
Datum: 02.10.2013
Gericht: Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 25. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 25 S 53/13
ECLI: ECLI:DE:LGD:2013:1002.25S53.13.00

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 20. März 2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf (291a C 13032/12) wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Kosten erster Instanz zu 41% der Klägerin und zu 59% den Beklagten auferlegt werden.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitgegenstand für das erstinstanzliche Verfahren: 8.455,-- €.

Wert des Streitgegenstandes für die Berufungsinstanz: bis 900,-- €.

Gründe:

I.

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft L-Straße in E, deren Verwalterin die Beigeladene seit dem 01. Januar 2009 ist. Die Klägerin verfügt über einen Miteigentumsanteil von 250/10.000stel.

In einem Vorverfahren wies das Amtsgericht durch Urteil vom 24. August 2011 – 291a C 4134/11 – die Klage der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Klägerin ab. Durch Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts Düsseldorf vom 14. November 2011 wurden 1.059,70 € gegen die Klägerin festgesetzt.

1

2

3

4

5

In der **Eigentümerversammlung vom 27. September 2012**, zu der mit Schreiben vom 22. August 2012 unter Beifügung der Tagesordnung eingeladen wurde, wurden unter TOP 1 die Jahresabrechnung 2011 nebst Einzelabrechnungen sowie die Entlastung von Verwalterin und Beirat beschlossen.

Die Klägerin hat mehrere Beschlüsse dieser Eigentümerversammlung rechtzeitig angefochten. 6

Durch das **angegriffene Urteil vom 20. März 2013** hat das Amtsgericht Düsseldorf wie folgt für Recht erkannt: 7

Der in der Eigentümerversammlung vom 27. September 2012 zu TOP 1 gefasste Beschluss wird 8

hinsichtlich der Entlastung des Verwalters für ungültig erklärt. 9

Es wird festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung vom 27. September 2012 10

zu TOP 4 gefasste Beschluss nichtig ist. 11

Der in der Eigentümerversammlung vom 27. September 2012 zu TOP 6 gefasste 12

Beschluss wird für ungültig erklärt. 13

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. 14

Die Amtsrichterin hat ausgeführt, dass der Verwaltungsbeirat nicht verpflichtet sei, die laufende Verwaltung durch den Verwalter zu überwachen. Da er gemäß § 29 Abs. 2 WEG lediglich eine unterstützende Funktion habe, obliege ihm nicht die Überwachung und Kontrolle der Verwaltung. Zwar könne sich auch ein Schadensersatzanspruch gegen den Beirat ergeben. Eine Schadensersatz auslösende Pflichtverletzung liege erkennbar nicht vor. Er müsse sich nicht über die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auf dem Laufenden halten und musste deshalb auch nicht erkennen, dass die Verwaltung eine Forderung einklagt, die auf einem nichtigen Beschluss beruht und dementsprechend nicht zu realisieren ist. 15

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Klägerin. 16

Die Klägerin beantragt; 17

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Düsseldorf vom 20. März 18

2013 wird der unter TOP 1 der Eigentümerversammlung vom 27. 19

September 2012 gefasste Beschluss auch hinsichtlich der Entlastung des 20

Beirats für ungültig erklärt. 21

Die Beklagten beantragen, 22

die Berufung zurückzuweisen. 23

24

Von der Darstellung tatsächlicher Feststellung im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.	25
Die Berufung der Klägerin ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 ZPO. Die Klägerin rügt eine Rechtsverletzung des Amtsgerichts, die als zutreffend unterstellt rechtserheblich wäre. Der Beschluss betreff die Beiratsentlastung widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.	26
Die Berufung ist zulässig, weil die Berufungssumme von mehr als 600,00 € erreicht ist (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).	27
Die Beschwer der Klägerin beträgt 622,76 €.	28
Sie entspricht dem Interesse der Klägerin an der Aufhebung der Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Jahr 2011.	29
Grundsätzlich ist für die Bewertung des Interesses der Anfechtung einer Beiratsentlastung von dem Umfang der für möglich befundenen Schadensersatzansprüche, die mit der Entlastung undurchsetzbar werden, auszugehen, wobei die Höhe des vermeintlichen Schadensersatzanspruchs für das Gesamtinteresse maßgeblich ist, das einfache Klägerinteresse sich jedoch danach bemisst, welchen Anteil der Kläger hieran zu tragen hat (Bergerhoff in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Auflage, Rn. 348). Denn in der Entlastung liegt dann ein negatives Schuldanerkenntnis nach § 397 Abs. 2 BGB (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 17. Juli 2003 – V ZB 11/03, BGHZ 156, 20, 25 f.).	30
Die Klägerin begehrt nach der Klagebegründung die Verweigerung der Entlastung bzw. Aufhebung des Beschlusses über die Entlastungserklärung im Hinblick auf der Wohnungseigentümergeinschaft durch Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts Düsseldorf vom 14. November 2011 auferlegten 1.059,70 €. Entsprechend ihres Miteigentumsanteils würden von diesem Betrag 26,49 € auf sie entfallen. Tatsächlich ist die Klägerin entsprechend der Kostenentscheidung aus dem Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf vom 24. August 2011 – 291a C 4134/11 – in ihrer Einzelabrechnung 2011 gar nicht belastet worden.	31
Mit Schriftsatz vom 23. Januar 2013 wird der Schaden mit 4.910,48 € beziffert, worauf theoretisch auf die Klägerin 122,76 € entfallen würden. Tatsächlich ist sie – wie bereits ausgeführt – gar nicht belastet worden.	32
Es ist nicht auf den Gesamtbetrag abzustellen.	33
Die von der Klägerin zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 19. Juni 2013 – V ZB 182/12 – legt dar, dass bei der Ungültigkeitserklärung eines Mehrheitsbeschlusses, der Zahlungsansprüche eines Wohnungseigentümers gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verneint, der Nennbetrag dieser Ansprüche maßgeblich für die Beschwer der übrigen Wohnungseigentümer ist. Bei der Entlastung wird ggf. inzidenter geprüft, ob Schadensersatzansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen. Jedoch ist nicht die Forderung selbst im Streit, sondern die Erteilung der Entlastung.	34

Zudem hat der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss vom 31. März 2011 – V ZB 236/10 – ergänzend ausgeführt, dass offen bleiben könne, ob, was zweifelhaft sei, die Beschwer des Klägers mit Rücksicht auf die Erfolgsaussichten bei der Durchsetzung der von ihm behaupteten Ansprüche zu kürzen wäre. Den Darlegungen des Landgerichts Köln in seinem Beschluss vom 17. August 2010, dass die Beschwer des Klägers ausgehend von dem Miteigentumsanteil des Klägers an denkbaren Schadensersatzansprüchen in Höhe von 9.241,82 € zu berechnen sei, ist der Bundesgerichtshof nicht entgegengetreten.

Neben der Verzichtswirkung ist auch der Zweck der Entlastung, nämlich die Grundlage für die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit in der Zukunft zu legen, zu berücksichtigen. Der Bundesgerichtshof hat bezüglich der Entlastung eines Verwalters die Beschwer des den Beschluss anfechtenden Klägers bei Klageabweisung durch das Amtsgericht auf 1.000,-- € festgesetzt (Beschluss vom 31. März 2011 – V ZB 236/10 -, NZM 2011, 489). Die Kammer bewertet dieses Interesse in Bezug auf den Verwaltungsbeirat mit 500,-- €. Insofern sind die unterschiedlichen Funktionen des Verwalters und des Verwaltungsbeirats von Bedeutung.

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirats ergeben sich primär aus § 29 Abs. 2 und 3 WEG. Diese Regelungen sind durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer abdingbar. Dem Verwaltungsbeirat können daher durch Vereinbarung – was vorliegend nicht erfolgt ist – zusätzliche Aufgaben übertragen werden; durch Mehrheitsbeschluss können weder zusätzliche Aufgaben übertragen noch ihm zustehende entzogen werden (Bärmann-Merle, WEG, 12. Aufl., § 29 Rn. 50 m.w.N.; Jennißen-Hogenschurz, WEG, 3. Aufl., § 29 Rn. 23). Der Verwaltungsbeirat ist ein Organ zur Unterstützung und im Rahmen des § 29 Abs. 3 WEG zur Überwachung bzw. Kontrolle des Verwalters und zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung.

Die Verwaltung obliegt in erster Linie den Wohnungseigentümern selbst. § 20 Abs. 1 WEG sieht als nachrangiges Organ der Gemeinschaft zur Eigentümerversammlung die Installierung eines Verwalters vor, der den Verwaltungswillen der Wohnungseigentümer auszuführen hat. Der Verwalter wird aus § 27 Abs. 1 WEG im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet und aus § 27 Abs. 2, 3 WEG folgt seine Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft.

Die herausragende Stellung des Verwalters und die unterstützende Funktion des Verwaltungsbeirats wird auch durch die unterschiedliche gesetzliche Regelung offenbar. Während die Bestellung eines Verwalters nach § 20 Abs. 2 WEG nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Bestellung eines Verwaltungsbeirats fakultativ.

III. 40

Die Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. 41

Das Amtsgericht hat zu Recht den Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Jahr 2011 nicht für ungültig erklärt. 42

Hinsichtlich der Entlastung des Verwaltungsbeirates ist zu berücksichtigen, dass für den Beirat nicht dieselben Maßstäbe gelten, wie für die Verwaltung selbst. 43

Der Beirat hat lediglich eine unterstützende Funktion gemäß § 29 Abs. 2 WEG. Die Prüfung von Abrechnungen durch den Beirat gem. § 29 Abs. 3 WEG bedeutet demgemäß, dass es (lediglich) um die rechnerische Richtigkeit geht, dass nämlich z.B. die Zahlen in der 44

Abrechnung selbst und in zugrunde liegenden Belegen übereinstimmen. Demgegenüber ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirates, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragungsbeschlüssen zu verfolgen. Damit wäre der Beirat, der sich in der Regel aus Wohnungseigentümern zusammensetzt, von vornherein überfordert.

Ist dem Verwalter im Zusammenhang mit der Aufstellung der Jahresabrechnung die Entlastung zu verweigern, führt dies im Hinblick auf die Pflicht des Verwaltungsbeirates, die Jahresabrechnung zu überprüfen (§ 29 Abs. 3 WEG) grundsätzlich dazu, dass auch dem Verwaltungsbeirat keine Entlastung erteilt werden kann (vgl. Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 25. Juni 2003 – 2 Wx 138/99; BayObLG NJW-RR 2001, 2131 ff.). 45

Vorliegend ist die Jahresabrechnung 2011 aber gerade nicht für ungültig erklärt worden. 46

Eine Jahresgesamtabrechnung ist grundsätzlich in der Form einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenüberschussrechnung allein bezogen auf das Wirtschaftsjahr darzustellen. Es sind nur die tatsächlichen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und die tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben zu erfassen und gegenüberzustellen. In der Abrechnung sind alle tatsächlichen Geldbeträge zu erfassen und darzustellen, auch solche, die ein verfügbungsbefugter Verwalter eigentlich nicht oder zumindest nicht in voller Höhe hätte vornehmen dürfen, da nur bei einer solchen Handhabung von einer vollständigen, lückenlosen und rechnerisch richtigen Abrechnung gesprochen werden kann. 47

Die von der Verwaltung getätigten Ausgaben aufgrund der Kostenfestsetzungsbeschlüsse und Gerichtskostenrechnungen sowie Kostennoten der eigenen Rechtsanwälte sind dementsprechend in die Jahresgesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen mit Ausnahme derjenigen der Klägerin einzustellen. 48

Der Beschluss über die Entlastung der Verwalterin ist nicht wegen eines Fehlers bei der Erstellung der Jahresabrechnung 2011, sondern wegen der Klageerhebung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft (AG Düsseldorf 291a C 4134/11) gegen die Klägerin, mit der auf der Grundlage eines für die Verwalterin erkennbar nichtigen Beschlusses eine Forderung gegen die Klägerin geltend gemacht wurde, für ungültig erklärt worden. 49

Dem Verwaltungsbeirat sind vorliegend auch nicht umfassendere Aufgaben zugewiesen worden. Wie bereits ausgeführt, können dem Beirat durch Vereinbarung zusätzliche Aufgaben übertragen werden; durch Mehrheitsbeschluss ist dies jedoch nicht möglich. 50

Ein Schadensersatzanspruch im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresabrechnung 2011 erscheint somit nicht möglich. 51

Soweit die Klägerin einen Schadensersatzanspruch im Hinblick auf die Rechnungsprüfung darauf stützt, dass die Verwaltungsbeiräte hätten bemerken müssen, dass Schadensersatzansprüche gegen die Verwalterin wegen des verlorenen Aktivprozesses der Wohnungseigentümergeinschaft in Betracht kommen, folgt die Kammer dieser Beurteilung nicht. 52

Zum Einen waren die Kosten bereits sämtlich angefallen und sind daher zutreffend in die Jahresabrechnung 2011 eingestellt worden. Zum Anderen hat der Verwaltungsbeirat nicht die Pflicht, Aktivprozesse auf ihre rechtliche Haltbarkeit zu überprüfen und sich die jeweils aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht anzueignen. Aus Sicht des Verwaltungsbeirats hat der Verwalter einen Beschluss der Wohnungseigentümer 53

vom 6. Oktober 2010 ausgeführt.

Ergänzend wird auf die Ausführungen der Amtsrichterin Bezug genommen.	54
Die Reihenfolge der Abstimmungen innerhalb der Eigentümerversammlung führt ebenfalls nicht zur Ungültigkeit des Entlastungsbeschlusses. Mit der Einladung wurde den Wohnungseigentümern die Tagesordnung übersandt und es hätte ihnen – insbesondere der Klägerin – frei gestanden, einen Antrag auf vorziehen des Tagesordnungspunktes 2 zu beantragen.	55
IV.	56
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.	57
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.	58