

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 3 u. 4 WEG

1. Die Gesamtabrechnung ist grundsätzlich als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung anzusehen, die alle tatsächlich in dem Wirtschaftsjahr erzielten Einnahmen und getätigten Ausgaben enthalten muss, unabhängig davon, ob sie zu Recht oder Unrecht erfolgt sind (vgl. BGH ZWE 2010, 10). Damit ist es aber unerheblich, ob für bestimmte Ausgaben tatsächlich Rechnungen vorhanden sind oder ob sie unzutreffend als haushaltsnahe Dienstleistungen bezeichnet wurden, wenn die Beträge tatsächlich vom Konto abgeflossen sind.

2. Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Ungültigerklärung einer Verwalterwahl geht mit der Neubestellung eines anderen Verwalters und dem damit verbundenen Ablauf der Bestellung des bisherigen Verwalters verloren.

3. Ein Verwalter war, selbst wenn sein Bestellungsbeschluss für ungültig erklärt wird, vom Zeitpunkt seiner Bestellung an dennoch berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse auszuführen, die Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten oder Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen; sein Handeln wird durch die rechtskräftige Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses nicht unberechtigt.

4. Die Unbestimmtheit eines Beschlussinhalts muss innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt werden.

LG Berlin, Urteil vom 21.01.2020; Az.: 55 S 30/19

Das Landgericht Berlin - Zivilkammer 55 – hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 21.01.2020 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers gegen das am 31.01.2019 verkündete Urteil des Amtsgerichts Lichtenberg – 19 C 29/18 - wird zurückgewiesen

2. Die Kosten der Berufung haben die Kläger zu tragen.

3. Dieses Urteil sowie das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleitung vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

Die Berufung der Kläger ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 517, 519, 520 ZPO).

Sie bleibt jedoch, soweit über sie nach der übereinstimmenden Erledigungserklärung der Parteien noch in der Sache zu entscheiden war, ohne Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht insoweit weder auf einer Rechtsverletzung noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 ZPO).

Die gemäß den §§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG, 167 ZPO rechtzeitig angefochtenen Beschlüsse der Eigentümersammlung vom 31.05.2018 zu TOP 3.1 (Jahresabrechnung), TOP 3.3 (Entlastung des Verwalters), TOP 4.1 (Entlastung Verwaltungsbeirat), TOP 5.1 (Wiederbestellung Verwalter), TOP 5.2 (Überarbeitung und juristische Prüfung des Verwaltervertrags) sowie der Fortsetzungseigentümersammlung vom 19.06.2018 zu TOP 7.2 (Ermächtigung des Verwalters wg. Fassadenbegrünung) sind auch in zweiter Instanz nicht für ungültig zu erklären. Zu Recht hat das Amtsgericht außerdem die Feststellungsanträge zu 8) und 9) abgewiesen.

Voranzuschicken ist, dass keiner der angefochtenen Beschlüsse aufgrund der vorgetragenen formellen Bedenken bezüglich erteilter Vollmachten als rechtswidrig anzusehen ist. Zum einen hält es das Berufungsgericht bereits nicht für zutreffend, dass Herrn H Untervollmachten erteilt wurden. Allein dass Herr H ebenfalls Eigentümer in der Wohnungseigentumsanlage, dem Verwalter im Rahmen der Versammlung assistiert, d. h. Vollmachten eingesammelt und einbehalten hat, stellt nicht mehr als eine tatsächliche Hilfestellung ohne rechtsgeschäftliche Qualität dar. Für die Wertung und Auszählung der Stimmen war schon aufgrund seines Amtes weiterhin der Verwalter verantwortlich.

Selbst wenn man hier aber eine falsche Stimmbewertung und -auszählung annehmen würde, hätte eine solche nur die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zur Folge, und würde auch nur dann zur Ungültigerklärung führen, wenn sich bei korrekter Stimmenzählung für den angefochtenen Beschluss nicht die notwendige Mehrheit ergeben würde (vgl. Bärman-Merle, 14. Aufl., § 23 WEG Rn. 194). Hier ist jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich, dass sich falsch ausgezählte Stimmen auf das jeweilige Abstimmungsergebnis ausgewirkt hätten. Die Kläger tragen nur für zwei Eigentümer vor, dass diese sich dagegen ausgesprochen hätten, dem Eigentümer H Untervollmachten zu erteilen, und nur für die Beschlüsse zu TOP 7.2 und TOP 9.2, dass Stimmen falsch gewertet worden seien. Der letztgenannte Beschluss ist aber schon nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens, und bei der Beschlussfassung zu TOP 7.2 hätte sich der behauptete Fehler nicht ausgewirkt (s. unten).

Zutreffend ist das Amtsgericht weiterhin zu dem Ergebnis gelangt, dass die angefochtenen Beschlüsse auch aus materiellen Gründen jeweils nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) widersprechen. Im Einzelnen:

Klageantrag zu 1 (TOP 3.1 Jahresabrechnung):

Die Kläger haben diesen Beschluss gemäß ihrem in der Klageschrift formulierten Antrags ausdrücklich nur hinsichtlich der Positionen 'Wartung, Reparatur und Anschaffung Tiefgarage' angefochten. Eine anderweitige Auslegung ist angesichts des eindeutigen Wortlauts des Antrags nicht möglich, zumal er von einem Rechtsanwalt eingereicht worden ist. Somit ist auch nur der diesbezügliche Sachvortrag zu berücksichtigen.

In der Anfechtungsbegründung haben die Kläger insoweit lediglich beanstandet, dass Rechnungen für Elektroinstallationen, eine Pumpe und eine Steckdose in der Tiefgarage nicht vorgelegt wurden bzw. Elektroinstallationen unzulässigerweise als haushaltsnahe Dienstleistungen bezeichnet wurden. Diese Mängel führen jedoch, selbst wenn sie zutreffen sollten, nicht zur Unrichtigkeit der Jahresabrechnung. Die Gesamtabrechnung ist grundsätzlich als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung anzusehen, die alle tatsächlich in dem Wirtschaftsjahr erzielten Einnahmen und getätigten Ausgaben enthalten muss, unabhängig davon, ob sie zu Recht oder Unrecht erfolgt sind (vgl. BGH ZWE 2010, 10). Damit ist es aber unerheblich, ob für bestimmte Ausgaben tatsächlich Rechnungen vorhanden sind oder ob sie unzutreffend als haushaltsnahe Dienstleistungen bezeichnet wurden, wenn die Beträge tatsächlich vom Konto abgeflossen sind. Auch die Kläger behaupten aber nicht, dass dies nicht der Fall war.

Klageantrag zu 2 (TOP 3.3 Entlastung des Verwalters):

Auch dieser Beschluss widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Zu berücksichtigen sind nur die innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) vorgebrachten Einwendungen; ein Nachschieben von Anfechtungsgründen ist ausgeschlossen, vgl. BGH ZMR 2009, 296. Die Kläger haben in ihrer Anfechtungsbegründung aber lediglich vorgebracht, dass ein Beschluss über die Entlastung nur einstimmig gefasst werden dürfe und außerdem die Wohngeldabrechnung 2017 mangelhaft gewesen sei. Als Angelegenheit der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist die Entlastung des Verwalters aber gemäß § 21 Abs. 3 WEG mehrheitlich zu beschließen, und, wie dargelegt, greifen die von den Klägern vorgetragene Beanstandungen der Jahresabrechnung nicht durch.

Klageantrag zu 3 (TOP 4.1 Entlastung Verwaltungsbeirat):

Die Anfechtung ist aus denselben Erwägungen wie zu TOP 3.3, auf die hiermit Bezug genommen wird, unbegründet.

Klageantrag zu 4 (TOP 4.1 Wiederbestellung des Verwalters):

Insoweit bleibt der Anfechtungsantrag schon deshalb erfolglos, weil die Kläger ihn trotz richterlichen Hinweises nicht in der Hauptsache für erledigt erklärt haben. Ihr Rechtsschutzbedürfnis für eine Ungültigerklärung haben sie jedoch mit der Neubestellung eines anderen Verwalters zum 01.06.2019 und dem damit verbundenen Ablauf der Bestellung des bisherigen Verwalters verloren. Ein Verwalter war, selbst wenn sein Bestellungsbeschluss für ungültig erklärt wird, vom Zeitpunkt seiner Bestellung an dennoch berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse auszuführen, die Finanzen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten oder Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen; sein

Handeln wird durch die rechtskräftige Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses nicht unberechtigt (vgl. OLG Hamm, NZM 1999, 227; Bärmann-Becker, § 26 WEG Rn. 66 ff.). Damit kann vorliegend aber dahin stehen, ob die Verwalterin in der Vergangenheit wirksam bestellt war oder nicht.

Klageantrag zu 5 (TOP 5.2 Überarbeitung und juristische Prüfung des Verwaltervertrags):

Das Berufungsgericht teilt die Einschätzung des Amtsgerichts, wonach es im Ermessen der Eigentümer steht, eine entsprechende Prüfung vornehmen zu lassen, zumal hierfür juristische Kenntnisse notwendig sind, über die ein durchschnittlicher Eigentümer nicht verfügen muss. Im Übrigen vertreten die Kläger selbst die Ansicht, dass einzelne Bestimmungen des bisherigen Verwaltervertrags zu beanstanden sind, was für den Sinn der beschlossenen Überprüfung spricht.

Klageantrag zu 6 (TOP 7.2 Ermächtigung Verwalter wg. Fassadenbegrünung):

Innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist haben die Kläger nur fehlende Untervollmachten und damit eine falsche Stimmwertung und -auszahlung beanstandet. Selbst wenn man (s.o.) unterstellt, es habe sich tatsächlich um eine Unterbevollmächtigung des Herrn H gehandelt, so ist wiederum nicht dargetan, ersichtlich oder unter Beweis gestellt, wie sich dies auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben sollte, zumal die Beklagten vorgetragen, dass die Vollmachten nur als Enthaltungen gewertet wurden.

Eine Unbestimmtheit des Beschlussinhalts haben die Kläger erst nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt, so dass dies nach der oben zitierten Rechtsprechung nicht mehr zu berücksichtigen ist.

Klageanträge zu 8 und 9 (Feststellungsanträge):

Wie letztlich vom Amtsgericht zutreffend angenommen, fehlt es den Klägern für beide Anträge am notwendigen Feststellungsinteresse (§ 256 ZPO). Unabhängig von der Frage, ob die Eigentümerversammlung bereits in der Vergangenheit mit den Problemen einer Prüfung der Lüftungsanlage oder Einhaltung des Schrittempos befasst war, wäre hier - wie stets - die Verpflichtungsklage vorrangig. Um ihr Rechtsschutzziel zu erreichen, stünde den Klägern die Beschlussersetzungsklage offen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO bzw. § 91a ZPO. Soweit die Parteien hinsichtlich der Klageanträge zu 7 (Haupt- und Hilfsantrag) und 10 den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, waren die Kosten nach billigem Ermessen den Klägern aufzuerlegen, da sie nach bisherigem Sach- und Streitstand voraussichtlich unterlegen wären. Dies gilt zunächst für ihre Anfechtung des Negativbeschlusses, mit dem die Abberufung des Verwalters abgelehnt wurde (TOP 10.1). Die Eigentümer hatten sich in derselben Versammlung für eine Wiederbestellung des Verwalters entschieden, also eine Entscheidung getroffen, in die nicht ohne zwingenden Grund gerichtlich eingegriffen werden darf (vgl. Bärmann-Becker, § 26 WEG Rn. 61). Gewichtige Gründe, die eine Wiederbestellung unvertretbar und eine Abberufung zwingend

erscheinen lassen, gehen auch aus dem Vortrag der Kläger nicht hervor. Insoweit ist auf die zutreffenden Ausführungen des amtsgerichtlichen Urteils Bezug zu nehmen, denen sich das Berufungsgericht vollumfänglich anschließt. Soweit die Kläger wiederkehrende Fehler bei der Beschlusssammlung, bei der Vergabe und Ausführung von Aufträgen und der Abhaltung der Versammlungen rügen, hätte es zudem, wie von den Beklagten zutreffend eingewandt, zunächst einer Abmahnung des Verwalters bedurft. Auch der Hilfsantrag zum Klageantrag zu 7 wäre aller Voraussicht nach erfolglos geblieben, da es den Klägern insoweit schon am Feststellungsinteresse fehlte. Selbst wenn der Verwalter nicht förmlich bestellt worden sein sollte, hat er doch unstreitig die Verwaltergeschäfte erledigt und kann schon aufgrund des Verwaltervertrags eine Vergütung verlangen. Da kein Bedarf für eine gerichtliche Bestellung eines Notverwalters bestand, wären die Kläger schließlich auch hinsichtlich des Klageantrags zu 10 voraussichtlich unterlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch nicht aus Gründen der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).