

Titel:

Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung

Normenkette:

WEG § 19 Abs. 2, § 23 Abs. 1, § 23 Abs. 4, § 28 Abs. 2 S. 1, § 45 S. 1

ZPO § 167

Leitsätze:

Die Prüfung von Abrechnungen durch den Beirat gem. § 29 Abs. 3 WEG bedeutet, dass es (lediglich) um die rechnerische Richtigkeit geht, dass nämlich zB die Zahlen in der Abrechnung selbst und in zugrunde liegenden Belegen übereinstimmen. Demgegenüber ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirates, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragungsbeschlüssen zu verfolgen. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

2. Gegenstand der Beschlüsse über die Jahresabrechnungen sind nur die Abrechnungsspitzen aus den Einzelabrechnungen; die Jahresabrechnung selbst ist als Rechenwerk nicht mehr Gegenstand des Beschlusses. (Rn. 41 und 44) (redaktioneller Leitsatz)

3. Da nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG nur noch die Abrechnungsspitzen Gegenstand der Beschlussfassung über Vorschüsse oder Nachschüsse sind, erfordert die Darlegung eines Beschlussmangels, dass der Anfechtungskläger innerhalb der Begründungsfrist die fehlerhafte Ermittlung der ihn treffenden Zahlungspflichten darlegen muss. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

ordnungsmäßige Verwaltung, Entlastung des Verwalters, Entlastung des Beirats, Abrechnungsspitze, Gegenstand der Jahresabrechnung, Nachschüsse, Vorschüsse, Anfechtungsklage, Belegprüfung, rechnerische Richtigkeit

Fundstellen:

ZMR 2024, 346

LSK 2023, 46758

Tenor

1. Der am 19.07.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG unter TOP 5a: Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2019, 2020 und 2021 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziff. 2. vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

4. Der Streitwert wird auf 87.039,60 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand der Klage ist die Anfechtung der zu TOP 4a, 4b, 4c, 5a und 5b der Eigentümerversammlung vom 19.07.2022 gefassten Beschlüsse der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

2

Die Kläger sind als Sondereigentümer der im EG der gelegenen Wohnung Nr. E-0-2, verbunden mit einem Miteigentumsanteil von 144/10.000stel, Mitglieder der Beklagten.

3

Mit Schreiben vom 24.06.2022 lud die Verwalterin der Beklagten unter Beifügung einer Tagesordnung für den 19.07.2022 zur ordentlichen Eigentümerversammlung ein. Bezüglich der Einzelheiten der Einladung und Tagesordnung wird Bezug genommen auf das Schreiben vom 24.06.2022 nebst Tagesordnung, Anlage K 1.

4

Die Kläger hatten der Verwaltung für die Versammlung eine Vollmacht erteilt, welche die ausdrückliche Weisung enthielt, dass an der Versammlung keine anderen Personen teilnehmen dürfen. Bezüglich der Einzelheiten wird Bezug genommen auf die E-mail der Kläger vom 18.07.2022, Anlage K 5a.

5

In der Eigentümerversammlung vom 19.07.2022 wurden unter anderem die angegriffenen Beschlüsse gefasst. Bezüglich der Einzelheiten der Beschlussfassung wird Bezug auf das Versammlungsprotokoll vom 19.07.2022, Anlage K 5. Als die streitgegenständlichen Beschlüsse gefasst wurden, war Herr nicht mehr auf der Eigentümerversammlung anwesend.

6

Die Kläger bestreiten mit Nichtwissen, dass alle Eigentümer ordnungsgemäß und rechtzeitig zur ordentlichen Versammlung am 19.07.2022 geladen worden seien und/oder allen Eigentümern eine Teilnahme an der Versammlung unter Beachtung der aktuellen staatlichen Hygiene- und Abstandanforderungen ermöglicht worden sei.

7

In formeller Hinsicht rügen sie, dass dem Beschlussprotokoll keine Teilnehmerliste beigelegt gewesen sei, so dass unklar sei, welche Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten waren, ob die Versammlung überhaupt beschlussfähig war und ob die Beschlüsse tatsächlich in der dargestellten Form zustande gekommen oder abgelehnt worden seien. Ferner rügen sie, dass das Protokoll keine Angaben zu den Abstimmungsergebnissen (Anzahl Ja-Stimmen, Nein-Stimmen und Stimmenthaltungen) enthält, so dass auch insoweit unklar sei, ob die Beschlüsse tatsächlich in der dargestellten Form zustande gekommen oder abgelehnt worden seien. Im Hinblick auf die Teilnahme von Herrn an der Versammlung rügen sie einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, da der Geschäftsordnungsbeschluss 1 unzulässig gewesen, jedenfalls aber nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sei. Mit Schriftsatz vom 18.01.2020 rügen die Kläger, dass der Termin der Eigentümerversammlung in den Sommerferien gelegen habe und möglicherweise bewusst so gewählt worden sei, dass nicht viele Eigentümer an der Versammlung hätten teilnehmen können.

8

In materieller Hinsicht rügen sie, dass die Anfangs- und Endbestände der Konten sowie die ordnungsgemäße Verteilung der Instandhaltungsrücklage nicht nachvollzogen werden könnten, da nach rechtskräftiger Ungültigerklärung des Beschlusses über die Jahresabrechnung 2018 noch keine neue Jahresabrechnung 2018 beschlossen worden sei. Hierdurch stehe die Richtigkeit der nunmehr beschlossenen Jahresabrechnungen der Jahre 2019, 2020 und 2021 grundsätzlich infrage. Ferner habe es den Beschlussfassungen an einer ordnungsgemäßen und vollständigen Information der Eigentümer und damit an einer hinreichenden Entscheidungsgrundlage gemangelt, da die Eigentümer von Herrn fehlerhaft über die maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen informiert worden seien. Entgegen den Angaben von Herrn habe das Gericht seinerzeit nicht darauf hingewiesen, dass es „aus ihrer Sicht zu einer Kostenverteilung für die Wohnungen und in der Art kommen sollte, dass die jeweiligen Wohnungen komplett an den Aufzugskosten des jeweiligen Zugangs beteiligt werden“, vielmehr habe sich das Gericht lediglich dahingehend geäußert, dass die von der Hausverwaltung in der Jahresabrechnung 2018 durchgeführte Kostenverteilung fehlerhaft sei, sich jedoch hinsichtlich einer „richtigen“ Verteilung der Aufzugskosten nicht festgelegt.

9

In den Jahresabrechnungen 2019, 2020 und 2021 seien unter der Position 4) die Einnahmen „Kellermiete“ falsch zugeordnet. Die Mieteinnahmen müssten (rückwirkend seit Beginn der Vermietung) der IHR BA 1 gutgeschrieben werden und kämen somit auch den Klägern zugute.

10

In der Jahresabrechnung 2019 seien Sonderleistungen im Umfang von € 3.251,08 in der Position 3) „Sonstige Kosten n. u. gesamt“ eingebucht worden, welche bereits im Jahr 2018 entstanden sein sollen, jedoch keine Rechtsgrundlage hätten und somit (in 2019) nicht verteilungsrelevant seien, da nach dem bestehenden Verwaltervertrag Sonderhonorare nicht erlaubt seien und der in der Eigentümerversammlung vom 29.11.2019 unter TOP 7 gefasste Beschluss zu Sonderhonoraren für ungültig erklärt worden seien. Ferner seien in der Jahresabrechnung 2019 „Hausmeister- und Reinigungsdienst“-Leistungen im Umfang von € 32.032,22 eingebucht, die keine Rechtsgrundlage hatten und somit nicht verteilungsrelevant seien. Der Hausverwalter habe ohne Beschluss bzw. Legitimation der Eigentümergemeinschaft einen neuen Hausmeistervertrag unterschrieben, dessen Jahresbetrag sich um 7,5% – erhöht habe.

11

In der Abrechnung 2020 seien unter der Position „Sonstige Kosten n.u. BA 1+2“ Kosten für nicht genehmigte Spielplatzschilder im Umfang von € 185,87 enthalten, die keine Rechtsgrundlage hätten und somit nicht verteilungsrelevant seien. Obwohl die Eigentümer unter TOP 12 der ETV 2017 keine Hausordnung beschlossen hätten, habe die Verwaltung eigenmächtig Verbotsschilder in Auftrag gegeben und angebracht. Die Schilder dienten überwiegend der Werbung der Verwaltung und enthielten diverse, von der WEG nicht beschlossene Einschränkungen.

12

Ferner seien in der Abrechnung 2020 in der Position 3) „Rechts- und Beratungskosten BA1+2“ Rechtsanwaltskosten im Umfang von 666,40 € eingebucht, die aufgrund des Ergebnisses der Anfechtungsklage nicht den Klägern hätten zugeteilt werden dürfen.

13

Der unter TOP 5a gefasste Beschluss zur Entlastung der Verwaltung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da aus den vorgenannten Umständen selbstverständlich Haftungsansprüche gegen den Verwalter in Betracht kämen. Der Verwalter habe zum Teil erhebliche Kosten verursacht, die nicht beschlossen oder genehmigt gewesen seien. Zudem habe der Verwalter eine fehlerhafte Jahresabrechnung erstellt, die sich auf die festzusetzenden Nachschüsse bzw. Beitragsanpassungen auswirke. Darüber hinaus sei der Verwalter verpflichtet, eine korrigierte Jahresabrechnung zu erstellen, die einer weiteren Überprüfung bedürfe. Demnach entspreche es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, bereits vorzeitig die Entlastung für die Wirtschaftsjahre 2019, 2020 und 2021 zu erteilen.

14

Der Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da der Verwaltungsbeirat offensichtliche Fehler der Jahresabrechnung im Rahmen der ihm obliegenden Prüfung nicht erkannt und die Eigentümer nicht ordnungsgemäß informiert habe. Der Verwaltungsbeirat sei bei der Belegprüfung nicht vollständig, sondern nur durch zwei von drei Mitgliedern vertreten gewesen. Ein Ersatzmitglied sei nicht hinzugezogen worden. Nachdem die Jahresabrechnungen 2019, 2020 und 2021 fehlerhaft seien, kämen auch Haftungsansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht. Die Jahresabrechnung enthalte nicht umlagefähige Kosten. Die fehlerhafte Ausgabe der Kosten zu Lasten der WEG und damit die Umlage hätte im Rahmen der Belegprüfung auffallen müssen. Weiterhin seien die Mieteinnahmen falsch zugeordnet.

15

Mit am 18.08.2022 beim Amtsgericht München eingegangenem Schriftsatz vom selben Tag haben die Kläger Anfechtungsklage beim Amtsgericht München eingereicht. Mit Beschluss vom 23.08.2023 setzte das Amtsgericht München den Streitwert vorläufig auf 87.039,60 € fest. Die Vorschussanforderung wurde dem Klägervorteiler am 24.08.2022 zugestellt. Am 25.08.2022 ging den Klägern das Versammlungsprotokoll der Eigentümerversammlung vom 19.07.2022 zu. Die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses erfolgte am 26.08.2022.

16

Mit Verfügung des Amtsgerichts München vom 01.09.2022 wurde die Zustellung der Klage an die in der Klageschrift angegebene Vertreterin der Beklagten, die, veranlasst. Dieser wurde die Klage 03.09.2020 zugestellt. Mit Schreiben vom 05.09.2022 teilte die wird, sie sei seit 01.09.2022 nicht mehr Verwalterin der Beklagten und rügte die ordnungsgemäße Klagezustellung. Neue Verwalterin ab 01.09.2022 sei die. Dies wurde dem Klägervorteiler mit gerichtlicher Verfügung vom 06./07.09.2022 mitgeteilt. Mit Schriftsatz vom 14.09.2022, beim Amtsgericht München eingegangen am selben Tag, beantragte der Klägervorteiler die

Zustellung der Klage an die. Aufgrund Verfügung des Amtsgerichts München vom 14.09.2022 wurde die Klage der am 21.09.2023 zugestellt, die Klagebegründung wurde dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten aufgrund gerichtlicher Verfügung vom 22.09.2022 am 26.09.2022 zugestellt.

17

Die Kläger beantragen,

I. Der am 19.07.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG unter TOP 4a: Erläuterung und Genehmigung der Abrechnungsspitze 2019 (Einzel_abrechnungen für das Jahr 2019 vom 30.12.2020) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

II. Der am 19.07.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG unter TOP 4b: Erläuterung und Genehmigung Abrechnungsspitze 2020 (Einzelab_rechnungen für das Jahr 2020 vom 28.10.2021) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

III. Der am 19.07.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG unter TOP 4c: Erläuterung und Genehmigung der Abrechnungsspitze 2021 (Einzel_abrechnungen für das Jahr 2021 vom 23.06.2022) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

IV. Der am 19.07.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG unter TOP 5a: Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2019, 2020 und 2021 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

V. Der am 19.07.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG unter TOP 5b: Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2019, 2020 und 2021 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

18

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

19

Die Beklagte bestreitet eine fehlerhafte Information der Wohnungseigentümer durch. Sie trägt vor, die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 666,40 stünden in keinem Zusammenhang zu einem Anfechtungsverfahren. Die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband habe die damit beauftragt, rechtlich zu prüfen und zu klären, nach welchem Schlüssel die Aufzugskosten zu verteilen seien. Für diese Tätigkeit habe die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Anlage K 14 einen Betrag in Höhe von EUR 666,40 in Rechnung gestellt. Diesen Rechnungsbetrag habe die Wohnungseigentümergeinschaft bezahlt.

20

Die Beklagte ist der Ansicht, die Klagefrist sei nicht gewahrt, formelle Beschlussmängel lägen nicht vor, die angegriffenen Beschlüsse entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung.

21

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 20.07.2023. Beweis wurde nicht erhoben.

Entscheidungsgründe

I.

22

Die Klage ist zulässig, jedoch überwiegend unbegründet.

23

1. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG.

24

2. Sowohl die einmonatige Klage – als auch die zweimonatige Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG wurden eingehalten.

25

Zwar wurde die Klage der amtierenden Verwalterin der Beklagten erst am 21.09.2023 und die Klagebegründung deren Prozessbevollmächtigtem erst am 26.09.2022 zugestellt und damit nicht vor Ablauf der am 19.08.2022 bzw. 19.09.2023 abgelaufenen Klage- bzw. Klagebegründungsfrist. Die Zustellung von Klage und Klagebegründung sind jedoch als demnächst im Sinne des § 167 ZPO anzusehen, so dass die Monatsfristen des § 45 S. 1 WEG gewahrt sind.

26

Geht es um von der klagenden Partei zu vertretende Zustellungsverzögerungen, ist das Merkmal „demnächst“ nur erfüllt, wenn sich die Verzögerung in einem hinnehmbaren Rahmen hält. Dies ist nicht der Fall, wenn die Partei, der die Fristwahrung obliegt, oder ihr Prozessbevollmächtigter durch nachlässiges, wenn auch nur leicht fahrlässiges Verhalten zu einer nicht bloß geringfügigen Zustellungsverzögerung beigetragen haben; als geringfügig sind in der Regel Zustellungsverzögerungen von bis zu 14 Tagen anzusehen (vgl. BGH NJW 2004, 3775, NJW 2009, 999). Einer Partei sind allgemein im Rahmen des § 167 ZPO nur solche Verzögerungen zurechenbar, die sie oder ihr Prozessbevollmächtigter bei sachgerechter Prozessführung hätten vermeiden können. Letzteres ist dann nicht der Fall, wenn der Betreiber der Zustellung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände alles ihm für eine alsbaldige Zustellung Zumutbare getan hat (BGH NJW 2004, 3775 NJW 2005, 1194).

27

Vorliegend wurde die Klage am 18.08.2022 eingereicht, die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses erfolgte am 26.08.2022, so dass die Kläger bis zur gegenteiligen Mitteilung des Gerichts vom 06./07.09.2022 davon ausgehen durften, dass eine Klagezustellung noch vor dem 01.09.2023 erfolgen werde. Nach Zugang der gerichtlichen Verfügung vom 06./07.09.2022 beantragten die Kläger mit Schriftsatz vom 14.09.2022 und damit innerhalb des ihnen zuzugestehenden Zeitraums von zwei Wochen die Zustellung der Klage an die amtierende Verwalterin.

28

3. Der zu TOP 5 a gefasste Entlastungsbeschluss war für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

29

Im Regelfall billigen die Wohnungseigentümer mit dem Beschluss über die Entlastung des Beirats dessen zurückliegende Amtsführung im jeweils genannten Zeitraum als dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und seinem vertraglichen Pflichten entsprechend und als zweckmäßig; sie sprechen ihm auf diese Weise gleichzeitig für die künftige Tätigkeit ihr Vertrauen aus und die Folge dieser Vertrauenskundgabe ist der Eintritt der Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses (vgl. BGH, NJW 2018, 2550, 2556, Rn. 65 = ZMR 2018, 1015). Die Entlastung der Verwaltung widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und rechtswidrig, wenn (Schadensersatz) Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten (vgl. BGH, NJW 2010, 2127, 2129, Tz. 19 = ZMR 2010, 247 zu § 21 Abs. 4 WEG a.F.).

30

Vorliegend kommen jedenfalls Haftungsansprüche gegen den Verwalter wegen zu Unrecht bzw. rechtsgrundloser Zahlungen (u.a. Sondervergütung / Hausmeisterkosten / Kosten für Spielplatzschilder) in Betracht, so dass die Entlastung der Hausverwaltung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ein Grund, auf diese Ansprüche zu verzichten, ist nicht erkennbar.

31

4. I.Ü. sind die angegriffenen Beschlüsse weder nichtig, noch widersprechen sie aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

32

a) Formelle Beschlussmängel liegen nicht vor bzw. sind nicht schlüssig dargetan.

33

(1) Soweit die Kläger mit Nichtwissen bestreiten, dass alle Eigentümer ordnungsgemäß und rechtzeitig zur ordentlichen Versammlung am 19.07.2022 geladen worden seien und/oder allen Eigentümern eine Teilnahme an der Versammlung unter Beachtung der aktuellen staatlichen Hygiene- und Abstandanforderungen ermöglicht worden sei, liegt bereits keine substantiierte Beschlussmängelrüge vor,

da die Kläger nicht konkret darlegt und unter Beweis gestellt haben, welche Eigentümer nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig geladen worden sein sollen.

34

(2) Die Beifügung einer Teilnehmerliste zum Beschlussprotokoll ist zum einen weder erforderlich, zum anderen hat sie keinerlei Auswirkungen auf die vorangegangenen Beschlussfassungen.

35

(3) Entgegen der Rüge der Kläger ergeben sich aus dem als Anlage K 5 vorgelegten Versammlungsprotokoll ergeben die Beschlussergebnisse. Dem Versammlungsprotokoll ist zu entnehmen, dass die hier streitgegenständlichen Beschlüsse jeweils mehrheitlich zustande gekommen sind.

36

(4) Auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit liegt nicht vor. Beschlüsse der Eigentümerversammlung nach § 23 Abs. 1 WEG, die unter Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit zustande kommen, sind auf Antrag nach § 23 Abs. 4 WEG für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes für die Beschlussfassung nicht ausschließen lässt. Die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung hat den Zweck, diese von sachfremden Einwirkungen freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten dort grundsätzlich allein unter sich austragen. Außenstehende Dritte sollen nicht auf den Ablauf der Versammlung und dadurch womöglich auf die Meinungsbildung der Wohnungseigentümer Einfluss nehmen können (vgl. OLG Hamm ZMR 2007, 133 ff, 134; BayObLG ZMR 2004, 603f nach juris). Formelle Fehler bei der Durchführung der Versammlung begründen aber nur dann die Anfechtung, wenn sich die Mängel auf das Ergebnis der Beschlussfassungen zumindest ausgewirkt haben können. Steht hingegen fest, dass das Ergebnis der Abstimmungen durch den Verfahrensfehler nicht beeinflusst worden ist, reicht der formelle Mangel allein nicht aus, um einen Beschluss für ungültig zu erklären (vgl. KG NJW-RR 1997, 1171f, 1172).

37

So verhält es sich hier, weil die Versammlung ausweislich des als Anlage K 5 vorgelegten Versammlungsprotokolls bereits vor der Beschlussfassung über die angegriffenen Beschlüsse verlassen hat, so dass ausgeschlossen werden kann, dass sich seine Anwesenheit auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben kann.

38

(5) Soweit die Kläger erstmals mit Schriftsatz vom 18.01.2020 rügen, dass der Termin der Eigentümerversammlung in den Sommerferien gelegen habe und möglicherweise bewusst so gewählt worden sei, dass nicht viele Eigentümer an der Versammlung hätten teilnehmen können, erfolgte der Vortrag nach Ablauf der materiellen Ausschlussfristen des § 45 S. 1 WEG und ist daher vom Gericht nicht zu prüfen.

39

I. ü. waren am 19.07.2022 in Bayern keine Schulferien.

40

b) Auch leiden die zu TOP 4a, 4b und 4c gefassten Beschlüsse nicht an materiellen Beschlussmängeln.

41

(1) Soweit die Kläger rügen, dass die Anfangs- und Endbestände der Konten sowie die ordnungsgemäße Verteilung der Instandhaltungsrücklage nicht nachvollzogen werden könne, da nach rechtskräftiger Ungültigerklärung des Beschlusses über die Jahresabrechnung 2018 noch keine neue Jahresabrechnung 2018 beschlossen worden sei, und hierdurch die Richtigkeit der nunmehr beschlossenen Jahresabrechnungen der Jahre 2019, 2020 und 2021 grundsätzlich in Frage stehe, verkennen sie, dass es bereits nach altem Recht keine Abrechnungskontinuität gab und seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres auf der Grundlage der Jahresabrechnung (Einzelabrechnung) nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der zuvor beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG) beschließen. Gegenstand der zu TOP 4a, 4b und 4c gefassten Beschlüsse sind jeweils nur die Abrechnungsspitzen aus den Einzelabrechnungen, also die Differenz zwischen den geschuldeten Vorschüssen (Soll-Vorschüsse) und dem Anteil, den der einzelne Wohnungseigentümer an den Kosten der

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach der Einzelabrechnung zu tragen hat. Die Jahresabrechnung selbst ist als Rechenwerk nicht mehr Gegenstand des Beschlusses (vgl. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 218-221), so dass die Beschlussklage nicht allein darauf gestützt werden kann, dass die Jahresabrechnung vom Verwalter nicht ordnungsgemäß aufgestellt worden sei. Vielmehr muss der klagende Wohnungseigentümer geltend machen, dass sich bei ordnungsmäßiger Abrechnung eine andere Abrechnungsspitze ergeben hätte. Eine fehlende Jahresabrechnung 2018 kann sich aber bereits wegen der fehlenden Abrechnungskontinuität nicht auf die Abrechnungsspitzen der Jahre 2019 bis 2021 auswirken.

42

(2) Soweit sie rügen, die Eigentümer seien von fehlerhaft über die maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen informiert worden seien, hat die Beklagte eine fehlerhafte Information durch bestritten, die insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Kläger haben für ihre Behauptung keinen Beweis angeboten, sondern sind beweisfällig geblieben.

43

(3) Auch die Rüge der Kläger, dass in den Jahresabrechnungen 2019, 2020 und 2021 unter der Position 4) die Einnahmen „Kellermiete“ falsch zugeordnet worden seien, da die Mieteinnahmen der IHR BA 1 hätten gutgeschrieben werden müssen, greift nicht.

44

Gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nur noch über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse. Die Jahresabrechnung selbst ist als Rechenwerk nicht mehr Beschlussgegenstand. Daher führen Fehler der Abrechnung nur dann zur Anfechtbarkeit des Beschlusses, soweit der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze auswirkt. Die Beschlussanfechtungsklage kann nicht allein darauf gestützt werden, dass der Verwalter die Abrechnung nicht ordnungsgemäß aufgestellt hat. Der Kläger ist im Rahmen einer Beschlussmängelklage nach § 44 Abs. 1 WEG zur Wahrung der Anfechtungsfrist gehalten, innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist den wesentlichen tatsächlichen Kern der Gründe vorzutragen, auf die er seine Anfechtungsklage stützen will (vgl. BGH v. 27.03.2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132, 2133). Betreibt er die Ungültigerklärung eines Beschlusses, mit dem Vorschüsse oder Nachschüsse festgesetzt werden, genügt es nicht, wenn er lediglich pauschal die Anwendung eines unrichtigen Kostenverteilungsschlüssels rügt oder die Höhe einer Kostenposition angreift. Vielmehr muss er innerhalb der Begründungsfrist auch vortragen, dass und in welchem Maße sich der gerügte Fehler auf seine Zahlungspflicht auswirkt. Diese Anforderung trägt den Regelungsabsichten des Gesetzgebers Rechnung. Die Neufassung des § 28 WEG zielt darauf ab, dass „die Zahl der in der Praxis häufigen Streitigkeiten über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung verringert werden“. Um dieses Ziel zu erreichen, soll es – so die Gesetzesbegründung – „für den Erfolg einer Anfechtungsklage nicht mehr genügen, dass lediglich Teile des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung fehlerhaft sind, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt“ (BT-Drucks. 19/18791, S. 76). Daraus ergibt sich unmittelbar, dass der Anfechtungskläger den maßgeblichen Beschlussmangel – die fehlerhafte Ermittlung der ihn treffenden Zahlungspflichten – innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vortragen muss (vgl. LG Berlin, Urteil vom 30. August 2022 – 55 S 7/22 WEG –, juris).

45

Diesen Anforderungen genügt die Klagebegründung der Kläger, wonach die Mieteinnahmen der IHR BA 1 hätten gutgeschrieben werden müssen, nicht, da weder dargetan noch ersichtlich ist, dass eine Zuordnung der Mieteinnahmen zu einer Instandhaltungsrücklage Auswirkungen auf die Zahllast der Kläger hätte.

46

(4) Soweit die Kläger rügen, in der Jahresabrechnung 2019 seien Sonderleistungen im Umfang von € 3.251,08 in der Position 3) „Sonstige Kosten n. u. gesamt“ sowie „Hausmeister- und Reinigungsdienst“-Leistungen im Umfang von € 32.032,22 eingebucht worden, welche keine Rechtsgrundlage hätten und somit (in 2019) nicht verteilungsrelevant seien, in der Abrechnung 2020 seien unter der Position „Sonstige Kosten n.u. BA 1+2“ Kosten für nicht genehmigte Spielplatzschilder im Umfang von € 185,87 enthalten, die ebenfalls keine Rechtsgrundlage hätten und somit nicht verteilungsrelevant seien, verkennen sie, dass nach dem weiterhin geltenden Zufluss-Abfluss-Prinzip in der Abrechnung als Ausgaben alle Beträge aufzuführen sind, die für das Gemeinschaftseigentum und seine Verwaltung tatsächlich aufgewandt wurden, also auch solche tatsächlichen Ausgaben, die der Verwalter im abzurechnenden Wirtschaftsjahr ggf. unberechtigt zu

Lasten der Gemeinschaft getätigt hat. Dass die Zahlungen nicht in den Wirtschaftsjahren geflossen sind, in denen sie verbucht worden sind, behaupten die Kläger jedoch nicht.

47

(5) Soweit die Kläger rügen, in der Abrechnung 2020 seien in der Position 3) „Rechts- und Beratungskosten BA1+2“ Rechtsanwaltskosten im Umfang von 666,40 € eingebucht, die aufgrund des Ergebnisses der Anfechtungsklage nicht den Klägern hätten zugeteilt werden dürfen, hat die Beklagte bestritten, dass diese Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 666,40 in Zusammenhang zu einem Anfechtungsverfahren stehen und vorgetragen, die Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband habe die damit beauftragt, rechtlich zu prüfen und zu klären, nach welchem Schlüssel die Aufzugskosten zu verteilen seien. Für diese Tätigkeit habe die Kanzlei der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Anlage K 14 einen Betrag in Höhe von EUR 666,40 in Rechnung gestellt, welchen die Wohnungseigentümergeinschaft bezahlt habe. Die für ihre gegenteilige Behauptung darlegungs- und beweispflichtigen Kläger haben für ihre Behauptung keinen Beweis angeboten, sondern sind beweisfällig geblieben. Allein der zeitliche Zusammenhang zwischen der Rechtsberatung und dem Anfechtungsverfahren stellt keinen hinreichenden Beweis für die Behauptung der Kläger dar. Somit waren die Kläger an diesen Kosten anteilig zu beteiligen.

48

c) Der Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für die Jahre 2019, 2020 und 2021 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass für den Beirat nicht dieselben Maßstäbe gelten wie für den Verwalter (vgl. LG Düsseldorf, Urteil v. 2.10.2013 – 25 S 53/13).

49

Der Beirat hat lediglich eine unterstützende Funktion gemäß § 29 Abs. 2 WEG. Die Prüfung von Abrechnungen durch den Beirat gem. § 29 Abs. 3 WEG bedeutet demgemäß, dass es (lediglich) um die rechnerische Richtigkeit geht, dass nämlich z. B. die Zahlen in der Abrechnung selbst und in zugrunde liegenden Belegen übereinstimmen. Demgegenüber ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirates, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragungsbeschlüssen zu verfolgen. Damit wäre der Beirat, der sich in der Regel aus Wohnungseigentümern zusammensetzt, von vornherein überfordert (vgl. LG Düsseldorf a.a.O.).

50

Zwar führt, wenn dem Verwalter im Zusammenhang mit der Aufstellung der Jahresabrechnung die Entlastung zu verweigern ist, dies im Hinblick auf die Pflicht des Verwaltungsbeirates, die Jahresabrechnung zu überprüfen (§ 29 Abs. 3 WEG) grundsätzlich dazu, dass auch dem Verwaltungsbeirat keine Entlastung erteilt werden kann (vgl. Hanseatisches OLG Hamburg, Beschluss vom 25.6.2003 – 2 Wx 138/99 –; BayObLG NJW-RR 2001, 2131 ff). Dieser Grundsatz gilt jedoch nur im Hinblick auf die rechnerische Richtigkeit der Abrechnung. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirats, die Abrechnung auf die richtige Zuordnung einzelner Kostenpositionen oder Einnahmen hin zu überprüfen. Hiermit wäre er ebenso überfordert wie mit der oben erwähnten Verfolgung der Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragungsbeschlüssen.

51

Der Einwand, die Belegprüfung sei durch den Verwaltungsbeirat nicht in voller Besetzung durchgeführt worden, erfolgt außerhalb der zweimonatigen Anfechtungsbegründungsfrist. Im Übrigen besteht keine Pflicht, die Belegprüfung „in voller Besetzung“ durchzuführen.

II.

52

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG (Einzelstreitwerte TOP 4 a: 28.472,70 €, TOP 4 b: 25.679,85 €, TOP 4 c: 28.387,05 €, TOP 5 a: 3.000,00 €, TOP 5 b: 1.500,00 €).