

# Landgericht Frankfurt a.M.

## BESCHLUSS

§ 24 Abs. 1 WEG

- 1. Gemäß § 24 Abs. 1 WEG wird die Versammlung vom Verwalter einberufen. Ist eine natürliche Person Verwalter, so endet das Verwalteramt mit dem Tode und geht nicht auf den Erben über; bei juristischen Personen endet das Amt mit dem Verlust der Rechtsfähigkeit (vgl. BayObLG ZMR 1987, 230; OLG Düsseldorf NJW-RR 1990, 1299).**
- 2. Soweit gemäß § 20 Abs. 1 Ziff. 1 UmwG mit der Eintragung der Verschmelzung das Vermögen des übertragenden Rechtsträgers einschließlich der Verbindlichkeiten auf den übernehmenden Rechtsträger übergeht, führt dies nicht dazu, dass der übernehmende Rechtsträger in die Verwalterstellung der U. GmbH eingetreten ist.**

LG Frankfurt a.M., Beschluss vom 19.06.2012; Az.: 2-09 S 97/11

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung durch einstimmigen Beschluss als unbegründet zurückzuweisen.

Die Berufung ist zwar zulässig, insbesondere an sich statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie hat in der Sache jedoch keine Aussicht auf Erfolg. Sie hat auch weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts, § 522 Abs. 2 ZPO.

I.

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft B. Straße ... in S. Gewählte Verwalterin der Liegenschaft war die U. GmbH. Mit Schreiben vom 17.08.2010 teilte die Volks-, Bau- und Sparverein X. eG den Eigentümern mit, dass die U. GmbH rückwirkend zum 01.01.2010 auf die Volks-, Bau- und Sparverein X. eG verschmolzen worden sei und dieser ab sofort Vertragspartner der WEG sei.

In der Eigentümerversammlung vom 09.06.2011, zu der die Volks-, Bau- und Sparverein X. eG eingeladen hatte und in der 843,75/1000 Miteigentumsanteile vertreten waren, wurden folgende streitgegenständlichen Beschlüsse gefasst (Bl. 4 und 6 d. A.): „TOP 2: Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2010 Die Verwaltungsabrechnung wird mit 25 Ja-Stimmen sowie 1 Nein-Stimme genehmigt.“

„TOP 3: Entlastung des Verwalters 2010

Die Versammlung beschließt mit 22 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung sowie 3 Nein-Stimmen, dem Verwalter für das Jahr 2010 Entlastung zu erteilen.“

Die Kläger haben ihre Anfechtungsklage damit begründet, dass es sich bei der Volks-, Bau- und Sparverein X. eG nicht um den Verwalter handle, so dass diese nicht zur Eigentümerversammlung habe einladen können. Zudem seien den Klägern in der Jahresabrechnung mit 128,69 € Rechtsanwaltskosten zu Unrecht belastet worden. Ein Anspruch auf Entlastung stehe dem Verwalter nicht zu. Zudem stünden Schadensersatzansprüche im Raum.

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 24.11.2011 antragsgemäß die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 für ungültig erklärt (Bl. ff. d. A.). Hierzu hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Volks-, Bau- und Sparverein X. eG nicht zur Einberufung der Eigentümerversammlung befugt gewesen sei. Das Verwalteramt sei durch die Verschmelzung nicht auf die Volks-, Bau- und Sparverein X. eG übergegangen. Von einer Ursächlichkeit des Einberufungsmangels sei auszugehen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten vom 22.12.2011, mit der sie ihren Klageabweisungsantrag weiter verfolgen (Bl. 77 ff. d. A.) und die sie im Wesentlichen damit begründen, dass die Rechtslage nach dem Umwandlungsgesetz klar sei. Bei verschmelzender Umwandlung übernehme der aufnehmende Rechtsträger sämtliche Rechte und Pflichten des auf ihn verschmolzenen Rechtsträgers. Das Amtsgericht habe ohne nachvollziehbare Begründung die Auffassung, dass das Umwandlungsgesetz bei WEG-Fällen nicht anzuwenden sei. Da das gesamte Personal der U. GmbH identisch mit dem Personal der aufnehmenden Volks-, Bau- und Sparverein X. eG sei und die Leistungsfähigkeit durch die verschmelzende Umwandlung größer geworden sei, sei kein Gesichtspunkt ersichtlich, weshalb in WEG-Fällen vom Umwandlungsgesetz eine Ausnahme gemacht werden sollte.

Die Kläger verteidigen das angefochtene Urteil.

II.

Das Amtsgericht hat die angefochtenen Beschlüsse zu Recht und mit zutreffender Begründung für ungültig erklärt.

Gemäß § 24 Abs. 1 WEG wird die Versammlung vom Verwalter einberufen. Gewählte Verwalterin der Liegenschaft war die U. GmbH. Diese ist jedoch als übertragender Rechtsträger durch Verschmelzung mit der Volks-, Bau- und Sparverein X. eG erloschen, § 20 Abs. 1 Ziff. 2 UmwG. Soweit gemäß § 20 Abs. 1 Ziff. 1 UmwG mit der Eintragung der Verschmelzung das Vermögen des übertragenden Rechtsträgers einschließlich der Verbindlichkeiten auf den übernehmenden Rechtsträger übergeht, führt dies vorliegend nicht dazu, dass die Volks-, Bau- und Sparverein X. eG in die Verwalterstellung der U. GmbH eingetreten ist.

Das Amt des Verwalters ist grundsätzlich an die Person gebunden. Der Verwalter kann deshalb, wie sich aus §§ 675, 613 BGB ergibt, sein Amt nicht ohne Mitsprache der Wohnungseigentümer auf einen Dritten übertragen. **Ist eine natürliche Person Verwalter, so endet das Verwalteramt mit dem Tode und geht nicht auf den Erben über; bei juristischen Personen endet das Amt mit dem Verlust der Rechtsfähigkeit (vgl. BayObLG ZMR 1987, 230-232, Juris-Rn. 16; OLG Düsseldorf NJW-RR 1990, 1299-1300, Juris-Rn. 10).** Da das Verwalteramt mit dem Erlöschen der U. GmbH geendet hat, konnte das Amt folglich auch ) nicht nach § 20 Abs. 1 Ziff 1 UmwG auf die Volks-, Bau- und Sparverein X. eG übergehen. Dass der aufnehmende Rechtsträger einzige Gesellschafterin der U.

GmbH gewesen ist und eine Veränderung der mit der Verwaltung tatsächlich beschäftigten Mitarbeiter nicht stattgefunden hat, rechtfertigt ein anderes Ergebnis nicht. Weder hat dies rechtliche Konsequenzen im Hinblick auf das Erlöschen der U. GmbH noch führt dies dazu, dass das der GmbH übertragene Amt durch das Erlöschen nicht endet.

Die Berufungskläger erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses. Sie werden darauf hingewiesen, dass bei Rücknahme der Berufung 2 Gerichtsgebühren erspart werden können gemäß Nr. 122 KV.