

# Landgericht Lüneburg

## BESCHLUSS

§§ 49 Abs. 2 WEG, 91a Abs. 2 ZPO

- 1. Die Verfahrenskosten dem Verwalter gemäß § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen, ist kein Gebrauch zu machen, wenn die Beklagten eine Kostenentscheidung zulasten des Verwalters erstmals im Beschwerdeverfahren geltend gemacht haben, ohne selbst die Kostenentscheidung anzufechten.**
- 2. Darüber hinaus hätte zunächst dem Verwalter Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden müssen (vgl. Jennißen a. a. O. § 49 Rn. 28). Das würde das im Übrigen entscheidungsreife Verfahren verzögern.**
- 3. Im Rahmen des § 91 a ZPO müssen eventuell bestehende materiellrechtliche Ansprüche nicht abschließend geklärt werden (BGH NJW 02, 680).**

LG Lüneburg, Beschluss vom 20.10.2011, Az.: 9 T 87/11

### **Tenor:**

Auf die sofortige Beschwerde der Kläger wird der Beschluss des Amtsgerichts Neustadt am Rübenberge vom 03.12.2010 teilweise geändert und wie folgt neu gefasst:

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens tragen die Beklagten.

### **Gründe:**

Sämtliche Kläger haben zunächst die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft in der Versammlung vom 24.06.2010 zu TOP 3 (Bestellung des Verwalters A) und TOP 3/Beschluss a) (Konditionen des Verwaltervertrages) angefochten.

Die Kläger zu 3)-9) und 11) haben die Anfechtungsklage hinsichtlich TOP 3 mit Schriftsatz vom 05.08.2010 zurückgenommen.

Die Beklagten haben mit Schriftsatz vom 24.08.2010 den Klageanspruch bezüglich TOP 3/Beschluss a) anerkannt. Insoweit ist am 05.10.2010 Teil-Anerkenntnisurteil ergangen.

Die Parteien haben anschließend den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Durch Beschluss vom 03.12.2010 hat das Amtsgericht die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufgehoben. Hiergegen richtet sich die gemäß § 91 a Abs. 2 ZPO zulässige sofortige Beschwerde der Kläger. Sie meinen, schon wegen des Teil-Anerkenntnisurteils sei den Beklagten mindestens die Hälfte der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Hinsichtlich der restlichen streitigen Forderung hätten die Beklagten die Verfahrenskosten zu tragen, weil die Klage begründet gewesen sei.

Die Beklagten beantragen, die sofortige Beschwerde zurückzuweisen, hilfsweise, die Kosten des Anerkenntnisurteils dem ehemaligen Verwalter aufzuerlegen.

Die sofortige Beschwerde ist begründet. Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes entspricht es billigem Ermessen, den Beklagten die Verfahrenskosten aufzuerlegen (§ 91 a Abs. 1 ZPO).

1.) Hinsichtlich der Anfechtung von TOP 3/Beschluss a) (Konditionen des Verwaltervertrages) haben die Beklagten den Anspruch sofort anerkannt und sind insoweit unterlegen. Die Verfahrenskosten hätten den Klägern nur dann auferlegt werden können, wenn die Beklagten keinen Anlass zur Klage gegeben hätten (§ 93 ZPO). Diese Voraussetzungen lagen nicht vor. Der Klageanlass bestand bereits darin, dass ein Beschluss existierte, der nur durch fristgemäße Anfechtung beseitigt werden konnte. Schon wegen der Kürze der Anfechtungsfrist war es den Klägern nicht zuzumuten, etwa zunächst bei allen Wohnungseigentümern nachzufragen, ob ggf. der angefochtene Beschluss einvernehmlich aufgehoben werde. Da nur ein Teil der Wohnungseigentümer den Beschluss für unwirksam hielt und deshalb anfechten wollte, war nicht zu erwarten, dass auch die übrigen Wohnungseigentümer mit einer einvernehmlichen Beschlussaufhebung innerhalb kürzester Zeit einverstanden sein würden. Es hätte unter Umständen über die zahlreichen Konditionen des Verwaltervertrages verhandelt werden müssen, was einen erheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand bedeutet hätte. Unter diesen Umständen war den Klägern ein derartig aufwendiges Verfahren zur Beschlussfassung vor einer fristgebundenen Klageerhebung nicht zuzumuten.

2.) Hinsichtlich der bis zur Erledigung streitigen Anfechtung des TOP 3 (Bestellung des Verwalters A) war der Verfahrensausgang unsicher. Die Kläger haben beanstandet, dass

a. der Beschluss nicht ordnungsgemäß verkündet worden sei und

b. die notwendigen Bestandteile einer Verwalterbestellung (Zeitraum und Verwaltervergütung) nicht festgelegt worden seien.

a. Der Einwand, der Beschluss sei nicht verkündet worden, wäre unbegründet gewesen. Nach herrschender Meinung kann eine Verkündung in konkludenter Weise geschehen (vgl. Jennißen WEG vor §§ 23-25 Rn. 64 m. w. N.). Hier konnte aus dem Verlauf der Versammlung darauf geschlossen werden, dass der Beschluss zu Stande gekommen war. Im Protokoll ist das Abstimmungsergebnis vermerkt. Zusätzlich zeigt der Protokollvermerk: „Mit seinen 27 Stimmen wählte sich somit Herr A selbst zum Verwalter.“, dass als Ergebnis die Wahl des Herrn A dargestellt wurde, auch wenn das möglicherweise die Wiedergabe einer Äußerung des Herrn A und nicht des Verhandlungsleiters war. Dieses Ergebnis wurde schließlich dadurch bestätigt, dass sofort im Anschluss einvernehmlich über die Konditionen des Vertrages abgestimmt werden sollte. Das war nur dann sinnvoll, wenn alle

Wohnungseigentümer davon ausgingen, über die Bestellung des Verwalters sei bereits ein Beschluss gefasst worden.

b. Im Ergebnis offen bleibt aber die Frage, ob zugleich mit der Bestellung des Verwalters die wesentlichen Bestandteile des Verwaltervertrages hätten mitbeschlossen werden müssen. Diese Frage wird bejaht vom OLG Hamm (ZMR 03, 51), aber zumindest in der Kommentierung (Jennißen a. a. O. § 26 Rn. 32) verneint. Diese Frage hätte deshalb ggf. erst im Revisionsverfahren geklärt werden können. Die Ungewissheit des Verfahrensausgangs rechtfertigt insoweit, die Kosten beiden Parteien zu gleichen Teilen aufzuerlegen.

3.) Nach allem sind grundsätzlich die Kosten von den Beklagten zu tragen, soweit die Anfechtung von TOP 3/Beschluss a) betroffen ist und zur Hälfte, soweit dies die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 betrifft. Die Kläger haben grundsätzlich die Kosten der Anfechtung von TOP 3 zur Hälfte zu tragen.

Die Aufteilung hängt dann davon ab, welche Streitwerte für die jeweiligen Beschlussanfechtungen zugrunde zu legen sind.

Die Anfechtung betreffend die Konditionen des Verwaltervertrages (TOP 3/Beschluss a) ist mit der Hälfte der Vergütung für die restliche Laufzeit anzusetzen. Das sind hier  $10.515,00 \text{ €} \times 2,5 \text{ Jahre} : 2 = 13.143,75 \text{ €}$ .

Die Bestellung des Herrn A als Verwalter (TOP 3) hat dagegen untergeordnete Bedeutung. Hier ging es nur um die Person des Verwalters, nicht um die Zahlung einer Vergütung (die ohnehin für jeden Verwalter angefallen wäre). Das rechtfertigt es, das Interesse der Parteien mit einem Prozentsatz von 10% der Verwaltervergütung zu bemessen (vgl. Landgericht Nürnberg-Fürth ZWE 10, 281), hier also 1.314,38 €.

Bei einem Gesamtstreitwert von 14.458,13 € ( $13.143,75 \text{ €} + 1.314,38 \text{ €}$ ) wären die Kläger folglich mit 657,15 € (Hälfte von 1.314,38 €) unterlegen. Das entspricht 4,5% der Klageforderung. Dieser Betrag ist geringfügig und hat keine besonderen Kosten verursacht, weil der Streitwert zwischen 13.000,01 € und 16.000,00 € liegt und daher kein Gebührensprung eintritt. Dieses teilweise Unterliegen der Kläger bleibt daher - entsprechend der Regelung in § 92 Abs. 2 Ziffer 1 ZPO - außer Betracht.

Unerheblich ist, dass ein Teil der Kläger hinsichtlich TOP 3 die Klage zurückgenommen hatte. Dieses Unterliegen einiger Kläger fällt ebenfalls - entsprechend der Regelung in § 92 Abs. 2 Ziffer 1 ZPO - kostenmäßig nicht ins Gewicht (ca. 9% der Klageforderung ohne Gebührensprung).

4.) Die Kammer macht von der Möglichkeit, die Verfahrenskosten dem Verwalter gemäß § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen, keinen Gebrauch. Dazu besteht hier schon deshalb kein Anlass, weil die Beklagten eine Kostenentscheidung zulasten des Verwalters erstmals im Beschwerdeverfahren geltend gemacht haben, ohne selbst die Kostenentscheidung anzufechten. Darüber hinaus hätte zunächst dem Verwalter Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden müssen (vgl. Jennißen a. a. O. § 49 Rn. 28). Das würde das im Übrigen entscheidungsreife Verfahren verzögern. Ohnehin müssen im Rahmen des § 91 a ZPO eventuell bestehende materiellrechtliche Ansprüche nicht abschließend geklärt werden (vgl. BGH NJW 02, 680).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Rechtsbeschwerde liegen nicht vor.