

# **Amtsgericht München**

## **IM NAMEN DES VOLES**

### **URTEIL**

§§ 29 WEG; 660, 670 BGB

- 1. Üben die Beiratsmitglieder ihr Amt ehrenamtlich und ohne gesonderte Vergütung aus, können sie Ersatz ihrer Auslagen bzw. Aufwendungen verlangen, soweit diese im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit standen und sie diese den Umständen nach für erforderlich halten durften, § 670 BGB.**
  
- 2. Zudem müssen die Auslagen angemessen, also nicht überzogen sein. Zu den Aufwendungen gehören nicht nur Telefon-, Porto, Kopier- oder und Fahrtkosten, sondern - ab einer gewissen Größe der Wohnlage - auch die Kosten für die Teilnahme an Fachseminaren und den Erwerb von Fachliteratur, wenn der Beirat das zur Ausübung seiner Aufgaben für erforderlich hält.**
  
- 3. Für die Frage der Erforderlichkeit ist u.a. beachtlich, ob die Aufgaben des Verwaltungsbeirats gegenüber den gesetzlichen Aufgaben erweitert sind und wie groß die Wohnungseigentümergeinschaft ist.**

AG München, Urteil vom 26.03.2022; Az.: 1294 C 20147/21

#### **Tenor:**

(abgekürzt nach § 313a Abs. 1 ZPO)

- I. Die Klage wird abgewiesen.
  
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
  
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
  
- IV. Der Streitwert wird auf 440,55 € festgesetzt.

## **Gründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Klage ist zulässig.

1. Für eine Binnenstreitigkeit, also einen Rechtsstreit, der § 43 Abs. 2 WEG n.F. unterfällt, ist das Gericht örtlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück, hier Amtsgericht München, liegt.

2. Zu Klageantrag Ziffer 1: Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG n.F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG für Beschlussanfechtungsklagen.

3. Zu Klageantrag Ziffer 2: Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG n.F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern.

4. Gemäß § 9b Abs. 1, S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten.

Der Verwalter ist unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf die Existenz eines legitimierenden Beschlusses kommt es bis auf die Ausnahmen von Grundstückskauf und Darlehensverträgen nicht mehr an (vgl. Lehmann Richter Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl., Rd.Nr. 229).

II.

Die Klage ist unbegründet.

1. Der Beschluss der ETV vom 18.11.2021 zu Top 14 war nicht aus den von der Klagepartei vorgetragenen Beschlussanfechtungsgründen für ungültig zu erklären und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1.1. Es besteht kein Aufwendungsersatzanspruch aus §§ 662, 670 BGB.

1.1.2. Da der Auftraggeber über die Ausführung und somit auch über die dazu erforderlichen Aufwendungen zu entscheiden hat, ist seine Weisung zunächst der primäre Maßstab für die Erforderlichkeit (Schäfer in Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 670 Rn. 24, 25 BGB).

1.1.3. Der Kläger hat aber die Verwaltung nicht darüber informiert, dass er in eine Fortbildung wahrnehmen werde und hierfür ein Hotel und eine Zugfahrt buchen werde. Er hätte zunächst eine Entscheidung über die erforderlichen Aufwendungen herbeiführen müssen. Erstmals mit Schreiben vom 07.08.2020 hat die Verwalterin hiervon Kenntnis erlangt. Der Kläger wäre verpflichtet gewesen, die Verwaltung hierüber vorab in Kenntnis zu setzen und eine Entscheidung hierüber herbeizuführen. Nachdem der Kläger nicht beauftragt und gebeten worden ist, an der Fortbildung teilzunehmen, und er die Verwaltung hierüber auch nicht vorab in Kenntnis gesetzt hat, hat er keinen Anspruch auf Aufwendungsersatz.

1.1.4. Üben die Beiratsmitglieder ihr Amt ehrenamtlich und ohne gesonderte Vergütung aus, können sie Ersatz ihrer Auslagen bzw. Aufwendungen verlangen, soweit diese im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit standen und sie diese den Umständen nach für erforderlich halten durften, § 670 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Zudem müssen die Auslagen angemessen, also nicht überzogen sein. Zu den Aufwendungen gehören nicht nur Telefon-, Porto, Kopier- oder und Fahrtkosten, sondern - ab einer gewissen Größe der Wohnlage - auch die Kosten für die Teilnahme an Fachseminaren und den Erwerb von Fachliteratur, wenn der Beirat das zur Ausübung seiner Aufgaben für erforderlich hält (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 30.06.1983, Az.: 2 Z 76/82).

1.1.5. Die Aufwendungen waren hier nicht erforderlich. Für die Frage der Erforderlichkeit ist u.a. beachtlich, ob die Aufgaben des Verwaltungsbeirats gegenüber den gesetzlichen Aufgaben erweitert sind und wie groß die Wohnungseigentümergeinschaft ist (Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage 2021, § 29 Rn. 84).

Im hier vorliegenden Fall waren und sind die Aufgaben des Verwaltungsbeirats gegenüber den gesetzlichen Aufgaben nicht erweitert worden. Ferner handelt es sich bei 63 Wohnungen nicht um eine große Wohnungseigentümergeinschaft.

2. Die Klage auf Zahlung der Aufwendungen in Höhe von 440,55 € war aus denselben Gründen, wie oben genannt, abzuweisen.

Die Klage war daher insgesamt abzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO

IV.

Der Streitwert war auf 440,55 € festzusetzen aufgrund der Höhe der Klageforderung. Da die Beschlussanfechtungsklage und die Leistungsklage dasselbe wirtschaftliche Ziel verfolgen war der Streitwert einheitlich auf 440,55 € festzusetzen.

V.

Die Berufung gegen das Endurteil wird nicht zugelassen.