

# **Amtsgericht Hamburg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 21, 26, 29 Abs. 1 WEG

- 1. Der Verwalter hat keinen Rechtsanspruch auf einen Entlastungsbeschluss.**
- 2. Ein Entlastungsbeschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten.**
- 3. Eine Entlastung trotz Möglichkeit der Haftung des Verwalters ist ausnahmsweise gerechtfertigt, wenn aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten.**
- 4. Die Wahl einer Person zur Beirätin, die nicht Eigentümerin der WEG ist, ist unzulässig, denn es ergibt sich bereits aus § 29 I S. 2 WEG, dass der Beirat aus Wohnungseigentümern zu bilden ist. Anders wäre die Rechtslage nur dann, wenn die Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung getroffen hätte.**
- 5. Ein Beschluss, der im Anschluss an zuvor unrichtig erteilte Informationen erfolgt, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da nicht auszuschließen ist, dass der auf unrichtigen Informationen beruht.**

AG Hamburg, Urteil vom 25.06.2015; Az.: 22a C 223/14

Das Amtsgericht Hamburg - Abteilung 22a – erkennt durch den Richter am Amtsgericht Schertzinger aufgrund der am 01.06.2015 geschlossenen Verhandlung für Recht:

1. Die Beschlüsse der Versammlung vom 13.05.14 zu den TOP 08 und 10 werden für ungültig erklärt. Im Übrigen, und zwar bezüglich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 06, wird die Klage abgewiesen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreites unter Einschluss der Kosten der Nebenintervenientin trägt der Kläger 23% und die Nebenintervenientin, Verwalterin ..., 77%.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien dürfen die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Große Bahnstraße 12 und 14 in Hamburg. Sie streiten über die Gültigkeit dreier Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 13.05.2014 und zwar der Beschlüsse zu TOP 6 zu TOP 8 und zu TOP 10.

Der Beschluss zu TOP 6 betrifft die Verwalterentlastung 2013. Der Kläger ist der Ansicht, dass dieser Beschluss ungültig sei. Er macht zunächst geltend, dass der Verwalter keinen Rechtsanspruch auf einen Entlastungsbeschluss habe. Ferner rügt der Kläger die Entlastung, weil eine Schadensersatzhaftung des Verwalters in Betracht käme. Der Verwalter habe, was unstreitig ist, entgegen einem Beschluss vom 02.05.2012 zu TOP 14 eine Ersatzbeschaffung von Münzwasserzählern am 12.09.2013 vorgenommen, außerdem seien eigenmächtig die Preise für die Waschmaschinen erhöht worden. Diese Vorgehensweise sei auch nicht, was unstreitig ist, im Nachhinein durch einen entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft gebilligt worden. Zu Unrecht gehe das Gericht von einem ersten Anschein einer Billigung dieser Verwaltungsmaßnahme aus. Insbesondere könnte ein Vorgehen des Klägers auf Inanspruchnahme der Verwaltung auf Schadensersatz nicht durch den Entlastungsbeschluss ausgeschlossen werden. Mit dem Beschluss zu TOP 8 wurde ein Verwaltungsbeirat gestellt und zwar u. a. die Beirätin ist unstreitig Tochter der bisherigen Eigentümerin, die unstreitig verstorben ist. Ob Frau F jedoch Eigentümerin der Wohnung geworden ist im Wege der erbrechtlichen Rechtsnachfolge ist streitig. In der Versammlung vom 13.05.2014 wurde die besagte Frau F ausweislich des Protokolls zu TOP 8 als Tochter der Eigentümerin Frau G vorgeschlagen. Der Kläger rügt, dass Frau F nicht als Tochter einer Eigentümerin wählbar gewesen sei.

Mit dem Beschluss zu TOP 10 wurde eine Sondervergütung für den Verwalter in Höhe von 1.843,62 € zuzüglich Mehrwertsteuer beschlossen. In der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 13.05.2014 vom 24.04.2014 durch die Verwaltung (Anlage K 2 (Bl. 36 d. A.; im Folgenden werden nur noch die Blattzahlen als solche benannt)) steht zum Tagesordnungspunkt 10, also der Sondervergütung für die Verwaltung, folgende Anmerkung: "Nach dem Verwaltungsvertrag ist der Verwaltung für die Beaufsichtigung von Baumaßnahmen im größeren Umfang und/oder bei schwieriger Durchführung eine zusätzliche Vergütung nach Vereinbarung zu zahlen". Der Kläger rügt, dass dieser Beschluss unter falschen Voraussetzungen gefasst worden sei und zwar unter der Voraussetzung, dass dem Verwalter für die Beaufsichtigung von Maßnahmen im größeren Umfang und/oder bei schwieriger Durchführung nach dem Verwaltervertrag eine zusätzliche Vergütung zu zahlen sei. Tatsächlich regle der Verwaltervertrag in seinem § 5, der die Vergütung regle, aber eine solche Pflicht zur zusätzlichen Vergütung nicht. Der Verwaltervertrag sehe dieses nicht vor. Hinsichtlich des Wortlautes des entsprechenden § 5 des Verwaltervertrages wird auf die Anlage K 4 Bezug genommen.

Zu den zahlreichen weiteren Einzelheiten des Vorbringens des Klägers wird auf die von seinen Prozessbevollmächtigten eingereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Der Kläger beantragt,

folgende Beschlüsse der WEG Große Bahnstraße 12 und 14, 22525 Hamburg, welche auf der WEG-Versammlung vom 13.05.2014 gefasst worden sind,

1. zu TOP 6 (Entlastung der Verwalterin für die Tätigkeit in der Zeit vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013) und
2. zu TOP 8 (Bestellung des Verwaltungsbeirates),
3. zu TOP 10 (Sondervergütung in Höhe von 1.843,62 € zzgl. Mwst 19%), für unwirksam bzw. nichtig zu erklären.

Die Beklagten und die beigetretene Verwaltung beantragen,

die Klage abzuweisen.

Hinsichtlich des Entlastungsbeschlusses wenden die Beklagten ein, es seien keine Umstände ersichtlich, die einen Schadensersatzanspruch der Gemeinschaft begründen könnten, außerdem beruhe die Anschaffung der Münzzähler auf einer Absprache zwischen Verwalter und Beirat. Des Weiteren seien in der Jahresabrechnung 2014 die Münzzählereinnahmen enthalten gewesen, was eine nachträgliche Billigung beinhalte.

Hinsichtlich der Ungültigkeit der Verwaltungsbeiratsbestellung im Hinblick auf die gewählte Frau F wenden die Beklagten ein, dass diese ja wohl Eigentümerin zum Zeitpunkt der Wahl gewesen sei und zwar durch Erbfolge. Sie sei lediglich noch nicht im Grundbuch eingetragen gewesen. Die Vorlage eines Erbscheines zur Bestätigung der streitigen Stellung der Frau F als Erbin der Eigentumswohnung halten die Beklagten nicht für erforderlich. Sie berufen sich zum Beweise der Erbenstellung auf eine Vernehmung bzw. Anhörung der Frau F.

Hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 10 bezüglich einer Sondervergütung wenden die Beklagten ein, es sei grundsätzlich möglich, eine Sondervergütung zu vereinbaren. Außerdem bestreiten sie, dass die Verwaltung über einen Anspruch auf eine Zusatzvergütung falsch informiert habe.

Zu den weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Beklagten wird auf die von ihren Prozessbevollmächtigten eingereichten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist in dem zugesprochenen Umfang begründet, im Übrigen unbegründet.

Im Einzelnen ergibt sich dies auf folgenden Gründen:

1. Ungültigkeit (nicht Unwirksamkeit) bzw. Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 6

vom 13.05.14 (Verwalterentlastung 2013) (34)

Die Anfechtung ist unbegründet. Der insoweit gefasste Beschluss ist nicht ungültig.

### 1.1. Kein Anspruch auf Verwalterentlastung

Das Gericht teilt zwar die Bewertung des Klägers, dass der Verwalter keinen Rechtsanspruch auf einen Entlastungsbeschluss hat. Dies allein führt aber nicht zur Ungültigkeit oder Nichtigkeit des Entlastungsbeschlusses. Die h.M. erkennt einen Entlastungsbeschluss nach wie vor als im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung liegend an. Dem Verwalter kann für seine Tätigkeit insgesamt Entlastung erteilt werden. Der Wille hierzu muss aber klar aus der Beschlussfassung hervorgehen (Riecke/Schmid, WEG, 2. Auflage, § 28 Rz. 115). Das ist hier der Fall.

### 1.2. Keine Entlastung wegen Möglichkeit einer Haftung des Verwalters

Der Kläger rügt die Entlastung, weil eine Schadensersatzhaftung des Verwalters in Betracht käme. Er geht insoweit zunächst von zutreffenden rechtlichen Voraussetzungen aus: Auf Anfechtung ist der Entlastungsbeschluss gerichtlich für ungültig zu erklären, wenn dem Verwalter eine pflichtwidrige Handlung vorgeworfen wird, also in allen potentiellen Haftungsfällen. Ob Ansprüche gegen den Verwalter tatsächlich bestehen, ist nicht bei der Anfechtung des Entlastungsbeschlusses zu prüfen, sondern ggfs. erst in einem nachfolgenden Haftungsprozess (Greiner, 2. Auflage, Rz. 174; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Auflage, § 28 Rz. 208). In den Worten des BGH: Ein Entlastungsbeschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten (BGH NJW 2003, 3124). Ausreichend ist eine objektive Pflichtverletzung des Verwalters (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Auflage, § 28 Rz. 208).

Der Kläger hat zwar eine potentielle Haftung der Verwaltung im Hinblick auf eine beschlusswidrige (Beschluss vom 02.05.12 zu TOP 14) Ersatzbeschaffung von Münzwasserzählern (Ersetzung von Münzzählern am 12.09.13) schlüssig dargetan. Des Weiteren wurde auch eine potentielle Haftung der Verwaltung im Hinblick auf eine eigenmächtige Erhöhung der Preise für die Waschmaschinen schlüssig dargetan. Insofern liegen hier auch keine erheblichen Einwendungen vor. In diesem Prozess ist nicht in eine nähere Prüfung dazu einzutreten, ob eine Haftung am Ende tatsächlich zu bejahen ist. Es reicht hier allein die Möglichkeit einer solchen Haftung. Dies führte hier gleichwohl nicht zur Ungültigkeit des Entlastungsbeschlusses, weil die Gemeinschaft hier ausnahmsweise offenkundig darauf verzichtet, mögliche Ersatzansprüche gegen den Verwalter wegen der Anschaffung eines Münzautomaten und zwischenzeitlicher Preiserhöhung für den Betrieb geltend zu machen. Dieser Verzicht widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Billigung der Anschaffung eines Münzautomaten innerhalb des Rahmens ordnungsgemäßer Verwaltung liegt, ebenso wie der Verzicht auf eventuelle Ersatzansprüche wegen zwischenzeitlicher Preiserhöhung um wenige Cent.

Die Beklagten gehen zutreffend von dem weiteren Rechtssatz aus, dass eine

Entlastung trotz Möglichkeit der Haftung des Verwalters ausnahmsweise gerechtfertigt ist, wenn aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten (vgl. BGH MDR 2003, 1222, 1224 mit weiterem Verweis auf BayObLGZ 1983, 314 [318 f.]; BayObLG ZMR 1999, 185 [186]; Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 28 WEG Rz. 561; Niedenführ/Schulze, WEG, 6. Aufl., § 28 Rz. 162). Damit waren die Beklagten darauf angewiesen, schlüssig zu begründen, dass hier aus besonderen Gründen ausnahmsweise Anlass bestand, auf mögliche Ansprüche zu verzichten.

Die Beklagten haben das Gericht davon überzeugt, dass hier ausnahmsweise Anlass bestand, auf mögliche Ansprüche zu verzichten bzw. dass solche Ansprüche ohnehin nicht geltend gemacht würden von der WEG bezüglich der ohne ermächtigenden Beschluss erfolgten Anschaffung eines Münzautomaten. Zwar trifft es nicht zu, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung als Billigung der darin enthaltenen Ausgaben ausgelegt werden kann und daher auch nicht als Billigung der Anschaffungskosten für den Münzzähler. Der bestandskräftige Genehmigungsbeschluss enthält keine bestandskräftige Regelung dahingehend, dass die ausgewiesenen Ausgaben zu Recht erfolgten. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung beeinträchtigt nicht die Rechtsstellung der Gemeinschaft gegenüber möglichen Regressschuldern (BGH ZMR 2011, 573; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 28 Rz. 123). Die Genehmigung der Jahresabrechnung enthält insbesondere keine konkludente Billigung der vom Verwalter getätigten Ausgaben und kann deshalb Regressansprüchen gegen den Verwalter nicht entgegenstehen (BGH ZMR 2011, 573; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O.). Die Wohnungseigentümer mussten die Ausgabe für den Münzautomaten, die in die Jahresabrechnung aufgenommen worden waren, bestätigen, weil sie aus dem Gemeinschaftsvermögen geflossen waren.

Gleichwohl verhält es sich hier so, dass die in der Versammlung erläuterte Anschaffung des Münzautomaten offenkundig von den Wohnungseigentümern als unausweichliche Reaktion auf die Aufgabe der ehrenamtlichen Münzverwaltung durch den Eigentümer E gebilligt wurde, und insoweit weder ein Antrag gestellt oder für die Zukunft angekündigt wurde, den Münzautomaten wieder zu demontieren und Schadensersatz gegenüber dem Verwalter geltend zu machen, weil dessen eigenmächtiges Handeln mehrheitlich nicht akzeptiert werde. Die Gemeinschaft kann durchaus im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung im Nachhinein mehrheitlich eigenmächtiges Verwalterhandeln bestätigen und davon absehen, es rückabwickeln zu wollen und im Gegenzug Schadensersatz geltend machen zu wollen. Diese Option besteht im Rahmen des ihr zustehenden Verwaltungsermessens. Dies gilt insbesondere auch für die hiesige Option, eine ohne Ermächtigungsbeschluss erfolgte Anschaffung eines Münzautomaten im Nachhinein zu tolerieren und diese insbesondere wiederum dann, wenn sich im Nachhinein zuvor diesbezüglicher Handlungsbedarf ergeben hatte, um den Betrieb der Waschmaschinen aufrecht zu erhalten. Die Gemeinschaft hat einen solchen Bestätigungsbeschluss zwar bisher nicht im Nachhinein gefasst. Angesichts des Umstandes jedoch, dass sich bis zur Versammlung vom 13.05.14 offenkundig kein Wille einzelner Wohnungseigentümer und schon gar nicht der einer Mehrheit der Gemeinschaft dahingehend artikuliert wurde, die Maßnahme des Verwalters nicht zu akzeptieren, sondern rückabzuwickeln und den Verwalter in Regress zu nehmen, und angesichts des Umstandes, dass sich ein solcher Wille auch nicht bis zum

Schluss der mündlichen Verhandlung in diesem Verfahren artikuliert hat, besteht der erste Anschein, dass ein solcher Mehrheitswille auch nicht besteht. Angesichts des Umstandes, dass der Münzzähler für jeden Eigentümer offenkundig bereits am 12.09.13 angeschafft wurde, wäre es zu erwarten gewesen, dass sich bis zum 13.05.14 ein solcher Wille hätte bilden und zu einem entsprechenden Antrag in der Versammlung führen können, spätestens jedoch bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in diesem Verfahren. Dies war jedoch nicht der Fall. Damit besteht der erste Anschein, dass jedenfalls die Mehrheit die eigenmächtige Anschaffung des Verwalters zu billigen bereit ist. Der Kläger wiederum hatte die Option, diesen Anschein zu erschüttern, indem er die eine Mehrheit bildenden Namen von Wohnungseigentümern vorträgt, die entgegen diesem ersten Anschein die Maßnahme doch noch rückgängig machen und den Verwalter in Regress nehmen wollen und daher darauf angewiesen sind, dass kein Entlastungsbeschluss bestandskräftig wird. Der Kläger hat diese Option nicht genutzt bzw. nicht nutzen können, weil eine entsprechende Mehrheit offenbar nicht besteht.

Soweit der Kläger mit Schriftsatz vom 09.04.15 geltend macht, das Gericht verkenne, dass es möglich wäre, dass der Kläger Schadensersatzansprüche geltend mache und dadurch durch den Entlastungsbeschluss ausgeschlossen sei, ist daraufhinzuweisen, dass der Kläger gerade nicht durch den Entlastungsbeschluss daran gehindert wäre, persönliche Schadensersatzansprüche aus dem streitbefangenen Verwalterhandeln einzuklagen. Ein Entlastungsbeschluss berührt nicht individuelle Schadensersatzansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter. Der Schadensersatzanspruch eines einzelnen Sondereigentümers unterliegt nicht der Verwaltung der Wohnungseigentümer, da diese sich nur auf das gemeinschaftliche Eigentum beschränkt. Über einen solchen Ersatzanspruch können die Wohnungseigentümer daher nicht durch einen Entlastungsbeschluss verfügen (Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 28 Rz. 245). Der angegriffene Entlastungsbeschluss schließt lediglich solche Ansprüche aus, die die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter wegen einer Schädigung des Gemeinschaftseigentums oder Vermögens geltend machen will. Bezüglich solcher Ansprüche bleibt das Gericht bei seiner Bewertung, dass mittlerweile der erste Anschein dafür spricht, dass die Gemeinschaft genau dies aber nicht beabsichtigt und der Kläger hat trotz gewährter Gelegenheit nicht dargelegt, dass es in der Gemeinschaft eine Mehrheit gibt, entgegen dem bestehenden ersten Anschein dies beabsichtigt. Spätestens jetzt hätte sich ein entsprechender Wille zeigen können, der aber offenkundig nicht besteht und angesichts der überschaubaren Bedeutung der Angelegenheit auch nachvollziehbar nicht besteht. Soweit der Kläger darauf verweist, der Verwalter hätte entsprechende Beschlussfassungen verhindert, überzeugt auch dies nicht. Sämtliche Wohnungseigentümer unter Einschluss des Klägers hätten die Möglichkeit gehabt, einen entsprechenden Beschlussantrag einzubringen und zu begründen und eine Beschlussfassung über eine Rückabwicklung der Anschaffung der Münzwaschmaschine herbeizuführen. Der Vorgang stammt aus September 2013. Es bestand mehr als genug Zeit, um eine diesbezügliche Entscheidung der Gemeinschaft herbeizuführen. Wenn es aber nicht einmal gelingt, während dieses Prozesses im Rahmen der Anfechtung des Entlastungsbeschlusses eine Mehrheit von Wohnungseigentümern dafür zu gewinnen, dass sie den Willen zum Ausdruck bringen, sich eine Inanspruchnahme des Verwalters wegen der Anschaffung der Münzwaschmaschine und der zwischenzeitlichen Preiserhöhung offen halten zu wollen, dann wird der angenommene erste Anschein erneut bestätigt, dass die Gemeinschaft

mehrheitlich kein Interesse hat, wegen dieser Angelegenheit gegen den Verwalter vorzugehen.

## 2. Ungültigkeit bzw. Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 8 (Bestellung des Verwaltungsbeirates) (34)

Die Anfechtung ist begründet. Der Beschluss ist ungültig.

Der Kläger rügt die Wahl einer Person zur Beirätin, Frau F die nicht Eigentümerin der WEG sei. Die Rüge ist begründet, denn es ergibt sich bereits aus § 29 I S. 2 WEG, dass der Beirat aus Wohnungseigentümern zu bilden ist. Anders wäre die Rechtslage nur dann, wenn die Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung getroffen hätte (Vgl. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 29 Rz. 10 m.w.Nw.). Die Wahl einer nicht wählbaren Person führt zur Anfechtbarkeit des Beschlusses (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O., Rz. 12). Der Kläger hat auch schlüssig dargetan, dass Frau F nicht wählbar sei, weil sie nur die Tochter einer Eigentümerin sei, nicht jedoch Eigentümerin.

Soweit die Beklagten dem entgegen halten, Frau F sei sehr wohl Eigentümerin, und zwar durch Erbfolge, jedoch lediglich noch nicht im Grundbuch eingetragen, handelt es sich grds. um einen relevanten Einwand. Für die Frage, wer als Wohnungseigentümer Rechte und Pflichten hat, z. B. auch als Beklagter eine Anfechtungsklage oder, wie hier, als wählbarer Beirat, kommt es zwar grundsätzlich darauf an, wer im Grundbuch zum jeweiligen Zeitpunkt als Eigentümer eingetragen ist (Zur Maßgeblichkeit der Grundbucheintragung für die Begründung und Beendigung wohnungseigentumsrechtlicher Rechtsstellungen vgl. auch BGHZ 87, 138; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 16 Rz. 115; § 46 Rz. 4). Im Falle eines Eigentümerwechsels durch Tod verhält es sich jedoch anders. Der Erbe wird unmittelbar mit dem Erbfall Wohnungseigentümer und ist somit bereits vor Eintragung im Grundbuch anfechtungsbefugt (Vgl. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O. § 46 Rz. 4) und damit auch wahlberechtigt, denn Letzteres setzt die gleiche Eigentümerstellung voraus.

Da die Parteien über diese Stellung der Frau F in tatsächlicher Hinsicht streiten, war jedoch der Erbschein im Sinne der §§ 2353 BGB vorzulegen. Dies haben haben die Beklagten und die auf ihrer Seite beigetretene Verwaltung nicht geleistet, so dass eine tatsächliche Erbenstellung der Frau F derzeit und in diesem Verfahren nicht zugrunde gelegt werden kann.

Soweit die Beklagten auf eine Vernehmung der streitigen Eigentümerin zum Beweis ihrer Erbenstellung Bezug nehmen, genügt dies dem Gericht zur hinreichend sicheren Überzeugungsbildung nicht, abgesehen davon, dass es auf der Basis des Vortrages der Beklagten eine Zustimmungspflichtige Parteivernehmung sein würde. Es ist auch nicht nachvollziehbar, aus welchen plausiblen Gründen eine Erbin, die Grundvermögen geerbt haben soll, was zur Erforderlichkeit entsprechender Grundbucheintragungen führt, auf die Ausstellung eines Erbscheines und auf eine Änderung des Grundbuches verzichten möchte. Bereits diese unplausible Vorgehensweise würde Zweifel an einer unterstellten Bestätigung der Erbenstellung durch die aus Sicht der Beklagten weitere Beklagte selbst begründen.

Soweit die Verwalterin einer möglichen Kostenhaftung im Falle der Erledigung

dieses Streites mit dem Vortrag entgegen tritt, es habe keine Veranlassung gegeben, die Eigentümerstellung der Frau F näher aufzuklären, weil ihr als auch den Wohnungseigentümern bekannt gewesen sei, dass Frau F Erbin sei, ist noch nicht klar geworden, inwiefern dieses der Verwalterin und den anderen Eigentümern bekannt gewesen sei, wenn es doch noch keinen Erbschein gibt und auch im Grundbuch noch keine Eintragung der Frau F als neue Eigentümerin stattgefunden hatte. Die bloße Mitteilung der Frau F, sie sei jetzt Eigentümerin der Wohnung durch Erbschaft begründet kein diesbezügliches Wissen, sondern allenfalls ein diesbezügliches Glauben. Es gehört zu den Pflichten des Verwalters das aktive und passive Stimmrecht bzw. Wahlrecht von Eigentümern in einer Versammlung zu prüfen. Wie hätte die Verwalterin dem Kläger auf Rückfrage die Wählbarkeit der Frau F erläutern können, wie geltend gemacht, wenn zur Eigentümerstellung nach aktuellem Sachstand keine belastbaren Fakten vorlagen. Überzeugend weist der Kläger des Weiteren darauf hin, dass Frau F in der Versammlung und im Protokoll gerade nicht als neue Eigentümerin titulierte worden war, sondern als Tochter der Eigentümerin. Dies indiziert, dass in ihrer Stellung als Tochter ein hinreichender Grund für ihre Bestellung zur Beirätin gesehen wurde und ihre Stellung als neue Eigentümerin noch nicht bekannt war.

Auch mit Schriftsatz vom 21.05.15 hat die Verwalterin nicht schlüssig begründet, warum es hier nicht möglich sein soll, den gesetzlich vorgesehenen Nachweis der Erbenstellung, und zwar einen Erbschein im Sinne der §§ 2353 ff BGB, vorzulegen. Das Nachlassgericht hat dem Erben auf Antrag gem. § 2353 BGB ein Zeugnis über sein Erbrecht zu erteilen, also den sog. Erbschein. Der Verzicht auf eine diesbezügliche Vorlage kann nicht durch eine persönliche Vernehmung/Anhörung der behaupteten aber streitigen Erbin, wie beantragt, ersetzt werden. Der Beweisantritt ist nicht geeignet, den erforderlichen Beweis zu führen. Das Gericht erkennt als Beweismittel der Erbenstellung allein das von der Rechtsordnung in § 2353 ff BGB vorgesehene Beweismittel an.

3. Ungültigkeit bzw. Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 10 (Sondervergütung in Höhe von 1.843,62 Euro zzgl. MwSt.)

Die Anfechtung ist begründet. Der Beschluss ist ungültig.

Der Kläger rügt zu Recht, der Beschluss sei unter falschen Voraussetzungen gefasst worden, und zwar nach Mitteilung in der Einladung, dass nach dem Verwaltungsvertrag dem Verwalter für die Beaufsichtigung von Baumaßnahmen im größeren Umfang und/oder bei schwieriger Durchführung eine zusätzliche Vergütung nach Vereinbarung zu zahlen sei, was der Verwaltervertrag in seinem § 5, der die Vergütung regelt, aber tatsächlich nicht vorsähe. Der mit K 4 eingereichte § 5 bestätigt Letzteres. Darüber hinaus, sei diese falsche Information auch noch im Rahmen der Versammlung durch die Hausverwaltung erteilt worden und sogar auf explizite Rückfrage des Klägers von der Versammlungsleiterin gegeben worden.

Ein Beschluss, der im Anschluss an zuvor unrichtig erteilte Informationen erfolgt, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da nicht auszuschließen ist, dass der auf unrichtigen Informationen beruht.

Auf der Basis einer derartigen Anfechtbarkeit wären die diesbezüglichen Kosten des

Verfahrens der Verwaltung aufzuerlegen (§ 49 II GKG).

Soweit die Beklagten dem entgegen halten, es sei grundsätzlich möglich, eine Sondervergütung zu vereinbaren, ist dies zwar grds. richtig, beseitigt aber nicht den Beschlussmangel einer vorherigen Falschinformation. Im Übrigen wurde die grundsätzliche Option der Vereinbarung auch nicht in Frage gestellt und ihr Fehlen gerügt, so dass insoweit auch kein prüfungsbedürftiger Anfechtungsgrund erhoben wurde.

Soweit die Beklagten eine Falschinformation vor der Beschlussfassung bestreiten, geht dies ins Leere, weil bereits in der Einladung unter TOP 10 die Falschinformation enthalten ist. Es kann also dahinstehen, ob darüber hinaus weitere Falschinformationen in der Versammlung erfolgten und es kann dahinstehen, ob der Beschluss bei Unterlassen der Falschinformation hätte gefasst werden dürfen. Soweit die Beklagten mit Schriftsatz vom 12.01.15 den Standpunkt vertreten, die Information in der Ladung: "Nach dem Verwaltungsvertrag ist der Verwaltung für die Beaufsichtigung von Baumaßnahmen in größerem Umfang und/oder bei schwieriger Durchführung eine zusätzliche Vergütung nach Vereinbarung zu zahlen", sei zutreffend, weil nach dem Verwaltervertrag Vereinbarungen über derartige Sondervergütungen nicht ausgeschlossen worden seien sondern offen gelassen wurden, handelt es sich um einen nicht mehr vertretbare Schlussfolgerung. Die Information "Nach dem Verwaltervertrag ist ... zu zahlen" ist eindeutig eine gänzlich andere rechtliche Auskunft, als die zutreffende Tatsache, dass die Parteien nach dem Verwaltervertrag nicht gehindert waren, eine zusätzliche Vereinbarung zu treffen. Es verfälscht die Sachlage, wenn die Beklagten vortragen, "der Hinweis auf die Notwendigkeit des Abschlusses einer Vergütungsvereinbarung in der der Ladung sei zutreffend gewesen". In der Einladung aus Anlage K 2 steht zu TOP 10 definitiv etwas gänzlich anderes.

Auch die Verwalterin vernachlässigt den maßgeblichen Teil des streitbefangenen Satzes, wenn sie meint, dass der Terminus "Vereinbarung" in der Zusatz zu TOP 10 aus der Information eine zutreffende Information mache. Die angeblich aus dem Verwaltervertrag resultierende Verpflichtung zu einer Zusatzvergütung nach Vereinbarung ist der unzutreffende und durch den Verwaltervertrag nicht gedeckte Kern der Erklärung.

Zu Unrecht geht die Verwalterin auch davon aus, dass Absprachen mit dem Verwaltungsbeirat den Inhalt des zwischen der WEG und dem Verwalter geschlossenen Vertrag prägen würden. Der Beirat ist grds. kein Vertretungsorgan der WEG, das über den Inhalt von Verwalterverträgen rechtswirksam entscheiden könnte.

Auch wenn es jahrelang so praktiziert worden sein sollte, wie es die Verwalterin geltend macht, so ist doch die Information zutreffend, aus dem Verwaltervertrag ergäbe sich, dass eine Zusatzvergütung zu vereinbaren sei.

Der Umstand, dass die Mehrheit bereit sei, in einer zukünftigen Versammlung eine entsprechende Vereinbarung zu treffen, wie dargetan, berührt die Gültigkeit des hier streitbefangenen Beschlusses nicht. Soweit die Verwalterin zur inhaltlichen Angemessenheit einer möglichen Sondervergütung Stellung nimmt, ist diese nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Einem Verwaltungsvertrag einen Inhalt zuzuschreiben, den dieser definitiv nicht aufweist ("Nach dem Verwaltervertrag ist eine Sondervergütung nach Vereinbarung zu zahlen"), begründet grobes Verschulden.

#### 4. Klagefrist

Die Klage ging am 13.06.14 per Fax, und damit rechtzeitig, zu.

#### 5. Streitwerte, Kosten und vorläufige Vollstreckbarkeit

Die Streitwertbemessung ergibt sich aus § 49 a GKG. Danach ist der Streitwert auf 50% des Interesses der Parteien und der Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen und darf zugleich das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Ferner darf der Wert in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen.

Das Interesse aller Beteiligten am Streit um die Verwalterentlastung bemisst das Gericht mit 1.000,- Euro. Der potentielle Schaden im Falle einer Beseitigung des Münzautomaten dürfte zwischen 500,- und 1.000,- Euro liegen. Damit ergibt sich als Streitwert ein Betrag von 500,- Euro, also der niedrigsten Streitwertstufe. Insofern erübrigt sich, ob sich aus dem Fünffachend es Klägerinteresses ein noch niedrigerer Wert ergäbe.

Den Streitwert der Anfechtung der Beiratswahl bemisst das Gericht mit 1.000,- Euro (Vgl. Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 49 a GKG Rz. 16).

Den Streitwert des Streites über den Beschluss über die Sondervergütung bemisst das Gericht mit 685,60 Euro. Das Interesse aller Beteiligten liegt bei 2.193,91 Euro brutto. 50% davon sind 1.096,96 Euro. Der Anteil des Interesses des Klägers ist nicht größer. Allerdings ist das Fünffache des Interesses des Klägers noch geringer. Bei einem geschätzten Miteigentumsanteil des Klägers von 625/10.000 (=1/16), läge das Fünffache des Interesses des Klägers bei 685,60 Euro. Diesen Wert darf die Streitwertbestimmung nicht übersteigen.

Der Streitwert beträgt damit insgesamt 2.185,60 Euro. Der Anteil am Unterliegen beträgt beim Kläger 23%, bei den Beklagten 77%.

Die auf die Beklagten entfallenden Kosten hat hier der Verwalter zu tragen. Gem. § 49 II WEG können dem Verwalter die Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichtes durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreites ist. Insbesondere wird auch eine fehlerhafte Beschlussvorlage, die zur erfolgreichen Anfechtung des gefassten Beschlusses führt, als Haftungsgrund im Sinne des § 49 II WEG gesehen (Vgl. AG Königstein ZMR 2009; AG Strausberg ZMR 2009, 564; Riecke/Schmid, WEG, 3. Auflage, § 49 Rz. 4 c), was jedenfalls dann als zutreffend angesehen wird, wenn elementare Fehler zur Ungültigkeit des Beschlusses führten. In der nicht hinreichenden Klärung der Erbenstellung der Frau ... vor der Wahl des

Verwaltungsbeirates sowie in der Falschinformation vor der Beschlussfassung über den Antrag zu TOP 10 liegt jeweils grobes Verschulden, das zur Kostentragung durch den Verwalter führt.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO.