

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 3, 29 WEG

- 1. Im Zusammenhang mit der konkreten Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung seitens der Gemeinschaft für den Beirat als nähere Ausgestaltung des Beiratsvertrages von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gemäß § 29 WEG gedeckt, weil die Risikovorsorge regelmäßig einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entspricht.**
- 2. Der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist schon allein deswegen nützlich, weil er der Gemeinschaft die Gewissheit gibt, dass eine solvente Versicherung hinter dem Schädiger steht und der Schaden damit zumindest in Höhe der Versicherungssumme reguliert werden kann. Demgemäß liegt der Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Beirat auch im Rahmen der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer.**

KG, Beschluss vom 19.07.2004, Az.: 24 W 203/02

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben als Gesamtschuldner die Gerichtskosten dritter Instanz zu tragen. Die Erstattung außergerichtlicher Kosten dritter Instanz wird nicht angeordnet.

Der Geschäftswert dritter Instanz wird auf 4.500,-- EUR festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Beteiligten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft der im Rubrum genannten Wohnanlage. Auf der Eigentümerversammlung vom 28. September 2000 wurden zum Tagesordnungspunkt (TOP) 3 a

die Jahres- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 1999/2000 mehrheitlich genehmigt, zu TOP 4 b wurden drei Miteigentümer für ein weiteres Jahr zum Verwaltungsbeirat gewählt und zu TOP 4 c wurde beschlossen, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat abzuschließen.

Die Antragsteller haben vorgetragen, in die Jahreseinzelnabrechnungen seien Zahlungen, welche die Antragsteller zu 1) und zu 2) geleistet hätten, nicht als Wohngeldzahlungen eingestellt worden, obwohl diesen Leistungen eine entsprechende Zweckbestimmung zugrunde gelegen habe. Die drei Miteigentümer hätten nicht erneut in den Beirat gewählt werden dürfen, weil sie bereits in der Vergangenheit ein schädigendes Verhalten zu Lasten der Antragsteller entwickelt hätten. Bei einer unentgeltlichen Tätigkeit des Verwaltungsbeirats sei der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung nicht erforderlich.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 27. Juli 2001 den Eigentümerbeschluss zu TOP 3 a im Hinblick auf die Jahreseinzelnabrechnungen betreffend die Antragsteller zu 1) und 2) für ungültig erklärt und im Übrigen die Anfechtungsanträge zurückgewiesen. Auf die Erstbeschwerde der Antragsteller hat das Landgericht den hier nicht mehr interessierenden Eigentümerbeschluss betreffend die Entlastung des Verwaltungsbeirats für ungültig erklärt, im Übrigen jedoch die Erstbeschwerden zurückgewiesen. Die sofortigen weiteren Beschwerden der Antragsteller bleiben erfolglos.

II.

Die sofortigen weiteren Beschwerden der Antragsteller sind gemäß §§ 27, 29 FGG, 45 WEG zu-lässig, jedoch in der Sache nicht gerechtfertigt. Einen Rechtsfehler, auf den die sofortige weitere Beschwerde mit Erfolg allein gestützt werden kann (§ 27 Abs. 1 FGG), weist der angefochtene Beschluss des Landgerichts nicht auf.

1. Eigentümerbeschluss zu TOP 3 a (Jahresabrechnung 1999/2000)

Ohne Rechtsirrtum hat das Landgericht ausgeführt, dass die Jahresgesamtabrechnung nicht für ungültig zu erklären ist, da die Zahlungseingänge der Antragsteller zu 1) und 2) in die Gesamtabrechnung Eingang gefunden haben und sonstige Gründe für eine Unwirksamkeit der Jahresabrechnung weder dargetan noch sonst ersichtlich sind. Insbesondere ist das Abweichen vom Kalenderjahr jedenfalls für die Zeit vor dem Beschluss des BGH vom 20. September 2000 (NJW 2000, 3500) weder Nichtigkeits- noch Anfechtungsgrund. Soweit die Verbuchung der Zahlungseingänge die Einzelabrechnungen der Antragsteller zu 1) und 2) betreffen, hat bereits das Amtsgericht eine Teilungültigerklärung ausgesprochen.

Rechtlich einwandfrei führt das Landgericht weiter aus, dass das Fehlen der von den Antragstellern behaupteten Instandhaltungsrücklage in der Darstellung der Jahresabrechnung 1999/2000 allenfalls einen Anspruch auf Ergänzung verschafft, wenn die Instandhaltungsrücklage noch vorhanden ist. Unberührt bleibt der Anspruch gegen den Verwalter auf Auskunft über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage. Die fehlenden Angaben führen jedoch nicht zur Ungültigerklärung der Gesamtabrechnung.

Soweit die Antragsteller in einem nach Verkündung des angefochtenen Beschlusses eingegangenen Schriftsatz u. a. noch die Kostenverteilung von Rechtsanwaltskosten gerügt haben, handelt es sich um neuen Sachvortrag, der in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht mehr berücksichtigt werden kann. Er hätte im Übrigen auch nicht zu einer Ungültigerklärung der Gesamtabrechnung, sondern allenfalls hinsichtlich weiterer Einzelabrechnungen führen können.

2. Eigentümerbeschluss zu TOP 4 b (Wiederwahl in den Beirat)

Rechtlich einwandfrei hat das Landgericht angenommen, dass die Wiederwahl zweier Mitglieder des Verwaltungsbeirats auf die Dauer von einem Jahr nicht für ungültig zu erklären ist.

Das Landgericht hat insoweit die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung nicht verkannt. Nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen der Vorinstanzen ist ein vorsätzliches Fehlverhalten der Beiratsmitglieder weder dargetan noch ersichtlich. Soweit den Beiratsmitgliedern in der Vergangenheit Fehler unterlaufen sein sollten, hat das noch nicht zur Folge, dass die betreffenden Personen nicht Mitglieder des Verwaltungsbeirats sein könnten.

3. Eigentümerbeschluss zu TOP 4 c (Abschluss einer Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung)

Das Landgericht führt aus:

Der beabsichtigte Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat verletze nicht die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, auch wenn der Verwaltungsbeirat unentgeltlich tätig ist. Wenn dem Verwaltungsbeirat eine Aufwandsentschädigung gewährt werden dürfe, sei es auch nicht ausgeschlossen, dass der Beirat auch haftungsrechtlich auf Kosten der Gemeinschaft abgesichert werden dürfe.

Diese Ausführungen sind rechtlich nicht zu beanstanden. Im Zusammenhang mit der konkreten Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung seitens der Gemeinschaft für den Beirat als nähere Ausgestaltung des Beiratsvertrages von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gemäß § 29 WEG gedeckt, weil die Risikovorsorge regelmäßig einer

ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entspricht. Die zügige und effektive Erfüllung der Beiratsaufgaben liegt im Interesse der Eigentümergemeinschaft. Die Wohnungseigentümer sind daran interessiert, geeignete Verwaltungsbeiräte zu gewinnen, die sich nicht durch mögliche Haftungsrisiken abschrecken lassen und den erforderlichen Entscheidungen auch nicht deshalb ausweichen, weil eine Fehlbeurteilung mit der Folge einer möglichen Schadensersatzpflicht nicht auszuschließen ist. Die Tätigkeit der Beiratsmitglieder wird gefördert, wenn sie sicher sein können, zumindest bei einem fahrlässigen Fehlverhalten, wie es immer einmal vorkommen kann, maximal mit dem Versicherungs-Eigenschadenanteil zu haften (vgl. Gottschalg, Die Haftung von Verwalter und Beirat in der Wohnungseigentümergemeinschaft, München 2002 Seite 151 Rdnr. 401; ebenso NZM 2004, 84). Der Senat vermag der von Köhler (ZMR 2002, 891, 892) vertretenen Ansicht nicht zu folgen, die Eigentümergemeinschaft würde im Falle einer Auseinandersetzung „ihren Gegner“ finanzieren. Wie Häublein (ZMR 2003, 233, 240) überzeugend ausführt, ist ordnungsmäßig im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG, was dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft dient, was den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht und der Gemeinschaft nützt. Legt man diesen Maßstab an, ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung schon allein deswegen nützlich, weil er der Gemeinschaft die Gewissheit gibt, dass eine solvente Versicherung hinter dem Schädiger steht und der Schaden damit zumindest in Höhe der Versicherungssumme reguliert werden kann. Demgemäß liegt der Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Beirat auch im Rahmen der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer (vgl. auch Armbrüster ZMR 2003, 1, 4).

Es entspricht billigem Ermessen, dass die Antragsteller die Gerichtskosten ihres erfolglosen Rechtsmittels tragen (§ 47 Satz 1 WEG). Dagegen bestehen keine hinreichenden Gründe, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen (§ 47 Satz 2 WEG).

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Im Hinblick darauf, dass die Anfechtung des Eigentümerbeschlusses zu TOP 4 a nicht in die dritte Instanz gelangt ist, hat der Senat einen geringfügigen Abschlag gegenüber der Festsetzung des Landgerichts vorgenommen.