AG Fürstenfeldbruck, Endurteil v. 30.11.2023 – 10 C 482/23 WEG

Titel:

Anfechtung von Beschlüssen einer Eigentümerversammlung

Normenketten:

WEG § 28

HeizkostenV § 7, § 8

Leitsätze:

1. Überschreitungen der in § 7 und § 8 HeizkostenV geregelten Höchstsätze können allerdings nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung geregelt werden. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist die Jahresabrechnung fehlerhaft und muss neu erstellt werden, kommt weder eine Entlastung des Verwalters noch des Verwaltungsbeirats in Betracht. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Wohnungseigentümer, der sich selbst nicht um Angebote von Verwaltungen gekümmert hat, kann anschließend die Verwalterbestellung nicht erfolgreich mit dem Argument angreifen kann, es hätten nicht ausreichend Alternativangebote vorgelegen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Jahresabrechnung, Heizkostenverordnung, Verwalterbestellung, Alternativangebote

Fundstellen:

ZMR 2024, 336

LSK 2023, 46740

Tenor

1. Die in der Eigentümerversammlung vom 11.05.2023 gefassten Beschlüsse zu

- TOP 03 (Genehmigung Nachschüsse bzw. Anpassung Vorschüsse),

- TOP 05 (Entlastung Verwaltungsbeirat) und

- TOP 06 (Entlastung Verwalterin)

werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner 16 % und die Beklagte 84 % zu tragen.

3. Das Urteil ist für beide Parteien gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 51.431,37 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen einer Wohnungseigentümerversammlung.

2
Die Kläger sind Mitglieder der Beklagten und Eigentümer zweier Wohneinheiten (Nummer ... und Nummer ...) sowie zweier Garagenplätze im Gesamthandseigentum (Nummer ... und Nummer ...). Sie verfügen gemeinschaftlich über 89/1000 MEA.

3
Gemäß § 7 der Teilungserklärung werden die Kosten der Gemeinschaft folgendermaßen verteilt:

„1. Von der Gemeinschaft zur Last fallende Kosten werden auf die einzelnen WE umgelegt.

a) Nach dem Verhältnis der sich aus der Teilungserklärung ergebenden Miteigentumsanteile alle Lasten (insbesondere Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungskostenrücklage, soweit nachstehend nicht etwas Anderes bestimmt ist und zwar einschließlich der Grundsteuer, solange zu dieser die einzelnen Wohnungseigentumsrechte – nicht selbstständig veranlagt sind),

b) die Entschädigung für den Verwalter.“

4
Bereits am 21.03.1977 haben die Wohnungseigentümer einstimmig beschlossen, dass die Abrechnung der Warmwasserkosten (insoweit abweichend von der HeizkostenV) nach dem reinen Verbrauch erstellt werden soll.

5
Der Gebührenbescheid des Abfallwirtschaftsbetriebs wird seit 1999 auf derselben Berechnungsgrundlage erlassen. Dort werden 10 Gewerbeeinheiten angesetzt und Haushaltsgrundgebühr für 10 Einheiten angesetzt. Im Verwaltervertrag ist eine Abrechnung nach Eigentumseinheiten geregelt. Die Vertragsbedingungen mit Kabelanbieter, über die die Wohnungseigentümer am 14.03.13 beschlossen, enthielten u.a. eine Abrechnung des Kabelanschlusses pro angeschlossener Wohneinheit mit mtl. 9,16 EUR.

6
Im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung vom 11.05.2023 wurden unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

7
Zu TOP 03 wurde einstimmig folgender Beschluss gefasst:

„Genehmigung der sich aus der (sic!) Jahreseinzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 (1. Januar bis 31.12.2022) ergebenden Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (s. Anlage Jahresabrechnung 2022 vom 22.03.2023). Der Ausgleich ist der Abrechnungssaldo, fällig zum 01.06.2023.“

8
In der Jahresabrechnung 2022 werden die Kosten mehrfach nach einem anderen Verteilerschlüssel als nach den MEA verteilt. So wird die Müllabfuhrgrundgebühr auf 10 Anteile verteilt. Die Kabelgebühren werden auf 7 Einheiten verteilt. Auch das Verwalterhonorar wird auf 21 Wohneinheiten verteilt und nicht nach MEA abgerechnet Wäre das Verwalterhonorar nach Miteigentumsanteilen verteilt worden, hätten sich für die Kläger Kosten von Höhe von 365,85 EUR brutto anstatt in Höhe von 285,60 EUR ergeben. Bei den Abfallentsorgungsgebühren hätten sich für die Kläger insgesamt 251,66 EUR bei einer Abrechnung nach MEA tragen müssen. Durch die Abrechnung nach Einheiten entfielen auf die Kläger stattdessen 233,61 EUR. Bei den Kabelgebühren wären es 46,89 EUR anstatt 109,81 EUR brutto gewesen. Wären die Heizkosten für Warmwasser zu 30% nach der Wohn- und Nutzfläche verteilt worden, hätten sich für die Kläger für die Einheit ... nur 306,54 EUR anstatt 351,04 EUR ergeben. Die Abrechnungsspitze der Kläger hätte sich jeweils entsprechend geändert.

9
Zu TOP 05 und 06 wurden mehrheitlich Entlastungsbeschlüsse für die Verwaltung und den Verwaltungsbeirat gefasst. Gegen den Beschluss stimmten die Kläger im eigenen Namen und in Vertretung der Eigentümer S., Z. und W. Der Abstimmung enthielten sich die Eigentümer T. und G.. Für den Beschluss stimmten die Eigentümer K, R und F vertreten durch den Eigentümer T. Außerdem stimmten dafür die Eigentümer B, D, I, K, M, S, S, Spoun, Z und Z. Die Miteigentümer, die für den Beschluss stimmten, vereinigten einen Miteigentumsanteil von insgesamt 653/1000stel.

10
Unter TOP 08 wurde die Wiederwahl der Verwaltung beschlossen. Für die Wiederbestellung der bestehenden Verwaltung stimmten folgende Eigentümer: S, I, T, R, F, K, Z und S. Deren Miteigentumsanteile summieren sich auf 525,50/1.000stel.

11
In der Ladung zur Eigentümerversammlung waren zu TOP 8 die Vertragslaufzeit von weiteren 3 Jahren sowie die Vergütung von 30 EUR zuzüglich MwSt. monatlich pro Wohneinheit angegeben gewesen. Zuvor hatte die Vergütung lediglich 20 EUR pro Wohneinheit betragen. Vergleichsangebote von Mitbewerbern

wurden seitens der Verwalterin nicht eingeholt. Die Kläger haben selbst bei zwei anderen Verwalterfirmen Angebote erhalten. Diese Angebote (oder auch nur deren Existenz) wurden den übrigen Eigentümern nicht mitgeteilt. Weder seitens der Kläger noch seitens der übrigen Miteigentümer wurden andere Kandidaten vorgeschlagen. Die Kläger haben auch keinen Antrag gestellt, eine andere Verwaltung zu wählen.

12
Der Verwaltervertrag lag den Miteigentümern bei der Abstimmung nicht vor. Den vorausgehenden Verwaltervertrag hatte der Kläger zu 1) in seiner damaligen Eigenschaft als Verwaltungsbeirat (mit) unterschrieben.

13
Die Kläger werfen der Verwalterin eine Reihe von Pflichtverletzungen vor. Insoweit ist teilweise streitig, inwieweit einzelne von der Verwalterin beauftragen Arbeiten von den beauftragten Firmen mangelhaft erfüllt wurden, ob die Verwalterin ihren Pflichten im ausreichenden Umfang nachgekommen ist oder ob es eine Rechtfertigung für bestimmte Maßnahmen der Verwalterin gab. Ferner halten die Kläger die Bezahlung bestimmter Positionen aus verschiedenen Gemeinschaftskonten bzw. die von der Verwalterin vorgenommene Zuordnung zum Wohngeldkonto anstelle zur Erhaltungsrücklage für fehlerhaft.

14
Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse zu TOP 03, 05, 06 und 08 der Eigentümerversammlung vom 11.05.2023 für ungültig, hilfsweise für nichtig zu erklären.

15
Sie meinen, die Abrechnung der Warmwasserkosten allein nach dem Verbrauch verstoße gegen die HeizkostenV. Die Entlastungsbeschlüsse seien ebenfalls rechtswidrig. Wegen der falschen Jahresabrechnung 2022 und einer durch den Verwaltungsbeirat fehlerhaft durchgeführten Belegeinsicht bestehe kein Anlass, auf Ansprüche gegen Verwalterin und Beirat zu verzichten. Die Verlängerung des Verwaltervertrags ohne die Einholung von Vergleichsangeboten widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

16
Die Beklagte beantragt

die Klage abzuweisen.

17
Sie meint, die Anfechtung der Jahresabrechnung sei rechtsmissbräuchlich, da die Kläger bei Anwendung des von ihnen als richtig behaupteten Kostenverteilungsmaßstabes höhere Kosten als bislang tragen müssten.

Entscheidungsgründe

18
Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.

I.

19
Die Klage ist zulässig. Insbesondere fehlt den Klägern hinsichtlich der Jahresabrechnung nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Ein Rechtsschutzbedürfnis ist im Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall nicht zu prüfen. Im Einzelfall kann ein Antrag auf Ungültigerklärung eines Eigentümerbeschlusses gleichwohl wegen Rechtsmissbrauchs unzulässig sein, wenn die Kläger durch die von ihnen gewünschte Handhabung ausschließlich Nachteile erleiden würden und die übrigen Wohnungseigentümer mit der bisherigen Umlegungsweise einverstanden sind (BayObLG, Beschluss vom 23.12.2003 – 2Z BR 195/03). Hier tragen die Kläger zwar auch Punkte vor, die zu ihrem Nachteil gereichen würden. In der Summe ist das von den Klägern für richtig gehaltene Ergebnis aber günstiger als das beschlossene. Ein Rechtsschutzbedürfnis kann daher nicht verneint werden.

II.

20
Die Klage ist überwiegend begründet.

21
Die materielle Ausschlussfrist des § 45 WEG ist für alle streitgegenständlichen Punkte eingehalten. Zwar erfolgte die Klagezustellung nicht innerhalb eines Monats. Allerdings war die Klage innerhalb eines Monats nach der Eigentümerversammlung anhängig gemacht worden. Die den Klägern zurechenbaren Verzögerungen belaufen sich auf etwa eine Woche (indem Angaben zum Streitwert erst auf besondere Anforderung gemacht wurden). Der Kostenvorschuss wurde zwei Tage nach Eingang der Kostenrechnung beglichen. Insgesamt ist die Klagezustellung damit noch demnächst i.S.d § 167 ZPO erfolgt.

22
1. Der Beschluss zu TOP 03 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Er beruht auf Fehlern in der Jahresabrechnung, die jeweils auch Auswirkungen auf die Abrechnungsspitze haben.

23
Fehlerhaft ist insbesondere die Verteilung der Müllgebühren, Kabelgebühren und Verwalterkosten nach anderen Maßstäben als die MEA. Nach § 7 Abs. 1 der Teilungserklärung und § 16 Abs. 2 WEG sind diese Kosten grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, sofern nicht eine anderweitige Kostenverteilung beschlossen wird. Das gilt auch für die Verwalterkosten. Anders als die Beklagte meint, folgt aus § 7 Nr. 1 lit. b der Teilungserklärung keine Vereinbarung der Kostenverteilung nach Wohneinheiten. Vielmehr enthält dieser Buchstabe überhaupt keine Kostenverteilungsregelung (mit Ausnahme der ohnehin selbstverständlichen Anordnung, dass die Verwalterkosten auf alle Eigentümer umgelegt werden). Es verbleibt damit bei der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 2 WEG.

24
Ein Beschluss zu einer von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Kostenverteilung ist aber weder vorgetragen noch ersichtlich. Unzureichend für die Annahme eines solchen Beschlusses ist der Abschluss eines Vertrages im Außenverhältnis zwischen der Gemeinschaft und einem Dritten, mag dieses Vertragsverhältnis auch einen Abrechnungsmaßstab enthalten. Die Genehmigung eines anderen Vertrages, der eine Kostenberechnung enthält, umfasst nicht stillschweigend einen internen Kostenverteilungsbeschluss. So kann zB ein Verwaltervertrag eine Vergütung ausweisen, die sich nach der Anzahl der Wohnungen bemisst, sodass es naheliegt, die Kosten nach § 16 Abs. 2 S. 2 auch pro Wohneinheit umzulegen. Der Beschluss über den Abschluss des Verwaltervertrages ersetzt aber nicht und enthält nicht einen Beschluss über die interne Kostenverteilung. Gleichfalls sind die Kosten für einen Kabelanschluss – soweit die Gemeinschaft Vertragspartner ist – in Ermangelung eines Beschlusses nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel umzulegen, selbst wenn der Kabelanbieter das Entgelt pro Wohnung oder pro Anschluss festlegt. (BeckOGK/Falkner § 16 WEG Rn. 188 m.w.N.). Gleiches gilt für die Müllgebühren. Dabei kann dahinstehen, ob ein anderweitiger Kostenmaßstab sinnvoller wäre oder ob ggf. sogar Anspruch auf die Festlegung eines anderen Verteilungsmaßstabs bestünde. Solange ein abweichender Beschluss nicht gefasst ist, verbleibt es bei der Verteilung nach MEA.

25
Auch die Heizkostenverteilung erfolgte fehlerhaft. Die Abrechnung der Heizkosten allein nach dem Verbrauch entspricht zwar der Beschlussfassung vom 21.03.1977. Zudem sind Mehrheitsbeschlüsse durchaus ausreichend, solange der gewählte Verteilungsschlüssel den Vorgaben der HeizkostenV entspricht. Überschreitungen der in § 7 und § 8 HeizkostenV geregelten Höchstsätze können allerdings nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung geregelt werden (BeckOGK/Drager HeizkostenV § 10 Rn. 9 m.w.N.). Dies ergibt sich aus § 10 HeizkostenV, der (lediglich) rechtsgeschäftliche Bestimmungen höherer Sätze zulässt. Eine solche rechtsgeschäftliche Bestimmung erfordert eine Einigung mit allen Nutzern. Es ist allerdings weder vorgetragen noch ersichtlich, dass der Beschluss vom 21.03.1977 allstimmig erfolgte. Vielmehr geht auch die Beklagte offenbar davon aus, dass keine Allstimmigkeit vorlag. Einstimmigkeit genügt allerdings insoweit nicht. Der entsprechende Beschluss ist wegen Verstoßes gegen die HeizkostenV nichtig.

26
2. Die Entlastung der Verwalterin als auch des Verwaltungsbeirats widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Entlastung der Verwaltung widerspricht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 156, 19) einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht

kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Das ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Verwaltung eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (BGH aaO). Für die Entlastung des Verwaltungsbeirats gelten dieselben Grundsätze. Auch seine Entlastung kommt nicht in Betracht, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss (BGH NJW 2010, 2127). Damit ist noch nicht gesagt, dass die Verwalterin (oder gar der Beirat) schuldhaft gehandelt hätten und damit Schadensersatzansprüche tatsächlich bestehen. Angesichts der langjährigen Übung, die offenbar auch niemals beanstandet wurde, erscheint dies eher zweifelhaft. Für die Anfechtung der Entlastungsbeschlüsse genügt es jedoch, dass Ansprüche – wie hier – nicht von vornherein ausgeschlossen erscheinen. Ohne eine Meinungsbildung über die Erfolgsaussichten und die Zweckhaftigkeit einer Geltendmachung möglicher Ansprüche beruht der Entlastungsbeschluss auf einer unzureichenden tatsächlichen Grundlage.

27
3. Hinsichtlich der Verlängerung der Verwalterbestellung und der Beauftragung des Beirats zur Unterzeichnung des Verwaltervertrags ist die Klage unbegründet. Der Beschluss zu TOP 08 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

28
Der Beschluss ist zunächst ordnungsgemäß gefasst worden. Die Beklagte hat insoweit ausreichend substantiiert die einzelnen Stimmabgaben und die jeweiligen Stimmanteile dargelegt und damit schlüssig und substantiiert das Zustandekommen einer Mehrheitsentscheidung vorgetragen. Die Kläger (die im Übrigen die Darlegungs- und Beweislast für eine fehlende Mehrheit tragen) haben dagegen lediglich allgemein bestritten, dass eine Mehrheit zustande gekommen sei und pauschal einzelne Ungereimtheiten in der Stimmauszählung der Beklagten behauptet. Ein derart unsubstantiierter Vortrag ohne konkrete Darlegung, welche Eigentümer mit welchen Stimmanteilen tatsächlich wie abgestimmt haben sollen, ist unbeachtlich.

29
Die gemeinsame Beschlussfassung über die Verlängerung der Bestellung und die Bevollmächtigung des Vertragsschlusses ist nicht zu beanstanden, auch wenn beide Gegenstände separat zu prüfen sind und auch unterschiedliche Schicksale nehmen können.

30
Der Beschluss ist nicht unbestimmt. Insbesondere ist unschädlich, dass der ausformulierte Verwaltervertrag den Eigentümern bei Beschlussfassung nicht bekannt war. Die Einigung über die essentialia negotii genügt für die Wirksamkeit der Verwalterbestellung. Sie genügt aber auch für die Ermächtigung des Beirats zum Vertragsabschluss. Der Prüfungsumfang richtet sich nach von den Wohnungseigentümern für den Abschluss des Verwaltervertrags gewählten Vorgehen. Haben sie die Ermächtigung einzelner von ihnen zum Abschluss des Verwaltervertrags nur mit Maßgaben für die Eckpunkte – nach der Rechtsprechung des BGH mindestens die zu vereinbarende Vergütung und die zu vereinbarende Laufzeit (vgl. BGH NJW 2015, 1378 Rn. 9) – beschlossen, beschränkt sich die Prüfung auf diese Eckpunkte sowie ggf. darauf, ob im konkreten Fall noch weitere Maßgaben hätten beschlossen werden müssen. Die Eckpunkte Laufzeit und Vergütung wurden im Rahmen der Beschlussfassung festgelegt. Dabei spielt auch keine Rolle, dass die Kläger und die Beklagte unterschiedlicher Auffassung sind, welche Einheiten als „Wohneinheiten“ anzusehen sind. Im Rahmen des vorangehenden Verwaltervertrags war bestandskräftig festgelegt worden, für wie viele Einheiten eine Verwaltervergütung erhoben werden konnte. Bereits seit dem Jahr 2011 wird gleichbleibend auf Basis dieser Regelung abgerechnet. Da es vorliegend lediglich um eine Verlängerung ging, war für alle Beteiligten klar, dass die Anzahl der abrechenbaren Einheiten sich gegenüber dem Vorvertrag nicht ändern würde, dass insoweit also die bisherige Rechtslage fortgelten würde. Dass die nun festgelegten Eckpunkte (hier: Laufzeit und Vergütung) nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, behaupten nicht einmal die Kläger. Auch ist weder vorgetragen noch ersichtlich, welche weiteren Vorgaben in der konkreten Situation notwendig gewesen wären. Dass einzelne Klauseln des alten Vertrags infolge des WEMoG nicht mehr der Rechtslage entsprechen dürften, liegt auf der Hand. Der Auftrag an den Beirat ist vor diesem Hintergrund so zu verstehen, dass die Beiräte einen Vertrag dann unterzeichnen dürfen, solange Klauseln lediglich so angepasst wurden, dass sie der neuen Rechtslage entsprechen. Ob die dann ausgehandelten Vertragsklauseln im Einzelnen (auch AGBrechtlich) wirksam sind oder nicht, ist nicht im hiesigen Verfahren zu klären (BGH NJW 2020, 988).

31
Zwar wären angesichts der Erhöhung des Verwalterhonorars grundsätzlich Vergleichsangebote einzuholen gewesen. Vorliegend hat sich allerdings eine (kleine, aber ausreichende) Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Verlängerung der Verwalterbestellung entschieden, auch wenn keine Alternativangebote anderer Hausverwaltungen vorlagen. Dem Gericht ist bekannt, dass es gerade für kleinere und mittelgroße Wohnungseigentümergemeinschaften häufig schwierig ist, überhaupt ein Angebot auch nur eines Verwalters zu erhalten. Vor diesem Hintergrund kann die Verpflichtung zur Einholung von Alternativangeboten nicht uneingeschränkt gelten. Zudem ist es nicht Aufgabe der Verwaltung, Konkurrenzangebote beizubringen. Vielmehr ist dies die Angelegenheit der (wechselwilligen) Wohnungseigentümer selbst. Das Gericht folgt vor diesem Hintergrund der Auffassung, wonach sich ein Wohnungseigentümer, der sich selbst nicht um Angebote von Verwaltungen gekümmert hat, anschließend die Verwalterbestellung nicht erfolgreich mit dem Argument angreifen kann, es hätten nicht ausreichend Alternativangebote vorgelegen (ebenso – bereits für die erste Bestellung eines Verwalters – LG Dortmund, Urteil vom 15.01.2016 – 17 S 112/15). Zwar haben die Kläger vorgetragen, dass sie selbst Alternativangebote eingeholt hätten. Wenn sie diese aber im Rahmen der streitgegenständlichen Beschlussfassung (unstreitig) nicht zur Abstimmung gestellt haben oder auch nur den übrigen Miteigentümern bekannt gemacht haben, verhalten sie sich treuwidrig, wenn sie im Anschluss eine Anfechtung auf diesen Umstand stützen.

32
Die Verlängerung der Verwalterbestellung widerspricht auch nicht wegen der behaupteten Pflichtverletzungen der Verwalterin ordnungsgemäßer Verwaltung. Dabei kann es im Einzelnen offen bleiben, ob die von den Klägern erhobenen (und von der Beklagten bestrittenen) Vorwürfe im Einzelnen zutreffen oder ob bestimmte Verhaltensweisen der Verwalterin ggf. Schadensersatzansprüche der Beklagten nach sich ziehen könnten. Fehler, die ein bisheriger Verwalter gemacht hat, machen eine Verlängerung des Verwaltervertrags nicht per se angreifbar, soweit es sich nicht um Fehler handelt, die so schwerwiegend sind, dass einen Fortbestand oder eine zeitnahe Wiederherstellung des grundlegenden Vertrauensverhältnisses zwischen den Wohnungseigentümern und der Verwalterin als unmöglich erscheinen lassen. Nachdem die Kläger keinen Alternativvorschlag gemacht hatten, gab es für die WEG nur die beiden Optionen, die Bestellung zu verlängern oder aber künftig ganz verwalterlos zu sein. In dieser Situation entspricht die Verlängerung auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Verwalterin in der Vergangenheit leichtere oder gar mittelschwere Pflichtverletzungen begangen haben sollte, solange es nicht um Kardinalpflichten geht (wie dies beispielsweise bei der Veruntreuung von Vermögenswerten der Gemeinschaft der Fall wäre). In dieser Situation besteht ein weiter Beurteilungsspielraum der Wohnungseigentümer, ob bestimmte Fehler als zu schwerwiegend für eine Verlängerung angesehen werden oder nicht. Vorliegend hat eine ausreichende Mehrheit der Wohnungseigentümer nach wie vor das erforderliche Maß an Vertrauen gehabt. Pflichtverletzungen, die Kardinalpflichten beträfen, haben die Kläger nicht vorgetragen. So ist es zwar in der Regel eine Pflichtverletzung, wenn die Verwaltung der Bitte eines Miteigentümers nicht nachkommt, einen bestimmten Beschlussantrag auf die Tagesordnung zu setzen. Als Kardinalverletzung wird man dies aber nicht ansehen können, solange dies nur vereinzelt erfolgt und keine beharrliche grundlose Weigerung vorliegt. Gleiches gilt für die Vorwürfe, die Verwalterin habe bestimmte Sanierungsmaßnahmen nicht ausreichend vorangetrieben, sich nicht ausreichend um die Beseitigung von durch externe Handwerken verursachten Mängel oder die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gekümmert oder bestimmte Kosten fehlerhaft verbucht bzw. nicht nachvollziehbare Buchungen vorgenommen. Fehlerhafte Buchungen können zwar durchaus auch zur Verletzung einer Kardinalpflicht führen. Vorliegend ist aber bei keinem der behaupteten Fehler vorgetragen oder ersichtlich, dass die Verwalterin ihre grundlegenden Vermögensbetreuungspflichten verletzt oder gar sich selbst auf Kosten der WEG bereichert hätte. Das gilt insbesondere für den Vorwurf, die Verwalterin habe für zu viele Wohneinheiten abgerechnet. Der bisherige Verwaltervertrag sieht unstreitig eine Abrechnung für 21 Einheiten vor, exakt so wurde auch abgerechnet. Ob bestimmte Einheiten tatsächlich Wohnungen sind oder in der Teilungserklärung anders bezeichnet sind, spielt insoweit keine Rolle. Ausreichend ist, dass die Abrechnung dem bestandskräftig beschlossenen bisherigen Verwaltervertrag entspricht. Nicht relevant ist auch der Vorwurf, 1.393,17 EUR seien ohne Beschlussfassung aus der Erhaltungsrücklage genommen worden. Diesbezüglich hat die Beklagte die Hintergründe der entsprechenden Buchung schlüssig dargelegt, die Kläger haben hiergegen keine Einwände mehr erhoben. Offenbar ist die Buchung inzwischen auch für die Kläger nachvollziehbar. Dabei ist auch zu beachten, dass

im Rahmen der Beschlussfassung über der Verlängerung der Verwalterbestellung die Kläger die Darlegungs- und Beweislast nicht nur für ein bestimmtes Verhalten der Verwalterin tragen, sondern auch für die Rechtswidrigkeit desselben. Es genügt daher nicht, bestimmte Buchungen oder Verhaltensweisen lediglich anzuzweifeln. Die Beklagte ist ihrer sekundären Darlegungslast hinsichtlich sämtlicher Vorwürfe nachgekommen. Die Kläger haben die Behauptungen der Beklagten nicht widerlegt.

III.

33
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

34
Der Streitwert folgt aus § 49 GKG. Folgende Einzelwerte wurden dabei angesetzt: TOP 03: 41.831,37 EUR (Gesamthandsinteresse der Gemeinschaft, das hier kleiner ist als das 7,5 fache klägerische Interesse); TOP 05: 1.000 EUR; TOP 06: 500 EUR (vgl. jeweils LG Frankfurt am Main, Beschl. V. 26.02.2015); TOP 08: 8.100 EUR (7,5-faches klägerisches Interesse gerechnet auf 12 Monate).