

AG Bremen-Blumenthal

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 24 Abs. 1 WEG, 280 BGB

- 1. Ein Verwalter, der nicht rechtzeitig zur Eigentümerversammlung einlädt, kann sich schadensersatzpflichtig machen bzgl. der durch das Abhalten der Versammlung entstandenen Kosten, auch wenn auf der Eigentümerversammlung kein Beschluss gefasst wurde.**
- 2. Allein wegen Versäumung der Ladungsfrist sind die auf einer Versammlung gefassten Beschlüsse nicht anfechtbar. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Teilungserklärung eine Ladungsfrist festlegt. Dann sind die dort gefassten Beschlüsse anfechtbar, wenn nicht feststeht, dass die Beschlüsse auch ohne Missachtung der Ladungsfrist so gefasst worden wären.**
- 3. Bei Verpflegungskosten während einer Eigentümerversammlung handelt es sich um solche der Verwaltung.**
- 4. Der Verwalter hat ein Ermessen bei der Wahl des Versammlungsortes. Dabei darf der Verwalter einen neutralen Ort wählen, auch wenn hierfür eine Raummiete zu entrichten ist, welche zu den Kosten der Verwaltung gehört.**

AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 08.03.2013; Az.: 44 C 2032/12

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 398,77 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 22.02.2012 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 65% und die Beklagte 35%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Parteien bleibt nachgelassen, die gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über den Ersatz von Kosten von zwei Wohnungseigentümerversammlungen im Jahre 2010.

Die Klägerin wurde mit einer Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 03. Mai 2008 (dafür hier: „GO“), auf deren Inhalt Bezug genommen wird, ins Leben gerufen, nachdem ihre Vorgänger-Gemeinschaft durch Konfusion erloschen war. Zum Zeitpunkt Mitte 2010 waren zwar die Miteigentümer im Grundbuch eingetragen und im Besitz ihrer Wohnungen. Die Wohnungsgrundbücher waren jedoch noch nicht sämtlich angelegt. In der GO bestellten die Wohnungseigentümer die Beklagte zur Verwalterin bis zum 31.12.2010.

Mit Schreiben vom 15.04.2010, der Gemeinde Timmendorfer Strand als einem Wohnungseigentümer am 19.04.2010 zugegangen, lud die Beklagte zu einer Eigentümerversammlung am 08.05.2010 sowie für den Fall, dass diese nicht beschlussfähig sein sollte, zu einer weiteren am 05.06.2010. Wegen der Einzelheiten der Einladung wird auf diese Bezug genommen. Beide Versammlungen sollten im Maritim-Hotel in Timmendorfer Strand stattfinden. Als Alternative hätten kostenlos Räumlichkeiten in der Wohnungseigentumsanlage gewählt werden können, die die Gemeinde Timmendorfer Strand dort zur Verfügung stellte.

In der ersten Versammlung am 08.05.2010 erschien die Gemeinde Timmendorfer Strand nicht, nachdem sie darauf hingewiesen hatte, dass die in der GO festgelegte Ladungsfrist von drei Wochen nicht eingehalten worden sei und die Versammlung deswegen abgesagt werden müsse. Die Versammlung wurde zunächst abgehalten. Es wurden jedoch keine Beschlüsse gefasst. Für die Versammlung wurden 357,99 € an Raummiete und 137,00 € an Speisen und Getränken für die anwesenden Wohnungseigentümer aufgewendet. In der dann am 05.06.2010 stattfindenden Versammlung wurde erneut die Raummiete und 230,50 € für Speisen und Getränke gezahlt. Diese Beträge wurden später in den Einzelabrechnungen auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Beklagte die gezahlten Beträge zu erstatten habe. Bereits die Einladungen seien fehlerhaft gewesen. Außerdem habe die Beklagte auf die kostenlosen Räumlichkeiten der Gemeinde Timmendorfer Strand zurückgreifen müssen, um die Raummiete zu vermeiden. Sie hätte des Weiteren die Speisen und Getränke nicht bezahlen dürfen, sondern das Hotel auf die einzelnen Wohnungseigentümer verweisen müssen.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Klägerin 1.081,51 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.11.2011 zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Klägerin vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 78,90 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, zur Wahl des Hotels als Versammlungsort deswegen berechtigt gewesen zu sein, weil es sich dabei um einen neutralen Ort handele. Sie müsse außerdem nicht für den Verzehr der Wohnungseigentümer einstehen. Es fehle des Weiteren an einem vorwerfbaren Verhalten der Beklagten hinsichtlich der Verletzung der Einladungsfrist. Die Klägerin habe schließlich keinen Schaden, da sie die Kosten auf die Eigentümer umgelegt habe.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber nur zum Teil begründet.

I.

Die Zulässigkeit der Klage ist gegeben. Das Gericht ist insbesondere örtlich zuständig. Zwar geht das Gericht in Abweichung zum Amtsgericht Eutin und entgegen der wohl herrschenden Auffassung in der Rechtsprechung davon aus, dass zum Zeitpunkt der Ladung und Durchführung der beiden Versammlungen bereits eine werdende WEG bestand. Das Gericht ist an den Verweisungsbeschluss des Amtsgerichts Eutin aber nach § 281 Abs. 2 S. 4 ZPO gebunden. Gründe, die dieser Bindung entgegenstehen sollten, sind hier nicht ersichtlich.

Zudem ist der gegenwärtige Verwalter zur Beauftragung der Prozessbevollmächtigten und Erhebung der Klage durch den Beschluss vom 12.05.2012 ermächtigt. Zwar ist dort von „Rückforderungsansprüchen“ die Rede. Das Gericht sieht im Wege der Auslegung jedoch die Geltendmachung der eindeutig bezeichneten und diesem Rechtsstreit zuordenbaren Positionen auf Basis anderer Anspruchsgrundlagen als vom Beschluss umfasst an.

II.

Die Klage ist jedoch nur im tenorierten Umfang aus § 280 Abs. 1 BGB begründet, im Übrigen unbegründet, da Ansprüche insoweit unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt bestehen.

1. Zwischen den Parteien des Rechtsstreits besteht ein Schuldverhältnis. Gemäß § 21 Abs. 1 der GO war die Beklagte bis zum 31.12.2010 als Verwalterin bestellt. Sie hat zudem unstreitig entsprechende Aktivitäten entfaltet und damit diese Bestellung jedenfalls konkludent angenommen. Die GO fand bereits Anwendung unabhängig davon, ob eine Bruchteilsgemeinschaft oder bereits eine werdende WEG vorlag. Es steht auch den Teilnehmern einer Bruchteilsgemeinschaft frei, sich durch vertragliche Vereinbarung Regeln zu geben und eine Verwaltung zu installieren, § 311 BGB. Eine Regelung, die die Wirksamkeit der GO hinausschieben soll, findet sich in ihr nicht. Insofern kommt es auf die Frage, ob eine werdende WEG vorliegt, hier schon nicht an.

2. Die Beklagte hat zudem eine Pflichtverletzung begangen, indem sie zur Eigentümerversammlung am 08.05.2010 nicht rechtzeitig eingeladen hat. Die Einberufung und Einladung war Pflicht der Beklagten nach § 22 Abs. 2 der GO i. V. m. § 24 Abs. 1 WEG. Das beinhaltet, in einer Weise einzuberufen und einzuladen, die den gesetzlichen und vertraglichen Anforderungen entspricht. Diese Pflicht hat die Beklagte verletzt. Nach § 23 Abs. 5 der GO ist die Einberufung einer Eigentümerversammlung nur ordnungsgemäß, wenn die Einladung den Eigentümern 3 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich zugeht. Jedenfalls der Gemeinde Timmendorfer Strand ging die Einladung daher nicht fristgerecht zu. Dass etwa besondere Dringlichkeit eine frühere Einberufung erfordert hätte (vgl. Merle in: Bärman, WEG, 11. Auflage 2010, § 24 Rn. 33), ist weder vorgetragen, noch ersichtlich. Hinsichtlich der zweiten Versammlung am 05.06.2010 besteht diese Pflichtverletzung nicht. An diesem Ergebnis ändert auch nichts der Vortrag der Beklagten im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 04.03.2013, der Termin

vom 08.05.2012 sei bereits auf einer früheren Versammlung beschlossen worden. Die Einladung, die entgegen dem früheren Beschluss eine Tagesordnung enthielt, wäre dennoch verspätet.

Dagegen hat die Beklagte keine Pflichtverletzung durch die Aufnahme des Tagesordnungspunktes der Neuwahl eines Verwalters begangen. Die ursprüngliche Bestellung erfolgte nur bis zum 31.12.2010, der TOP sah dagegen eine Neuwahl für die Zeit ab dem 01.01.2011 vor.

Die Beklagte hat ebenfalls keine Pflichtverletzung durch die Wahl des Versammlungsortes begangen. Nach § 22 Abs. 2 der GO oblag die Wahl des Ortes der Eigentümerversammlung ihr, wobei ein Ort in der Nähe der WEG-Anlage zu wählen war. Letzteres ist unstreitig erfolgt. Auch die Wahl des Ortes in einem kostenpflichtigen Hotel entsprach den Anforderungen. Zwar sollte ein Raum in der WEG-Anlage gewählt werden, um unnötige Kosten zu vermeiden, wenn ein geeigneter Raum vorhanden ist (Merle in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 24 Rn. 49). Solange die Willensbildung aber nicht unzumutbar erschwert wird oder der Raum sonst unzumutbar ist, kann auch ein anderer Raum gewählt werden (OLG Frankfurt/Main, OLGZ 1984, 333; Merle in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 24 Rn. 49). Hinsichtlich der Wahl des Ortes hat die Beklagte also ein Ermessen. Dieses Ermessen hat sie dahingehend ausgeübt, dass sie einen neutralen Ort, der nicht im Sondereigentum eines der Wohnungseigentümer steht, für geeigneter halte. Das begegnet von Seiten des Gerichts keinen durchgreifenden Bedenken. Die dadurch verursachten Kosten in Form der Raummiete sind insbesondere nicht derart hoch, dass der gewählte Ort für die Wohnungseigentümer unzumutbar war. Dass im Hotel eine Willensbildung erschwert worden wäre, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

3. Die Beklagte hat die Pflichtverletzung zu vertreten. Das wird nach § 280 Abs. 1 S. 2 BGB bereits vermutet. Diese Vermutung hat die Beklagte nicht widerlegt. Als professionelle Verwalterin mussten ihr die Ladungsfristen bekannt sein. Die Missachtung der Fristen erfolgte daher zumindest fahrlässig. Die Auffassung der Beklagten, die lange Diskussion in der mündlichen Verhandlung um das anwendbare Recht hätte schon gezeigt, dass die anwendbaren Regeln für Nichtjuristen nicht zu identifizieren seien, greift nicht durch. Die Beklagte hätte sich Rechtsrat holen können. Im Zweifel hätte es keine Probleme bereitet, sicherheitshalber die längere Frist der GO einzuhalten und wenige Tage früher zu laden.

4. Der Klägerin ist durch die Pflichtverletzung ein Schaden in Höhe von 357,00 € entstanden.

a) Dieser Schaden resultiert aus der Raummiete für die Versammlung am 08.05.2010. Die Klägerin ist so zu stellen, als sei die Pflichtverletzung nicht erfolgt, § 249 Abs. 1 BGB. Wegen der versäumten Ladungsfrist konnte eine ordnungsgemäße Eigentümerversammlung am 08.05.2010 nicht abgehalten werden. In dem Fall hätte es keiner Anmietung des Raumes bedurft. Die Beklagte ist deswegen insoweit zum Ersatz der Kosten für die Raummiete verpflichtet. Zwar ist anerkannt, dass allein wegen Versäumung der Ladungsfrist die auf einer Versammlung gefassten Beschlüsse nicht anfechtbar sind (BGH NJW 2002, 1647; Merle in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 24 Rn 33). Bei - wie hier mittels GO - vereinbarten Ladungsfristen ist das jedoch grundsätzlich anders, wenn nicht feststeht, dass der Mangel auf die Beschlussfassung keinen Einfluss hätte haben können (Merle in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 24 Rn. 34). Unstreitig ist

jedoch zumindest die Gemeinde Timmendorfer Strand mit einem ganz erheblichen Miteigentumsanteil (immerhin Ziffern 1 bis 22 von § 4 der GO) zur Versammlung nicht erschienen. Es ist daher in erheblichem Maße wahrscheinlich, dass etwaige Beschlüsse zumindest von der Gemeinde Timmendorfer Strand angreifbar gewesen wären. Dass die Versammlung deswegen nicht abgehalten wurde, ist daher nicht zu beanstanden.

Dem steht auch nicht entgegen, dass die Klägerin in Gesamt- und Einzelabrechnungen diese Kosten auf die Wohnungseigentümer umgelegt hat. Vielmehr sind auch unberechtigte Ausgaben in die Abrechnung einzustellen (Merle in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 28 Rn.79 m. w. N.). Forderungen gegen Dritte wie die Beklagte durften demgegenüber nicht aufgeführt werden (BayObLG, ZMR 2002, 684). Aus der Gesamtabrechnung sind dann die Einzelabrechnungen abzuleiten (Merle in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 28 Rn. 85), was zunächst zu einer Umlage auch unberechtigter Ausgaben führt. Dennoch ist anerkannt, dass Wohnungseigentümer allenfalls über die Konstruktion des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter eigene Ansprüche erwerben können, folglich weiterhin originäre Ansprüche der WEG bestehen bleiben (vgl. Merle in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 27 Rn. 312). Zumindest aber wäre die Klägerin als Prozessstandschafterin der Wohnungseigentümer zur Durchsetzung der dann den einzelnen Eigentümern zustehenden Rechte befugt (Klein in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 10 Rn. 251). Ein entsprechender Beschluss der Eigentümer wurde am 12.05.2012 gefasst.

b) Der Klägerin ist dagegen kein Schaden durch die Verzehrkosten entstanden. Diese Kosten sind schon deswegen nicht zu ersetzen, weil die Wohnungseigentümer dafür eine adäquate Gegenleistung erhielten, so dass es an einer Vermögensminderung fehlt. Gegebenenfalls hätten die Kosten entsprechend dem Verzehr in den Einzelabrechnungen umgelegt werden können. Zudem hätten die Wohnungseigentümer durch den Verzehr in der ersten Veranstaltung am 08.05.2010 gegen die Schadensminderungspflicht aus § 254 Abs. 2 BGB verstoßen, was der Klägerin nach § 278 BGB zuzurechnen wäre. Schließlich verstößt die Geltendmachung gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn eine geringfügig zu kurze Ladungsfrist ausgenutzt wird, um ausgiebig zu trinken und zu speisen und die Kosten für diese Annehmlichkeiten dann von der Verwalterin zurückfordern zu wollen.

5. Auch hinsichtlich der Verpflegungskosten für die zweite Versammlung am 05.06.2010 scheiden Ersatzansprüche aus. Denn jedenfalls handelt es sich um Kosten der Verwaltung, die entsprechend §§ 16 Abs. 2 WEG, 670 BGB von den Wohnungseigentümern und damit der WEG zu tragen sind und deswegen von der Klägerin direkt an die Beklagte zurück zu gewähren wären. Diese Regeln finden Anwendung, denn bei der Klägerin handelte es sich um eine werdende Gemeinschaft (vgl. BGH, MittBayNot 2009, 132 für die Anwendung von § 16 Abs. 2 WEG). Dafür ist ausreichend, dass die Miteigentümer im Grundbuch eingetragen und im Besitz der Wohnungen sind und durch Vormerkung oder Anwartschaftsrecht gesicherte Ansprüche auf Einräumung des Sondereigentums bestehen (Engelhardt in: MüKo/BGB, 5. Auflage 2009, WEG § 43 Rn. 2; Wenzel in: Staudinger, BGB, Bearbeitung 2005, WEG § 43 Rn. 8; Klein in: Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 10 Rn. 16). Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Gegenauffassung, die zudem die Anlegung der Grundbuchblätter fordert (BayObLG, NJW-RR 1992, 597), kann nicht überzeugen. Diese Auffassung führt für den Zeitpunkt der Anwendung des WEG-Rechts zu zufälligen Ergebnissen, die dem Einfluss der Wohnungseigentümer gänzlich entzogen sind oder der Rechtsklarheit entgegenstehen. Für die hier vertretene Auffassung spricht zudem, dass im Fall der

Neuerrichtung einer WEG-Anlage der Zweck einer Bruchteilsgemeinschaft in Form einer Bauherrengemeinschaft bereits mit dem Vorliegen der hier geforderten Voraussetzungen erlischt (vgl. OLG Schleswig, ZMR 2006, 806).

Bei den Verpflegungskosten einer Eigentümerversammlung handelt es sich um solche der Verwaltung, die dementsprechend zunächst von der Beklagten ausgeglichen werden durften. Bei lebensnaher Betrachtung ist von den Eigentümern nicht zu erwarten, dass diese über einen längeren Zeitraum, der bei Wohnungseigentümerversammlungen auch über mehrere Stunden gehen kann, ohne Verpflegung bleiben. Nicht zuletzt der gesellige Aspekt der Versammlungen führt dazu, dass das gemeinsame Essen und Trinken als integraler und üblicher Bestandteil dieser Versammlungen zu betrachten ist. Aufgrund der Größe der WEG sind die dann noch überschaubaren Beträge, über die abgerechnet wurde, von der Durchführung der Eigentümerversammlung gedeckt.

6. Damit scheiden zudem Ersatzansprüche der Klägerin für die Raummiete der Versammlung am 05.06.2010 aus. Auch insoweit handelt es sich um Kosten der Verwaltung.

7. Das führt insgesamt dazu, dass die Klägerin als weitere Schadensposition nach § 280 Abs. 1 BGB vorgerichtliche Anwaltskosten nur in Höhe von 41,77 € (0,65 Geschäftsgebühr aus einem Streitwert bis 600,00 € zzgl. Telekommunikationspauschale und Umsatzsteuer) verlangen kann.

8. Die zugesprochenen Zinsen rechtfertigen sich aus §§ 288 Abs. 1 S. 2, 291 BGB. Für den beantragten früheren Zinsbeginn ist nichts vorgetragen.

III.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.081,50 € festgesetzt.