

Landgericht Frankfurt (Oder)

BESCHLUSS

§§ 24, 27 WEG

- 1. Der einzelne Wohnungseigentümer kann grundsätzlich einen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch gegen den Verwalter nicht ohne einen ermächtigenden Beschluss der Gemeinschaft gerichtlich geltend machen.**
- 2. In Ausnahmefällen ist jedoch der einzelne Wohnungseigentümer berechtigt, einen grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehenden Anspruch gerichtlich geltend zu machen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dem einzelnen Wohnungseigentümer der Anspruch als Individualanspruch alleine zusteht.**
- 3. Hierzu zählen Ansprüche beim Streit um die ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG (vgl. BayObLG, Beschluss vom 19.03.2003, 2Z BR 10/03), insbesondere, wenn der Verwalter seine Pflicht zur Einberufung der Versammlung verletzt.**
- 4. Dem Verwalter kommt grundsätzlich ein anzuerkennendes Ermessen zu, das sich im Einzelfall auf eine unverzügliche Handlungspflicht hin verdichten kann. Dieser Zeitraum wird jedenfalls nicht überschritten ist, wenn sich der Verwalter binnen Monatsfrist, nach dem das Verlangen an ihn gerichtet worden ist, bereit erklärt, die Versammlung einzuberufen.**
- 5. Von einer pflichtwidrigen Weigerung, die Eigentümerversammlung einzuberufen, wird hingegen zu sprechen sein, wenn der Verwalter trotz objektiver Dringlichkeit die Versammlung erst mehr als zweieinhalb Monate nach dem Einberufungsverlangen anberaumen will**

LG Frankfurt/Oder, Beschluss vom 01.04.2010; Az.: 6a T 50/09

Tenor:

- I. Die sofortige Beschwerde der Kläger gegen den Beschluss des Amtsgerichts Strausberg vom 19. Oktober 2009 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 6. November 2009 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen
- II. Der Streitwert für die Beschwerdeinstanz wird auf 4.800,00 € festgesetzt.
- III. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, die von dem Beklagten verwaltet wird.

In der gegen die übrigen Wohnungseigentümer vor dem Amtsgericht Strausberg geführten Beschlussanfechtungsklage 27 C 12/08 hat das Amtsgericht Strausberg mit Urteil vom 11. März 2009 die von den Wohnungseigentümern in der Eigentümerversammlung vom 12. August 2008 unter den Tagesordnungspunkten 1 (Wirtschaftspläne 2008) und 2 (Versammlungsort) für ungültig erklärt und die durch die Wohnungseigentümergeinschaft erhobene Widerklage auf Entrichtung von Beitragszahlungen abgewiesen.

Dieses Urteil ist den übrigen Wohnungseigentümern, vertreten durch den Beklagten als Verwalter am 16. März 2009 zugestellt worden. Bereits mit Schreiben vom 26. März 2009 haben die Kläger den Beklagten durch ihre Prozessbevollmächtigte aufgefordert, bis spätestens zum 4. Mai 2009 eine Eigentümerversammlung einzuberufen und ihm Tagesordnungspunkte zu dieser Eigentümerversammlung vorgegeben. Diese sollten unter anderem die vorzeitige Abberufung des Beklagten vom Amt des Verwalters, die Wahl eines neuen Verwalters, die Jahresabrechnung 2008, den Wirtschaftsplan 2009 sowie Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten enthalten.

Ob die Kläger ein Schreiben des Beklagten an die Wohnungseigentümer vom 21. April 2009 erreicht hat, in dem der Beklagte im Hinblick auf laufende Gerichtsverfahren auf die Notwendigkeit einer Eigentümerversammlung hingewiesen hat, ist zwischen den Parteien streitig. Die vom Beklagten versandte und allgemein gehaltene Einladung der Wohnungseigentümer vom 15. Mai 2009 zu einer Eigentümerversammlung am 28. Mai 2009, der eine Tagesordnung beigefügt war, die überwiegend die von den Klägern angemeldeten Tagesordnungspunkte wiedergab, soll die Kläger wegen einer unrichtigen Anschrift erst am 23. Mai 2009 erreicht haben. Die Wohnungseigentümerversammlung hat sodann am 24. Juni 2009 stattgefunden.

Mit ihrer am 20. Mai 2009 bei Gericht eingegangenen und allein gegen den Beklagten als Verwalter gerichteten Klage haben die Kläger den Antrag angekündigt, den klagenden Ehemann oder hilfsweise einen vom Gericht zu bestimmenden Dritten zu ermächtigen, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und in die Tagesordnung im einzelnen bezeichnete Beschlussgegenstände aufzunehmen. Die Kläger haben die Auffassung vertreten, dass der Beklagte seiner Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung nicht nachgekommen sei, weil er innerhalb der von ihnen vorgegebenen Zeit keine Wohnungseigentümerversammlung einberufen habe.

Im Hinblick auf die Einladung der Wohnungseigentümerversammlung vom 24. Juni 2009 haben die Kläger vor Zustellung der Klage an den Beklagten am 8. Juli 2009 zunächst mit Schriftsatz vom 25. Juni 2009 den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt und sodann im Schriftsatz vom 1. Juli 2009 die Klage zurückgenommen und den Antrag gestellt, dem Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Der Beklagte ist der Auffassung, dass er sich nicht pflichtwidrig geweigert habe, die Eigentümerversammlung einzuberufen.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 19. Oktober 2009 den Klägern die Kosten des Rechtsstreits auferlegt und in der Sache seine Entscheidung auf § 91a Abs. 1 ZPO gestützt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass dem Beklagten angesichts der gerichtlichen Entscheidung in dem Verfahren 27 C 12/08 Amtsgericht Strausberg und den durch die Kläger angemeldeten Beschlussgegenstände vorliegend nicht unterstellt werden könne, dass er sich pflichtwidrig geweigert habe, eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

Hiergegen haben sich die Kläger mit der sofortigen Beschwerde gewandt, mit der sie ihr Anliegen, dem Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, weiterverfolgt haben. Sie haben eine unzureichende Tatsachenfeststellung und Rechtsfehler gerügt, während der Beklagte die gerichtliche Entscheidung verteidigt hat.

Das Amtsgericht hat der Beschwerde in seinem Beschluss vom 6. November 2009 nicht abgeholfen und die Sache der Beschwerdekammer zur Entscheidung vorgelegt. Die Beschwerdekammer des Landgerichts hat mit Beschluss vom 23. November 2009 das Rechtsmittel der Kläger zurückgewiesen und zur Begründung unter anderem ausgeführt, dass die gegen den Beklagten als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtete Klage der Kläger auf Ermächtigung des klagenden Ehemannes bzw. eines vom Gericht zu bestimmenden Dritten zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung von Anfang an unbegründet gewesen sei, da sich diese Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zur Erteilung der Ermächtigung des klagenden Ehemannes hätte richten müssen.

Der Beschluss der Kammer ist den Klägern zu Händen ihrer Prozessbevollmächtigten am 26. November 2009 zugestellt worden. Mit ihrem am 9. Dezember 2009 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom 4. Dezember 2009 haben die Kläger die Anhörungsrüge nach § 321a ZPO erhoben und beantragt, das gerichtliche Verfahren vor dem Landgericht Frankfurt (Oder) fortzuführen. Sie weisen darauf hin, dass die Beschwerdekammer ihren verfassungsrechtlich gewährleisteten Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 103 Abs. 1 GG verletzt habe, indem sie ihre Entscheidung auf einen neuen – im Verfahren bislang nicht gestützten – rechtlichen Gesichtspunkt zugrunde gelegt habe, ohne sie hierauf zuvor im Rahmen der nach § 139 Abs. 2 ZPO gebotenen richterlichen Hinweispflicht hingewiesen zu haben. Hierdurch sei ihr verfassungsrechtlich gewährleisteter Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Bei Einräumung rechtlichen Gehörs hätten sie nämlich darauf hingewiesen, dass auch dem einzelnen Wohnungseigentümer das Recht zustehe, den Anspruch auf Ermächtigung eines Wohnungseigentümers oder eines vom Gericht zu bestimmenden Dritten zur Einberufung einer Eigentümerversammlung gegen den Verwalter unmittelbar gerichtlich geltend zu machen, da jeder Eigentümer die Durchsetzung des Grundsatzes ordnungsgemäßer Verwaltung verlangen könne. Dieser Anspruch richte sich allein gemäß § 43 Nr. 3 WEG gegen den Verwalter und nicht gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

Mit Beschluss vom 18. Januar 2010 hat die Beschwerdekammer die Gehörsrüge für begründet erklärt und die Fortführung des Beschwerdeverfahrens angeordnet. Den Parteien wurde Gelegenheit gegeben, im Beschwerdeverfahren bis zum 15. Februar 2010 ergänzenden Sachvortrag vorzulegen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die gemäß §§ 269 Abs. 5, 567 ZPO statthafte und im Übrigen zulässige sofortige Beschwerde der Kläger ist in der Sache nicht begründet.

1.

Der Beschluss des Amtsgerichts ist den Klägern zu Händen ihrer Prozessbevollmächtigten ausweislich des zur Gerichtsakte gelangten Empfangsbekennnisses am 21. Oktober 2009 zugestellt worden, so dass die gesetzliche Notfrist der §§ 269 Abs. 5, 567 ZPO in Verbindung mit § 222 Abs. 1, 2 ZPO, §§ 188 Abs. 2, 193 ZPO gewahrt ist. Gemäß §§ 269 Abs. 5, 567 ZPO ist das Rechtsmittel auch statthaft, da die Beschwer 200 € übersteigt.

2.

Das Rechtsmittel ist jedoch in der Sache nicht begründet.

Zwar durfte das Amtsgericht vorliegend nicht davon ausgehen, dass die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben; einerseits hatte sich der Beklagte der Erledigungserklärung nicht angeschlossen und andererseits hatten die Kläger ihre Klage vor ihrer Zustellung an den Beklagten zurückgenommen. Die Kostenentscheidung war hiernach auf § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO zu stützen, wobei die Gerichtsentscheidung jedoch auch in diesem Fall – abweichend von § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO - unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu treffen war. Eine solche Entscheidung führt dazu, den Klägern die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Die gegen den Beklagten als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtete Klage der Kläger auf die Ermächtigung des klagenden Ehemannes bzw. eines vom Gericht zu bestimmenden Dritten zur Einberufung der Wohnungseigentümersammlung war nämlich von Anfang an unbegründet. Es ist nämlich entgegen der Rechtsauffassung der Kläger nicht erkennbar, dass sich der Beklagte pflichtwidrig geweigert hat, eine Eigentümersammlung einzuberufen.

a)

Die Kläger waren zur Erhebung der Klage nach § 43 Nr. 3 WEG prozessführungsbefugt.

Zwar ist allgemein anerkannt, dass der einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich einen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch gegen den Verwalter nicht ohne einen ermächtigenden Beschluss der Gemeinschaft gerichtlich geltend machen kann (BGH, Beschluss vom 15.12.1988, V ZB 9/88, Tz. 13, BGHZ 106, 222 = NJW 1989, 1091; BayObLG, Beschluss vom 19.03.2003, 2Z BR 10/03, Tz. 14, ZMR 2003, 692; Abramenko in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl. § 43 Rn. 16). Ein solcher Beschluss liegt hier nicht vor.

In Ausnahmefällen ist jedoch der einzelne Wohnungseigentümer berechtigt, einen grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehenden Anspruch gerichtlich geltend zu machen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dem einzelnen Wohnungseigentümer der Anspruch als Individualanspruch alleine zusteht; hierzu zählen Ansprüche beim Streit um die ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG (vgl. BayObLG, Beschluss vom 19.03.2003, 2Z BR 10/03, Tz. 16, ZMR

2003, 692; Abramenko in: Riecke/Schmid, a.a.O. § 43 Rn. 16), insbesondere, wenn der Verwalter seine Pflicht zur Einberufung der Versammlung verletzt. Diese nach § 24 Abs. 2 WEG dem Verwalter obliegende Pflicht geht im Falle ihrer Verletzung durch den Verwalter nicht auf die Wohnungseigentümer über; ihre Einhaltung kann in diesem Fall vielmehr von jedem Eigentümer im gerichtlichen Verfahren nach § 43 Nr. 3 WEG mit dem Ziel verfolgt werden, dass der Verwalter auf seine Pflicht hingewiesen wird (so BayObLG, Beschluss vom 27.01.1970, 2Z BR 22/69, Tz. 16, BayObLGZ 1970, 1 = NJW 1970, 1136; BayObLG, Beschluss vom 25.06.1992, 2Z BR 25/92, Tz 30, BayObLGZ 1992, 210 = NJW-RR 1992, 1431). Hieraus folgt in Rechtsanalogie zu §§ 37 Abs. 2 BGB, 122 Abs. 3 AktG, 45 Abs. 3 GenG die Befugnis des bzw. der Wohnungseigentümer, die nach § 24 Abs. 2 WEG ein Einberufungsverlangen gestellt haben, durch Einleitung des gegen den Verwalter erhobenen gerichtlichen Verfahrens zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch gerichtliche Entscheidung ermächtigt zu werden (vgl. BayObLG, Beschluss vom 27.01.1970, 2Z BR 22/69, Tz. 16, BayObLGZ 1970, 1 = NJW 1970, 1136; BayObLG, Beschluss vom 20.02.2003, 2Z BR 1/03, NZM 2003, 317; Merle in: Bärman, WEG, 10. Aufl. § 24 Rn. 24; Riecke in: Riecke/Schmid, a.a.O. § 24 Rn. 11).

b)

Es ist nicht festzustellen, dass der Beklagte dem Einberufungsverlangen der Kläger pflichtwidrig nicht nachgekommen ist (§ 24 Abs. 3 WEG).

Dass vorliegend ein Quorum der Wohnungseigentümer im Sinne des § 24 Abs. 2 WEG das Einberufungsverlangen gestellt hat, ist angesichts des unstreitigen Sachvortrags zu verneinen. Auch haben weder der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats noch sein Vertreter beim Verwalter ein derartiges Verlangen gestellt.

Pflichtwidrig hätte der Beklagte als Verwalter demnach nur dann gehandelt, wenn er eine Versammlung nicht einberuft, die nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung notwendig war, was unter anderem für den Fall anerkannt ist, dass ein Wirtschaftsplan für das betreffende Wirtschaftsjahr nicht vorliegt. Von einer Weigerung des Verwalters, auf Antrag eine Eigentümerversammlung einzuberufen, kann aber auch gesprochen werden, wenn der Verwalter auf ein Einberufungsverlangen eines oder mehrerer Wohnungseigentümer untätig bleibt (Merle in: Bärman a.a.O. § 24 Rn. 21 mwN). Dabei kommt dem Verwalter grundsätzlich ein anzuerkennendes Ermessen zu, das sich im Einzelfall auf eine unverzügliche Handlungspflicht hin verdichten kann. Dieser Zeitraum wird jedenfalls nicht überschritten ist, wenn sich der Verwalter binnen Monatsfrist, nach dem das Verlangen an ihn gerichtet worden ist, bereit erklärt, die Versammlung einzuberufen (BayObLG, Beschluss vom 20.02.2003, 2Z BR 1/03, NZM 2003, 317, 318; Gottschalg, NZM 2005, 406, 405). Von einer pflichtwidrigen Weigerung, die Eigentümerversammlung einzuberufen, wird hingegen zu sprechen sein, wenn der Verwalter trotz objektiver Dringlichkeit die Versammlung erst mehr als zweieinhalb Monate nach dem Einberufungsverlangen anberaumen will (BayObLG, Beschluss vom 20.02.2003, 2Z BR 1/03, NZM 2003, 317, 318; Gottschalg, NZM 2005, 406, 405).

Im vorliegenden Fall war der Beklagte entgegen der Rechtsauffassung der Kläger keinesfalls verpflichtet, aufgrund der geäußerten Rechtsauffassung des Amtsgerichts in der mündlichen Verhandlung am 18. Februar 2009 zur Wirksamkeit der Beschlussfassungen zum Jahreswirtschaftsplan und zur

Jahresabrechnung sofort eine neue Eigentümerversammlung einzuberufen. Gleiches gilt für den Zeitraum der Zustellung der gerichtlichen Entscheidung am 11. März 2009. Denn dem Verwalter muss zur Unterrichtung der Eigentümer und zur rechtlichen Auswertung der Rechtsauffassung des erstinstanzlichen Gerichts die Möglichkeit verbleiben, ggf. nach rechtlicher Beratung den Vorschlag zur Einlegung eines Rechtsmittels substantiell zu begründen. Keinesfalls bestand auch ein Anspruch der Kläger darauf, dass der Beklagte auf ihr Verlangen vom 26. März 2009 hin innerhalb des von ihnen gesetzten Zeitraums eine Eigentümerversammlung anberaume (so auch OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.08.2003, 3 Wx 217/02, NZM 2004, 110, Tz 38 zitiert nach juris; OLG München, Beschluss vom 21.06.2006, 34 Wx 28/06, NZM 2006, 631). Mit Ablauf der Rechtsmittelfrist und somit mit Eintritt der materiellen Rechtskraft der erstinstanzlichen Entscheidung war der Beklagte hingegen gehalten, unverzüglich die Einladung zur zeitnahen Eigentümerversammlung vorzunehmen, da die Wohnungseigentümergeinschaft nämlich weder über einen aktuellen Wirtschaftsplan noch über eine Jahresabrechnung mehr verfügte. Diesem Anliegen ist aber der Beklagte mit der Versendung der Einladungsschreiben vom 15. Mai 2009 zur Versammlung im Mai 2009 an die Wohnungseigentümer nachgekommen. Dass die Kläger dieses Schreiben wegen einer falschen Adressierung bezüglich der Postleitzahl erst verspätet erreichte, ändert nichts an der Bewertung, dass der Beklagte sich nicht pflichtwidrig weigerte, die Eigentümerversammlung einzuberufen. Diese Umstände können im Rahmen der Abberufung des Beklagten vom Amt des Verwalters berücksichtigt werden. Soweit die Kläger sich zur Stützung ihrer Rechtsauffassung auf die Entscheidung des OLG Düsseldorf berufen (a.a.O.), ist festzustellen, dass die dort zur Entscheidung anstehende Fallgestaltung sich von der hier anstehenden deutlich unterscheidet und deshalb für den vorliegenden Fall nicht einschlägig ist.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, diejenige über die Streitwertfestsetzung auf § 49a Abs. 1 GKG, wobei sich das Beschwerdegericht auf die Ausführungen des erstinstanzlichen Gerichts stützt. Für Verfahren mit dem Antrag auf Einberufung einer Eigentümerversammlung gilt nämlich grundsätzlich der hälftige Wert des/der Tagesordnungspunkte(s), über die bzw. den entschieden werden soll (vgl. BayObLG ZMR 198, 299).

Die Rechtsbeschwerde war gemäß § 574 Abs. 3 Satz 1 ZPO nicht zuzulassen, nachdem weder die Beschwerdesache grundsätzlich Bedeutung hat noch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs für die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist.