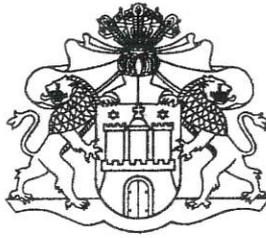


## Landgericht Hamburg

Az.: 318 S 51/23  
980b C 31/22 WEG  
AG Hamburg-St. Georg  
Verkündet am 26.06.2024

Pinnow, JOSekr  
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



## Urteil

### IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Frank Dohrmann**, Essener Straße 89, 46236 Bottrop, Gz.: 440/22 (L)

gegen

**GdWE** , vertreten durch d. Verwalter

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft:

**Hausverwaltung GmbH**, als Verwalter der GdWE , Ham-  
burg, diese vertreten durch den Geschäftsführer  
Hamburg

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Anwälte**, Hamburg, Gz.: 000032-23/KR/KR

erkennt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Gravesande-Lewis, die Richterin Dr. Monnheim und den Richter am Landgericht Dr. Finke auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 29.05.2024 für Recht:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 01.12.2023, Az. 980b C 31/22 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.11.2022 zu TOP 2c, TOP 2d und TOP 7 werden für ungültig erklärt.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits (1. und 2. Instanz) zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.  
Die angefochtene Entscheidung ist nach Maßgabe der Ziffer 1 ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

## Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 2.340,00 € und für die 1. Instanz auf 13.759,03 € festgesetzt.

### Gründe:

#### I.

Die Klägerin ist eines von 14 Mitgliedern der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Soweit für das Berufungsverfahren noch von Relevanz, wendet sie sich im Wege der Beschlussanfechtung gegen zwei auf der Eigentümersammlung vom 08.12.2022 gefasste Beschlüsse, mit denen dem Verwaltungsbeirat (TOP 2c) und der Verwaltung (TOP 2d) Entlastung erteilt wurde.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die gegen die zu TOP 2c und TOP 2d gefassten Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage abgewiesen und seine Entscheidung wie folgt begründet:

Die Klägerin könne sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass den angefochtenen Beschlüssen ein formeller Fehler in Bezug auf die Versammlungszeit (ab 17:00 Uhr) und/oder den Versammlungsort (Norderstedt) anhafte. Es treffe zwar zu, dass die WEG-Verwaltung das ihr insoweit zustehende Ermessen bei der Auswahl fehlerfrei ausüben und den Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Verwaltung nicht unzumutbar erschweren dürfe. Es unterliege aber schon ernsthaften Zweifeln, ob die hier in Rede stehende Wahl von Versammlungszeit und -ort – jeweils für sich genommen und bei einer Gesamtschau – ermessensfehlerhaft gewesen sei. Dies könne letztlich dahinstehen, da sich ein etwaiger Fehler bei der Ladung nicht auf die Ergebnisse der angefochtenen Beschlüsse ausgewirkt habe. Diese seien mit zehn Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und zwei Enthaltungen gefasst worden. Das Gericht sei im Lichte der Abstimmungsergebnisse und der gerichtsbekanntenen Schwierigkeiten, die die Klägerin habe, sich innerhalb der Beklagten Gehör zu verschaffen, davon überzeugt, dass die Beschlüsse ebenso bzw. mit Mehrheit gefasst worden wären, wenn die Versammlung später und/oder in geringerer Entfernung zur Belegenheit stattgefunden hätte.

Die Beschlüsse zu TOP 2c) und 2d) entsprächen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beklagte mache insoweit mit Erfolg geltend, dass die beschlossene Entlastung ausweislich des eindeutigen Wortlauts, wie er sich aus dem Versammlungsprotokoll ergebe, auf das Jahr 2021 sowie die - unstrittig seit dem 01.01.2022 nicht mehr tätige - Vorverwaltung bzw. den Beirat bezogen habe, während die zur Beschlussfassung gestellte Abrechnung i.S.v. § 28

Abs. 2 S. 1 WEG von der jetzigen Verwaltung (mit Datum vom 11.11.2022) erstellt und die Beschlussfassung darüber in der streitbehafteten Versammlung vom 08.12.2022 wegen erkannter Fehler („in mehreren Punkten falsch“) vertagt bzw. eine Entscheidung darüber - nach Korrektur der Abrechnung - habe im Umlaufverfahren beschlossen werden sollen. Der Entlastungsbeschluss widerspreche aber erst dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Ersatzansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kämen, etwa bei greifbaren Anhaltspunkten für eine Pflichtverletzung des Verwalters. Hier seien aber etwaige Pflichtverletzungen der Vorverwaltung (und des Beirates) im Zusammenhang mit der fehlerhaften Erstellung der o.g. Jahresabrechnung für 2021 weder dargetan oder sonst ersichtlich. Es fehle an einem erforderlichen zeitlich-sachlichen Zusammenhang zwischen dem Subjekt der Entlastung und einer möglichen Pflichtverletzung. Ob die Abrechnung vom 08.12.2022, die von der jetzigen Verwaltung der Beklagten erstellt worden sei, fehlerhaft sei oder nicht, begründe keine Pflichtverletzung der Vorverwaltung; die Klägerin habe nichts dazu vorgetragen - und es sei auch sonst nichts dafür ersichtlich - dass die Vorverwaltung im Jahr 2021 Pflichten in Bezug auf das erst von ihrer Nachfolgerin erstellte Zahlenwerk verletzt habe. Demgemäß habe auch der Beirat in Bezug auf das Jahr 2021 keinerlei Pflichten verletzt, weil sich seine Pflicht zur Prüfung der Abrechnung (vgl. § 29 Abs. 2 S. 2 WEG) naturgemäß nur auf die Abrechnung beziehe, die der Eigentümersversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden sei.

Gegen das ihrem Prozessbevollmächtigten am 04.12.2023 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit einem über beA bei Gericht am 26.12.2023 eingereichten Schriftsatz Berufung eingelegt und diese sogleich begründet.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass Ort und Zeit der Versammlung fehlerhaft bestimmt worden seien. Bezüglich der Kausalität erschöpften sich die Urteilsgründe in Vermutungen des Amtsgerichts. Die Parteien hätten zur Kausalität nichts vorgetragen, so dass zu Gunsten der Klägerin die nicht widerlegte Vermutung streite, dass die Beschlüsse rechtsfehlerhaft zustande gekommen seien.

Auch die materiellen Einwände gegen die angefochtenen Beschlüsse habe das Amtsgericht fehlerhaft nicht für durchgreifend erachtet. Die beabsichtigte Beschlussfassung in Bezug auf die Jahresabrechnung 2021 habe aufgrund diverser Fehler und Mängel nicht erfolgen können. Gleichwohl sei die ausgeschiedene Hausverwaltung sowie der Beirat, der mit der Prüfung der Abrechnung beschäftigt gewesen sei, entlastet worden. Das entspreche nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Es möge zwar zutreffen, dass den Beirat lediglich eine Prüfpflicht treffe, wie das Amtsgericht annehme. Gleichwohl müsse diese Prüfpflicht ordnungsgemäß ausgeübt werden. Spreche der Beirat aufgrund festgestellter Mängel die Empfehlung aus, eine Abrechnung nicht zu genehmigen und lehne die Gemeinschaft hierauf die Genehmigung der Abrechnung ab, so sei es zwingend erforderlich, dass eine korrigierte Abrechnung erneut überprüft werden müsse. Die Entlastung des Beirats könne insoweit erst dann erteilt werden, wenn auch die (korrigierte) Abrechnung genehmigungsfähig sei. Sollte der beabsichtigte Umlaufbeschluss nicht mehrheitlich

angenommen werden, etwa weil nach wie vor Fehler in der Abrechnung zu finden seien, so wäre mit dem angefochtenen Beschluss gleichwohl eine Entlastung erteilt für eine Tätigkeit, die nicht abschließend erbracht worden sei.

Auch wenn die ausgeschiedene Hausverwaltung die Jahresabrechnung wie auch den Vermögensbericht nicht selbst erstellt habe, könnten sich hieraus gleichwohl Schadenersatzansprüche der Gemeinschaft gegen die ausgeschiedene Hausverwaltung ergeben, etwa wenn die zu beschließende Abrechnung Fehlbeträge ausweise, die sich nicht durch Belege überprüfen ließen. In dem Falle würde der Entlastungsbeschluss dazu führen, dass die ausgeschiedene Hausverwaltung nicht mehr in Anspruch genommen werden könnte, auch wenn sich nach der Vorlage einer ordnungsgemäßen Abrechnung herausstellen sollte, dass die Ein- und Ausgaben der Verwalterkonten nicht mit dem tatsächlichen Bankguthaben konform gingen. Erst wenn eine ordnungsgemäße Abrechnung vorliege, könne diese mit dem Guthaben auf den Bankkonten auf ihre Plausibilität hin überprüft werden. Daher gehe die Rechtsprechung auch davon aus, dass bei Vorliegen eines fehlerhaften Vermögensberichts oder bei dessen Fehlen eine Entlastung der Verwaltung nicht möglich sei.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung des AG Hamburg-St. Georg, Az. 980b C 31/22 WEG die Beschlüsse zu 2c und 2d der Eigentümerversammlung vom 08.12.2022 (Entlastung von Verwaltung und Beirat) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das amtsgerichtliche Urteil. Sie ist der Auffassung, dass eine Entlastung nur dann zu verweigern gewesen wäre, wenn die Abrechnung der Vorverwaltung erkennbare Fehler aufgewiesen hätte. Die Klägerin habe derartige Fehler nicht dargetan. Die Berufung sei daher zurückzuweisen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

## II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg, da die Entlastung des Verwaltungsbeirates (TOP 2c) und der Vorverwaltung (TOP 2d) nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes widerspricht die Entlastung des Verwaltungsbeirats einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten (BGH, Urteil vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09, Rn. 19 nach juris). Dieser Fall ist

nach der Rechtsprechung des BGH insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss (BGH, a.a.O).

Ausgehend von diesen Grundsätzen durfte dem Verwaltungsbeirat im vorliegenden Fall noch keine Entlastung erteilt werden. Eine Abstimmung in Bezug auf die Jahresabrechnung für das Geschäftsjahr 2021 wurde auf der Eigentümerversammlung zurückgestellt, weil die Verwaltung kurz vor der Versammlung darauf hingewiesen wurde, dass die Abrechnung in mehreren Punkten falsch sei. Bei einer derartigen Sachlage hätte dem Verwaltungsbeirat unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH bis zu einer Korrektur der Abrechnung keine Entlastung erteilt werden dürfen, zumal er auch hinsichtlich der korrigierten Abrechnung für das Geschäftsjahr 2021 seiner Prüfpflicht weiterhin ordnungsgemäß nachzukommen hat.

Auch die Entlastung der Vorverwaltung war wegen der Korrekturbedürftigkeit der Jahresabrechnung verfrüht. Hinsichtlich der Entlastung der Verwaltung sind nach der Rechtsprechung des BGH vergleichbare Grundsätze zu beachten wie bei einer Entlastung des Verwaltungsbeirates (BGH, Urteil vom 4. Dezember 2009 – V ZR 44/09, Rn. 19 nach juris). Danach widerspricht die Entlastung der Verwaltung einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist nach der Rechtsprechung des BGH insbesondere dann anzunehmen, wenn die Verwaltung eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (vgl. BGH, Beschluss vom 17. Juli 2003 – V ZB 11/03, Rn. 24 nach juris).

Ausgehend hiervon durfte vorliegend auch der Vorverwaltung noch keine Entlastung erteilt werden. Zwar hat die Vorverwaltung die für korrekturbedürftig gehaltene Abrechnung nicht erstellt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich die Abrechnung auf ein Geschäftsjahr bezieht, in dem ausschließlich die Vorverwaltung tätig war. Aus diesem Grund kann erst nach ordnungsgemäßer Erstellung der Jahresabrechnung mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden, ob gegen die Vorverwaltung noch Ansprüche bestehen. Insbesondere steht erst dann fest, ob die dem neuen Verwalter zur Verfügung gestellten Informationen zureichend waren, um eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen oder ob sich Fehlbeträge ergeben, die sich anhand der von der Vorverwaltung vorgelegten Belege nicht erklären lassen. Vor der Klärung dieser Fragen gibt es keinen vernünftigen Grund, auf Ansprüche gegen den Vorverwalter zu verzichten, zumal hierfür aufgrund der beendeten Tätigkeit auch nicht ein Interesse an einer zukünftigen vertrauensvollen Zusammenarbeit ins Feld geführt werden kann.

Da die Beschlüsse aus den dargelegten Gründen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen haben, kann für die Entscheidung dahinstehen, ob der Ort und der Zeitpunkt der Eigentümerversammlung von der Verwaltung ermessensfehlerfrei ausgewählt worden ist.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO zu entnehmen. Die Revision ist nicht

zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind.

Bei der Festsetzung des Streitwertes hat die Kammer berücksichtigt, dass die Klägerin lediglich 780/10.000 Miteigentumsanteile hält. Gem. § 49 S. 1 GKG ist der Streitwert einer Beschlussanfechtungsklage grundsätzlich auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen, es sei denn das 7,5-fache klägerische Einzelinteresse ist niedriger. Dann ist dieser Wert gem. § 49 S. 2 GKG maßgeblich. Das ist hier der Fall. Ausgehend von einem Gesamtinteresse an der Entscheidung über die Anfechtung der Beschlüsse von jeweils 2.000,00 €, errechnet sich das 7,5-fache klägerische Einzelinteresse mit einem Wert von jeweils 1.170,00 € ( $2.000,00 \text{ €} \times 780/10.000 \times 7,5 = 1.170,00 \text{ €}$ ). Der Streitwert für das Berufungsverfahren war daher ausgehend von dem 7,5-fachen klägerischen Einzelinteresse auf 2.340,00 € festzusetzen.

Den Streitwert für die erste Instanz hat die Kammer gem. § 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG hingegen nur geringfügig abgeändert. Insoweit war zu berücksichtigen, dass bei der Bemessung des Gesamtinteresses der für das Berufungsverfahren nicht relevanten Anfechtung des zu TOP 7 gefassten Beschlusses nach der Rechtsprechung des BGH die Kosten der Maßnahme in Höhe von 19.519,71 € zugrunde zu legen sind. Hiervon ausgehend errechnet sich für die Anfechtung zu TOP 7 abweichend von der amtsgerichtlichen Wertfestsetzung ein Streitwert in Höhe von 11.419,03 € ( $19.519,71 \text{ €} \times 780/10.000 \times 7,5 = 11.419,03 \text{ €}$ ), was in der Summe der einzelnen Beschlussanfechtungen (TOP 2c, TOP 2d, TOP 7) einen Streitwert für die erste Instanz von insgesamt 13.759,03 € ergibt ( $1.170,00 \text{ €} + 1.170,00 \text{ €} + 11.419,03 \text{ €} = 13.759,03 \text{ €}$ ).

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

Landgericht Hamburg  
Sievekingplatz 1  
20355 Hamburg

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](http://www.justiz.de) verwiesen.

Gravesande-Lewis  
Vorsitzende Richterin  
am Landgericht

Dr. Monnheimer  
Richterin

Dr. Finke  
Richter  
am Landgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, 27.06.2024

Pinnow, JOsekr  
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Dokument unterschrieben  
von: Pinnow, Justiz der Freien und  
Hansestadt Hamburg  
am: 27.06.2024 08:22

