

Landgericht München I

BESCHLUSS

§ 49 Abs. 2 WEG

- 1. Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, wenn er den Rechtsstreit verursacht hat und ihm ein grobes Verschulden zur Last fällt. Letzteres erfordert Vorsatz oder mindestens grobe Fahrlässigkeit.**
- 2. Ein objektiv grober Pflichtenverstoß reicht daher für sich alleine noch nicht aus; hinzukommen muss, dass die Pflichtverletzung auch subjektiv schlechthin unentschuldbar ist (BGH NJW 2001, 2092).**
- 3. Eine Abweichung zwischen der Endfassung des Protokolls und dem zuvor erstellten Protokollentwurf stellt keine grobe Pflichtverletzung dar, zumal es allein auf die Endfassung des Protokolls ankommen kann.**
- 4. Neben der objektiven Pflichtverletzung ist ein subjektives Moment erforderlich, welche die bestehenden Unklarheiten über den Inhalt der gefassten Beschlüsse bzw. der Vereinbarung aus subjektiver Sicht besonders vorwerfbar, d. h. schlechthin unentschuldbar erscheinen lassen.**

LG München , Beschluss vom 29.04.2014; Az.: 1 T 18206/12

Das Landgericht München I - 1. Zivilkammer – erlässt am 29.04.2014 folgenden Beschluss:

Tenor:

1. Die Kostenentscheidung des Urteils des Amtsgerichts München vom 13.06.2012 (Ziffer II des Tenors) wird dahingehend abgeändert, dass die Beklagten samtverbindlich die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens tragen die Beklagten samtverbindlich.
3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

1. Die Parteien sind die Miteigentümer der im Rubrum näher bezeichneten WEG, die von der Beigeladenen verwaltet wird.

Mit Urteil vom 13.06.2012 gab das Amtsgericht München der Klage der Kläger statt und stellte fest, dass in der Eigentümerversammlung vom 05.07.2010 zu TOP 2 Nr. 1.5. weder ein Beschluss gefasst wurde, wonach die Miteigentümer S und K jedwede Haftung für die Ertüchtigung des Brandschutzes in Bezug auf das Dachgeschoss einschließlich Speicherbereich übernehmen, noch, wonach die Miteigentümer die Ertüchtigung des Brandschutzes in Bezug auf das Dachgeschoss einschließlich Speichereinheiten zusichern. Die Kosten des Rechtsstreits legte es der Beigeladenen auf. Die von den Beklagten gegen das amtsgerichtliche Urteil eingelegte Berufung (Az.: 36 S 19117/12) wurde am 21.11.2013 zurückgenommen.

2. Gegen den Kostenausspruch wendet sich die Beigeladene mit ihrer sofortigen Beschwerde vom 31.08.2012, welche sie mit Schriftsatz vom 09.11.2012 begründete. Zur Begründung führt die Beigeladene aus, dass weder ein grobes Verschulden der Beigeladenen noch eine Veranlassung im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG vorliege. Das amtsgerichtliche Urteil sei diesbezüglich in sich widersprüchlich und verstoße gegen die Denkgesetze, da die Beigeladene zum einen überraschend einen zusätzlichen Beschluss zur Abstimmung gestellt habe; das Amtsgericht andererseits jedoch feststellte, dass entsprechende Beschlüsse gar nicht gefasst worden seien.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Parteien und der Beigeladenen bzw. ihrer Prozessbevollmächtigten und die gerichtlichen Entscheidungen verwiesen.

II.

Die zulässige Beschwerde ist begründet.

1. Gegen die Entscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG, dass die beigeladene Hausverwaltung die Kosten des Anfechtungsverfahrens zu tragen habe, ist die sofortige Beschwerde gemäß §§ 567 ff. ZPO statthaft (LG München I WuM 2009, 426). § 99 Abs. 1 ZPO steht dem hier nicht entgegen, weil der nicht beigetretene Verwalter nicht Prozesspartei des Anfechtungsverfahrens ist (Niedenführ, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 49 Rz. 35). Die Beschwerde ist hier auch gemäß §§ 567 ff. ZPO zulässig, insbesondere wurde sie fristgemäß eingelegt. Zum Zeitpunkt der Einlegung der Beschwerde war die Beschwerdefrist mangels Zustellung des erstinstanzlichen Urteils an die Beigeladene noch nicht in Lauf gesetzt. Der Beschwerdegegenstand übersteigt 200,00 €. Einer Abhilfeentscheidung des Amtsgerichts bedurfte es nach dem Rechtsgedanken der §§ 572, 318 ZPO nicht, da die angegriffene Kostenentscheidung als Gegenstand der Beschwerde in einem Urteil enthalten ist (vgl. Zöller/Heßler, ZPO, § 572 Rn. 3 am Ende).

2. Die Beschwerde ist auch begründet. Das Amtsgericht hat zu Unrecht der beigeladenen Verwalterin die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens auferlegt.

a) Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, wenn er den Rechtsstreit verursacht hat und ihm ein grobes Verschulden zur Last fällt. Letzteres erfordert Vorsatz oder mindestens grobe Fahrlässigkeit (Niedenführ, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 49 Rz. 31). Grob fahrlässig handelt dabei, wer die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maße verletzt und dasjenige nicht beachtet hat, was jedem hätte einleuchten müssen, wobei auch subjektive Umstände zu berücksichtigen sind (BGH NJW 2005, 981). Ein objektiv

grober Pflichtenverstoß reicht daher für sich alleine noch nicht aus; hinzukommen muss, dass die Pflichtverletzung auch subjektiv schlechthin unentschuldigbar ist (BGH NJW 2001, 2092).

b) Nach diesen Grundsätzen kann in vorliegendem Einzelfall nach Ansicht der Kammer jedenfalls nicht von einem groben Verschulden der Beigeladenen im Sinne des § 49 Abs. 2 WEG ausgegangen werden.

aa) Es erscheint bereits zweifelhaft, inwiefern eine Veranlassung der gerichtlichen Tätigkeit durch die Verwalterin gegeben ist.

Eine solche kann jedenfalls nicht in einer fehlerhaften Einberufung oder Abstimmung trotz Ladungsmangel gesehen werden. Ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG ist nicht ersichtlich. Unabhängig davon, dass nach den Feststellungen des Amtsgerichts unter TOP 2.1.5 keine Beschlüsse gefasst wurden, wären entsprechende Beschlüsse von der Ankündigung gemäß Einladungsschreiben vom 18.06.2010 umfasst gewesen. Die Beschwerdeführerin hat insoweit zutreffend darauf hingewiesen, dass es nicht pflichtwidrig ist, einen Beschluss im Rahmen der Eigentümerversammlung zu formulieren und zur Abstimmung zu stellen, wenn der entsprechende Beschlussgegenstand ordnungsgemäß mit der Ladung zur Eigentümerversammlung angekündigt war.

Auch eine widersprüchliche Protokollierung liegt nicht vor. Nach Aktenlage liegt lediglich eine Abweichung zwischen der Endfassung des Protokolls und dem zuvor erstellten Protokollentwurf vor. Die Veränderungen beruhen hierbei zunächst unstreitig auf von den Beiratsmitgliedern erhobenen Einwänden gegen die Richtigkeit des Protokollentwurfs.

Hierin kann entgegen der Ansicht des Amtsgerichts auch keine nachträgliche Abänderung eines gefassten Eigentümerbeschlusses gesehen werden.

Allein der Umstand, dass die Verwaltung den zunächst versandten Protokollentwurf berichtigt hat, hat den vorliegenden Rechtsstreit nicht veranlasst. Dies zeigt sich schon daran, dass die Klagepartei sich inhaltlich gegen beide Fassungen des Protokolls gewandt hat.

In Betracht käme daher wohl nur eine Veranlassung durch pflichtwidriges Handeln im Zusammenhang mit der Versammlungsleitung und Führung des Versammlungsprotokolls.

bb) Auch soweit eine Kostentragungspflicht durch die Verwaltung auf die Aufnahme tatsächlich nicht gefasster Beschlüsse ins Protokoll bzw. den Umstand gestützt werden soll, dass die Hausverwaltung die gefassten Beschlüsse nicht hinreichend sicher dokumentiert hat, sind die Voraussetzungen des § 49 Abs. 2 WEG nicht erfüllt.

Hinsichtlich des Vorwurfs der Aufnahme tatsächlich nicht gefasster Beschlüsse in das Protokoll ist zunächst festzustellen, dass es insoweit allein auf die Endfassung des Protokolls ankommen kann. Andere Beschlüsse wurden letztlich nicht in das Protokoll aufgenommen.

Ob tatsächlich ein diesbezüglicher Pflichtenverstoß der Beigeladenen vorliegt, steht jedoch nach Aktenlage nicht fest. Das Amtsgericht hat nicht positiv festgestellt, dass ein entsprechender Beschluss nicht gefasst wurde, sondern letztlich eine

Beweislastentscheidung zulasten der Beklagten vorgenommen, da nicht geklärt werden konnte, ob ein Beschluss gefasst wurde und mit welchem Inhalt (vgl. Seite 5 des amtsgerichtlichen Urteils).

Darüber hinaus ist ein grobes Verschulden im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG nicht erkennbar: Zwar sind die Anforderungen an die Beigeladene insoweit erhöht, als sie die Hausverwaltung berufsmäßig führt. Es gehört auch zu den ureigensten Aufgaben eines Verwalters, für eine ordnungsgemäße Versammlungsleitung und Protokollführung zu sorgen.

Indes fehlt es hier am subjektiven Moment. Es sind keine Umstände vorgetragen oder sonst ersichtlich, welche die bestehenden Unklarheiten über den Inhalt der gefassten Beschlüsse bzw. der Vereinbarung aus subjektiver Sicht besonders vorwerfbar, d. h. schlechthin unentschuldigbar erscheinen ließen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach Aktenlage die Wohnungseigentümer einen rechtlich wie tatsächlich äußerst komplexen Gegenstand einvernehmlich regeln wollten. Eine solche verbindliche Regelung unter dem Diktat des Wohnungseigentumsrechts zu erzielen, stellt sich als ausgesprochen schwierig dar, was seinen Ausdruck nicht zuletzt in den umfangreichen Ausführungen der Verfahrensbevollmächtigten zur rechtlichen Einordnung als Vereinbarung oder Beschluss findet. Die Sachlage wurde hier zusätzlich noch dadurch erschwert, dass die Eigentümer nicht lediglich einen vorformulierten Vorschlag akzeptierten, sondern in der Eigentümerversammlung die Einzelheiten der Einigung umfangreich diskutiert wurden. Nach Angabe des Zeugen W wurde dabei insbesondere zum nachträglich aufgenommenen Punkt 1.5 durchaus kontrovers diskutiert und die Formulierung dieses Punktes aufgrund dieser Diskussion verändert. Nach alledem beruht die Unsicherheit bzgl. des Beschlussinhaltes nicht auf einem schlechthin unentschuldabaren Verhalten und damit nicht einem groben Verschulden der Beigeladenen.

3. In der Rechtsfolge verbleibt es dabei bei dem Grundsatz des § 91 Abs. 1 ZPO, wonach die Beklagten als unterlegene Partei die Kosten des Rechtsstreits tragen müssen.

III.

1. Die Kostenentscheidung für das Beschwerdeverfahren folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Beschwerdegegner waren hier die Beklagten, weil der Erfolg der Beschwerde der Beigeladenen dazu führt, dass die Beklagten mit den Prozesskosten belastet werden. Eine Belastung der Kläger kam dagegen von vornherein wegen deren Obsiegens nicht in Betracht.

2. Die Rechtsbeschwerde war gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erforderlich ist.

3. Gemäß § 568 ZPO erging Entscheidung durch den Einzelrichter.