

Abschrift

Az.: 27 C 7/18 WEG



Amtsgericht Strausberg

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

- Beklagte -

Ersatzzustellungsbevollmächtigter:

Prozessbevollmächtigter:

Weitere Beteiligte:

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft (Beigeladene):

hat das Amtsgericht Strausberg durch den Richter am Amtsgericht Dr. aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 07.08.2019 für Recht erkannt:

1. Der Beschluss 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 wird für ungültig erklärt.
2. Der Beschluss 01 zu Ziff. 2 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 wird für ungültig erklärt.
3. Der Beschluss 01 zu Ziff. 3 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 wird für ungültig erklärt.
4. Die Beklagte tragen die Kosten des Rechtsstreits.
5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von € 8.000,00 vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird gestattet, die Sicherheitsleistung durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer im Inland oder in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft bestehenden Großbank oder eines öffentlich-rechtlichen Kreditinstituts zu erbringen.
6. Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:
 bis zum 21.02.2019:
 Anfechtung Beschluss 01 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018:
 € 3.500,00;
 Anfechtung Beschluss 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018:
 € 1.500,00;

 ab dem 22.02.2019:
 Anfechtung Beschluss 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018:
 € 1.500,00;
 Anfechtung Beschluss 01 Ziff. 2 zu TOP 2 und Beschluss 01, Ziff. 3 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019: € 10.000,00

Tatbestand

Die Klägerin ist Teil der Wohnungseigentümergeinschaft und ist insoweit verbunden mit den Beklagten. Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung wurden in der Urkundenrolle Nr. _____ durch den Notar Dr. _____ verbrieft. Auf die Vertragsurkunde wird dem Inhalt nach verwiesen (Bl. 26 - 47 d. A.). Auf dem Grundstück in _____ besteht zu der _____ in _____ eine Wohnungseigentümer- und Teileigentümergeinschaft. Dabei wird in „Nutzungseinheit _____“ (NETHA) und „Nutzungseinheit _____“ (NETPF) unterschieden. Auf den Inhalt von Anlage 1 der Teilungserklärung der Gemeinschaftsordnung (Bl. 29 - 30 d. A.) wird verwiesen. Hierzu wurden Teileigentumseinheiten gebildet. Die Klägerin ist Gemeinschaftseigentümerin und Wohnungseigentümerin zu Nr. 10011 (NETH1), 10021 (NETH2) und 10031 (NETH3/4) der

und Nr. 10041 der (NETPf). Auf die aktuelle Erwerberliste vom 25.01.2019 (Bl. 67 - 71 d. A.) wird verwiesen. Hierin enthalten sind auch die übrigen Wohnungseigentümer auf der Beklagtenseite.

Für die Wohnungseigentumsanlage produziert ein Blockheizkraftwerk Wärme. Dieses wird betrieben durch einen sog. „Wärmecontractor“. Überschüssige Energie wird dabei als Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist, wobei der Eigentümergemeinschaft dann eine Einspeisevergütung gutgeschrieben wird. Die gemeinschaftlichen Kosten werden nach Miteigentumsanteilen, mit Ausnahme der Heiz- und Warmwasserkosten, die nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung umgelegt werden, verteilt.

Die Hausverwaltung ist bestellte Verwalterin für das Gemeinschaftseigentum, die nun mit Beschluss für eine neue Geschäftsperiode mit Mehrheitsbeschluss wieder gewählt worden ist. Sie stellte nach Vorlage der Nutzerabrechnungen der Firma callmess für den Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2017 die Einzel- und Gesamtjahresabrechnungen auf. Dabei sandte sie den jeweiligen Wohnungseigentümern eine „Gesamtübersicht“ zu. Unter dem 06.08.2018 wurden die Einzeljahresabrechnungen und die Gesamtjahresabrechnung erstellt. Die Klägerin sollte entsprechend der Einzelabrechnung 2017 für die WEG-Nr. 10011 (Bl. 48 ff. d. A.) eine Nachzahlung über eine Abrechnungsspritze erbringen. In der Einzelabrechnung wies die Klägerin dann die Wärmekosten laut der Aufstellung der Firma callmess auf, wobei die Einspeisevergütung nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt wurde und auch der Klägerin mit einem bestimmten Betrag gut gebracht wurde. Für die WEG Nr. 10011 wies die Einzelabrechnung vom 06.08.2018 Wärmekosten von € 3.112,20 bei einer Einspeisevergütung von € 271,18 und nach einem Miteigentumsanteil von 401,00 / 10.000 bei Gesamtausgaben für Hausmeistertätigkeit über € 10.579,10 für das Abrechnungsjahr 2017 einen Betrag über € 424,22 auf. Auf die Abrechnung und die Anlage (Bl. 48 - 53 d. A.) wird verwiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 18.09.2018 war unter TOP 3 die Jahresabrechnung 2017 und die Entlastung der Verwalterin unter TOP 4 Thema. Hier baten die Eigentümer um Prüfung der Gesamthausgeld- und Einzelabrechnungen. Auf den weiteren Inhalt des Protokolls vom 18.09.2018 (Bl. 54 - 57 d. A.) wird verwiesen. Zugrunde lag hier auch eine Gesamtdarstellung, die von der Verwalterin als Gesamtjahresabrechnung bezeichnet wird und für den Hausmeister Gesamtkosten in Höhe von € 8.835,75 einstellt. Auf die Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben hinsichtlich des Abrechnungszeitraumes 2017 (Bl. 58 bis 60 d. A.) wird verwiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 erfolgte nach Erläuterung unter TOP 2 zu den Jahresabrechnungen 2017 der Beschluss 01 Ziff. 1, dass die Verwaltung beauftragt wird, Änderungen in der Nutzereinzelnabrechnung gegenüber der Firma callmess fristgerecht zu veranlassen und darüber abzurechnen, unter Ziff. 2, dass die WEG die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 und die Einzelabrechnungen mit den jeweiligen Änderungen in der Nutzereinzelnabrechnung bzgl. der Ablesewerte alt Stichtag 31.12. für WMZ / WWZ / KWZ anerkennt. In dem Protokoll legte die Geschäftsführerin der Verwalterin nieder, dass der Beschluss 01 mit 10.000 MEA (Miteigentümeranteilen) ohne Gegenstimmen und Enthaltungen angenommen worden sei. Unter TOP 3 Beschluss 02 ließ die Verwalterin über ihre Entlastung hinsichtlich des Zeitraumes 2017 abstimmen, wobei der Beschluss mit 7.935 / 10.000 MEA gegen 2.065 / 10.000 MEA angenommen sei. Auf den weiteren Inhalt des Protokolls zur Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 (Bl. 5 - 8 d. A.) wird verwiesen.

Im Rahmen eines Umlaufbeschlusses ließ die Verwalterin den Beschluss 01 zur Jahresabrechnung 2017 vom 21.11.2018 aufheben, wobei der Aufhebungsbeschluss einstimmig gefasst worden ist. Auf die Niederlegung des Umlaufbeschlusses durch die Verwalterin vom 16.01.2019 (Bl. 24 - 25 d. A.) wird verwiesen.

Unter dem 10.12.2018 fertigte die Verwalterin erneut Einzelabrechnungen und die Gesamtjahresabrechnung für das Jahr 2017 an und sendete diese den Wohnungseigentümern zu. Hinsichtlich des Wohnungseigentums der Klägerin wird auf die Einzelabrechnungen nebst der Nutzungsaufstellung durch die Firma callmess (Bl. 101 - 133 d. A.) als auch die Gesamtdarstellung (Bl. 134 - 136 d. A.) verwiesen.

Hierüber ließ die Verwalterin in der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 abstimmen. Unter TOP 2 Beschluss 1 Ziff. 1 sollte die Einspeisevergütung nun von den Heizkosten in Abzug gebracht werden, unter Ziff. 2 sollte die „WEG“ die Gesamtjahresabrechnung 2017 und die Einzeljahresabrechnung 2017 vom 10.12.2018 beschließen und diese anerkennen unter Ziff. 3 sollte das Abstimmungsergebnis 2017 bis zum 26.01.2019 fällig sein und zu überweisen sein auf das Konto der WEG. Das Beschlussergebnis zu allen drei Ziffern des Beschlusses zu TOP 2 stellte die Verwalterin mit 7.935 / 10.000 zu 2.065 / 10.000 fest. Auf den Inhalt der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 (Bl. 70 - 81 d. A.) wird verwiesen.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Abrechnungen fehlerhaft seien. Hinsichtlich der Einzeljahresabrechnung vom 06.08.2018 bleibe unklar, welche Ablesewerte tatsächlich heranzuziehen seien und dass das Guthaben aus der Einspeisevergütung entsprechend dem Prinzip des Zu- und Abflusses mit einzufließen habe in die Wärmekosten. Im Übrigen habe man danach auch nicht erkennen können weshalb in den Einzelabrechnungen im Vergleich zu der Gesamtdarstellung andere Werte hinsichtlich der Aufwendung für den Hausmeister entstünden. Hierauf hätten die Wohnungseigentümer die Verwalterin auch mehrfach, noch vor der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 und hiernach ebenfalls auch in der Eigentümerversammlung hingewiesen.

Auch die Einzeljahresabrechnung 2017 und die Gesamtjahresabrechnung 2017 vom 10.12.2018 seien jedenfalls hinsichtlich der Kostenposition Hausmeister, Winterdienst, Allgemeinstrom, Verwaltergebühren und für die Untergemeinschaft Wasser/Abwasser, Allgemeinstrom, Gebäudeversicherung, Glasreinigung, Hausreinigung und für die Untergemeinschaft Wasser/Abwasser, Müllgebühren und Gebäudeversicherung nicht nachzuvollziehen. Denn insoweit seien andere Werte auch als Gesamtwerte in den Einzeljahresabrechnungen angegeben wie in der Gesamtdarstellung. Hinsichtlich der Einzelwerte wird auf die Einzeljahresabrechnungen (Bl. 101 - 133 d. A.) und die Gesamtdarstellung (Bl. 134 - 136 d. A.) sowie die Übersicht (Bl. 99 d. A.) verwiesen.

Mit einem am 20.12.2018 vorab per Fax eingegangenen Schriftsatz hat die Klägerin die Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 zu TOP 2.2 und TOP 3 angefochten und mit einem am 21.01.2019 vorab per Fax eingegangenen Schriftsatz begründet.

Nachdem im Wege des Umlaufbeschlusses nach dem Verkündungsprotokoll vom 16.01.2019 der Beschluss 01 zu TOP 2 (Einzeljahresabrechnungen und Gesamtjahresabrechnungen 2017 vom 06.08.2018) aufgehoben worden sind, hat die Klägerin die Klage insoweit zurückgenommen und stellt insoweit Kostenantrag.

Im Übrigen beantragt die Klägerin:

Der Beschluss 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 wird für ungültig erklärt.

Mit einem am 22.02.2019 vorab per Fax eingegangenen Schriftsatz hat die Klägerin sodann die Beschlüsse in der Eigentümerversammlung zu TOP 2 Ziffer 2 und 3 angefochten und mit einem

am 18.03.2019 vorab per Fax eingegangenen Schriftsatz begründet.

Nunmehr beantragt die Klägerin klageerweiternd:

Der Beschluss 01 zu Ziff. 2 TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss 01 zu Ziff. 3 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 wird für ungültig erklärt.

Darüber hinaus beantragt die Klägerin,

der Verwalterin die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen und hinsichtlich der Teilklagerücknahme stellen diese Kostenantrag.

Die Beklagten sind zunächst der Auffassung, dass die Einspeisevergütung auch in den Jahresabrechnungen vom 06.08.2018 mit einer Gutschrift korrekt eingestellt worden sei und auch die Hausmeisterposition richtig sei.

Hinsichtlich der Beschlussfassung zu der Gesamt- und Einzeljahresabrechnung 2017 vom 10.12.2018 nebst der Fälligestellung des Abrechnungsergebnisses sind die Beklagten der Auffassung, dass nach dem Abgrenzungsprinzip vorzugehen sei, da die Wohnungseigentümer dies so gewollt hätten.

Im Übrigen aber habe die Verwalterin eine etwaige Fehlerhaftigkeit der Abrechnung nicht zu vertreten bzw. nicht grob verschuldet.

Das Gericht hat die Verwalterin beigeladen und mit Beschluss vom 07.08.2019 den Ersatzzustellungsbevollmächtigten _____ von der Hausverwaltung als Ersatzzustellungsvertreter bestellt.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Anfechtungsklage ist begründet.

A)

Das Amtsgericht Strausberg ist nach § 43 Nr. 4 WEG zur Entscheidung über die Anfechtungsklage zuständig, da die Wohnungseigentumsanlage in _____ und damit im Sprengel des hiesigen Gerichtes belegen ist und hier die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 und 23.01.2019 zum Gegenstand hat.

Die Anfechtungsklage der Miteigentümerin ist auch gegen die übrigen Wohnungseigentümer nach § 46 Abs. 1 S. 1 WEG gerichtet. Dies ist mit der Anfechtungsschrift vom 20.12.2018, per Fax vorab am gleichen Tag eingegangen, gegen die Beschlüsse 01 und 02 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 rechtzeitig eingelegt und auch mit einem am 21.01.2019 per Fax vorab eingelegten Schriftsatz binnen 2 Monaten nach der Beschlussfassung begründet worden.

Mit der Klageerweiterung aus dem Schriftsatz vom 22.02.2019, vorab eingegangen am gleichen Tag per Fax, fechtet die Klägerin die Beschlüsse 01 Ziff. 2 und 3 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 binnen der Anfechtungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG rechtzeitig an und sie hat die Anfechtung auch mit einem weiteren Schriftsatz vom 18.03.2019 binnen 2 Monaten nach Beschlussfassung rechtzeitig begründet.

Die aktuell bestellte Verwalterin ist nach § 48 Abs. 2 S. 1 in Verbindung mit § 48 Abs. 1 S. 2 WEG durch Zustellung der Klageschriften beigelegt.

B)

I.

Der Beschluss 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 war für ungültig zu erklären.

Denn eine Entlastung für die Aufstellung der Jahresabrechnungen 2017 vom 06.08.2018 unter der Wohnungseigentumsverwalterin konnte nicht erteilt werden. Dahin gestellt kann insoweit bleiben, ob die Klägerin dagegen gestimmt hat und das Protokoll insoweit falsch ist. Denn es gibt insoweit keine Fiktion der Genehmigung durch ein einstimmiges Abstimmungsergebnis (vgl. Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rnd. 195/170).

Sind die Jahresabrechnungen ungültig, auf welche sich die Entlastung der Verwaltung bezieht, dann lässt dies die Entlastung gleichsam entfallen (vgl. Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rnd. 197). Die Jahresabrechnungen vom 06.08.2018 war mit dem Grundsatz der Ordnungsgemäßheit der Verwaltung nicht in Übereinstimmung zu bringen.

So hat die Verwalterin selber die Einspeisevergütung durch den Wärmecontactor nicht als Gutschrift einzeln ausgewiesen und nicht in einer erneuten Einzeljahresabrechnung entsprechend dem Zu- und Abflussprinzip, das zuvor als System gewählt worden war, mit eingestellt. Die Verwalterin vermochte auch nicht näher die Ablesewerte und deren Unterschied im Hinblick auf die Gesamtdarstellung erläutern. Selbiges trifft auch für die Kosten für den Hausmeister zu. Diese Kostenposition ist in der Gesamtdarstellung mit € 8.835,75 eingestellt, in den Einzeljahresabrechnungen vom 06.08.2018 jedoch mit € 10.579,10.

Da die Entlastung ein sog. negatives Schuldanerkenntnis nach § 397 Abs. 2 BGB zum Inhalt hat (Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rnd. 195/198), vermochte die Klägerin auch nach Rücknahme der Beschlussanfechtung des Beschlusses 01 zu TOP 2 hinsichtlich der Jahresabrechnungen vom 06.08.2018 aufrecht zu erhalten. Dies ist unabhängig davon, ob bei einem vermieteten Wohneigentum etwaige Mieter den Vermieter und Wohnungseigentümer hinsichtlich der Verfristung einer Betriebs- und Nebenkostenabrechnung ihre Rechte geltend machen können.

II.

1.

Der Beschluss 01 zu Ziff. 2 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 war für ungültig zu erklären.

Insoweit ist die Klägerin auch hinsichtlich der Einzeljahresabrechnungen für das Geschäftsjahr 2017 für das Gemeinschaftseigentum und das Wohneigentum zu Nr. 10011

(NETHA1), Nr. 10021

(NETHA2), Nr. 10031

(NETHA3/4),

Nr. 10041 (NETPF), insoweit betroffen.

Dahin gestellt kann bleiben, ob der Beschluss 01, der alle 3 Ziffern enthält, die Beschlussfassungen hätten insoweit getrennt werden müssen, bereits aus formellen Gründen rechtswidrig ist. Ebenso beschließt nicht die „WEG“, sondern es beschließen die Wohnungseigentümer. Jedenfalls aber ist die Beschlussfassung hinsichtlich der Gesamtjahresabrechnung 2017, sofern man die Gesamtdarstellung 2017 als Gesamtjahresabrechnung 2017 ansieht, und die Einzeljahresabrechnung 2017 vom 10.12.2018 rechtswidrig und anfechtbar.

Denn insoweit ist das Gebot der ordnungsgemäßen Verwaltung verletzt. So stehen die Gesamtjahresabrechnung und die Einzeljahresabrechnung in einem untrennbaren Zusammenhang (vgl. Bärmann/Pick/Merle-Becker § 28 Rnd. 166 f. m.w.N.). Im Übrigen ist das Transparenzgebot für die Darstellung der Einzelabrechnungen zu wahren. Auch dieses wird nicht beachtet. Dabei kann sich die Beklagte nicht darauf zurückziehen, „es sei ja alles richtig“. Denn in der Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben sind für die von der Klägerseite benannten Einzelpositionen andere Werte angegeben, wie in den Einzelabrechnungen. Dabei kommt es zu einem gesamten Unterschiedsbetrag in den Einzelabrechnungen und zu Lasten der Wohnungseigentümerin, der Klägerin, von € 9.273,17. Hier muss auch für die Wohnungseigentümer nachvollziehbar sein, dass die einzelnen Kostenpositionen nach dem zuvor gewählten Zu- und Abflussprinzip aufgestellt worden sind. Dabei kommt es auf den Zeitpunkt an, in dem der Verwalter die Rechnungen für die Wohnungseigentümergeinschaft ausgeglichen hat (vgl. Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Auflage, 2019, Rnd. 234, 237 mit Zitat von BGH NJW 2012, 1434). Auch der Unterschiedsbetrag zwischen der Jahresgesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen auch hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Kosten ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern (vgl. BGH, Urteil vom 17.02.2012 - V ZR 251/10, Beck, RS 2012, 6872).

Hinsichtlich eines Systemswechsels vom den Zu- und Abflussprinzip zu einem Abrechnungsprinzip, in den die Rechnungen nach Zugang oder Fälligkeit in den Abrechnungszeitraum mit aufgenommen werden, kommt durch die Beschlussfassung, wie sie die Verwalterin zunächst vorgesehen hat, nicht durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss in Betracht. Vielmehr ist hier eine Vereinbarung erforderlich (vgl. OLG Zweibrücken, Beschluss vom 03.11.1998 - 3 W 224/98, NZM 1999, 276).

2.

Demzufolge ist auch der Beschluss 01 zu Ziff. 3 aus materiell-rechtlichen Gründen rechtswidrig und war für ungültig zu erklären.

Denn die Fälligkeitsbestimmung von Ziff. 3 des Beschlusses 01 impliziert, dass die Forderung, auf die sie sich bezieht, als rechtmäßig von den Wohnungseigentümer verlangt werden kann. Auch insoweit verstößt der Beschluss gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung.

3.

Auch wenn die Klägerin mit der Anfechtung des Beschlusses Ziff. 2, Beschluss Nr. 1 zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 nur bestimmte Abrechnungspositionen aus ihrer Einzeljahresabrechnung 2017 zur Untergemeinschaft und Untergemeinschaft und bestimmte Positionen wie Hausmeister, Winterdienst, Allgemeinstrom, Verwaltergebühren aus der Gesamtjahresabrechnung 2017 vom 10.12.2018 angefochten hat, ist der Beschluss insgesamt für ungültig zu erklären. Eine Teilungültigkeit und Teilanfechtung kommt insoweit nicht in Betracht, da eine Gesamtaufhebung angezeigt ist. Denn die Einzelwerte sind aus den Abrechnungen nicht ohne Auswirkung auf das Gesamtergebnis herauszurechnen. Zudem handelt es sich hier um eine Diskrepanz zwischen Gesamtjahresabrechnung und Einzeljahresabrechnungen, die von der Verwalterin grundsätzlich zu erläutern sind.

C.

I.

Die Verwalterin war hinsichtlich der Kosten des Rechtsstreits noch nicht nach § 49 Abs. 2 WEG in die Verantwortung zu nehmen. Hiernach können dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreites ist. Diese Voraussetzungen liegen derzeit noch nicht vor.

Eine pflichtwidrige Veranlassung der gerichtlichen Tätigkeit mit einer groben Pflichtverletzung ist bereits angenommen worden, wenn etwa ein Ersatzzustellungsvertreter nach § 45 Abs. 2 WEG nicht initiiert wurde, obwohl absehbar war, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter gem. § 45

Abs. 1 WEG ausgeschlossen ist, oder wenn die Jahresabrechnung wiederholt fehlerhaft erstellt worden ist (vgl. die Kasuistik in Bärmann/Pick/Merle-Roth § 49 Rdn. 34). Jedenfalls kommt ein grobes Verschulden erst dann in Betracht, wenn neben einem objektiven Fehlverhalten ein subjektives Fehlverhalten im Rahmen einer schlechthin unentschuldbaren Pflichtverletzung vorliegt, die das Verhalten als nicht professionell bezeichnen lässt (vgl. BGH NJW - RR 2011, 1055; Bärmann/Pick/Merle-Roth § 49 Rdn. 37 f). Hinsichtlich der gesonderten Ausweisung des Guthabens aus der Einspeisevergütung, verteilt auf die Miteigentumsanteile, mag sich die Verwalterin orientiert haben an § 18 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung, wonach auch Guthaben und deren Rückzahlung auszuweisen sind. Die erneute fehlerhafte Darstellung der Einzeljahresabrechnungen mit der Differenz in den absoluten Beträgen zu der Gesamtjahresdarstellung wiegt hingegen schwerer. So wurde die Wohnungseigentumsverwalterin bereits entsprechend dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.09.2018 auf die Überprüfung der Abrechnung ebenso hingewiesen, wie eine entsprechende Rüge in der ihr zugestellten Anfechtungsschrift. Auch in der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 wurde dies diskutiert und dennoch hat es die Verwalterin bei der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 zu den Einzelabrechnungen vom 10.12.2018 und der Gesamtjahresabrechnung vom 10.12.2018 nicht für nötig befunden eine entsprechende Diskrepanz aufzuklären. Auch dies war Gegenstand der mündlichen Verhandlung im Termin vom 07.08.2019, der die Verwalterin fern blieb. Dabei wäre es ihr, professionelle Ausübung ihrer Verwaltungstätigkeit unterstellt, insoweit wohl ein Leichtes gewesen, eine entsprechende Diskrepanz aufzuklären. Auch hinsichtlich eines Systemswechsels vermag die Verwalterin sich nicht darauf berufen, dass zumindest ein Teil der Wohnungseigentümer das Abrechnungsprinzip bevorzugte. Denn ein Systemwechsel setzte auch insoweit eine Vereinbarung voraus. Es erstaunt die Aufstellung der Abrechnungen jedenfalls nach der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 insbesondere deshalb, da die Verwalterin für viele Jahre bereits ihrer gewerbsmäßigen Tätigkeit nachgeht. Dennoch genießt die Verwalterin wohl, zumindest bei der Mehrheit der Wohnungseigentümer, ein entsprechendes Vertrauen, denn in dem Termin vom 07.08.2019 wurde bekannt, dass die Verwalterin erneut als solches durch Beschlussfassung bestätigt worden sei. Danach bewerten die Wohnungseigentümer das Verhalten der Verwalterin selbst nicht als unprofessionell und schlechthin unentschuldigbar. Dem schließt sich insoweit das Gericht an.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen berufen auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 3 ZPO sowie § 709 ZPO. Die Wohnungseigentümer haften, unter Ausschluss der Klägerin, nach Miteigentumsanteilen.

Soweit die Klägerin die Anfechtungsklage hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses 01 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 gem. § 269 Abs. 3 ZPO zurück genommen hat, sind der Gegenseite nach § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO die Kosten insoweit aufzuerlegen. Ist der Anlass zur Einreichung der Klage vor Rechtshängigkeit weggefallen wird die Klage daraufhin zurückgenommen, so bestimmt sich die Kostentragungspflicht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen. Nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes war der nach der Verteidigungsanzeige des Beklagtenvertreters vom 22.01.2019 zugestellten Anfechtungsklage der Gegenstand genommen, da mit Umlaufbeschluss am 16.01.2019 die Verwalterin insoweit die Aufhebung des Beschlusses 01 zu TOP 2 aus der Jahresabrechnung 2017 initiiert hat. Damit hat die Verwalterin vor Rechtshängigkeit der Klage und nach Anhängigkeit derselben dafür gesorgt, dass der Anlass für die Anfechtungsklage weggefallen ist. Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes hätten die Beklagten die Anfechtungsklage auch insoweit auch verloren. Hier wird auf die Ausführungen zur Ungültigkeit des Beschlusses 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 hinsichtlich der Entlastung der Verwalterin verwiesen. Gründe, weshalb ausnahmsweise der Klägerseite die Kosten des Rechtsstreits insoweit aufzuerlegen wären, sind nicht ersichtlich.

III.

Der Streitwert für den Rechtsstreit war nach § 63 Abs. 2 GKG in Verbindung mit § 49 a GKG zu bestimmen. Dabei ist der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Das Interesse des Klägers an der Entscheidung darf dabei nicht unterschritten und das 5-fache des Wertes des Interesses nicht überschritten werden. Hierbei wird das Interesse der Klägerin von ihr selbst mit 5.000 € hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses 01 zu TOP 2 und des Beschlusses 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 angegeben. Gleichsam ist für das Interesse hinsichtlich der Aufhebung des gesamten Beschlusses auch das Volumen der Einzeljahresabrechnungen und der Gesamtabrechnung hinsichtlich der Brückenstraße 7 mit € 54.389,36 zu beachten. Gleichsam

werden hinsichtlich der Wärmekosten mit einem Anteil der Klägerin über € 3.112,20 sowie Hausmeisterkosten über € 424,22 im Einzelnen angegriffen. Zudem stellt die Klägerin Schadensersatzansprüche, so sie von Mietern geltend gemacht werden, hinsichtlich der Hausverwaltung in den Raum. Hiernach wird für die Anfechtung des Beschlusses 01 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 ein Interesse entsprechend der Einzelabrechnung über € 3.500,00 und hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses 02 zu TOP 3 aus der Eigentümerversammlung vom 21.11.2018 über weitere € 1.500,00 angenommen.

Da ein selbstständiger Wert für die Fälligkeitstellung des Abrechnungsergebnisses in den gegenseitigen Vortrag hier nicht angebracht ist, geht der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses 01 Ziff. 3 zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 23.01.2019 hinsichtlich der Anfechtung zu Ziff. 2 des Beschlusses zu TOP 2 unter. Das einfache Interesse der Eigentümerin wird bei der Anfechtung nach dem Schriftsatz vom 22.02.2019, ein Unterschiedsbetrag zwischen den Einzeljahresabrechnungen und der Gesamtjahresabrechnung 2017 wird hier mit € 9.273,17 festgestellt, mit insgesamt € 10.000,00 angenommen. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass weitere Abrechnungspositionen durch die Klägerin gerügt werden und die Verwalterin die erneuten Abrechnungen für das Abrechnungsjahr 2017 und deren Diskrepanz zur „Gesamtdarstellung“ 2017 erneut nicht erläuterte.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt

mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Dr.
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 28.08.2019

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle