

---

**Datum:** 14.10.2005  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 3. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** I-3 Wx 77/05  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGD:2005:1014.I3WX77.05.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Düsseldorf, 25 T 679/04

---

**Tenor:**

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 2 und 3 tragen die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde; sie haben dem Beteiligten zu 1. die diesem in der drit-ten Instanz notwendig entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Wert des Beschwerdegegenstands: 5.000,00 EUR.

---

- A 1
- Die Beteiligten zu 1 - 3 bilden die eingangs bezeichnete Eigentümergemeinschaft, deren Verwalter der Beteiligte zu 2 ist. 2
- Im Jahre 1989 wurde das damals im Alleineigentum des Beteiligten zu 2 stehende Haus P./B.5 geteilt. Die Anlage besteht aus der im Haus P.1 a gelegenen Konditorei als Teileigentum 1 mit einer Größe von 245,95 qm sowie einer kleinen Einliegerwohnung, bezeichnet als Wohneigentum 2 mit 51,21 qm sowie 5 weiteren Wohneinheiten. Der Beteiligte zu 1 mietete zum 01.03.1989 mit einer Kaufoption nach Ablauf von 5 Jahren die Konditorei an und ist nach Erwerb der Konditorei nebst Wohnung seit 1994 Sondereigentümer der Teileigentumseinheit 1 und der Wohneigentumseinheit 2. Der Beteiligte zu 2 ist Sondereigentümer der Wohneinheiten 3 und 5 – 7. Der Beteiligte zu 3, der Ende 2000 Wohneigentum von dem Beteiligten zu 2 erwarb, ist Sondereigentümer der Wohneinheit 4. 3

Nach § 4 der Teilungserklärung vom 15.03.1989 bemisst sich der auf jeden Wohnungs- und Teileigentümer entfallende Anteil an den Bewirtschaftungs- und Nebenkosten im Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile, soweit nicht in der Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist.

Mit Schreiben vom 27.02.2004 lud der Beteiligte zu 2 zu einer Eigentümerversammlung am 16.03.2004 ein. Auf dieser Eigentümerversammlung wurde laut Protokoll unter TOP 3 die Jahresabrechnung 2002 nach Diskussion beschlossen. Unter TOP 4 wurden die Wirtschaftspläne 2003 und 2004 sowie die Rückwirkung des Wirtschaftsplans 2003 auf den 01.01.2003 und die Geltung des Wirtschaftsplanes 2004 über den 31.12.2004 hinaus bis zur Erstellung eines neuen Wirtschaftsplanes beschlossen. Unter TOP 5 wurde dem Verwalter Entlastung erteilt. Diese Beschlüsse wurden mit der Mehrheit der Beteiligten zu 2 und 3 von 603/1000 gegen die Stimmen des Beteiligten zu 1 von 397/1000 gefasst. 5

Der Beteiligte zu 1 hat diese Beschlüsse rechtzeitig angefochten. 6

Der Beteiligte zu 1 hat vorgetragen: 7

Eine Aufführung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben und deren Saldierung in der Gesamtabrechnung für das Jahr 2002 fehle. Die Abrechnung enthalte keinen Entwicklungsbericht über das Bankkonto und die Barkasse und es fehle eine Darstellung der Instandhaltungsrücklage. Entgegen § 4 der Teilungserklärung seien zahlreiche Positionen nicht nach den Miteigentumsanteilen umgelegt, sondern teilweise sogar nur geschätzt worden. Ein entsprechender von den Beteiligten zu 2 und 3 behaupteter Beschluss aus dem Jahre 1990 sei mangels Beschlusskompetenz nichtig. Eine die Teilungserklärung abändernde Vereinbarung sei nicht getroffen worden. Das zuvor Gesagte gelte entsprechend für die Wirtschaftspläne 2003 und 2004. 8

Der Beteiligte zu 1 hat beantragt, 9

die in der Eigentümerversammlung vom 16.03.2004 unter TOP 3 (Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2002), TOP 4 (Genehmigung der Wirtschaftspläne 2003 und 2004) und TOP 5 (Verwalterentlastung) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären. 10

Die Beteiligten zu 2 und 3 haben beantragt, 11

den Antrag zurückzuweisen. 12

Sie haben geltend gemacht: 13

Seit 1989 sei eine entsprechende Trennung in diejenigen Nebenkosten, die der gewerblichen Einheit separat zugeordnet werden könnten, und solche, die auf das sonstige Wohnungseigentum entfielen, erfolgt. Auch sei im Jahre 1990 ein entsprechender Beschluss gefasst worden. Zudem seien seit 1989 von den insgesamt sechs Mülleimern fünf Mülleimer allein von dem Beteiligten zu 1 genutzt und bezahlt worden. Auch das Wasser sei nicht nach dem Prozentschlüssel abgerechnet worden, sondern zuerst nach dem Kopfwasserverbrauch des Nebenhauses und später, nach dem Einbau von Wasseruhren, nach dem gemessenen Wasserverbrauch. Gleiches gelte für die Kanalkosten, die nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet worden seien. 14

Das Amtsgericht Ratingen hat die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt und zur Begründung ausgeführt: 15

16

Die Wohngeldabrechnung 2002 sei mangels Zugrundelegung des vereinbarten Verteilungsschlüssels ungültig. Der fehlerhafte Verteilungsschlüssel erfasse auch die Wirtschaftspläne 2003 und 2004. Da die Wohngeldabrechnung ungültig sei, sei auch die Verwalterentlastung aufzuheben.

Gegen diesen Beschluss haben die Beteiligten zu 2 und 3 sofortige Beschwerde eingelegt. 17

Sie haben ergänzend umfassend weiterhin zur Unbilligkeit des in der Teilungserklärung niedergelegten Verteilungsschlüssels vorgetragen und geltend gemacht, der Beteiligte zu verstoße gegen Treu und Glauben, wenn er sich hinsichtlich der Kostenverteilung auf die Teilungserklärung berufe. 18

Die Beteiligten zu 2 und 3 haben beantragt, 19

unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses den Antrag abzuweisen. 20

Der Beteiligte zu 1 hat beantragt, 21

die Beschwerde zurückzuweisen. 22

Die Kammer die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. 23

Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 2 und 3 mit ihrer sofortigen weiteren Beschwerde mit der sie ihr bisheriges Vorbringen ergänzen und vertiefen und den Ausführungen des Landgerichts entgegenreten. 24

Die Beteiligten zu 2 und 3 beantragen, 25

unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses vom 02.03.2005 den Antrag vom 14.04.2004 zurückzuweisen. 26

Der Beteiligte zu 1 beantragt, 27

die sofortige weitere Beschwerde zurückzuweisen. 28

Er verteidigt die landgerichtliche Entscheidung und tritt dem weiteren Vorbringen der Beteiligten zu 2 und 3 entgegen. 29

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen. 30

B 31

Die gemäß §§ 45 Abs. 1 S. 1 WEG, 22 Abs. 1, 27, 29 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2 und 3 ist nicht begründet. Die angefochtene Entscheidung des Landgerichts beruht nicht auf einem Rechtsfehler, §§ 27 FGG, 546 ZPO. 32

I. Das Landgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: 33

Die Jahresabrechnung 2002 genüge nicht den an eine ordnungsgemäße Abrechnung zu stellenden Anforderungen, der sie genehmigende Beschluss der Wohnungseigentümer sei deshalb für ungültig zu erklären. Die Jahresabrechnung lege in mehreren Positionen nicht den in der Teilungserklärung bestimmten Kostenverteilungsschlüssel zugrunde und sei daher unrichtig. § 4 der Teilungserklärung bestimme, dass die Bewirtschaftungs- und Nebenkosten im Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile umzulegen seien. Eine 34

Änderung des festgelegten Kostenverteilungsschlüssels der Teilungserklärung durch Beschluss aus dem Jahre 1990 sei nicht substantiiert vorgetragen worden. Zudem sei für einen solchen Beschluss erforderlich gewesen, dass eine entsprechende Kompetenz der Eigentümerversammlung durch Vereinbarung bzw. die Teilungserklärung begründet worden sei (BGH NJW 2000, 3500, 3502; OLG Hamm NZM 2003, 803). Das sei nicht erkennbar. Insbesondere sei § 5 der Teilungserklärung nicht einschlägig, da er lediglich Bestimmungen über Angelegenheiten regele, die der Beschlussfassung unterlägen. Auch eine Vereinbarung sowie deren Eintragung sei nicht substantiiert vorgetragen worden. Änderungen, die nur durch Vereinbarung getroffen werden könnten, bedürften der Eintragung. Eine nicht in das Grundbuch eingetragene, die Gemeinschaftsordnung ändernde Vereinbarung der Wohnungseigentümer, die eine nur für alle Wohnungseigentümer einheitlich zu beurteilende Regelung zum Gegenstand habe, werde hinfällig, wenn ein Sondernachfolger in die Gemeinschaft eintrete, zu dessen Ungunsten die Vereinbarung wirken würde. Dann erlange wieder die sich aus dem Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung ergebende Regelung Wirksamkeit (BayObLG ZMR 2002, 528f). Eine solche Sondernachfolge habe stattgefunden, da der Beteiligte zu 1 erst im Jahre 1994 Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft geworden sei und die Vereinbarung zu seinen Ungunsten gewirkt hätte. Durch den Eintritt von Sondernachfolgern wäre eine eventuelle Regelung hinfällig geworden, weil der Kostenverteilungsmaßstab nur einheitlich beurteilt werden könne (BayObLG a.a.O.). Ein zulässiger Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer über die Verteilung der Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Sondereigentumseinheiten (BGH NZM 2003, 953 f.), sei nicht substantiiert vorgetragen worden und würde nichts daran ändern dass bei der Nebenkostenabrechnung 2002 in den Positionen "Biomüll", "Gewerbe/Hausmüll", "Heizung", "Kellerstrom (Bieger) (geschätzt) wie im Jahr 2000" und "Kanal" ein nicht der Teilungserklärung entsprechender Schlüssel angewandt worden sei. Auch die wiederholte Genehmigung von Jahresabrechnungen nach einem nicht der Teilungserklärung entsprechenden Kostenverteilungsschlüssel ändere die Gemeinschaftsordnung nicht konkludent ab (LG Hannover ZMR 2004, 625). Ausnahmsweise könne jedoch ein Anspruch bestehen, die geltende Regelung der Kostenverteilung abzuändern, wenn wegen außergewöhnlicher Umstände ein Festhalten an ihr grob unbillig wäre und damit gegen Treu und Glauben verstieße. Bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Änderung vorlägen, sei ein strenger Maßstab anzulegen, weil die Regelung über die Kostenverteilung im Gesetz oder in der Gemeinschaftsordnung für die Abrechnung grundsätzlich bindend sei und jeder Wohnungseigentümer sich darauf verlassen können müsse, dass einmal Vereinbartes tatsächlich gelte (BayObLG NZM 2002, 389 f.). Es könne dahinstehen, ob die Beteiligten zu 2 und 3 nach diesen Grundsätzen eine Abänderung der geltenden Regelung über die Kostenverteilung verlangen könnten. Selbst wenn ein solcher Anspruch bestehen sollte, müsse bei Nichterzielen von Einvernehmen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft der Anspruch gerichtlich geltend gemacht werden. Erst nach eventueller Ersetzung der Zustimmung des Beteiligten zu 1 zu einer Änderung der Teilungserklärung, wäre der neue Verteilungsschlüssel anzuwenden. Aus denselben Gründen entsprächen auch die Beschlüsse zu den Wirtschaftsplänen 2003, 2004 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Das Amtsgericht habe auch zutreffend den Beschluss betreffend die Verwalterentlastung für ungültig erklärt. Zwar widerspreche es nicht grundsätzlich einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Eigentümerversammlung die Entlastung des Verwalters beschließe (BGH ZMR 2003, 750 f.). Werde allerdings die Entlastung des Verwaltungsbeirates oder des Verwalters beschlossen, obwohl dieser eine vollständige Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr noch nicht oder unrichtig erstellt habe oder obwohl den Wohnungseigentümern aus anderen Gründen möglicherweise noch Ansprüche zustehen könnten und bestehe kein Anlass, auf diese Ansprüche zu verzichten, so entspreche die Entlastung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (Bärmann/Pick/Merle,

WEG, 9. Aufl., § 21 Rn. 76). Aufgrund der unrichtigen Abrechnung habe die Entlastung des Verwalters nach diesen Grundsätzen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

II. Diese Ausführungen halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung stand. Gesichtspunkte, aus denen sich ergibt, dass die Überlegungen der Kammer von entscheidungserheblichen Rechtsfehlern beeinflusst sind, haben die Beteiligten zu 2 und 3 nicht aufgezeigt und sind auch sonst nicht ersichtlich. 35

1. Der Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung ist zunächst schon deshalb für ungültig zu erklären, weil die Abrechnung unvollständig ist. Neben der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben muss die Jahresabrechnung auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen und die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und Ende des Abrechnungszeitraums enthalten (vgl. Weitnauer-Gottschalg, WEG, 9. A., § 28 Rn. 20). Diesen Vorgaben entspricht die angegriffene Abrechnung nicht. Die grundsätzlich erforderliche Darstellung der Entwicklung des Kontostands der Gemeinschaft war nicht deshalb entbehrlich, weil ein separates Gemeinschaftskonto erst später eingerichtet wurde und bis dahin die Zahlungen der Gemeinschaft offensichtlich auf ein Konto des Beteiligten zu 2 erfolgten. Hier wäre der Beteiligte zu 2 als Verwalter verpflichtet gewesen, die Entwicklung der Gelder der Gemeinschaft auf diesem Konto von den übrigen Kontobewegungen zu trennen und im Rahmen der Jahresabrechnung in der beschriebenen Form darzustellen. Ebenso hätte die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage dargestellt werden müssen. Unerheblich ist hierbei, ob und in welchem Umfang der Beteiligte zu 1 in der Vergangenheit Zahlungen hierzu erbracht hat. Dass die Beteiligten zu 2 und 3 nach eigenem Vorbringen die Instandhaltungsrücklage zum Ausgleich von erheblich höheren Wohngeldrückständen verwendet haben, ändert unabhängig von der Frage, ob dies zulässig war, an der Darstellungspflicht in der Abrechnung nichts. 36

2. Die Genehmigung der Jahresabrechnung entspricht auch deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die hierin enthaltene Kostenaufteilung entgegen der Teilungserklärung unzulässig ist. 37

a) Hierzu ist zunächst festzustellen, dass für eine Änderung der Kostenverteilung gemäß Teilungserklärung mangels einer Öffnungsklausel grundsätzlich eine förmliche Vereinbarung erforderlich ist. Dass eine solche Vereinbarung getroffen wurde, ist – wie von den Vorinstanzen zutreffend festgestellt - nicht ersichtlich. Das Vorbringen der Beteiligten zu 2 und 3 hierzu ist auch widersprüchlich, so machen sie einerseits geltend, seit 1989 sei die Aufteilung wie jetzt gehandhabt worden, sie tragen andererseits aber vor (S. 9 f. des Schriftsatzes vom 15.06.2004 – GA 53 f.) nach der Eheschließung des Beteiligten zu 1 (ca. 1995) sei es zu Schwierigkeiten hinsichtlich der bis dahin problemlos durchgeführten Abrechnung gekommen; darauf hin sei ein Wirtschaftsplan mit Mehrheit beschlossen worden, nach dem jeder Miteigentümer Zahlungen entsprechend seinem Miteigentumsanteil zu erbringen gehabt habe, entsprechende Beschlüsse habe der Beteiligte zu 1 dann aber missachtet. Dies, wie auch die weiteren Auseinandersetzungen um die Abrechnung im Vorfeld des vorliegenden gerichtlichen Verfahrens, zeigen, dass eine einvernehmliche Abänderung der Teilungserklärung nicht festgestellt werden kann. 38

Eine von der Teilungserklärung abweichende Verteilung der Kosten über mehrere Jahre hinweg ohne eine förmliche Änderung der Teilungserklärung rechtfertigt die vorgenommene Kostenverteilung nicht. Eine langjährige entgegengesetzte Praxis ersetzt allenfalls dann eine förmliche Abänderungsvereinbarung, wenn feststeht, dass sämtliche Wohnungseigentümer sie in dem Bewusstsein vornehmen, den Kostenverteilungsschlüssel der Gemeinschaftsordnung zu ändern und durch einen neuen zu ersetzen (BayObLG NZM 2001, 39

754, 756; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. A., § 10 Rn. 57). Daran fehlt es hier schon angesichts der ständigen Auseinandersetzungen um die Abrechnung. Im übrigen ist etwa hinsichtlich der Ermittlung der Wasserkosten der Verteilerschlüssel in der Vergangenheit geändert worden. Dem steht nicht der von den Beteiligten zu 2 und 3 angeführte Beschluss des Senats vom 17.12.2003 (WM 2004, 225) entgegen, weil dort – im Gegensatz zum vorliegenden Fall – zusätzlich zu einer jahrelangen Praxis eine entsprechende konkludent zustande gekommene Vereinbarung festgestellt werden konnte.

b) Auf dieser Grundlage gilt hinsichtlich der hier zu beurteilenden Abrechnung, dass mangels 40  
wirksamer Änderung der Teilungserklärung die Positionen Bio-, Gewerbe- und Hausmüll, Heizung, Kellerstrom (Bieger), Wasser und Kanal nicht wie geschehen abgerechnet werden durften. Im Hinblick auf die Beschwerdebegründung ist hierzu ergänzend festzustellen:

aa) Bei den Heizkosten gilt, dass grundsätzlich die erstmalige Umstellung auf einen der 41  
Heizkostenverordnung entsprechenden Verteilungsmaßstab eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstellt und daher mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann (§ 3 Satz 2 HeizkostenVO). Die Verordnung verlangt, dass von den Heizkosten mindestens 50 % und höchstens 70 % nach dem durch die Messgeräte tatsächlich erfassten Verbrauch verteilt werden (§ 7 Abs. 1 HeizkostenVO). Ein entsprechender Beschluss fehlt vorliegend jedoch.

bb) Entsprechendes gilt hinsichtlich der Positionen Wasser und Kanal. Die Kosten der 42  
Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten einschließlich der hieran gekoppelten Kosten der Abwasserentsorgung sind aus dem Anwendungsbereich des § 16 Abs. 2 WEG herausgenommen, da der individuelle Wasserverbrauch ausschließlich dem Gebrauch der Sondereigentumseinheiten dient und sich nicht auf den gemeinschaftlichen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums bezieht. Der Einbau von Kaltwasserzählern und der Übergang zu einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wasserkosten ist damit eine Maßnahme zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Abs. 3 WEG, so dass insofern Mehrheitsbeschlüsse eröffnet sind (BGH NJW 2003, 3476). Aber auch ein solcher Beschluss fehlt.

cc) Die Beteiligten zu 2 und 3 können sich dem gegenüber nicht darauf berufen, die 43  
Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gemäß Teilungserklärung sei unbillig. Der in einer Gemeinschaftsordnung festgelegte Kostenverteilungsschlüssel kann, wenn die Gemeinschaftsordnung nichts anderes vorsieht, nur durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geändert werden, es sei denn es liegt einer der vorgenannten Ausnahmefälle vor, bei denen ein Mehrheitsbeschluss ausreicht. Der Anfechtung eines der geltenden Gemeinschaftsordnung widersprechenden Mehrheitsbeschlusses durch einen Wohnungseigentümer kann aber nicht entgegengehalten werden, dass der Anfechtende nach Treu und Glauben verpflichtet sei, einer Änderung des Verteilungsschlüssels zuzustimmen (vgl. BGH NJW 1995, 2791). Wie dargelegt ist vielmehr zunächst eine Abänderung der bestehenden Kostenverteilung herbeizuführen, die darauf gestützt werden kann, die vereinbarte Verteilung sei unbillig.

dd) Die Position Kellerstrom hätte nicht aufgrund eines geschätzten Werts abgerechnet 44  
werden dürfen. Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung, war der genaue Wert vom Beteiligten zu 2 abgelesen worden. Hier hätte gegebenenfalls eine Abrechnung auf der Grundlage von Gewerbestrom erfolgen müssen, wie dies der Beteiligte zu 3 in der Versammlung eingewandt hat, nicht aber eine bloße Schätzung, wie sie dann vorgenommen worden ist.

ee) Auch die Aufteilung der Kosten für den Biomüll entspricht nicht der Teilungserklärung. Hier ist nicht nachvollziehbar, warum eine Aufteilung zwischen Teileinheiten 1 bis 5 einerseits und 6 und 7 andererseits vorgenommen wurde.

ff) Hinsichtlich der hier zu beurteilenden Positionen handelt der Beteiligte zu 1 mit der Anfechtung der Jahresabrechnung auch nicht rechtsmissbräuchlich. Hieran ändert sich nichts dadurch, dass wegen der Wasserkosten in der Wohnungseigentümersammlung eine Einigung dahin erzielt wurde, dass dem Beteiligten zu 1 der Differenzbetrag zwischen den von ihm und dem Beteiligten zu 2 ermittelten Werten in Höhe von 6,79 EUR gutgeschrieben werden sollte. Einer Beschlussanfechtung durch einen Wohnungseigentümer steht nicht entgegen, dass er der Beschlussfassung in der Versammlung zugestimmt hat. Es ist einem Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht verwehrt, sich eines anderen zu besinnen und den mit seiner Stimme zu Stande gekommenen Eigentümerbeschluss gemäß § 23 Abs. 4 WEG anzufechten (BayObLG 2001 754, 756). Damit kann es dem Beteiligten zu 1 auch nicht verwehrt sein, entgegen der offenbar zunächst erzielten Einigung nun den Beschluss wegen Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Abrechnungsschlüssels anzugreifen. Aus demselben Grund ist er trotz der Nutzung von 5 Müllbehältern auch nicht an der Anfechtung der Abrechnung hinsichtlich der Müllkosten gehindert. Vor dem Hintergrund, dass das Anfechtungsrecht nicht nur dem persönlichen Interesse des anfechtenden Eigentümers oder dem Minderheitenschutz dient, sondern auch dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung, kann die Hinnahme von der Abrechnung für das Jahr 2002 entsprechenden Abrechnungen in der Vergangenheit für sich genommen nicht die Annahme begründen, die Anfechtung jetzt sei rechtsmissbräuchlich. Hierzu wäre es erforderlich gewesen, dass die übrigen Wohnungseigentümer aufgrund besonderer Umstände darauf vertrauen durften, der Beteiligte zu 1 werde die Abrechnung 2002 nicht anfechten. Solche Umstände sind angesichts der vielfältigen Auseinandersetzungen in der Eigentümergemeinschaft nicht ersichtlich. 46

c) Die angegriffene Jahresabrechnung ist auch deshalb nicht ordnungsgemäß, weil sie eine Aufwandsentschädigung für den Verwalter enthält, tatsächliche Aufwendungen des Verwalters von diesem aber nicht dargelegt und in geeigneter Weise nachgewiesen worden sind. Nach der Teilungserklärung steht dem Beteiligten zu 2 als Verwalter eine Vergütung nicht zu, die Verwaltertätigkeit soll danach nur gegen "Unkostenerstattung" durchgeführt werden. Eine hiervon abweichende Vereinbarung ist nicht getroffen worden. Einen pauschalen Aufwandsersatzanspruch für geleistete Arbeit hat der Beteiligte zu 2 damit nicht. In einem unentgeltlichen Auftragsverhältnis ist die Arbeitsleistung des Beauftragten als solches kein Aufwand, der zu ersetzen wäre (Palandt-Sprau, BGB, 63. A., § 670 Rn. 3). Zinsschäden der Gemeinschaft infolge verspäteter Zahlungen des Beteiligten zu 1 gehören von vornherein nicht zu den vom Verwalter aufzuwendenden und damit zu erstattenden Kosten. 47

3. Die unter 2. dargestellten Mängel sind auch in den Wirtschaftsplänen 2003 und 2004 enthalten, so dass auch die hierzu gefassten Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. 48

Hinsichtlich des Wirtschaftsplans 2003 kommt hinzu, dass dieser nicht mehr nach Ablauf der Abrechnungsperiode auf der Versammlung im Jahr 2004 hätte beschlossen werden dürfen. Gemäß § 28 Abs. 1 WEG hat der Verwalter der Gemeinschaft für jedes Wirtschaftsjahr einen Kostenvoranschlag, den Wirtschaftsplan, aufzustellen. Der Wirtschaftsplan hat den geschätzten Betrag aller durch die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums anfallenden Kosten und Lasten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG und den zur Ansammlung der 49

Instandhaltungsrücklage zu leistenden Betrag (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) –  
Gesamtwirtschaftsplan – auszuweisen und die Aufteilung dieser Beträge auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem in der Gemeinschaftsordnung festgesetzten oder anderweitig vereinbarten, hilfsweise nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (§ 16 Abs. 2 WEG) - Einzelwirtschaftspläne - darzustellen (vgl. Weitnauer-Gottschalg § 28 Rn. 3). Grundsätzlich ist ein solcher Wirtschaftsplan vor Beginn des Wirtschaftsjahres zu erstellen und zu beschließen. War für das abgelaufene Wirtschaftsjahr noch kein Wirtschaftsplan erstellt oder beschlossen worden, entfällt der Anspruch auf Aufstellung bzw. Beschlussfassung; statt dessen ist nunmehr Abrechnung zu verlangen (vgl. Weitnauer-Gottschalg § 28 Rn. 14, m.w.N.). Nur dies entspricht dem Sinn und Zweck eines Wirtschaftsplans, durch den die voraussichtliche zukünftige Entwicklung dargestellt werden soll. Es besteht keinerlei Anlass, einen solchen Plan für einen bereits abgeschlossenen und dem gemäß aufgrund der zurückliegenden tatsächlichen Entwicklung abzurechnenden Zeitraum aufzustellen.

4. Aufgrund der dargelegten Mängel der vom Beteiligten zu 2 erstellten Jahresabrechnung und Wirtschaftspläne entsprach auch die Verwalterentlastung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wie dies von den Vorinstanzen zutreffend dargelegt worden ist. 50

**III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.** 51

Es entspricht billigem Ermessen, dass die Beteiligten zu 2 und 3 die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde tragen und dem Beteiligten zu 1. die diesem im dritten Rechtszug notwendig entstandenen außergerichtlichen Kosten erstatten. Denn nach den überzeugenden Ausführungen beider Vorinstanzen hätte den Beteiligten zu 2 und 3 die Aussichtslosigkeit ihres Rechtsmittels klar sein müssen. 52