BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 44/09

Verkündet am:
4. Dezember 2009
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 28 Abs. 3, § 21 Abs. 4

a) Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

b) Die Entlastung des Verwaltungsbeirats widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss (Fortführung von Senat, BGHZ 156, 19).

BGH, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09 - LG Koblenz
AG Koblenz

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 3. März 2009 wird auf Kosten der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft G. -straße in K. am 5. November 2007 zu TOP 1 gefasste Beschluss nur hinsichtlich der Aufnahme des Soll-Betrags der Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in Abschnitt 1 (Ausgaben/Einnahmen) und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage in Abschnitt 6 der Jahresgesamt- und der Jahreseinzelabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2006 für ungültig erklärt wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Sie streiten, soweit noch von Interesse, darüber, ob die Rücklage für die Instandhaltung in der Jahresabrechnung für das Jahr 2006 zutreffend dargestellt ist. Diese Jahresabrechnung weist in dem Abschnitt "1. Ausgaben/Einnahmen" unter sonstigen Kosten eine Position "Zuführung Rücklage Haus" mit einem Gesamtbetrag von 13.440 € und einen dem Verteilungsschlüssel entsprechen-

den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers daran und in dem Abschnitt "6. Entwicklung der Rücklagen" eine Position "Zugang zur Rücklage Haus" mit dem erwähnten Gesamtbetrag von 13.440 € aus. Dieser Gesamtbetrag entspricht dem Sollbetrag der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Er steht aber tatsächlich nicht in vollem Umfang zur Verfügung, weil nicht alle Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft ihre Beiträge zur Instandhaltungsrücklage geleistet haben. Die Jahresabrechnung 2006 wurde auf der Versammlung der Wohnungseigentümer am 5. November 2007 unter Punkt 1 der Tagesordnung behandelt und mehrheitlich beschlossen. Unter den Tagesordnungspunkten 3 und 4 der Versammlung wurde die Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2006 behandelt und ebenfalls mehrheitlich beschlossen. Mit ihrer Klage fechten die Kläger diese Beschlüsse wegen der Behandlung der Rücklage an. Sie sind der Ansicht, in der Abrechnung dürften nur die tatsächlich eingegangenen Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage berücksichtigt werden. Die Beklagten sind unter Berufung auf einen Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts (NJW-RR 1991, 15) der Ansicht, in die Abrechnung seien nicht die Ist-, sondern die Soll-Beträge der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage einzustellen.

2 Das Amtsgericht hat die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 1, 3 und 4 der Eigentümerversammlung vom 5. November 2007 (insgesamt) für ungültig erklärt und die Klage hinsichtlich eines weiteren, hier nicht mehr anhängigen Tagesordnungspunktes abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufungen beider Parteien zurückgewiesen. Mit der insoweit von dem Landgericht zugelassenen Revision wollen die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage auch hinsichtlich der Tagesordnungspunkte 1, 3 und 4 erreichen. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hält die Buchung der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2006 für rechtswidrig. Verschiedene Oberlandesgerichte verträten zwar im Anschluss an die von den Beklagten herangezogene Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts die Ansicht, in der Abrechnung könnten die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage auch dann mit dem Soll-Betrag ausgewiesen werden, wenn Rückstände bestünden. Diese Rechtsprechung beruhe auf der Befürchtung, bei Ausweisung der Ist-Beträge könnte die Abrechnung als teilweise Änderung des Wirtschaftsplans verstanden werden, mit der Folge, dass dann die schon geleisteten Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage wieder zurückgezahlt werden müssten. Diese Annahme sei aber überholt. Der Bundesgerichtshof habe nämlich entschieden, dass der Beschluss über die Abrechnung den Wirtschaftsplan unverändert lasse (Senat, BGHZ 131, 228, 231). Dann bestehe kein Grund, in der Abrechnung statt der tatsächlich geleisteten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage die geschuldeten auszuweisen. Der Beschluss über die Abrechnung sei deshalb für ungültig zu erklären. Damit entfalle auch die Grundlage für die Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirats. Diese Beschlüsse darüber seien ebenfalls aufzuheben.

II.

4 Diese Erwägungen halten in der Sache einer rechtlichen Prüfung stand.

5 1. Zu Recht beanstandet die Revision allerdings, dass das Amtsgericht den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 5. November 2007 zu Tages-

ordnungspunkt 1 über die Abrechnung insgesamt und nicht nur in den angegriffenen Punkten, nämlich hinsichtlich der Behandlung der Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in den Abschnitten 1 und 6 der Abrechnung für 2006, für ungültig erklärt hat.

6 a) Der Beschluss über die Jahresabrechnung für das Jahr 2006 ist von den Klägern nicht insgesamt, sondern nur im Hinblick auf die Aufnahme des Soll-Betrags der Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in Abschnitt 1 (Ausgaben/Einnahmen), der Darstellung der Entwicklung der Rücklage in Abschnitt 6 sowie eines weiteren Einzelpostens angegriffen worden, der nicht mehr Gegenstand des Verfahrens ist. Eine solche Beschränkung ist rechtlich möglich, wenn es sich um einen rechnerisch selbständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelt (Senat, BGHZ 171, 335, 339; Beschl. v. 2. Juni 2005, V ZB 32/05, NJW 2005, 2061, 2069, insoweit in BGHZ 163, 154 nicht abgedruckt; OLG Frankfurt a. M. ZMR 2003, 769; Staudinger/Wenzel, BGB [2005], Vorbem. zu §§ 43 ff. WEG Rdn. 24 und § 43 WEG Rdn. 54; Merle in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 28 Rdn. 121; Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 98 f.; Abramenko, ZMR 2003, 402, 404).

7 b) Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Gegenstand des Streits ist allein die Frage, wie zu verfahren ist, wenn beschlossene Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage nicht von allen Wohnungseigentümern geleistet werden. Diese Frage lässt sich isoliert klären (vgl. OLG München ZWE 2007, 505, 508). Eine Änderung der Abrechnung in den hiervon betroffenen Abschnitten 1 (Position Zuführung zur Rücklage Haus) und 6 stellt die übrigen Teile der Abrechnung inhaltlich und rechnerisch nicht in Frage. Das haben auch die Vorinstanzen inhaltlich nicht anders gesehen. Sie sind bei der Berechnung des Streit-

werts nur von den angegriffenen Teilen der Abrechnung, nicht von ihrem Gesamtvolumen ausgegangen.

8 c) Die Folge der zulässigen Beschränkung der Anfechtung ist nach § 46 WEG, dass sich die gerichtliche Prüfung auf die geltend gemachten Mängel der beschlossenen Abrechnung beschränkt. Der Beschluss über die Abrechnung kann dann auch nicht mehr insgesamt, sondern nur in den angegriffenen Punkten für ungültig erklärt werden. Im Übrigen ist er unanfechtbar. Das haben die Vorinstanzen zwar bei der Verteilung der Kosten, nicht aber bei der Sachentscheidung berücksichtigt. Deshalb ist die Erklärung des Beschlusses zu Tagesordnungspunkt 1 für ungültig auf die noch offenen Punkte zu beschränken.

9 2. Hinsichtlich der beiden angegriffenen Punkte ist dem Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision zu folgen. Der Beschluss über die Abrechnung ist nach § 23 Abs. 4 WEG im Hinblick auf die Aufnahme des Soll-Betrags der Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in Abschnitt 1 (Ausgaben/Einnahmen) und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage in Abschnitt 6 für ungültig zu erklären, weil die Abrechnung insoweit § 28 Abs. 3 WEG widerspricht.

10 a) Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergemeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche (KG NJW-RR 1987, 1160, 1161; OLG Hamm ZMR 1997, 251, 252; Merle, aaO, § 28 Rdn. 67) Einnahmen- und Ausgabenrechnung (OLG Hamm ZWE 2001, 446, 448; OLG Frankfurt a. M., Beschl. v. 16. Oktober 2006, 20 W 278/03, juris Rdn. 28; MünchKomm-BGB/Engelhardt, 5. Aufl., § 28 WEG Rdn. 15) vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält (OLG Hamburg ZMR 2007, 550, 552; Merle, aaO, § 28 Rdn. 68).

Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein (OLG Hamm ZWE 2001, 446, 447 f.; Merle, aaO, § 28 Rdn. 67; Demharter, ZWE 2001, 416). Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist (Merle, aaO, § 28 Rdn. 67). Dem genügt die Abrechnung für das Jahr 2006 nicht, weil sie nur ausweist, welche Beträge der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden sollten, aber nicht die Beträge, die ihr tatsächlich zugeflossen sind.

11 b) Für die Zuführung zur Rücklage soll indessen nach einer verbreiteten, auf die Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (BayObLGZ 1987, 86, 91; NJW-RR 1991, 15, 16; WuM 1996, 795) zurückgehenden Ansicht eine Ausnahme gelten. Danach kann der Soll-Betrag der Zuführung als Teil der Ausgaben in die Jahresabrechnung eingestellt werden (KG NJW-RR 1987, 1160, 1161; 1994, 1105, 1106; ZMR 2008, 67, 69; OLG Hamm ZMR 1997, 251, 252; ZWE 2001, 446, 448; OLG Celle OLGR 2000, 137, 138; OLG Frankfurt a. M., Beschl. v. 16. Oktober 2006, 20 W 278/03, juris Rdn. 50; Erman/Grizwotz, BGB, 12. Aufl., § 28 WEG Rdn. 4; MünchKomm-BGB/Engelhardt, aaO, § 28 WEG Rdn. 17; Jennißen/Heinemann, WEG, § 28 Rdn. 73; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl., Rdn. 460; Weitnauer/Hauger, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 25). Daraus wird der Schluss gezogen, dass dann in der Übersicht über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage auch der Soll-Betrag anzugeben ist (vgl. Niedenführ, aaO, § 28 Rdn. 54). Nach der Gegenmeinung darf der Soll-Betrag der Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung jedenfalls nicht als fiktive Ausgabe angesetzt werden (Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 318; Merle, aaO, § 28 Rdn. 72; Niedenführ aaO; Palandt/Bassenge, BGB, 69. Aufl., § 28 WEG Rdn. 10; Riecke/Schmid/Abramenko, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., § 28 WEG

Rdn. 74; Demharter, ZWE 2001, 416; Drasdo, ZWE 2002, 166, 168). Unterschiedliche Vorstellungen bestehen bei den Vertretern dieser Ansicht darüber, wie die tatsächlich eingegangenen Zahlungen in der Abrechnung zu berücksichtigen sind. Sie werden teilweise als fiktive Ausgaben (so wohl Staudinger/Bub, aaO), teilweise aber auch als Einnahmen (so Merle, aaO) angesehen. Teilweise wird unabhängig von der Frage, ob und wie die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage in dem Abschnitt Einnahmen/Ausgaben zu berücksichtigen sind, verlangt, dass die Übersicht über die Höhe der Rücklage zumindest auch die tatsächlich verfügbare Rücklage ausweist (OLG Saarbrücken NZM 2006, 228, 229; ähnlich Niedenführ und Riecke/Schmid/Abramenko, jeweils aaO).

12 c) Keine dieser Ansichten überzeugt den Senat. Tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.

13 aa) Die Überlegung, die im Wirtschaftsplan beschlossenen Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage seien in der Abrechnung mit dem Soll-Betrag als Ausgaben anzusetzen, beruht auf der Befürchtung, andernfalls könne der Beschluss über die Abrechnung als Änderung des Wirtschaftsplans verstanden werden, mit der Folge, dass die erfolgten Zahlungen (teilweise) wieder zu erstatten sein könnten. Dieses Argument ist, was das Berufungsgericht zutreffend gesehen hat, überholt. Der Beschluss über die Jahresabrechnung regelt zwar verbindlich alle sich aus ihm ergebenden Verpflichtungen der Wohnungseigentümer (BGH, Urt. v. 10. März 1994, IX ZR 98/93, NJW 1994, 1866, 1867). Er

begründet auch erstmalig Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft, Nachzahlungen zu leisten, soweit die anteilig auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegten tatsächlich entstandenen Lasten und Kosten hinter den mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen (Soll-)Vorschüssen zurückbleiben (Senat, BGHZ 131, 228, 232; BGH, Urt. v. 10. März 1994, aaO). Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung wollen sie aber den Wirtschaftsplan nicht ändern, sondern umsetzen. Etwas anderes widerspräche ihrem Interesse an dem Erhalt der etwaigen für die Vorschussforderung bestehenden Sicherungs- und Vorzugsrechte und der wegen Verzugs entstandenen Schadensersatzansprüche. Deshalb ändert der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung die noch offenen Vorschussforderungen nicht; er bestätigt und verstärkt sie vielmehr (Senat, BGHZ 131, 228, 231 im Anschluss an Hauger in Festschrift Bärmann und Weitnauer [1990] S. 353, 361; Wenzel in Festschrift Seuß [1997] S. 313, 315).

14 bb) Eine Abrechnung, in welcher der Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungshaltungsrücklage als fiktive Ausgabe angesetzt wird, entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie ist nämlich für den Wohnungseigentümer nicht mehr ohne fachkundige Unterstützung zu verstehen und in der Sache auch irreführend. Sie wird sogar sachlich falsch, wenn die Buchung des Soll-Betrags als Ausgabe, wie im vorliegenden Fall, bei der Darstellung der Entwicklung der Rücklage lediglich als Zugang nachvollzogen wird. Denn der Soll-Betrag steht der Gemeinschaft bei Rückständen einzelner Wohnungseigentümer nicht im ausgewiesenen Umfang zur Verfügung.

15 Die tatsächlich erfolgten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind wie die Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld eine Einnahme der Gemeinschaft. Diese muss in der Abrechnung als solche erscheinen. Daran ändert es nichts, wenn die Zahlungen der Wohnungseigen-

tümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingehen und von dort entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf ein davon getrenntes Rücklagenkonto weitergeleitet werden. Denn das ist ein interner, bei Fehlen eines besonderen Rücklagenkontos sogar ein bloß buchungstechnischer Vorgang (Ott, ZWE 2007, 508, 509). Anders als die in § 28 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WEG genannten Ausgaben führt die Zuordnung der Zahlungen zur Rücklage nicht zu einem Geldabfluss. Die Zahlungen bleiben der Gemeinschaft vielmehr, wie nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG auch geboten und mit den Zahlungen angestrebt, erhalten. Das schließt eine Behandlung als Ausgabe oder sonstige Kosten aus.

16 Das gilt erst recht für den Ansatz des Soll-Betrags. Geschuldete, jedoch tatsächlich nicht geleistete Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage können weder auf ein Rücklagenkonto weitergeleitet noch auf ein für sie in der Buchführung eingerichtetes Konto gebucht werden, weil sie der Gemeinschaft nicht zur Verfügung stehen. Würde man sie dennoch als fiktive Ausgabe buchen, müsste diese Buchung zudem in der Darstellung der Rücklage nachvollzogen werden. Das führt dann, wie im vorliegenden Fall, dazu, dass die Rücklage bei der Darstellung ihrer Entwicklung in der Abrechnung größer erscheint als sie ist. Dem könnte man zwar, was hier indes nicht geschehen ist, begegnen, indem in diesem Abschnitt der Abrechnung auch der wirkliche Zustand der Rücklage dargestellt wird. Dann aber wäre noch weniger nachzuvollziehen, weshalb der Soll-Betrag in der Abrechnung überhaupt als Ausgabe angesetzt wird.

17 cc) Wie die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung darzustellen sind, bestimmt sich nach dem Zweck der Abrechnung einerseits und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage andererseits. Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahme die Wohnungseigentümergemeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte (Senat, BGHZ 131, 228,

231; 142, 290, 296; OLG Düsseldorf WuM 1991, 619; KG NJW-RR 1993, 1104; OLG Hamm ZWE 2001, 446, 448; OLG Saarbrücken NZM 2006, 228, 229; Merle, aaO, § 28 Rdn. 70; Staudinger/Bub, aaO, § 28 WEG Rdn. 323). Deshalb dürfen in ihr nur tatsächlich erzielte Einnahmen und tatsächlich erfolgte Ausgaben gebucht werden. Die Darstellung der Entwicklung der Rücklage in der Abrechnung soll den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu überprüfen (OLG Saarbrücken NZM 2006, 228, 229). Eine Prüfung der Abrechnung ist aber nur anhand des tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage und auch nur möglich, wenn die Darstellung der Entwicklung der Rücklage erkennen lässt, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind. Das erfordert zwar keine gesonderte Abrechnung der Rücklage (insoweit zutreffend BayObLG NJW-RR 1991, 15, 16 a. E.), wohl aber eine Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die den Wohnungseigentümern diesen Einblick verschafft. Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben.

18 d) Diesen Anforderungen genügt die Abrechnung der Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2006 sowohl in der Gesamt- als auch in der Einzelabrechnung nicht. Ob Defizite bei der Darstellung der Zahlungen auf die Rücklage stets dazu führen, dass die Abrechnung in den betreffenden Punkten für ungültig zu erklären ist, oder ob solche Defizite die beschlossene Abrechnung unberührt lassen und lediglich einen Anspruch auf Ergänzung der Abrechnung begründen (vgl. BayObLG ZMR 2004, 50, 51), bedarf hier keiner Entscheidung. Die erstellte Abrechnung weist nicht die tatsächlichen, sondern nur die geschuldeten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage aus und ist

damit insoweit nicht nur unvollständig, sondern inhaltlich unrichtig. Das Amtsgericht hat sie deshalb insoweit zu Recht für ungültig erklärt.

19 3. Nicht zu beanstanden ist, dass das Amtsgericht den Beschluss der Eigentümerversammlung zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 über die Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirats für ungültig erklärt hat. Die Entlastung der Verwaltung widerspricht nach der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 156, 19, 29) einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Verwaltung eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (Senat, BGHZ, 156, 19, 30). So liegt es hier. Für die Entlastung des Verwaltungsbeirats gelten dieselben Grundsätze. Auch seine Entlastung kommt nicht in Betracht, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss.

III.

20 Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
AG Koblenz, Entscheidung vom 22.07.2008 - 133 C 3817/07 -
LG Koblenz, Entscheidung vom 03.03.2009 - 2 S 31/08 -