

# Landgericht Berlin

## IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

§§ 10 Abs. 4 S. 2, 16 Abs. 3, 23 Abs. 4, 27 Abs. 2, 29 Abs. 3, 46 WEG; 138 BGB

- 1. Der Verwalter ist uneinschränkt berechtigt, § 27 Abs. 2 Ziffer 2 WEG, Berufung einzulegen, wenn er mehrheitlich gefasste Beschlüsse verteidigen will.**
- 2. Es widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Jahresabrechnung zu genehmigen, nachdem ein Verwaltungsbeirat eine ablehnende Empfehlung in der Eigentümerversammlung gegeben hat. Es gibt keine Pflicht der Eigentümer auf einer Eigentümerversammlung, den Empfehlungen des Beirats zu folgen.**
- 3. Das Kostenverteilungsschlüssel bezüglich des Verwalterhonorars kann geändert werden, wenn sachliche Gründe vorliegen und kein einzelner Eigentümer unbillig benachteiligt wird.**
- 4. Ist lediglich die Entlastung Beschlussgegenstand der WEG-Versammlung, kann der Verwalter nicht als Vertreter einzelner Eigentümer mit stimmen.**

LG Berlin, Urteil vom 19.04.2013; Az.: 55 S 170/12

#### **Tenor:**

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg vom 18.03.2010 - 72 C 156/09 WEG teilweise geändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.09.2011 zu TOP 5 (Entlastung der Verwaltung für 2010) und zu TOP 3a (Jahresgesamt- und -einzelabrechnung 2010)

hinsichtlich der Jahresgesamtabrechnung bezüglich der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

II. Von den Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen haben die Kläger 72%, die Beklagten 18% zu tragen.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Entscheidungsgründe:**

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird abgesehen, § 540 Absatz 2, § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Die Berufung der Beklagten ist form- und fristgerecht eingelegt, §§ 513, 517, 519, 520 ZPO. Sie hat in der Sache den aus dem Tenor ersichtlichen Erfolg.

Wenn die Kläger rügen, dass einige Beklagte - also alle außer der Beklagten zu 12 - kein Interesse an der Berufung haben, weil der Sieg der Kläger ihnen Vorteile bringt, und bestreiten, dass die Verwaltung Prozessvollmacht erteilt habe, weil sie diese bei dieser Lage gar nicht erteilen dürfte, dann vermögen sie sich damit nicht durchzusetzen. Der Verwalter ist vielmehr uneinschränkt berechtigt, § 27 Abs. 2 Ziffer 2 WEG, Berufung einzulegen, wenn er mehrheitlich gefasste Beschlüsse verteidigen will. Er ist als Vollzugsorgan der Mehrheitsbeschlüsse gesetzlich berufen, den Mehrheitswillen gegen eine Anfechtungsklage zu verteidigen (siehe Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 9. Auflage RN 65 zu § 27).

A. Eigentümerversammlung vom 20.09.2011

1. TOP 3a Jahresabrechnung 2010

a) Die Frist des § 46 Abs. 1 WEG wurde eingehalten. Diese Vorschrift ist ein Bestandteil der materiell-rechtlichen Ausschlussfrist (BGH ZMR 2009, 296 m. w. N.). Es ist unerlässlich, dass sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Begründungsfrist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergibt, wobei wegen der Einzelheiten auf Anlagen verwiesen werden kann. Die Begründung darf also nicht so allgemein gehalten werden, dass ein individueller Bezug zum Anfechtungsantrag nicht erkennbar ist. Es muss eine einzelfallbezogene, auf den Streitfall zugeschnittene Begründung vorliegen, aus der erkennbar wird, aus welchen Gründen die Beschlüsse für ungültig erklärt werden sollen (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 9. Auflage RN 58 zu § 46 m. w. N.).

Die Kläger haben mit ihrer Klagebegründung ihre Beanstandungen gegen die sogenannte Einzel-Hausgeldabrechnung für Großeigentümer 2010 vom 25.07.2011 gerichtet, die in der Einzel-Hausgeldabrechnung für Großeigentümer 2010 vom 17.10.2011 entsprechend der Vorgabe des Genehmigungsbeschlusses korrigiert worden war.

In dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.9.2011 heißt es, dass über die Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 2010 beschlossen worden ist. Die Kläger zu 1 und 2 haben hierzu wiederholt vorgetragen, ihnen seien nie die Einzeljahresabrechnungen für jede einzelne der 75 Wohnungen in ihrem Eigentum überreicht worden. Nur eine Mustereinzelsjahresabrechnung sei ihnen übersandt worden. Der Kläger zu 3 konnte seine gleichgerichtete Behauptung nicht aufrecht erhalten, nachdem die Beklagten seine Mieterabrechnungen vorgelegt hatte, welche

die Einzeljahresabrechnung der jeweiligen Einheit enthielt.

Nachdem der Verwalter dem Kläger zu 2 unter dem 17.10.2011 mitgeteilt hat, er könne die Informationen nach § 36 EStG nur erteilen, indem er die Einzelabrechnungen übersende, das würde er lieber per E-mail machen, sind Zweifel angebracht, ob die Einzelabrechnungen vorgelegen haben, dies kann aber angesichts des Umstands, dass die Fehler der Großeigentümerabrechnung auf die Einzeljahresabrechnungen durchschlagen, dahingestellt bleiben.

Denn die beanstandeten Großeigentümerabrechnungen beinhalten nichts anderes als eine Zusammenfassung der Einzeljahresabrechnungen der Einheiten, die die Kläger halten. Dann aber muss jede Beanstandung, die sie anhand der Großabrechnung vornehmen, auch die Einzelabrechnungen erfassen, ohne dass es auf die 75 und mehr Einzeljahresabrechnungen ankommen kann. Einen Verstoß gegen § 46 Abs. 1 WEG vermag die Kammer dann nicht zu erkennen, wenn die Kläger im Verlauf des Verfahrens ihre Argumente auch auf das Rechenwerk der eingereichten Einzeljahresabrechnung gestützt haben.

Die Kläger haben innerhalb der genannten Frist den Kern des Lebenssachverhalts ebenso dargetan, wie den Kern ihrer Beanstandungen. Sie haben die Eigentümerversammlung benannt und die Beschlüsse, die sie anfechten wollen. Sie haben vorgetragen, welche Positionen der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans nach ihrer Ansicht nicht in Ordnung sind. Damit haben sie erkennbar gemacht, aus welchen Gründen sie das Verfahren betreiben und welches Ergebnis sie anstreben. Wenn sie erst nach Ablauf der Frist des § 46 Abs. 1 WEG vorgetragen haben, dass die Einzeljahresabrechnungen, wenn sie denn Gegenstand der Eigentümerversammlung gewesen seien, unter demselben Mangel leiden wie die Großeigentümerabrechnungen, so dient dieser Vortrag letztlich nur der Präzisierung des bereits angebrachten Vortrags zu den Großeigentümerabrechnungen.

b) Der von den Klägern vorgebrachte Umstand, dass der Verwaltungsbeirat in Person des Klägers zu 2 die Jahresabrechnungsunterlagen nicht abschließend geprüft hat, führt nicht zur Unwirksamkeit des Beschlusses. Es widerspricht weiter nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Jahresabrechnung zu genehmigen, nachdem ein Verwaltungsbeirat eine ablehnende Empfehlung in der Eigentümerversammlung gegeben hat. Das Amtsgericht hat dieses Argument zu Recht als nicht einschlägig angesehen. Aus dem Wortlaut des § 29 Abs. 3 WEG folgt bereits nur, dass der Verwaltungsbeirat die Unterlagen mit einer Empfehlung versehen soll. Es handelt sich dabei um umfangreiche Pflichten der Verwaltungsbeiratsmitglieder. Da andererseits die Erfüllung der Pflicht durch den Verwaltungsbeirat nicht erzwungen werden kann, bedeutet auch die Nichtwahrnehmung oder - wie hier - die nicht vollständige Wahrnehmung der Pflicht nicht, dass der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung allein aus diesem Grunde für ungültig zu erklären ist (vgl. BayObLG NZM 2004, 261; KG NZM 2003, 901). Es gibt zudem keine Pflicht der Eigentümer auf einer Eigentümerversammlung, den Empfehlungen des Beirats zu folgen. Vielmehr liegt in dessen Rat lediglich eine pflichtgemäße Meinungsäußerung bestenfalls mit fundierter Grundlage. Eine Richtigkeit ergibt sich aus alledem nicht zwingend und daher auch keine Pflicht, den empfohlenen Weg einer Ablehnung der Jahresabrechnung mitzugehen.

c) Es ergibt sich nach den Beanstandungen der Kläger ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, im Übrigen entspricht das Rechenwerk diesen Grundsätzen.

aa) Gesamtabrechnung/Darstellung der Instandhaltungsrücklage

Die Kläger verweisen erfolgreich auf einen Mangel in der Darstellung der Instandhaltungsrücklage, wie sie nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu erfolgen hat (BGH in NJW 2010, 2127).

Es ist verwirrend, dass nach der korrekten Wiedergabe der Soll- und der Ist-Zahlungen die wiedergegebene Erkenntnis des Rechenwerks darin besteht, dass die Instandhaltungsrücklage in 2010 36,70 Euro betragen hat. Denn tatsächlich beträgt lediglich die Differenz zwischen Soll und Ist 36,70 Euro. Das kann, wenn man 6 Reihen tiefer aufmerksam liest, auch nachvollzogen werden. Betrachtet man allerdings lediglich die Positionen: Soll - Ist - Differenz - gezahlte Instandhaltungsrücklage, so leidet die Transparenz des Rechenwerks erheblich. Unsicherheit kommt auf, die Abrechnung erreicht insoweit nicht ihren Zweck, nämlich eindeutige Klarheit über die finanziellen Verhältnisse zu schaffen.

Der Beschluss über die Genehmigung ist zutreffend nur insoweit für ungültig erklärt worden, als es die Darstellung der Instandhaltungsrücklage betrifft. Die Berufung ist insoweit erfolglos.

bb) Kostenverteilung in den Einzelabrechnungen

(1) Verwalterkosten Position 2104 und 2105

Die Kläger beanstanden, dass sie durch die Verteilung der Verwalterkosten nach Einheiten - und dann ist das Teileigentum auch nur eine Einheit - statt wie in der Teilungserklärung vorgesehen nach Miteigentumsanteilen in hohem Maß mit Kosten des Verwalterhonorars belastet werden.

Legt man das Verwalterhonorar nach Einheiten um, haben alle Wohnungseigentümer 39.412,80 Euro zu zahlen, die Beklagte zu 12 als Teileigentümerin mit den 5.257,48/10.000 MEA zahlt 273,69 Euro.

Durch diese Kostenverteilung haben die Kläger zu 1 und 2 insgesamt 20.527,50 Euro zu tragen, das sind pro Einheit 22,80 Euro pro Monat. Unter Zugrundelegung einer Verteilung nach Miteigentumsanteilen hätten sie nur 9.781,41 Euro zu tragen, damit wäre auf eine Einheit im Monat 10,87 Euro entfallen. Die jährliche Gesamtdifferenz beträgt 10.746,09 Euro.

Der Kläger zu 3 hat nach Einheiten verteilt 1.915,90 Euro der Verwalterkosten zu tragen, während er nach Miteigentumsanteilen lediglich 929,42 Euro zu tragen hätte, denn er hält 234/10.000. Die Differenz beträgt pro Jahr 986,48 Euro.

Die Beklagten verweisen auf einen Beschluss vom 12.11.2004. Er lautet:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Änderung des § 9 Satz 2 der

Gemeinschaftsordnung wie folgt. Satz 2 ("Der auf den Miteigentümer entfallende Anteil an den vorstehend näher bezeichneten Kosten wird nach Miteigentumsanteilen ermittelt.") wird ergänzt:

Des Weiteren werden Kosten (im Sinne der Betriebskonten), die sich ohne Zweifel einzelnen Miteigentümern zurechnen lassen, nur diesen belastet. Der auf die Miteigentümer entfallende Anteil der Verwaltungskosten wird nach Objekten ermittelt.

Der Beschluss vom 12.11.2004 ist bestandskräftig und wirksam.

(a) keine Nichtigkeit mangels Beschlusskompetenz

Die Beklagten berufen sich zu Recht für die Wirksamkeit dieses Beschlusses auf die Bestimmung des § 15 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung. Diese Bestimmung enthält eine allgemeine Öffnungsklausel. D. h., sie ist die Grundlage für die Änderung jeder Bestimmung in der Teilungserklärung, von sachenrechtlichen Fragen abgesehen, § 10 Abs. 4 Satz 2 WEG. Sie gewährt Beschlusskompetenz zur Änderung auch des Kostenverteilungsschlüssels betreffend das Verwalterhonorar.

Die Auslegung der Bestimmung ergibt, dass es sich bei den in der Öffnungsklausel genannten Voraussetzungen, nach denen sachliche Gründe vorliegen müssen und kein einzelner Eigentümer unbillig benachteiligt werden darf, entgegen der Ansicht der Kläger nicht um Voraussetzungen für die Beschlusskompetenz, sondern um einen Rechtmäßigkeitsmaßstab handelt, anhand dessen der Beschlussinhalt zu überprüfen ist.

Dieser Auslegung liegen folgende Überlegungen zugrunde: Alle Mitglieder der Gemeinschaft eint, dass sie einerseits bei Beschlüssen, die sie für rechtswidrig halten, die Möglichkeit einer Anfechtung haben müssen. Andererseits teilen alle Eigentümer das Interesse an der Rechtssicherheit, die dadurch entsteht, dass Beschlüsse nach Ablauf der Anfechtungsfrist nicht mehr angefochten werden können. Diese Rechtssicherheit würde unterlaufen, wenn man die genannten Kriterien als Beschlusskompetenzvoraussetzungen ansehen würde. Die Qualifizierung der genannten Voraussetzungen als Rechtmäßigkeitskriterien bewirkt andererseits keine Beeinträchtigung des Rechtsschutzes, denn innerhalb der geltenden Fristen kann jeder Eigentümer anfechten. Das hier vertretene Verständnis der Öffnungsklausel wahrt also die beiden beschriebenen zentralen Interessen aller Eigentümer gleichermaßen.

Die Frage, ob die beiden Rechtmäßigkeitskriterien erfüllt sein müssen oder ob infolge der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung von einer Lockerung der Voraussetzungen ausgegangen werden muss, wie sie für gesetzliche Öffnungsklauseln angenommen wird - danach ist nur zu prüfen, ob das "Ob" und das "Wie" der Änderung willkürlich ist - (BGH NJW 2011, 2202; BGH NJW-RR 2011, 1165 RN 11; BGH NJW - RR 2011, 1646 RN 8), kann dahingestellt bleiben. Denn das ist eine Frage der Anfechtbarkeit.

(b) keine Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen § 23 Abs. 4 i. V. m. § 138 BGB

Die Kläger sind weiter erfolglos mit ihrem Hinweis darauf, dass der Beschluss

gemäß § 23 Abs. 4 WEG i. V. m. § 138 BGB nichtig sei wegen umgekehrten Wuchers. Denn die errechnete Mehrbelastung der Kläger überschreite das Doppelte (Palandt-Ellenberger BGB 70. Aufl. RN 67 zu § 138).

Der Bundesgerichtshof hatte in einer Entscheidung (NJW-RR 2011, 1646) einen Beschluss gemäß § 16 Abs. 3 WEG zu prüfen, in dem hinsichtlich einiger Positionen von der Verteilung nach Miteigentumsanteilen übergegangen werden sollte zur Verteilung nach Flächen. Dies hatte seine Ursache darin, dass die Miteigentumsanteile bei den Gewerbeflächen anders errechnet worden waren als bei den Wohneinheiten, dass nämlich 1/10.000 auf 3,37 qm bei Wohneinheiten entfiel, während bei den Gewerbeeinheiten auf 1/10.000 34,2 qm entfielen. Die Gewerbeeigentümer waren also bei der Verteilung nach Miteigentumsanteilen begünstigt worden. Die Umstellung nun führte dazu, dass hinsichtlich dieser Positionen der Kläger zukünftig das 6- bis 6,5 - Fache zu entrichten hatte. Das Gericht führte aus (a. a. O. RN 10), zwar sei die Mehrbelastung des Klägers mit dem Sechs- bis Sechseinhalbfachen nicht unerheblich. Zuvor seien die Gewerbeeinheiten aber unbillig privilegiert gewesen wegen der ungleichen Bewertung der Quadratmeterflächen.

Überträgt man diese Argumentation auf den vorliegenden Sachverhalt, so führt ein Mehr-als-das Doppelte, das eindrucksvoll groß ist, weil etwa die Kläger zu 1 und 2 in der Anlage 75 Einheiten halten, nicht zu einem unbilligen Ergebnis. Dann kann das in 2004 erzielte Ergebnis nicht gemäß § 138 BGB wucherisch sein. Hinzukommt, dass grundsätzlich die Verwaltervergütung nach Einheiten bemessen wird und dann nur im Innenverhältnis nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel umgelegt werden muss (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 9. A. RN 76 zu § 26). Die alte Verteilung, als die Verwalterkosten nicht nach Einheiten verteilt wurden, war für die Wohnungseigentümer günstig, denn ihr Miteigentumsanteil-Anteil war vergleichsweise gering und das Verwalterhonorar hätte mit 10,87 Euro unter dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnanlagen gelegen. Nun wird seit 2004 - und wie streitig behauptet wird, auch schon zuvor - nach Einheiten umgelegt, was ein nahe liegender und ohne weiteres sachgerechter Verteilungsmaßstab ist. Wenn die Kläger in ihrem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 10.04.2013 argumentieren, es ergäbe sich eine Erhöhung auf das 159-fache der Gewerbeeigentümer pro Miteigentumsanteil, so ist das eine Vergleichsgröße, die hier nicht zur Grundlage gemacht wurde. Gemessen wird der tatsächlich zu zahlende Betrag, welcher nun im Vergleich zur alten Regelung etwa das Doppelte beträgt. Dieser Maßstab könnte auch heute nach § 16 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Er war in der Vergangenheit nicht nichtig.

(2) Splittung der Betriebskosten der Positionen 1300, 1400, 1734, 3000

(a) Wirksamkeit des Beschlusses vom 12.4.2004, was die Änderung der Betriebskosten anbelangt

Die Kläger sind zu Unrecht weiter der Ansicht, diese Positionen seien unzutreffend - nämlich nach Einheiten statt nach Miteigentumsanteilen - verteilt worden.

Die Beklagten verweisen zutreffend auf den zweiten Teil des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 12.11.04, nach dem die Betriebskosten, die getrennt ermittelt werden können, auch getrennt umgelegt werden sollen. Erkennbar wird

das Bestreben, die Gewerbeeinheit von den Wohneinheiten kostenmäßig zu trennen.

Aus den bereits erfolgten Ausführungen bezüglich der Verwalterkosten ergibt sich, dass der Beschluss insoweit ebenfalls wirksam ist. Insbesondere verfügten die Eigentümer über die erforderliche Beschlusskompetenz.

#### (b) Inhaltliche Richtigkeit der trennenden Umlegung

In zweiter Instanz und nicht verspätet i. S. d. § 531 ZPO - weil die Kläger diese Beanstandungen zu den Einzelabrechnungen erst vor dem Verkündungstermin des Amtsgerichts innerhalb der dort gewährten Frist vorgetragen haben - haben die Beklagten die zu den beanstandeten Positionen abgeschlossenen Verträge vorgelegt.

Danach entspricht auch diese Umlegung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Im Einzelnen gilt:

#### (11) Position 1300 Sach- und Haftpflichtversicherung

Aus den Unterlagen der Verwaltung betreffen die Versicherungen folgt, dass eine Prämie für 2010 in Höhe von 6.286,82 Euro betreffend die Nutzung Wohngebäude geschuldet wurde. Eine weitere Prämie für 2010 wurde geschuldet in Höhe von 10.229,71 Euro betreffend die Nutzung Mischnutzung (Bowling etc).

Wenn demnach die Kläger nur an der ersten Prämie beteiligt wurden, ist kein Verstoß gegen den Beschluss aus dem Jahr 2004 oder gegen die Gemeinschaftsordnung zu erkennen. Das ergibt sich gleichermaßen aus der Großeigentümerabrechnung der Kläger.

#### (22) Position 1400 Hauswart

Aus dem Vertrag zwischen der Verwaltung und der BÄMA Gebäudemanagement GmbH, abgeschlossen in 1999 ergibt sich, dass die Hauswartleistungen zu 50% bei den Wohnungseigentümern, zu 20% bei der Gewerbeeigentümerin und zu 20% bei den Tiefgaragen angesetzt werden sollen. Damit nehmen die Wohnungen mit einem Betrag von 15.213,36 Euro an den Kosten des Hauswerts teil. Genau dieser Betrag findet sich als Ausgangsbetrag für die Berechnung des Anteils der Kläger in den Großeigentümerabrechnungen.

#### (33) Position 1734 Wartung Lüftungsanlagen

In den Verträgen mit der Firma LORMS wird unterschieden zwischen Lüftung Aldi, Lüftung Rewe und Lüftung Hochhaus. Entsprechend finden sich in dem Gesamtabrechnungsteil der Großabrechnungen drei Beträge und die Kläger nehmen nur an einem teil.

#### (44) Position 3000 kleine Instandhaltungen

Diese Reparaturkosten - so die Beklagten und für sie in der mündlichen Verhandlung der Kammer der Mitarbeiter der Verwaltung - sind derart gruppiert, dass sie sich einmal auf alle Eigentümer, zum anderen jeweils auf die Baukörpern

Hochhaus und Gewerbe beziehen und darum werden die Kläger an den Positionen mit einer 1 und einer 2 davor beteiligt, nicht hingegen an den Positionen mit einer 6 davor, welche nur die Gewerbeeinheit betreffen. Diese Kostenverteilung steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und mit dem Beschluss aus dem Jahr 2004. Die unsubstanzierten Ausführungen der Kläger in dem bereits erwähnten, nicht nachgelassenen Schriftsatz vermögen daran nichts zu ändern.

## 2. TOP 6a Wirtschaftsplan 2012

Aus den Ausführungen zur Jahresabrechnung folgt, dass die Beanstandungen der Kläger betreffend den Wirtschaftsplan 2012 keinen Erfolg haben können. Die Schätzungen für 2012 und die Verteilung basieren auf einer rechtmäßigen und wirksamen Grundlage.

## 3. TOP 5 Verwalterentlastung für 2010

Dieser Beschluss widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, denn er ist nicht mit der erforderlichen Stimmzahl zustande gekommen. Dies folgt aus dem Umstand, dass die Verwaltung für die Beklagte zu 12 und auch für einige Kleineigentümer in Vertretung mitgestimmt hat. Wenn die Beklagten demgegenüber auf eine Entscheidung verweisen, die sowohl die Abwahl des Verwalters als auch die Entlastung zum Gegenstand hatte, so können sie nicht erfolgreich sein. Denn vorliegend ist lediglich die Entlastung Beschlussgegenstand gewesen, was zur Folge hat, dass die Verwaltung auch in ihrer Eigenschaft als Vertreterin von der Möglichkeit mitzustimmen ausgeschlossen ist (vgl. Niedenfür/Kümmel/Vandenhouten WEG 9. Auflage RN 28 zu § 25; OLG Zweibrücken WE 1991, 357; Palandt-Bassenge BGB 72. Auflage RN 15 zu § 25).

Darüber hinaus ist das Rechenwerk der Jahresabrechnung nach dem Ausgeführten geringfügig zu ändern, was ebenfalls bedeutet, dass nicht wirksam entlastet werden konnte.

## B. Eigentümerversammlung vom 14.12.2011

Aus den Ausführungen zu dem Beschluss der Gemeinschaft aus dem Jahr 2004, nach denen dieser nicht wegen Nichtigkeit unwirksam ist, folgt, dass der Antrag der Kläger, gerichtet auf Ungültigerklärung des Beschlusses vom 14.12.2011, unzulässig ist.

Den Klägern fehlt das erforderliche Rechtsschutzinteresse. Denn für den Fall, dass die Kläger mit ihrem neuen Antrag erfolgreich sein sollten, wäre dieser Beschluss zwar unwirksam, die Gemeinschaft könnte aber ohne Weiteres auf den Beschluss aus 2004 zurückgreifen. Das Rechtsschutzziel der Kläger - Umlegung der Kosten nach Miteigentumsanteilen - wird also nicht erreichbar. Dies konnte sich allerdings erst in dem hiesigen Rechtsstreit ergeben, in dem über die Bestandskraft jenes Beschlusses entschieden worden ist.

## C. Kosten

1. Im Ergebnis ist die Berufung der Beklagten im Wesentlichen erfolgreich. Die



Kammer hat keine Veranlassung, im Hinblick auf die erforderlich werdende Korrektur der Jahresabrechnung 2010 ein grobes Verschulden der Verwaltung zu bejahen, § 49 Abs. 2 WEG. Grobes Verschulden ist gegeben, wenn die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maß verletzt ist und dasjenige nicht beachtet wurde, was jedem hätte einleuchten müssen. Subjektiv muss eine schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung vorliegen. Dies kann bei einem einfachen Versehen in der Darstellung einer Position der Jahresabrechnung nicht angenommen werden.

In Bezug auf das Stimmverhalten anlässlich der eigenen Entlastung würde zwar grundsätzlich etwas anderes gelten. Denn man kann von einem professionellen Verwaltungsunternehmen erwarten, dass es über die Rechtsprechung zu der Frage des Stimmrechtsausschlusses derart informiert ist, dass Fehler an dieser Stelle unterbleiben. Die Stimmabgabe in Vertretung der Mehrheitseigentümerin stellt einen groben Fehler i. S. d. § 49 Abs. 2 dar (vgl. hierzu auch Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 9. Auflage RN 32 zu § 49; AG Neuss WuM 2008, 242). Gleichwohl hat die Kammer von einer partiellen Kostenanlastung auf die Verwaltung abgesehen, weil die Kostenlast im Hinblick auf das Verhältnis des Gesamtstreitwertes aller Entscheidungsgegenstände - 295.585,91 Euro - zu dem Einzelstreitwert für die Verwalterentlastung - 1.000,- Euro - zu vernachlässigen ist.

2. Die Kammer sieht darüber hinaus anders als das Amtsgericht keinen Grund, die Kosten der Parteien nach § 100 Abs. 2 ZPO in analoger Anwendung zu verteilen. Denn die Parteien sind zwar intern in unterschiedlichem Maße an den Kosten des Rechtsstreits beteiligt, wenn es am Ende um die Abrechnung geht. Daraus folgt jedoch keine unterschiedliche Beteiligung der Parteien in dem Rechtsstreit, wie sie in § 100 Abs. 2 ZPO gemeint ist. Erfasst werden hier Fälle von unterschiedlichem Streitwert oder Verursachung einer Beweisaufnahme oder aber unterschiedlichem Prozessverhalten, wenn etwa einer der Streitgenossen anerkennt, während der andere streitig verhandelt (vgl. Hüfstege in Thomas/Putzo ZPO 31. Auflage RN 9 zu § 100).

Vorliegend sind alle Parteien völlig losgelöst von der Größe Ihrer Miteigentumsanteile oder der Zahl ihrer Einheiten an dem Rechtsstreit gleichermaßen beteiligt. Sie werden demnach auch alle in demselben Umfang von dem Ergebnis, das in einer teilweisen und einer vollständigen Beschlussungültigkeit besteht, sowie die Bestandskraft des Beschlusses aus 2004 zum Ergebnis hat, betroffen. Dann aber ist für die Anwendung des § 100 Abs. 2 ZPO kein Raum, für eine entsprechende Anwendung keine Veranlassung, weil der interne Ausgleich über die Jahresabrechnung erfolgen wird.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 97. Abs. 1 ZPO. Dabei ist die Kammer von folgenden Streitwerten ausgegangen:

Jahresabrechnung 2010: 177.425,91 Euro = 50% der von den Klägern angegriffenen Positionen der Jahresabrechnung. Dieser Betrag ist niedriger als das fünffache Eigeninteresse der Kläger, § 49 a Abs. 1 Satz 1 und 2 GKG.

Wirtschaftsplan 2012: 46.540,- Euro = 50% der von den Klägern angegriffenen Positionen. Auch hier ist dieser Wert niedriger als das Fünffache des Interesses der

Kläger.

Verwalterentlastung: 1.000,- Euro.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels/Klageerweiterung: 70.620,- Euro Euro = 50% des Interesses aller an der Umlegung der Position Verwalterkosten; ausgehend von dem Einjahreswert in Höhe von 47.080,- Euro ist der Beschluss in die Zukunft gerichtet, also multipliziert mit 3 (= 141.240,- Euro). Dieser Wert ist niedriger als der fünffache Wert des Klägerinteresses (= Differenz zwischen den Verteilungsarten:  $11.732,57 \text{ Euro} \times 3 \times 5$ ).

Das führt für beide Instanzen zu einem Gesamtstreitwert von 295.585,91 Euro.

Die Entscheidung hinsichtlich der Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Für die Zulassung der Revision besteht kein Anlass, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung, noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Zulassung.