

# Amtsgericht Düsseldorf

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 23 Abs. 4 Satz 2, 29 Abs. 2, Abs. 3, 21 Abs. 3 WEG, 297 Abs. 2 BGB

- 1. Ein Eigentümerbeschluss über die Entlastung bedeutet inhaltlich den Verzicht auf bis dahin entstandene und erkennbare Schadenersatzansprüche. Sie kann als ein negatives Schuldanerkenntnis gemäß § 297 Abs. 2 BGB ausgelegt werden.**
- 2. Ein Mehrheitsbeschluss über die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist deshalb für ungültig zu erklären, wenn ein Ersatzanspruch gegen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates im Zusammenhang mit der Prüfung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan möglich erscheint oder wenn der Verwaltungsbeirat den Wohnungseigentümern die Annahme einer noch nicht ordnungsgemäßen und unvollständigen Abrechnung empfohlen hat (BayObLG, WuM 1991, 443 f; Merle in Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 10. Auflage 2008, § 29, Rn. 113).**

AG Düsseldorf, Urteil vom 05.07.2010, 292a C 16167/09

#### **Tenor**

hat das Amtsgericht Düsseldorf

durch die Richterin am Amtsgericht X

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14.6.2010

für R e c h t erkannt:

1. Der anlässlich der Eigentümerversammlung vom 5.11.2009 unter Tagesordnungspunkt 2 d) gefasste Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Geschäftsjahr 2008 wird für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 1.500,00 € vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

### **Tatbestand**

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft X Straße xx und xx in 40xx, die von der Beigeladenen verwaltet wird.

Die Kläger wenden sich gegen einen unter Tagesordnungspunkt 2 d) anlässlich der Eigentümerversammlung am 5.11.2009 gefassten Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer dem Verwaltungsbeirat für das Geschäftsjahr 2008 mehrheitlich die Entlastung erteilten (Anlage K20; Bl. 164 GA).

Mitglieder des Verwaltungsbeirates sind die Wohnungseigentümer K, M sowie S; bei Letzterem handelt es sich um den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates.

Die Wohnungseigentümergeinschaft befindet sich seit mehreren Jahren aufgrund zahlungssäumiger Miteigentümer -hierunter auch des Beiratsmitgliedes S- in finanziellen Schwierigkeiten. Im Jahr 2007 kam es deshalb bereits zu einer Versorgungssperre des Strom- und Heizungsversorgers, als die Wohnungseigentümergeinschaft die fälligen Beiträge nicht mehr entrichten konnte. Ende 2007 betrugen die Wohngeldaußenstände ausweislich der Tagesordnung zur Eigentümerversammlung vom 19.12.2007 (Anlage K8; Bl. 75 GA) zusammen über 20.000,00 €. Anlässlich der Eigentümerversammlung vom 19.12.2007 beschlossen die Wohnungseigentümer unter dem Tagesordnungspunkt 4 mehrheitlich:

"Die Eigentümer Herr X, Herr S und Herr E werden ab Januar 2008 regelmäßig ihr Hausgeld zahlen. Ab Februar 2009 werden Herr E und die Familie M zusätzlich auf die Rückstände monatlich € 500,00 zahlen. Sollte diese Regelung nicht eingehalten werden, so werden den Eigentümern Herrn X, Herrn S und Herrn E zwei Abmahnungen ausgesprochen. Wenn die heute beschlossenen Abmahnungen keinerlei Wirkung erzielen, entzieht die Wohnungseigentümergeinschaft Herrn X, Herrn S und Herrn E nunmehr das Wohnungseigentum der Wohnungen Nr. 1, 3, 4, 5, 14, 15, 17 und 18, X Straße xx in 40xx. Schon jetzt beauftragt und bevollmächtigt die Wohnungseigentümergeinschaft Herrn S, unter Hinzuziehung eines Rechtsanwalts eine Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums wegen gemeinschaftswidrigen Verhaltens, insbesondere erheblicher Zahlungsrückstände einzuleiten."

Per 31.12.2008 beliefen sich allein die aus 2008 resultierenden Wohngeldrückstände der Familie M, das heißt des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden S, seines Vaters X und seiner Ehefrau A auf insgesamt 18.456,78 € (Anlage K11; Bl. 83 GA).

Hinsichtlich der Abfallentsorgung und Straßenreinigung schloss die Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Umweltamt der Stadt X eine Ratenzahlungsvereinbarung ab. Diese drohte das Umweltamt mit Schreiben vom 19.8.2008 (Anlagen K15 und K16; Bl. 87 ff GA) wegen Nichteinhaltung der Ratenzahlungen aufzukündigen.

Vor der Eigentümerversammlung am 5.11.2009 sollte eine Belegprüfung stattfinden. An den zunächst vorgeschlagenen Terminen konnte das Beiratsmitglied M nicht teilnehmen. An den seinerseits vorgeschlagenen Terminen war es den übrigen beiden Beiratsmitgliedern nicht möglich, eine Belegprüfung vorzunehmen. Letztendlich nahmen die Beiratsmitglieder K und S die Belegprüfung allein vor. Hiervon erfuhr Herr M erst später.

Die Kläger sind der Auffassung, dass die Gemeinschaft den Beschluss über die Entlastung des Beirates zu Unrecht gefasst habe, da die Mitglieder des Beirates schädigend auf die finanzielle Situation der Gemeinschaft eingewirkt hätten. Trotz der Beschlussfassung anlässlich der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2007 sei die Verwaltung weitgehend untätig geblieben und habe es unterlassen, die Wohngeldrückstände beizutreiben. Der Verwaltungsbeirat habe daher nicht die Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2008 vorschlagen dürfen. Da eine Verjährung von Wohngeldansprüchen drohe, erscheine ein Schadenersatzanspruch gegen die Verwaltungsbeirat möglich, so dass diesem keine Entlastung hätte erteilt werden dürfen.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss zu TOP 2 d) der Wohnungseigentümerversammlung der WEG X Straße xx in 40xx betreffend die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Geschäftsjahr 2008 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten berufen sich darauf, dass klägerseits nicht schlüssig begründet worden sei, weshalb dem Beirat fehlerhafterweise die Entlastung erteilt wurde. Säumnisse der Verwaltung zögen in keinem Fall automatisch ein Fehlverhalten des Verwaltungsbeirates nach sich, aufgrund dessen ihm die Entlastung zu versagen wäre. Es sei nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirates, den Verwalter zu zwingen, Gelder beizutreiben.

Die zunächst von den Klägern auch gegen den Tagesordnungspunkt 2 c) gerichtete Beschlussanfechtung wurde abgetrennt und nach Verbindung mit einer anderweitigen Beschlussanfechtung unter dem Aktenzeichen 292a C 2706/10 weitergeführt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig und begründet.

1.

Die Kläger haben Anspruch auf Ungültigerklärung des anlässlich der Eigentümersammlung vom 5.11.2009 unter TOP 2 d) gefassten Beschlusses über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Geschäftsjahr 2008 nach §§ 23 Abs. 4 Satz 2, 29 Abs. 2, Abs. 3, 21 Abs. 3 WEG, denn dieser Beschluss entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ein Eigentümerbeschluss über die Entlastung bedeutet inhaltlich den Verzicht auf bis dahin entstandene und erkennbare Schadenersatzansprüche. Sie kann als ein negatives Schuldanerkenntnis gemäß § 297 Abs. 2 BGB ausgelegt werden. Ein Mehrheitsbeschluss über die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist deshalb für ungültig zu erklären, wenn ein Ersatzanspruch gegen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates im Zusammenhang mit der Prüfung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan möglich erscheint oder wenn der Verwaltungsbeirat den Wohnungseigentümern die Annahme einer noch nicht ordnungsgemäßen und unvollständigen Abrechnung empfohlen hat (BayObLG, WuM 1991, 443 f; Merle in Bärman, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 10. Auflage 2008, § 29, Rn. 113). Der Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirates entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Verwaltungsbeirat objektiv keine Pflichtverletzung begangen hat, also seine Pflichten voll erfüllt hat. Wenn dies nicht der Fall ist, entspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Entlastung zu erteilen und damit auf mögliche Ersatzansprüche zu verzichten. Die Frage eines schuldhaften Unterlassens des Verwaltungsbeirates ist erst in einem möglichen Verfahren auf Schadenersatz zu erörtern, nicht aber bereits bei der Frage der Entlastung. Solange ein Ersatzanspruch möglich erscheint, widerspricht die Entlastung ordnungsgemäßer Verwaltung (BayObLG, a.a.O.).

Zu Recht weisen die Kläger darauf hin, dass möglicherweise Wohngeldansprüche der WEG gegen zahlungssäumige WEG-Mitglieder verjährt sind, da sie nicht rechtzeitig von der Verwaltung beigetrieben wurden. Der Verwaltungsbeirat ist zwar nicht verpflichtet, die laufende Verwaltung durch den Verwalter zu überwachen. Da er gemäß § 29 Abs. 2 WEG lediglich unterstützende, das heißt beratende Funktion hat, obliegt ihm nicht die Kontrolle der Verwaltung (Merle in Bärman, § 29, Rn. 57). Allerdings hat der Verwaltungsbeirat nach § 29 Abs. 3 WEG auch die Aufgabe, die Wirtschaftspläne, die Abrechnungen über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge zu prüfen, bevor die Wohnungseigentümer darüber beschließen. Neben der Überprüfung der sachlichen Richtigkeit der einzelnen Abrechnungsposten ist auch zu prüfen,

ob von allen Wohnungseigentümern die mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgeldzahlungen geleistet wurden. Geht der Verwaltungsbeirat über gelegentlich der Unterstützung des Verwalters oder bei der Überprüfung der Jahresabrechnung festgestellte Mängel der Verwaltung hinweg, ohne die Wohnungseigentümerversammlung zu informieren -zur Not im Wege der Einberufung nach § 24 Abs. 3 WEG-, so kann sich daraus eine Schadenersatzpflicht ergeben (Merle in Bärmann, § 29, Rn. 65 und 57).

Den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates ist vorzuwerfen, dass sie die übrigen Wohnungseigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung nicht darüber informiert haben, dass sich die Wohnungseigentümergeinschaft trotz des anlässlich der Eigentümerversammlung vom 19.12.2007 gefassten Beschlusses, wonach der Verwalter im Falle weiterer Hausgeldrückstände das Entziehungsverfahren gegen drei Mitglieder der WEG betreiben sollte, weiterhin in erheblichen finanziellen Schwierigkeiten befindet. Auch wenn es nicht in der Macht des Verwaltungsbeirates stand -dessen Vorsitzender dürfte wegen der widersprüchlichen Interessenlage ohnehin kein Interesse daran gehabt haben-, die Verwaltung anzuweisen, die Wohngeldrückstände der vergangenen Jahre als auch die in dem Wirtschaftsjahr 2008 angefallenen Hausgeldrückstände gerichtlich beizutreiben, so war es doch die Pflicht des Verwaltungsbeirates, die WEG-Mitglieder auf die desolatte finanzielle Situation der WEG hinzuweisen bzw. mitzuteilen, dass sich die finanzielle Situation der WEG sogar noch wegen weiterer Wohngeldrückstände aus dem Jahr 2008 verschärft hat. Dementsprechend hätte der Verwaltungsbeirat auch nicht die Entlastung der Verwaltung anlässlich der Eigentümerversammlung vom 5.11.2009 vorschlagen dürfen.

Da bereits im Jahr 2007 erhebliche Wohngeldrückstände von über 20.000,00 € bestanden, erscheint es auch nicht ausgeschlossen, dass -wie die Kläger befürchten- zwischenzeitlich wegen nicht erfolgter gerichtlicher Geltendmachung Zahlungsansprüche der WEG gegen verschiedene WEG-Mitglieder verjährt sind. Ein Schadenersatzanspruch gegen die Beiratsmitglieder erscheint daher grundsätzlich möglich, so dass die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Jahr 2008 ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Zu einem anderen Ergebnis gelangt das Gericht auch nicht angesichts der Einlassung des Verwaltungsbeiratsmitgliedes M. Abgesehen davon, dass es ihm frei stand, allein Einblick in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen und somit allein eine Belegprüfung vorzunehmen, wenn er nicht an dem angedachten gemeinsamen Termin mit den zwei weiteren Verwaltungsbeiratsmitgliedern teilnehmen konnte, ist es gerade ihm gegenüber gerechtfertigt, von einer Entlastung abzusehen, da er seiner Prüfpflicht nach § 29 Abs. 3 WEG unstreitig nicht nachgekommen ist. Durch die Versagung der Entlastung entsteht weder dem Verwaltungsbeiratsmitglied M noch den übrigen Mitgliedern des Verwaltungsbeirates eine unzumutbare Belastung, da damit noch nicht eine Schadenersatzpflicht festgestellt wird, sondern lediglich ein möglicher Schadenersatzanspruch gegen den Verwaltungsbeirat bejaht wird. Auch

kann ein Ersatzanspruch nicht von einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemacht werden, sondern setzt wie ein Ersatzanspruch gegen den Verwalter einen ermächtigenden Eigentümerbeschluss voraus (BGHZ 106, 222).

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit basiert auf § 709 ZPO.

Der Streitwert wurde gemäß § 49 a GKG entsprechend dem klägerischen Interesse an der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen in Höhe geschätzter, möglicher verjährter Ansprüche von 10.000,00 €, die der Entlastung des Verwaltungsbeirates entgegenstehen, festgesetzt.