
Datum: 02.09.2020
Gericht: Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 25 S 23/19
ECLI: ECLI:DE:LGD:2020:0902.25S23.19.00

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 28. Januar 2019 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wuppertal – 95b C 88/18 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitgegenstand des Berufungsverfahrens: bis 6.000,-- €.

Gründe: 1

I. 2

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft D. in Wuppertal, deren Verwalterin die Beigeladene seit 1. Januar 2014 ist. 3

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht ausweislich der Teilungserklärung vom 30. August 1983 aus 31 Wohnungen, drei Teileigentumseinheiten und 10 Tiefgaragenstellplätzen. 4

Durch Beschluss zu TOP 9 der **Eigentümerversammlung vom 16. November 2017** wurde die Beigeladene für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2019 zur Verwalterin bestellt. Diesen Beschluss fochten die Kläger vor dem Amtsgericht Wuppertal – 95b C 147/17 – an. Die dortigen Beklagten nahmen ihren Einspruch gegen das Versäumnisurteil des Amtsgerichts vom 23. April 2018, durch das der Beschluss zu TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 16. November 2017 über die Fortsetzungsbestellung der Beigeladenen für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2019 für ungültig erklärt 5

worden war, am 29. Oktober 2018 zurück.

Unter TOP 3 der **Eigentümerversammlung vom 15. August 2018** (Protokoll Bl. 6ff. GA) wird wie folgt festgehalten: 6

Tagesordnungspunkt 3: 7

Beschlussfassung über die Bestellung einer Verwaltung 8

Herr E. erklärt den anwesenden Eigentümern, dass ein weiterer Prozess, Anfechtungsprozess vermieden werden kann, wenn die Firma F. heute nicht gewählt wird. 9

Die Beiratsvorsitzende erklärt das Angebot von den Firmen G. , H. -I. und J. ebenso wie von der Firma F. , Inhaber, und von den Firmen K. , Hausverwaltung L. und Hausverwaltung M. GmbH. Von diesen zuletzt genannten drei Anbietern haben die Eigentümer erst in der Versammlung Kenntnis erhalten und zwar von Herrn E. , nicht von der Beiratsvorsitzenden. 10

Um 18.45 Uhr verlässt Herr N. die Versammlung, um mit seiner Mutter zu telefonieren. 11

Die Beiratsvorsitzende gab vorher kund, dass sie mit Frau N. alle Angebote besprochen hätte und nicht nur diese, die jetzt von der Verwaltung an die Eigentümer weitergeleitet worden sind. Herr N. , als Vertreter, klärte dann den Sachverhalt durch ein Telefonat um etwa 18.47 Uhr mit seiner Mutter und teilte dann den anwesenden Eigentümern mit, dass Frau N. lediglich die Angebote von der Beiratsvorsitzenden erhalten hat, die auch von dem Verwalter an die Eigentümer verschickt worden sind. 12

Hier ist eine Divergenz zu den Aussagen der Beiratsvorsitzenden festzustellen. 13

Es ergeht folgender Geschäftsordnungsantrag von Herrn E. : 14

Über den Tagesordnungspunkt 3 soll mangels der klaren Datenlage heute noch nicht abgestimmt werden, sondern in einer nächsten Eigentümerversammlung abgestimmt werden. 15

Abstimmungsergebnis: 16

6 Ja-Stimmen (WE 05, 07, 43, 41, 33, 16) 17

30 Nein-Stimmen 18

0 Enthaltungen 19

Der Antrag wurde abgelehnt. 20

Wahl des Verwalters: 21

1. Firma H. -I. , Gevelsberg 22

5 Ja-Stimmen (WE 05, 07, 43, 41, 33) 23

29 Nein-Stimmen 24

2 Enthaltungen (WE 25, 16) 25

2. Firma G. , Wuppertal 26

4 Ja-Stimmen	(WE 05, 07, 43, 41)	27
28 Nein-Stimmen		28
4 Enthaltungen	(WE 25, 16, 01, 44)	29
3. Firma F. , Wuppertal		30
29 Ja-Stimmen		31
4 Nein-Stimmen	(WE 05, 07, 43, 41)	32
3 Enthaltungen	(WE 16, 25, 33)	33
4. Firma J., Solingen		34
1 Ja-Stimme (WE 41)		35
30 Nein-Stimmen		36
5 Enthaltungen (WE 05, 07, 43, 16, 25)		37
Frau O. diktiert, dass die Firma F. demzufolge mit Mehrheit gewählt ist und zu dem im Angebot beigefügten Verwaltervertrag. Ergänzung: zu dem Vorstehenden liest Frau O. nunmehr einen Beschlussantrag, der von dem Rechtsbeistand der Frau O. erstellt und durch Herrn überreicht wurde, vor.		38
Beschlussantrag:		39
Die Wohnungseigentümer fassen zu TOP 3 folgenden Beschluss:		40
Die Firma F. , Inhaber, wird ab dem 01.09.2018 bis zum 31.12.2020 zur Verwalterin des Objekts D. Wuppertal bestellt.		41
Die Grundvergütung beträgt ab dem 01.09.2018 bis 31.12.2020 die vom Verwalter nach derzeitiger Rechtslage kalkulierte pauschale Grundvergütung für die Erledigung sämtlicher obligatorischen Haupt- und Nebenpflichten der Gemeinschaft gegenüber ist für die vertraglich festgelegte Amtsführungs- und Vertragslaufzeit und die Betreuung des gesamten Gemeinschaftseigentums und Verwaltungsvermögens festgelegt auf netto		42
a) je Wohnungseigentum monatlich 14,50 EUR,		43
b) je Teileigentum/Gewerbe monatlich 14,50 EUR,		44
c) je Teileigentum Garage/Stellplatz monatlich 2,00 EUR.		45
d) Teileigentümergeinschaft Tiefgarage (in Bruchteilsgemeinschaft) monatlich 2,00 EUR.		46
Hinzu kommt die jeweils geltende Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), so dass sich aktuell folgende Vergütungsansprüche ergeben:		47
Zu a) 14,50 EUR + 2,76 EUR = 17,26 EUR		48
Zu b) 14,50 EUR + 2,76 EUR = 17,26 EUR		49
		50

Zu b) 2,00 EUR + 0,38 EUR = 2,38 EUR	
Zu d) 2,00 EUR + 0,38 EUR = 2,38 EUR	51
Der Verwaltungsbeirat wird beauftragt und bevollmächtigt, den allen Eigentümern mit der Einladung zu der Versammlung zugesandten Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht mit einer Laufzeit über die gesamte Bestelldauer zu unterzeichnen.	52
Abstimmungsergebnis vom Versammlungsleiter verkündet:	53
29 Ja-Stimmen	54
4 Nein-Stimmen (WE 05, 07, 43, 41)	55
3 Enthaltungen (WE 26, 25, 33)	56
Der Antrag wurde angenommen.	57
Den Beschluss zur Verwalterbestellung haben die Kläger rechtzeitig angefochten.	58
Mit Schreiben vom 22. November 2018 (Bl. 360 GA) lud die Beigeladene zu einer Eigentümerversammlung auf den 12. Dezember 2018 mit einer Tagesordnung (Bl. 361ff. GA), die unter TOP 4 den Beschluss über die Abrechnung 2014 (Wiedervorlage), unter TOP 5 über die Jahresabrechnung 2015 (Wiedervorlage), unter TOP 6 über die Jahresabrechnung 2016 (Wiedervorlage) und unter TOP 7 über die Jahresabrechnung 2017 vorsah. Bezüglich dieser Tagesordnungspunkte erfolgten in der Eigentümerversammlung keine Beschlussfassungen.	59
Im Übrigen wird auf die Feststellungen im angefochtenen Urteil nach § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.	60
Das Amtsgericht hat durch das angegriffene Urteil vom 28. Januar 2019 den Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 15. August 2018 für ungültig erklärt.	61
Der Amtsrichter hat einleitend ausgeführt, dass bei der Anfechtung eines Bestellungsbeschlusses höhere Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes als bei der Anfechtung der Abberufung zu stellen sind. Die Gerichte sollten nicht ohne zwingende Notwendigkeit in die Mehrheitsentscheidung der Eigentümer eingreifen und den Beurteilungsspielraum der Gemeinschaft erst dann als überschritten ansehen, wenn die Bestellung des Verwalters nicht mehr den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde. Derartige Gründe seien vorliegend zur Überzeugung des Gerichts gegeben, da die Verwaltung eine mangelhafte Beschlusssammlung in der Vergangenheit geführt, diese auch trotz Beanstandung durch den Kläger nicht berichtigt und dieser Zustand bis zur Eigentümerversammlung fortbestanden habe. Die Beschlusssammlung beginne mit der Beschlussnummer 1 und erfasse damit ca. 100 Beschlüsse unter der Vorverwaltung nicht. Weiterhin fehle in den Eintragungsvermerken der Name des Eintragenden, dort sei lediglich F. eingetragen. Die Beschlusssammlung enthalte darüber hinaus Tagesordnungspunkte, ohne dass dort Beschlüsse gefasst worden seien. Es seien insoweit Informationen in einem Umfang aufgeführt worden, der die Beschlusssammlung unübersichtlich mache. Der Beschluss unter Nr. 4 werde nicht in der chronologischen Reihenfolge eingetragen. Bezüglich der Beschlüsse Nr. 4 und Nr. 5 werden zudem nur Stichworte eingetragen, ohne dass dort ein Beschlusswortlaut erkennbar wäre. Die Beschlussnummer 5 wurde doppelt vergeben. Zum Beschluss Nr. 11 sei nicht im	62

unmittelbaren Zusammenhang aufgenommen, dass die eingelegte Berufung verworfen wurde. Hinsichtlich Beschluss Nr. 13 werde als Eintragender fälschlicherweise das Amtsgericht Wuppertal angegeben. Es werden im Übrigen Gerichtsentscheidungen vollständig in der Beschlusssammlung wiedergegeben und nicht nur der Tenor der Entscheidung, was die Beschlusssammlung gleichfalls völlig unübersichtlich mache. Derartige Mängel durchziehen die komplette Beschlusssammlung.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Beklagten. 63

Die Beklagten beantragen, 64

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Wuppertal vom 28. Januar 2019 die Klage abzuweisen. 65

Die Kläger beantragen, 66

die Berufung zurückzuweisen. 67

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Akteninhalt Bezug genommen. 68

II. 69

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Beklagten ist in der Sache nicht begründet. 70

Unter TOP 14b der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2019 (Protokoll Bl. 494ff. GA) wurden die Prozessbevollmächtigten P. mit der Durchführung des laufenden Berufungsverfahrens 25 S 23/19 beauftragt und damit die Berufungseinlegung und -durchführung genehmigt. 71

Der Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 15. August 2018 ist im Ergebnis rechtsfehlerfrei durch das Amtsgericht für ungültig erklärt worden. 72

Ein Wohnungseigentümerbeschluss, der die erneute Bestellung des Verwalters zum Inhalt hat, kann nur dann mit Erfolg angefochten werden, wenn die Bestellung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Das ist der Fall, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von Anfang an nicht zu erwarten ist. Dabei sind an das Vorliegen eines Grundes für die mangelnde Eignung strengere Anforderungen zu stellen als bei einer Abberufung eines Verwalters aus wichtigem Grund, da sich die Wohnungseigentümer gerade bei einer Wiederbestellung mehrheitlich für den Verwalter entschieden und ihr Vertrauen bekundet haben, während sich bei der Abberufung die Mehrheit der Wohnungseigentümer gegen einen bestimmten Verwalter ausgesprochen hat. In die Entscheidung der Wohnungseigentümer darf daher bei der Bestellung bzw. Wiederbestellung nur aus wichtigem Grund eingegriffen werden (vgl. Landgericht München I, Beschluss vom 11. Oktober 2017, - 1 T 475/16; Landgericht Köln, Urteil vom 20. Februar 2014, – 29 S 181/13; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 22. Dezember 2004, - 2Z BR 173/04). Nur wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass der Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellt wird, ist der Beurteilungsspielraum der Wohnungseigentümer überschritten und widerspricht die Wiederbestellung des Verwalters den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. Juni

2012, - V ZR 190/11, ZWE 2012, 427; Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 10. Mai 2016, - 11 S 41/15). Dabei ist auf ein subjektiv vorwerfbares Verhalten des Verwalters, das unter Berücksichtigung aller Umstände eine Fortsetzung der Verwaltungsaufgabe für die Eigentümergemeinschaft unzumutbar macht, abzustellen. Es verbietet sich eine rein formalistische Sichtweise, **vielmehr kommt es stets auf die Umstände des Einzelfalles an**, insbesondere ob der Verwalter im Hinblick auf Pflichtverletzungen einsichtsfähig und lernfähig ist, d.h. in der Lage ist, die von ihm in der Vergangenheit zu verantwortenden Mängel seiner Arbeit abzustellen. Diese Lernfähigkeit fällt zu seinen Gunsten ins Gewicht, da die Verwalterbestellung stets eine Prognoseentscheidung ist, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Wiederholungsgefahr. Auf Grund dessen ist es aber auch in der Regel erforderlich, dass dem Verwalter die Möglichkeit des Abstellens der von ihm in der Vergangenheit zu verantwortenden Mängel seiner Arbeit gewährt worden ist, es sei denn die aufgezeigten Pflichtverletzungen lassen den Schluss zu, der Verwalter werde zu einer ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Verpflichtung auch zukünftig nicht in der Lage sein (vgl. Landgericht Köln, Urteil vom 20. Februar 2014, - 29 S 181/13).

Soweit das Amtsgericht allein auf die Mängel in der Führung der Beschlussammlung abstellt, lässt die Kammer dahingestellt, ob diese allein für sich ausreichend wären. Jedenfalls in der Zusammenschau der der Beigeladenen vorzuwerfenden Mängel in der Führung der Verwaltung ist die erneute Bestellung unzumutbar und war eine ordnungsgemäße vertrauensvolle Zusammenarbeit von Anfang an nicht zu erwarten. 74

a) 75

Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG liegt ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters regelmäßig vor, wenn dieser die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt. Angesichts der vielen Streitfragen zur Führung der Beschluss-Sammlung stellt allerdings schon nicht jeder noch so geringe Mangel stets einen wichtigen Grund zur Abberufung dar, vielmehr kommt es auf sämtliche, abzuwägende Umstände des Einzelfalles an (Bärmann-Becker, WEG, 14. Aufl., § 26 Rn. 226; Landgericht München I, Beschluss vom 11. Oktober 2017, – 1 T 475/16). 76

Einzelne Fehler bei der Führung der Beschluss-Sammlung dürften keinen wichtigen Grund darstellen, der gegen die Neubestellung der Verwaltung spricht, wenn die Mehrheit der Eigentümer dessen ungeachtet an dem Verwalter weiter festhalten möchte. 77

Jedoch war vorliegend ein Ausmaß erreicht, welches im Zusammenhang mit der Vorgehensweise der Beigeladenen bei der Erstellung der Jahresabrechnungen Anhaltspunkte bot, dass die Beigeladene zu einer ordnungsgemäßen Erledigung ihrer Aufgaben nicht willens oder in der Lage ist. 78

Die von der Beigeladenen erstellte Beschluss-Sammlung war unvollständig, da die ersten 100 Beschlüsse zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung fehlten; ansonsten zeichnete sie sich durch eine Unübersichtlichkeit aus, da nicht nur Beschlüsse sondern anlässlich der Eigentümerversammlungen unterbreitete Informationen aufgenommen wurden, und zudem gerichtliche Entscheidungen in Gänze. Für einen Wohnungseigentümer war die Beschluss-Sammlung aufgrund dieser Handhabung nahezu unbrauchbar, da nur mit viel Aufwand, die tatsächlich gefassten Beschlüsse aus der Fülle des aufgenommenen Materials herausgefiltert werden konnten. 79

Zwar haben die Wohnungseigentümer unter TOP 14c der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2019 die Beschluss-Sammlung in der überarbeiteten Version ausdrücklich gebilligt. 80

Dieser Beschluss ist jedoch ebenso wie derjenige zu TOP 4 auf die Anfechtung der Kläger durch Urteil des Amtsgerichts Wuppertal vom 18. November 2019 (95b C 78/19, Bl. 520ff. GA) für ungültig erklärt worden.

b) 81

Die Beigeladene hatte die Jahresabrechnung 2014 erstmals zur Eigentümerversammlung vom 25. September 2015 vorgelegt, in der die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen 2014 unter TOP 4 genehmigt wurden. Auf die Anfechtung der Kläger wurden durch Urteil des Amtsgerichts Wuppertal vom 29. Februar 2016 (95b C 142/15, Bl. 144ff. GA) dieser Beschluss und diejenigen zu TOP 6 und 10d sowie 13 bezüglich einzelner Klauseln des Verwaltervertrages unter Klageabweisung im Übrigen für ungültig erklärt. 82

In der Eigentümerversammlung vom 27. Oktober 2016 wurde unter TOP 4 die korrigierte Jahresabrechnung 2014 und unter TOP 5 die Jahresabrechnung 2015 genehmigt. Das Amtsgericht Wuppertal erklärte durch Urteil vom 12. Juni 2017 (95b C 138/16) u.a. die Beschlussfassungen betreff die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2014 und 2015 für ungültig. 83

Mit Schriftsatz vom 6. Juli 2017 (Bl. 303ff. GA) forderten die Kläger die Beigeladene unter Fristsetzung bis zum 7. August 2017 auf, die korrigierten Jahresabrechnungen 2014 und 2015 und die Jahresabrechnung 2016 zu erstellen und sämtlichen Wohnungseigentümern zu übermitteln. 84

In der Eigentümerversammlung vom 16. November 2017 wurde über die vorgelegte Jahresabrechnung 2016 nicht Beschluss gefasst, da die Beigeladene die Beschlussfassung wegen des laufenden Berufungsverfahrens vor der Kammer zurückstellte. 85

Die Kammer wies mit Urteil vom 9. Mai 2018 (25 S 84/17, Bl. 309ff. GA) die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Wuppertal vom 12. Juni 2017 zurück. Bezüglich der Beschlussfassungen über die Jahresabrechnungen 2014 und 2015 führte die Kammer wie folgt aus: 86

Dies betrifft zunächst die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2014 sowie 2015 gemäß Tagesordnungspunkte 4 und 5 insgesamt. 87

Nach allgemeiner Auffassung hat die vom Verwalter nach dem Ablauf des Wirtschaftsjahres aufzustellende Gesamtabrechnung die Aufgabe, in übersichtlicher, auch für einen Laien ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlicher Form darzustellen, wie die in dem Abrechnungsjahr tatsächlich angefallenen Ausgaben der Gemeinschaft durch Umlage auf die Wohnungseigentümer zu decken sind. Dadurch legt der Verwalter für alle während des Jahres (bei kalendermäßigem Wirtschaftsjahr) an ihn geleisteten und von ihm empfangenen Zahlungen Rechenschaft ab, weil die Darstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in dem Rechnungsjahr einen Abgleich der Kontostände am Jahresanfang und Jahresende ermöglicht (vgl. statt vieler Münchener Kommentar BGB / Engelhardt, WEG, § 28 Rn. 27; Becker, in: Bärmann, WEG, a.a.O., § 28 Rn. 114). 88

aa) 89

Zutreffend hat das Amtsgericht zunächst beanstandet, dass den Wohnungseigentümern vor der Eigentümerversammlung nicht ihre jeweiligen Einzelabrechnungen 2014 übermittelt worden sind, so dass unklar geblieben ist, welche Einzelabrechnung Teil der 90

Beschlussfassung sein sollte.

Es entspricht höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass eine ordnungsgemäße Beschlussfassung erfordern kann, den Wohnungseigentümern unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung in der Einladung eine Unterlage zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand zu ermöglichen, was namentlich gerade bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan angenommen wird (vgl. nur BGH, Urteil vom 13.01.2012 – V ZR 129/11 –, Rn. 12, juris; Schultzky in: Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 24 WEG Rn. 56). 91

Etwas anderes folgt auch nicht allein daraus, dass den Klägern bereits in der Vergangenheit eine Einzelabrechnung vom 22.05.2015 übermittelt wurde, weil das Amtsgericht Wuppertal in dem Verfahren 95b C 142/15 zwischenzeitlich rechtskräftig entschieden hatte, dass die Genehmigung der Jahresabrechnung insgesamt und damit auch die Einzelabrechnungen für ungültig zu erklären sind. In diesem Falle ist jedoch die erneute Übermittlung der Einzelabrechnung nicht „bloße Förmerei“. Vielmehr hätte es alternativ zumindest eines entsprechenden Hinweises bedurft, wonach über die ursprünglichen, konkret nach dem Datum zu bezeichnenden Einzelabrechnungen trotz des amtsgerichtlichen Urteils unverändert erneut abgestimmt werden soll und dass die Entscheidung nach Auffassung der Verwaltung keinerlei Einfluss auf die Einzelabrechnungen zeitigt. Solches ist hier jedoch gerade nicht geschehen. 92

Selbiges gilt sinngemäß für die Jahresabrechnung 2015, bei der nicht sicher festgestellt werden kann, über welchen genauen Abrechnungsentwurf Beschluss gefasst werden sollte. 93

bb) 94

Ebenfalls rechtsfehlerfrei hat das Amtsgericht die Darstellung der Instandhaltungsrücklage beanstandet. 95

Dass der Bestand der IST-Rücklage zum 01.01.2014 in den Abrechnungen 2014 einschließlich Vermögensstatus und der Gesamtaufstellung Einnahmen und Ausgaben nicht mit der IST-Rücklage zum 31.12.2013 aus der Abrechnung 2013 übereinstimmt und sich ein Differenzbetrag von 362,24 € ergibt, kann weder mit Erläuterungen im Rahmen eines (früheren) gerichtlichen Verfahrens, der Versammlung oder gar „Softwareproblemen“ bzw. der Arbeitsweise des verwendeten Computerprogramms gerechtfertigt werden. Stattdessen sind die Differenzen im Rahmen der Abrechnung selbst sowie die Abweichungen bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der jeweiligen Einzelabrechnung nachvollziehbar darzustellen und zu erläutern, was hier indes nicht hinreichend geschehen ist. 96

Dies gilt gleichermaßen für die Differenzen hinsichtlich der Jahresabrechnung 2015, die ebenfalls mit der „entsprechenden Programmierung des Softwareherstellers“ unzureichend begründet sind. Auch insoweit ist die unstreitige Differenz im IST-Bestand in der Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Einzelabrechnung nicht hinreichend erläutert. 97

cc) 98

Die Einwände der Beklagten gegen die Beanstandungen des Amtsgerichtes hinsichtlich der Heizkostenabrechnung greifen ebenfalls nicht durch. 99

Der Bundesgerichtshof (vgl. zum Ganzen nur BGH, NJW 2010, 2127, 2128 BGH, Urteil vom 17.02.2012 – V ZR 251/10 –, Rn. 16, juris) hat auch in Bezug auf die Heizkostenabrechnung ausgeführt, dass die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenabrechnung vorzulegen hat, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung, wenn alle in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben eingestellt werden. Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontoständen ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung. Diese einfache Prüfung ließe sich im Falle der Vornahme von Abgrenzungen nicht oder nur erschwert durchführen. Ein sachlicher Grund, hiervon bei der Darstellung der Heiz- und Warmwasserkosten in der Gesamtabrechnung abzuweichen, besteht nicht, insbesondere lässt sich ein solcher nicht aus den Bestimmungen der Heizkostenverordnung herleiten. Diese erfordert lediglich eine Verteilung der tatsächlich angefallenen Heiz- und Warmwasserkosten auf der Grundlage des gemessenen Verbrauchs. Den Vorgaben der Heizkostenverordnung ist daher bereits dann Genüge getan, wenn zwar nicht in der Gesamtabrechnung, aber in den Einzelabrechnungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgenommen wird, dort also die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs verteilt werden. Der Umstand, dass sich insoweit ausnahmsweise die Einzelabrechnung nicht unmittelbar aus der Gesamtabrechnung herleitet, ist hinzunehmen, sofern die in der Einzelabrechnung enthaltene Abweichung deutlich ersichtlich und mit einer verständlichen Erläuterung versehen ist. An welcher konkreten Stelle der Gesamt- oder Einzelabrechnung diese Erläuterung erfolgt, bleibt dem Verwalter überlassen. Entscheidend ist allein, dass die Darstellung verständlich und nachvollziehbar ist (BGH, Urteil vom 17.02.2012, a.a.O.). Daran fehlt es hier. Allein der Umstand, dass sich der im Übrigen in der Abrechnung nicht näher erläuterte und rechnerisch nicht ermittelbare Betrag von 4.772,69 € für 2014 bzw. 1.786,96 € für 2015 aus dem Buchungskonto ergeben soll, genügt nicht.

dd) 101

Zutreffend hat das Amtsgericht außerdem erkannt, dass zwar einzelne Posten gleicher Einnahmen oder Ausgaben in der Abrechnung addiert werden mögen, ungeachtet dessen jedoch hier vorgenommene Saldierungen sowohl für das Jahr 2014 als auch 2015 nicht zulässig waren. Insoweit müssen alle Einnahmen und Ausgaben innerhalb des Jahres in der Jahresabrechnung erscheinen, sonst wird gegen den Grundsatz der Vollständigkeit der Angaben verstoßen. Saldierungen (also Darstellungen des bloßen Rechenergebnisses von Gegenüberstellungen mehrerer Einnahmen und Ausgaben) entsprechen diesen Anforderungen nicht und haben zu unterbleiben (vgl. nur Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl., § 28 WEG Rn. 109). 102

ee) 103

Schließlich durften dem Kläger für 2015 auch keine (anteiligen) Kosten eines Rechtsstreites von 9,14 € auferlegt werden, bei dem er noch nicht Wohnungseigentümer der WEG war (vgl. allg. nur Klein, in: Bärmann, a.a.O., § 46 Rn. 63). 104

ff) 105

Darüber hinaus ist nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht auch die Feststellung des Standes der Buchhaltungskonten für ungültig erklärt hat. Auch wenn nunmehr von den Beklagten im Laufe des Berufungsverfahrens verbunden mit Erläuterungen entsprechende Unterlagen vorgelegt wurden, ergibt sich aus der Beschlussfassung selbst nicht hinreichend 106

eindeutig, was überhaupt konkret Gegenstand der Beschlussfassung war. Obgleich die Beklagten meinen, was unter einem Buchhaltungskonto zu verstehen sei, sei „Allgemeinwissen“, so folgt hieraus nicht, dass durch entsprechende Beschlussfassung sämtliche „addierten Beträge zu den Abrechnungspositionen“ - ohne Übermittlung der Unterlagen bzw. vorherige Erläuterung an die Wohnungseigentümer - in der Weise rechtswirksam beschlossen werden können, dass der „Stand der Buchhaltungskonten ausdrücklich festgestellt wird“. Es fehlt bereits an der Bezeichnung zumindest der Nummern der jeweiligen Kontenblätter, die erfasst sein sollen, ebenso der Mitteilung des genauen Standes bzw. Datums, auf den diese sich beziehen.

Auf dieses Urteil forderten die Kläger die Beigeladene mit anwaltlichem Schriftsatz vom 3. August 2018 unter Fristsetzung bis zum 14. August 2018 auf, die Jahresabrechnungen 2014, 2015, 2016 und 2017 zu erstellen und allen Wohnungseigentümern zu übermitteln. 107

Den Wohnungseigentümern wurde im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 12. Dezember 2018 der Entwurf einer Jahresabrechnung 2017 übermittelt, jedoch trotz der In-Verzug-Setzung durch die Kläger nicht solche für die Jahre 2014, 2015 und 2016. Eine Frist für die Jahresabrechnung ist im Gesetz nicht vorgesehen und auch der Gemeinschaftsordnung nach dem Vortrag der Parteien nicht zu entnehmen. Der Verwaltervertrag sieht in § 3 vor, dass die Jahresabrechnung in der Regel innerhalb der nächsten sechs Monate nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres zu erstellen ist. Soweit keine Frist vereinbart ist, richtet sich die Fälligkeit nach den Umständen (§ 271 Abs. 1 BGB) und kommt der Verwalter erst mit einer Mahnung in Verzug. In der Rechtsprechung wird dem Verwalter eine Frist von drei bis sechs Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres zur Aufstellung der Gesamt- und Einzelabrechnungen zugebilligt (vgl. Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. Januar 2017, - VIII ZR 249/15; Oberlandesgericht Zweibrücken, Beschluss vom 11. Mai 2007, - 3 W 153/06; Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 8. Juni 2005, - 4 W 107/05; Landgericht Mühlhausen, Beschluss vom 21. November 2007, - 2 T 109/06). Zum Teil wird aber auch eine Erstellung bis zum 30. September des Folgejahres bzw. nach neun Monaten bei einem vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr für ausreichend erachtet (Landgericht Dresden, Urteil vom 5. Juli 2019, - 2 S 101/19; Bärman-Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 105a). 108

Sämtliche Fristen waren im Dezember 2018 bezüglich der Jahresabrechnung 2016 verstrichen und die beschlossenen Jahresabrechnungen 2014 und 2015 waren nach dem Urteil der Kammer vom 9. Mai 2018 rechtskräftig für ungültig erklärt worden, so dass die Beigeladene zeitnah korrigierte Jahresabrechnungen hätte erstellen müssen. Spätestens auf die Fristsetzung durch die Kläger hätte die Beigeladene, um nicht in Verzug zu geraten, korrigierte Jahresabrechnungen vorlegen müssen. 109

Gerade im Hinblick auf die Nichtvorlage korrigierter Abrechnungsentwürfe für die Jahre 2014 und 2015 war es den Wohnungseigentümern verwehrt, die Beigeladene in der Eigentümerversammlung vom 15. August 2018 erneut zur Verwalterin zu bestellen. Die diesbezügliche Argumentation der Beklagten mit Schriftsatz vom 29. November 2018, dass im Hinblick auf die Anfechtung der Verwalterbestellung der Beigeladenen in der Eigentümerversammlung vom 16. November 2017 von der Aufnahme der Abstimmung über Entwürfe der Jahresabrechnungen 2014 bis 2017 auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 15. August 2018 abgesehen worden wäre, kann nicht ansatzweise beigetreten werden. Unabhängig von laufenden Gerichtsverfahren obliegt dem Verwalter die Vorlage fälliger Jahresabrechnungen und Aufnahme der Abstimmung über diese auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung. 110

c)	111
Die Beigeladene hatte zum Teil Fehler bei der Erstellung der Jahresabrechnungen wiederholt, weshalb ihr in dem Rechtsstreit Amtsgericht Wuppertal – 95b C 138/16 –die Kosten der ersten Instanz nach § 49 Abs. 2 GKG auferlegt worden waren. Die hiergegen gerichtete Beschwerde der Beigeladenen hatte keinen Erfolg.	112
Die Kammer (25 S 84/17) führte unter dem 9. Mai 2018 vielmehr wie folgt aus:	113
Eine Kostenentscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG setzt das Bestehen eines gegen den Verwalter gerichteten materiell-rechtlichen Schadensersatzanspruchs des unterlegenen Wohnungseigentümers wegen der (grob verschuldeten) Verletzung von Pflichten bei der Verwaltung voraus. Im Hinblick auf die Voraussetzungen des Schadensersatzanspruchs ist dem Gericht ein Ermessen nicht eingeräumt; vielmehr müssen sämtliche hierfür erheblichen Tatsachen feststehen. Dass an einen erfahrenen Berufsverwalter bei der Ausübung seiner Tätigkeit höhere Anforderungen zu stellen sind als an einen nicht professionell tätigen Verwalter aus der Reihe der Wohnungseigentümer, entspricht höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. zum Ganzen nur BGH, ZWE 2017, 55).	114
Ausgerichtet hieran hat das Amtsgericht auch frei von Rechtsfehlern angenommen, dass es eine hinreichend gewichtige schuldhaftige Pflichtverletzung der Verwalterin darstellt, dass sie nicht nur hat teils unklare Beschlüsse fassen lassen, sondern in Bezug auf die Jahresabrechnungen teils identische Fehler aus dem Vorverfahren wiederholt hat und damit die Jahresabrechnungen erneut für ungültig zu erklären waren. Im Übrigen musste es der Verwalterin auch bewusst sein, verpflichtet zu sein, vor der Auftragserteilung genügend Alternativangebote einzuholen und Beschlüsse in der Versammlung nur nach hinreichend konkreter Bezeichnung in der Einladung fassen zu lassen.	115
d)	116
Die Beigeladene hätte mithin nur dann erneut zur Verwalterin bestellt werden können, wenn sie vor der Wiederwahl neue Entwürfe für die Jahre 2014 und 2015 vorgelegt hätte, die den durch das Amtsgericht und die Kammer fixierten Beanstandungen Rechnung getragen hätten. Ebenso hätten die zu beschließenden Jahresabrechnungen 2016 und 2017 von vornherein diese Beanstandungen berücksichtigen müssen. Nur dann hätte sie unter Beweis gestellt, dass sie in der Lage ist, die Beanstandungen des Amtsgerichts und der Kammer umzusetzen und insofern beanstandungsfreie Entwürfe zu erstellen. Zudem hätten die Abstimmung über die fälligen Jahresabrechnungen auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung/en gesetzt werden müssen.	117
Wenn auch unerheblich für diesen Rechtsstreit ist doch darauf hinzuweisen, dass auch in der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2019 eine Beschlussfassung über die Jahresabrechnungen 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 nicht erfolgt ist (siehe Protokoll Bl. 494ff. GA).	118
Erst in der Eigentümerversammlung vom 10. Oktober 2019 sind die Jahresabrechnungen 2014 bis 2018 in den Versionen vom 28. Mai 2019 genehmigt worden. Das diesbezügliche Anfechtungsverfahren ist vor dem Amtsgericht Wuppertal unter dem Aktenzeichen 95b C 121/19 anhängig.	119
III.	120
	121

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO. 122