



Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

des Herrn

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

gegen

die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der WEG**

vertreten durch

die

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, vertreten durch Rechtsanwalt
 , 10243 Berlin

hat das Amtsgericht Strausberg durch den Richter am Amtsgericht Dr. Kluth aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30.03.2022 für Recht erkannt:

1. Der durch die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 gefasste Beschluss zu TOP 8 wird für ungültig erklärt.
2. Der durch die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 gefasste Beschluss zu TOP 9 wird für ungültig erklärt.
3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits..
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger hinsichtlich seiner Kosten jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags.
5. Der Streitwert wird insgesamt auf 32.864,79 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger ist Miteigentümer und Sondereigentümer der Wohnungen Nr. 4, Nr. 10 und Nr. 13 mit jeweils einem Miteigentumsanteil von 587/10.000 in der streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft . Auf dem Grundstück, auf dem die Wohnungseigentümergeinschaft gebildet ist, stehen zwei selbstständige Mehrparteienhäuser auf. Die Teilung wurde am .1996 erklärt. In der Anl. 4 zur Teilungserklärung (Urkundenrolle Nr. 178/1996), die Gemeinschaftsordnung, ist unter § 5 Ziff. 1 e) niedergelegt, dass dem Wohnungs-/Teileigentümer die Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grundstücks- und Gebäudeteile obliegen und sich diese Verpflichtung auf die Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an erstreckt. Für den weiteren Inhalt wird auf den Auszug aus der Teilungserklärung (Anl. K3 Anlagenheft Kläger) verwiesen.

Bei größeren Niederschlagsmengen werden die angrenzenden im Gemeinschaftseigentum stehenden Parkplatzflächen sowie der an diese angrenzende, auf Gemeindegebiet stehenden Bürgersteig überflutet. Ausgehend vom Ortszentrum von Richtung liegt das Grundstück an einer Hanglage. Das Oberflächenwasser läuft Richtung ab und kann sich auch an den beiden aufstehenden Gebäuden stauen. Im Jahre 2016 wurde von der damaligen WEG-Verwaltung eine Firma beauftragt, die unmittelbar am Haus 3A Aufgrabungen für die eigene Dachentwässerung vornehmen sollte. Dabei sollte ein durchgehender Graben zur Gefällekorrektur der erdverlegten Dachentwässerungsleitungen der beiden Häuser 3A und 3B geschaffen werden. Der Graben wurde ausgeschachtet und nicht mehr verfüllt. Die

Keller und Wohnungen in den Häusern wurden bei einem Schadensereignis am 27./28.07.2016 mit Mengen von Wasserschlamm und Fäkalien teilweise überflutet. Auf das Foto vom 28.07.2016 hinsichtlich der Aufgrabungen (Anl. K8 Anlagenheft Kläger) wird verwiesen. Das Oberflächenwasser drückt seither auch gegen die Wandflächen der Häuser. Der Rohrgraben wurde in dem Bereich von Parktaschen der Wohnungseigentümergeinschaft in der Folge anschließend verfüllt, wobei das Füllmaterial aufgeweicht ist und hierauf wurden Rasengitterplatten verlegt. Auf Fotos von Parktaschen der Anlage mit angrenzendem Bürgersteig (Anlage K9 Anlagenheft Kläger) wird verwiesen. Das Niederschlagswasser fließt nach wie vor über die Fläche des Grundstückes der Wohnungseigentümergeinschaft ab. Hier kam es zu Setzungserscheinungen auf den Flächen, die von diesem Rohrgraben betroffen gewesen sind.

In der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 7: *„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass durch den Verwalter zwei Angebote von Tiefbauplanern eingeholt werden, damit eine langfristige bautechnische Lösung inklusive Kostenplanung für die Parkplatzanlage erarbeitet wird. Die abschließende Beauftragung des Ingenieurbüros wird mit dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden abgestimmt. (...)“*.

Im Jahr 2020 wurde der Beschluss umgesetzt, wobei das beauftragte Ingenieurbüro zu dem Ergebnis kam, dass die Verdichtung des Bodens sowie die zur Verdichtung eingebrachten Materialien nicht fachgerecht erfolgte. Bis in eine Tiefe von 5 m seien die Verdichtungen mangelhaft ausgeführt worden. Zur Lösung der Wasserproblematik schlug der Sachverständige vor: 1. den komplette Gehweg an den Gebäudefassaden um mindestens 15 cm anzuheben, 2. die Überarbeitung der Flächen F1-4 nach notwendigem Maß, 3. die Fläche F4 wird nicht an die Entwässerung angeschlossen, da hier die geringste Problematik bestehe, 4. zwischen Fläche F1 und F2 sowie zwischen F2 und F3 sollte eine große Entwässerungsrinne hergestellt werden. Von der Entwässerungsrinne aus sollte dann je ein Abflussrohr in den Hauptschacht in den Garten verlegt werden.

In der Eigentümerversammlung vom 23.09.2020 wurde unter TOP 8 nach vorangegangener Diskussion folgender Beschluss gefasst: *„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass der Verwalter in Abstimmung mit dem Beirat das Ingenieurbüro beauftragt, um die Planung zu finanzieren und die Leistungen dann durch das vorgenannte Ingenieurbüro auszuschreiben und die Bauausführungen überwachen zu lassen. Die Beauftragung der jeweiligen bauausführenden Unternehmen ergibt sich aus der Ausschreibung und wird mit dem Beirat abgestimmt. Es soll angestrebt werden, dass das Kostenbudget von 50.000 € unterschritten wird.“*

Die Kalt- und Warmwasserversorgung der Häuser erfolgt ausgehend von dem Gemeinschaftskeller. Von dort aus gehen einzelne Stränge, die beschriftet sind, in die Wohnungen. Im Jahr 2020 wurde durch die Firma die Trinkwasseranlage auf Legionellen geprüft. Dabei wurde in einigen Wohnungen ein erhöhter Wert an Legionellen festgestellt. Die damalige Verwaltung fragte zwei Sanitärfirmen an, ein Angebot zur Beseitigung der Legionellen Problematik zu erstellen. In der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 äußerte sich der Verwaltungsratsvorsitzende Herr hinsichtlich der Firma dergestalt, dass diese Firma unzuverlässig sei. Hiernach wurde nur das Angebot der Gebäudetechnik zur Abstimmung gestellt.

Der Kläger zeigte der ehemaligen Verwalterin mit Schreiben vom 29.06.2020 an, dass ein Mieterwechsel in der Wohnung, Wohnungseinheit Nr. 10 zum 01.07.2020 sehen, erfolgen werde und teilte zur Abrechnung die jeweiligen Kalt- und Warmwasserstände mit (Anlage K5 Anlagenheft Kläger).

Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 von der damaligen Verwalterin wurden auch die Jahreseinzel- und Gesamtjahresabrechnungen für das Wirtschaft und Kalenderjahr 2020 versendet. Auf das Einladungsschreiben vom 13.07.2021 (Anl. K1 Anlagenheft Kläger) wird verwiesen. In der Eigentümerversammlung wurden dann folgende Beschlüsse gefasst und mehrheitlich angenommen:

TOP 2: *„Die Wohnungseigentümer genehmigen für das Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr 2020 die sich auf der Grundlage der jeweiligen Einzeljahresabrechnungen des Kalenderjahres 2020 mit Druckdatum vom 21.06.2021 für die einzelnen Sondereigentumseinheiten ergeben Nachschüsse bzw. Anpassungen der durch Beschluss vom 29.10.2019 auf Grundlage der Einzelwirtschaftspläne 2020 festgesetzten Vorschüsse. Nachschüsse sind innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.“*

TOP 8: *„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt eine Sonderumlage i.H.v. 40.000 € zu zahlen. Die Zahlung erfolgt auf das WEG Konto. Die jeweilige Sonderumlage für den Eigentümer wird über die jeweiligen Miteigentumsanteile berechnet und ist bis zum 15.10.2021 auf das WEG Konto zu zahlen. Der Verwalter wird die gezahlten Sonderumlagen dem Instandhaltungsrücklagenkonto zu führen. Zudem wird der Verwalter beauftragt*

gegen die Gemeinde Regressansprüche zu prüfen und gegebenenfalls gerichtlich geltend zu machen.“

TOP 9: „Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass der Verwalter die Firma Gebäudetechnik GmbH gemäß dem gekürzten Angebot in Höhe von brutto 16.721,15 € für die Instandsetzung gemäß Gefährdungsanalyse der Firma beauftragt. Hierzu wird das Budget i.H.v. 16.721,15 € aus der Instandhaltungsrücklage bereitgestellt und finanziert.“

Für den weiteren Inhalt der Diskussion und Beschlussfassung wird auf das Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 verwiesen (Anlage K2 Anlagenheft Kläger).

Der Kläger ist der Auffassung, dass hinsichtlich der Einzeljahresabrechnung für seine Wohnung Nummer 10 der Mieterwechsel seine Berücksichtigung hätte finden müssen. Ein Soll-ist-Vergleich fehle. Schließlich könne er keine Auskünfte von den Versorgungsträgern verlangen, da er nicht Vertragspartner sei. Ein solcher Anspruch auf Berücksichtigung des Mieter- oder Nutzerwechsels ergebe sich jedenfalls aus Treu und Glauben, da er aufgrund der Einzeljahresabrechnung in der Lage sein müsse, hieraus eine Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter zu erstellen.

Hinsichtlich des Beschlussgegenstandes zu TOP 8 aus der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 ist der Kläger der Auffassung, dass die dort dargestellten Maßnahmen nach dem Gutachten der Firma nicht geeignet sind, die Setzungerscheinungen im Bereich der betroffenen Parktaschen und die Führung des Oberflächenwassers nachhaltig zu beeinflussen. Zudem hätte die Firma Bohrungen unterhalb des Betonpflasters durchführen müssen und analysieren müssen, um die wirkliche Ursache für die jährlich auftretende Überschwemmungen zu beseitigen

Darüber hinaus werde nicht hinsichtlich der Stellplätze in dem Beschluss differenziert, da nur sieben von 21 Stellplätzen insgesamt betroffen seien, was unstreitig ist. Auf die Skizze in Anlage K 11 (Anlagenheft Kläger) verweist der Kläger. Nun zwar gebe es hinsichtlich der Stellplätze kein ausgewiesenes Sondernutzungsrecht, jedoch sei ein exklusiver Gebrauch der Parktaschen vereinbart.

Maßnahmen, die in dem Gutachten vorgeschlagen werden, könnten nicht umgesetzt werden. So soll hiernach der Gehweg um 15 cm erhöht werden. Der Gehweg liege aber auf Gemeindegebiet, wonach eine Baumaßnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht in Betracht komme. Nicht beachtet werde, dass die eigentlichen Ursachen das Oberflächenwasser und die fehlende Verdichtung im Parkplatzbereich sei. Hinsichtlich des Oberflächenwassers sei aber die Gemeinde in Anspruch zu nehmen. Es sei bereits im Übrigen ausreichend, wenn die begrenzten Bereiche mit den Absenkungen mit groben Splitt 12/25 befüllt würden und diese ordentlich verdichtet würden. Zudem müsste heraus gefunden werden, ob die Dachentwässerung dicht sei.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 9 in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 ist der Kläger der Auffassung, dass die darin enthaltene Sanierung der Wasserleitungen nichtig sei. Denn insoweit fehlt es bereits an einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn für die wasserführenden Stränge die einzelnen Wohnungseigentümer nach der Teilungserklärung verantwortlich seien.

Darüber hinaus sei der Beschluss aber jedenfalls ungültig, da hiernach unklar sei in welchen Wohnungen erhöhte Werte gemessen worden sind und diese hätte auch hätten auch bei der Auftragserteilung berücksichtigt werden müssen. Danach könne der einzelne Wohnungseigentümer auch nicht in Regress genommen werden. Schließlich müssten die einzelnen Kalt- und Warmwasserstränge grds. alle drei Tage betrieben werden, wobei das Nutzerverhalten in den einzelnen Wohnungen etwa durch ein längerdauerndes Nichtbetreiben insbesondere durch Leerstand abweiche.

Die zu beauftragenden Maßnahmen mit einem erheblichen Kostenaufwand seien auch nicht erforderlich, da eine thermische Desinfizierung durch Spülung jeder Zapfstelle über 3 Minuten mit 70° heißem Wasser und erneuter Überprüfung in etwa einer Woche und gegebenenfalls Wiederholungen einem Austausch des Rohrsystems vorgehen müsse. Auch sei der Einbau von thermischen Strangreguliererventilen günstiger als der Komplettaustausch. Es erfolgten hierzu keine Beprobungsfeststellungen und auch keine Ursachen Feststellungen in dem speziellen Legionellenbereich.

Darüber hinaus habe die Wohnungseigentümergeinschaft nicht im Rahmen einer bestimmten Auswahl abstimmen können, da alleine die Maßnahmen durch die Firma zur Wahl gestanden habe. Zudem sei die Ausschreibung unbekannt.

Der Kläger hat dem Beschluss TOP 2 in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 mit einem am 03.09.2021 eingegangenen Schriftsatz, den dieser mit Schriftsatz vom 04.10.2021, eingegangen am 07.10.2021, begründet hat, angefochten. Nach Wechsel der WEG Verwaltung erhielt der Kläger von dieser eine gesonderte Einzeljahresabrechnung 2020, aus der er seine Betriebskostenabrechnungen gegenüber den Vormietern und den Mietern der Wohnung Nummer 10 erstellen konnte. Hierauf hin hat der Kläger in dem Termin zur mündlichen Verhandlung vom 30.03.2020 den Anfechtungsantrag zu Ziff. 1 die Hauptsache für erledigt erklärt. Die Beklagtenseite hat sich der Erledigungserklärung angeschlossen. Die Parteien stellen insoweit wechselseitige Kostenanträge.

Der Kläger beantragt,

2. Der Beschluss zu TOP 8 in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 wird für ungültig erklärt.
3. Der Beschluss zu TOP 9 in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 nun wird für nichtig, hilfsweise für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist zunächst der Auffassung, dass der Wohnungseigentümer nicht auch die Aufnahme eines Nutzerwechsels in der Einzeljahresabrechnung mit unterschiedlichen Verbräuchen zu beanspruchen habe. Der Kläger hätte sein Einsichtsrecht wahrnehmen können.

Hinsichtlich der Anfechtung TOP 8 ist die Beklagtenseite der Auffassung, dass die Meinungsbildung und der Grundsatz der Entscheidung bereits in den Beschlüssen zu TOP 7 in der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 und TOP 8 in der Eigentümerversammlung vom 23.09.2020 erfolgt seien. Dass hier eine Sanierung der Parkplätze und die Erhöhung des angrenzenden Bürgersteigs sowie die Entwässerung über das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen sollte, sei bereits Inhalt der bestandskräftigen Beschlüsse gewesen. Zudem liege die Art und Weise der Sanierung der Parkplätze und der Oberflächenproblematik im Ermessen der

Wohnungseigentümergeinschaft und das Ermessen sei auch nicht auf eine konkrete Maßnahme reduziert.

Gegen die Anfechtung TOP 9 in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 wiederholt die Beklagtenseite ihre Auffassung, dass die Art und Weise der Maßnahmen im Ermessen der Wohnungseigentümer stehe. Hier sei nicht erwiesen, dass die von der Klägerseite vorgeschlagenen Maßnahmen zum Erfolg führten. Die Trinkwasserleitungen lägen auch im allgemeinen Interesse der Wohnungseigentümer. Das Angebot der Firma sei auch ausreichend gewesen; die Klägerseite habe jedenfalls nicht vorgetragen, dass ein günstigeres Angebot mit demselben Leistungsumfang hätte eingeholt werden können.

Entscheidungsgründe

Das Amtsgericht Strausberg ist zur Entscheidung über den Gegenstand der Beschlussklage nach §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 WEG zuständig, da die Wohnungseigentumsanlage im Gerichtsbezirk belegen ist. Nach § 44 Abs. 2 WEG richtet sich die Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die nach § 9b Abs. 1 WEG durch die damalige Gemeinschaftsverwalterin vertreten worden ist. Nach einem Verwalterwechsel auf der Grundlage des Beschlusses zu TOP 2 aus der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von der jetzigen Gemeinschaftsverwalterin ab dem 01.01.2022 vertreten.

A.I.

Der Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 zu TOP 8 (Sanierungparkplätze) war für ungültig zu erklären.

1. Der Beschluss entspricht nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz und damit auch nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

In dem Beschlusstext ist unklar welche konkreten Maßnahmen beauftragt werden sollen und in welcher Weise dies der hier abgeforderten Sonderumlage entspricht. Hinzukommt, dass nicht klar ist ob mit der Sonderumlage auch die Durchsetzung von Regressansprüchen gegenüber der Gemeinde abgedeckt werden sollen. Auch wenn in der Vorrede zur Beschlussvorlage auf das Georadargutachten Bezug genommen worden ist, bleibt unklar, worauf sich die dort geforderten

Arbeiten erstrecken sollen. Dies gilt umso mehr, als von den 21 Stellplätzen auf der Parkplatzfläche nur 7 Parkplätze betroffen sind, was unstrittig ist. Die Beschlüsse zu TOP 7 aus der Eigentümerversammlung vom 14.11.2019 und zu TOP 8 aus der Eigentümerversammlung vom 23.09.2020 sind in einer Gesamtschau mit dem angefochtenen Beschluss nicht geeignet, eine Bestimmtheit herbeizuführen. Hier ist auch nicht erkennbar, dass der hiesige Beschlussgegenstand bereits Inhalt dieser Beschlüsse gewesen ist. Auch wenn die Beschlüsse bereits bestandskräftig sind, befassen sich diese nur mit einer Ausschreibung und gegebenenfalls einer Beauftragung des jeweils neu zu beauftragenden Unternehmens. Die konkreten Maßnahmen sind hierin aber nicht eingeschlossen.

2. Dahingestellt kann bleiben, ob vor dem Hintergrund, dass weiterhin war Oberflächenwasser wegen der Hanglage zum auf die Gemeinschaftsflächen fließt und die Ursache hierfür durch die Baumaßnahmen nicht beseitigt werden, die in dem Gutachten dargestellten Maßnahmen geeignet sind. Gleichsam kann dahingestellt bleiben, dass die Baumaßnahmen sich nicht auf fremde Grundstücke erstrecken kann wie eine Anhebung des auf dem Gemeindegrundstück liegenden Gehweges um 15 cm. Darauf, dass anstelle der ursprünglich vorgestellten Belastung der Wohnungseigentümer mit einer Sonderumlage von weniger als 50.000 € nach dem Beschluss zu TOP 8 in der Eigentümerversammlung vom 23.09.2020 nunmehr eine Sonderumlage über 90.000 € abgefordert wird mit voraussichtlichen Kosten jedenfalls i.H.v. 80.910,48 € entsprechend der Kostenübersicht vom 25.06.2021, kommt es gleichsam nicht mehr an. Denn in dem Beschluss zu TOP 8 in der Eigentümerversammlung vom 23.09.2020 ist wirklich eine Zielvorgabe formuliert und keine absolute Obergrenze.

II.

Der Beschluss zu TOP 9 in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 (Wasserleitungen) ist gleichsam - entsprechend dem Hilfsantrag - für ungültig zu erklären.

1. Eine Nichtigkeit des Beschlusses, wonach die Firma Gebäudetechnik GmbH für die Instandsetzung des Wassersystems in der Wohnungseigentumsanlage entsprechend ihrem Angebot über 16.721,15 € beauftragt werden soll, liegt noch nicht vor. Die Klägerseite wendet insoweit die fehlende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer ein. Zwar ist es richtig dass nach § 5 Nr. 1 e) BGB der Teilungserklärung vom 02.05.1996 die Wohnungseigentümer im Rahmen des Sondereigentums für die Pflege und Instandhaltung auch der „(...) Zu- und Ableitungen der ferner- und Entsorgungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an“ verantwortlich sind und dem

einzelnen Wohnungseigentümer alleine solche Instandsetzungspflichten auferlegt worden sind. Hierzu hat die Klägerseite auch vorgetragen, dass das Wasserleitungsnetz dergestalt in den Häusern 3A und 3B eingelegt ist, wonach im Gemeinschaftskeller die einzelnen Stränge getrennt in Kalt- und Warmwasser zu den einzelnen Wohnungen führen und beschriftet sind. Gleichsam ist unstreitig, dass nur in einigen Wohnungen sogenannte Legionellenherde entstanden sind. Jedoch betrifft eine Instandsetzung des Rohrsystems die Wohnungseigentümergemeinschaft insgesamt, da insoweit auch bei Arbeiten an den Betroffenen Warmwasser-oder Kaltwassersträngen die gesamte Versorgung beeinträchtigt werden kann.

2. Der Beschluss zu TOP 9 ist aber insgesamt rechtswidrig und war daher für ungültig zu erklären.

Er entspricht nicht dem Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung und in diesem Zuge bleibt unklar, ob dem Wirtschaftlichkeitsgebot entsprochen worden ist. Zwar kann eine Auftragserteilung für die Durchführung von Sanierungsarbeiten die Festlegung der Einzelheiten der Durchführung beschlossen werden, auch wenn diese über eine ordnungsgemäße Instandhaltung hinausgehen (vgl. Bay.ObLG WE 1992, 20 ff.). Dabei steht den Wohnungseigentümern auch ein gewisser Ermessensspielraum zu. Kommen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung mehrere Maßnahmen in Betracht, die einer Kosten-Nutzen-Analyse entsprechen, so ist es Sache der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit eine Auswahl zu treffen. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Ermessensausübung ist jedoch, dass die Wohnungseigentümer über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen verfügen und diese in die Abwägung bei der Beschlussfassung einbezogen worden sind (vgl. LG Dortmund ZWE 2017,96 ff., 97; Merle in Bärmann, WEG, 14. Aufl § 28 Rn. 30). Danach ist nicht zwangsläufig darauf abzustellen, welches die kostengünstigere Alternative ist. Vielmehr kommt es darauf an, ob der durch die Maßnahme verursachte finanzielle Aufwand im Hinblick auf die finanziellen Verhältnisse der Wohnungseigentümer vertretbar ist sowie auf weitere Umstände (vgl. Merle in Bärmann, a.a.O., m.w.N.). Diesen Grundsätzen wurde nicht entsprochen.

So ist der Einwand der Klägerseite beachtlich, dass vor einem Austausch des Rohrsystems weniger belastende Maßnahmen zu prüfen waren. Vielmehr muss der auch nur teilweise Austausch des Rohrsystems als ultima ratio gelten. So wäre eine Maßnahme, die das Spülen des Wasser-systems von der Zapfstelle an mindestens 3 Minuten mit 70° heißem Wasser und einer (auch mehrfachen) Wiederholung (sogenannte thermische Desinfektion) ein probates Mittel, um einer Legionellenbelastung entgegenzuwirken. Dabei kommt es nicht darauf an, dass dies die einzige Maßnahme wäre mit der die Legionellenbelastung beseitigt werden könnte. Jedoch ist nicht er-

sichtlich dass auch aus der Vorrede des Beschlusses nicht in Erwägung gezogen worden ist, ob etwaige alternativ Maßnahmen, die weniger belastend sind vorab ausgeführt worden sind. Hier ist lediglich die Rede davon, dass „erste Maßnahmen“ durch die Firma abgearbeitet worden seien. Hierbei bleibt unklar, ob den Wohnungseigentümern entsprechende Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung standen. Auch eine Kosten-Nutzen-Analyse im Hinblick auf die beschlossenen Maßnahmen ist nicht ersichtlich.

3. Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung darin, dass weder in dem Angebot noch in den Informationen der Wohnungseigentümer oder in der Beschlussfassung einschließlich der Vorrede klar gewesen ist, welche Leitungen mit Legionellen betroffen sind. Nun dies wäre aber erforderlich gewesen, um die Ursache der Legionellenbelastung herauszufinden und dem nachzugehen. Vor diesem Hintergrund ist auch die Sinnhaftigkeit der beschlossenen Maßnahme in Zweifel zu ziehen, dabei gleichem Nutzerverhalten hinsichtlich der Wohnungen und Wassersträngen, die betroffen waren, nach Neuinstallation des Rohrsystems erneut Belastungen auftreten können. Dies wäre auch grundsätzlich möglich gewesen, da, was unstreitig ist, einzelne Stränge von dem Gemeinschaftskeller abführen unbeschriftet sind.

4. Schließlich widerspricht der Beschluss auch insoweit einer ordnungsgemäßen Verwaltung, als keine ausreichenden Angebote als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungseigentümer eingeholt worden sind. Unstreitig ist, dass praktisch nur die nunmehr beauftragte Unternehmung zur Abstimmung gestanden hat. Eine Auswahl aus grundsätzlich drei Angeboten ergab sich für die Wohnungseigentümer nicht. Soweit die Beklagte behauptet dass sich die Beschränkung der Auswahl auf ein Angebot nicht negativ ausgewirkt habe, so wird hierzu von der Beklagtenseite nicht etwa vorgetragen das andere Angebote nicht einzuholen gewesen waren.

B. I.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 91a ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich des Klageantrages zu Ziff. 1 aus der Anfechtungsschrift vom 02.09.2021 i.V.m. dem Schriftsatz vom 03.03.2022 in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hatte das Gericht nach § 91a ZPO nach Billigkeit die Entscheidung über die Kosten zu treffen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes hätte die Beklagtenseite insoweit die Kosten tragen gehabt, da sie den Rechtsstreit auch insoweit verloren hätte.

Der Kläger hat den Beschluss zu TOP 2 in der Eigentümerversammlung vom 16.08.2021 hin-

sichtlich der Einzeljahresabrechnung zu seiner Wohnungseinheit Nr. 10 angefochten. In diesem Zusammenhang hat der Kläger eingewendet, dass er der vormaligen Verwalterin den Mieterwechsel zum 01.07.2020 mit Schreiben vom 29.06.2020 mit den jeweiligen Zählerständen angegeben habe. Die Einzeljahresabrechnung 2020 bis insoweit keine Differenzierung auf.

Umstritten ist, ob an die Einzeljahresabrechnungen besondere Anforderungen zu stellen sind, wenn das Wohnungseigentum vermietet ist und der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat (vgl. Becker in Bärmann, a.a.O., § 28 Rn. 144 m.w.N.). Hierzu hat das Gericht vorläufig die Auffassung geäußert, dass der Verwalter grundsätzlich ohne weitere Vereinbarung nicht verpflichtet ist, für eine vermietete Wohnung eine Einzelabrechnung zu erstellen, in der die mietvertraglich umlagefähigen Kosten nach Maßgabe der Betriebskostenverordnung ausgewiesen werden (vgl. Bay.ObLG ZWE 2005,564). In der Regel entsprechen die Positionen mit dem Verteilungsschlüssel der Jahresabrechnung nicht den mietvertraglichen Vereinbarungen. Hier wird teilweise die Auffassung vertreten, dass der Verwalter grundsätzlich nur dazu verpflichtet ist, objektbezogen eine Einzeljahresabrechnung zu erstellen (vgl. Becker in Bärmann, a.a.O., § 28 Rdn. 135). Insoweit stehen dem Wohnungseigentümer auch Einsichtsrechte hinsichtlich der Abrechnungen der Medienträger gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu.

Eine solche Vorgehensweise, wonach gegebenenfalls auch die Verwalterin dann gegenüber dem Medienträger eine Konkretisierung geltend machen müsste oder der Wohnungseigentümer gegenüber der Verwalterin einen ergänzenden Auskunftsanspruch geltend machen müsste, ist jedoch weder praktikabel noch verhältnismäßig. Denn insoweit vermag die Gemeinschaftsverwalterin von Anfang an bei einem Nutzerwechsel im Rahmen eines vermieteten Eigentums auf die Berücksichtigung unterschiedlicher Verbräuche nach Zählerstand hinzuwirken, insbesondere wenn der Wohnungseigentümer den Mieterwechsel zuvor angezeigt hat. Der Verwalter muss die Nebenkostenabrechnung so erstellen, dass die Teileigentümer in der Lage sind, ihre Prüfungsbefugnisse auszuüben (vgl. BayObLG Rspfl. 1979, 66, Pick in Bärmann, a.a.O., § 28 Rdn. 28), der vermietende Wohnungseigentümer hat gegenüber dem Verwalter einen Anspruch auf ordnungsgemäße Rechnungslegung. Hinsichtlich der Abrechnung der Nebenkosten kann ein Wohnungseigentümer an den Verwalter die gleichen Anforderungen stellen, wie der Mieter an den Vermieter (vgl. BGH, Az. VIII ZR 298/80 - Urt.v.23.11.1981 -, WM 1982, 132 ff. zit. aus juris Rdn. 29). Ein Wohnungseigentümer muss auch selbst den Anforderungen aus dem Mietrecht genügen, wenn er seine Wohnung vermietet (vgl. LG Darmstadt WuM 1976, 156). Dies führt dazu, dass der vermietende Wohnungseigentümer verlangen kann, dass die Abrechnung so strukturiert ist, dass er mit ihrer Hilfe die Mietnebenkostenabrechnung für seinen Mieter erstellen kann (vgl. BGH ZMR 1982, 108, 109 zit. aus: Nidenführ, NZM 1999, 640, 646). Die Differenzierung der Zählerstände in

der Einzeljahresabrechnung zur Wohnung Nr. 10 war für die Gemeinschaftsverwalterin möglich und zumutbar, was die konkretisierte Einzeljahresabrechnung durch die neue Gemeinschaftsverwalterin, die zur Hauptsacheerledigung geführt hat, zeigt.

II.

Die Entscheidungen zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO, jede zur Streitwertfestsetzung auf § 49 GKG. Unter Bezugnahme auf die Anfechtungsschrift vom 02.09.2021 wird dem Klageantrag zu 1) (Einzeljahresabrechnung 2020 zur WE Nr. 10) ein Wert i.H.v. 4.504,22 €, dem Klageantrag zu 2) ein Wert i.H.v. 20.000 € und dem Klageantrag zu 3) ein Wert i.H.v. 8.360,57 €, insgesamt ein Streitwert über 32.864,79 € beigemessen.

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 Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Strausberg
Klosterstraße 13
15344 Strausberg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

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

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- 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.

Richter am Amtsgericht