

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 46 WEG; 167 ZPO

- 1. Ein Kläger darf mit der Klageeinreichung bis zum letzten Tag vor Ablauf der Verjährungsfrist zuwarten, ohne dass ihm dies als Verschulden angerechnet wird. Er hat dann andererseits alles Zumutbare zu unternehmen, um die Voraussetzungen für eine alsbaldige Zustellung zu schaffen.**
- 2. Ein Kläger ist grundsätzlich nicht gehalten, das gerichtliche Vorgehen zu kontrollieren und durch Nachfragen auf die beschleunigte Zustellung hinzuwirken, wenn er alle von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen für eine ordnungsgemäße Klagezustellung erbracht und insbesondere den Gerichtskostenvorschuss eingezahlt hat.**
- 3. Allenfalls kann nach Ansicht der Kammer in Anknüpfung an § 204 Abs. 2 S. 2 BGB eine Nachfrageobliegenheit der Kläger dann bestehen, wenn über einen Zeitraum von sechs Monaten nach der der letzten Handlung des Klägers eine Zustellung nicht veranlasst worden ist.**
- 4. Es widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit von der Verwalterin bezahlt wird, da dies angesichts der Aufgabe des Beirats, die Verwaltung zu kontrollieren, einen Interessenkonflikt schafft. Es stellt einen erheblichen Unterschied dar, ob ein Beiratsmitglied für seine Tätigkeit von der Gemeinschaft oder von der Verwaltung bezahlt wird.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.08.2021; Az.: 2-13 S 20/21

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung - das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 11.12.2020, Az. 310 C 73/19 auch im Kostenpunkt teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der auf der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 07.12.2019 unter TOP 9 gefasste Beschluss wird insoweit für ungültig erklärt, als X zum Verwaltungsbeirat gewählt wurde.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Sowohl die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz als auch die Kosten des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 2.000,00 €

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Wiedergabe der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung hat teilweise Erfolg.

Das Verfahren ist nach dem bisherigen Verfahrensrecht - gegen die übrigen Eigentümer - weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Materiell sind die Beschlüsse im Grundsatz nach dem bei Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen (Kammer, NZM 2021, 45; LG Rostock ZMR 2021, 63; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 223; Riecke MDR 2021, 213 (214)).

1. Die Klage war, entgegen der Auffassung des Amtsgerichts, nicht schon wegen des Versäumnisses der Anfechtungsfrist abzuweisen. Insoweit vermag sich die Kammer der Entscheidung des Amtsgerichts nicht anzuschließen.

Die Eigentümerversammlung fand am 07.12.2019 statt, die Klage ging bei dem Amtsgericht am 27.12.2019 ein. Der Vorschuss wurde am 30.12.2019 angefordert und am 02.01.2020 eingezahlt. Die Verfügung zur Zustellung der Klage vom 08.01.2020 wurde sodann jedoch erst am 18.05.2020 ausgeführt, die Klage den Beklagten am 27.05.2020 zugestellt. Es kommt daher entscheidend darauf an, ob

die Klage an die Beklagten noch demnächst im Sinne von § 167 ZPO zugestellt wurde. Dies ist der Fall, denn dem Kläger ist nicht deshalb der Vorwurf einer nachlässigen Prozessführung zu machen, weil aufgrund eines Versäumnisses des Gerichts die Klage erst knapp fünf Monate nach Vorschusszahlung zugestellt hat, er in der Zwischenzeit bei Gericht aber nicht nach dem Sachstand fragte.

Wie die Kammer bereits entschieden hat (Urteil vom 15.07.2021, Az. 2-13 S 128/20), trifft den Kläger nämlich nach Vorschusszahlung - jedenfalls innerhalb der hier noch unterschrittenen Sechsmonatsfrist - keine Nachfrageobliegenheit:

"Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf im Ausgangspunkt ein Kläger einerseits mit der Klageeinreichung bis zum letzten Tag vor Ablauf der Verjährungsfrist zuwarten, ohne dass ihm dies als Verschulden angerechnet wird. Er hat dann andererseits alles Zumutbare zu unternehmen, um die Voraussetzungen für eine alsbaldige Zustellung zu schaffen. Er muss alle für eine ordnungsgemäße Klagezustellung von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen erbringen; hat der Kläger diese Mitwirkungshandlungen erbracht, liegt die weitere Verantwortung für den ordnungsgemäßen Gang des Zustellungsverfahrens ausschließlich in den Händen des Gerichts, dessen Geschäftsgang ein Kläger und sein Prozessbevollmächtigter nicht unmittelbar beeinflussen können. Für eine Verpflichtung oder Obliegenheit des Klägers und seines Prozessbevollmächtigten, auch noch in diesem Stadium des Verfahrens durch eine Kontrolle des gerichtlichen Vorgehens auf eine größtmögliche Beschleunigung hinzuwirken, fehlt die rechtliche Grundlage. Sie ergibt sich nicht aus dem Prozessrechtsverhältnis, weil der Kläger seinerseits bereits alles getan hat, was die ZPO für die Klagezustellung von ihm fordert (vgl. BGH NJW 2021, 1598 Rn. 39 ff. mwN).

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Kläger daher grundsätzlich nicht gehalten, das gerichtliche Vorgehen zu kontrollieren und durch Nachfragen auf die beschleunigte Zustellung hinzuwirken, wenn er alle von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen für eine ordnungsgemäße Klagezustellung erbracht und insbesondere den Gerichtskostenvorschuss eingezahlt hat (BGH NJW 2021, 1598 Rn. 45; BGHZ 168, 306 = NJW 2006, 3206 Rn. 20?ff.; BGH Ur. v. 1.10.2019 - II ZR 169/18, BeckRS 2019, 36050 Rn. 10; BVerfG NJW 2012, 2869 Rn. 14; vgl. Rn. 39).

Anhaltspunkte dafür, dass den Kläger hier als Ausnahme zu diesem Grundsatz eine Nachfrageobliegenheit traf, bestehen nicht. Solche ergeben sich zunächst nicht daraus, dass in einer wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussanfechtungsklage die Beklagten grundsätzlich ein Interesse an einer möglichst schnellen Klärung des Bestands des Beschlusses haben, weil auch dieses Interesse es nicht rechtfertigt, dem Kläger weitere Mitwirkungshandlungen aufzuerlegen.

Allenfalls kann nach Ansicht der Kammer in Anknüpfung an § 204 Abs. 2 S. 2 BGB eine Nachfrageobliegenheit der Kläger dann bestehen, wenn über einen Zeitraum

von sechs Monaten nach der der letzten Handlung des Klägers eine Zustellung nicht veranlasst worden ist. Nach einem Ablauf von sechs Monaten geht auch der Gesetzgeber davon aus, dass die prozessualen Wirkungen des Verfahrens enden, da dieses nicht weiter betrieben werden soll. Lässt ein Kläger diese Frist verstreichen, macht er - wie sich aus der gesetzlichen Wertung des § 204 Abs. 2 Satz 2 BGB ergibt - deutlich, an dem Verfahren kein Interesse mehr zu haben und die prozessualen Wirkungen nicht mehr zu benötigen. Dies kann sinnvollerweise auch für die Auslegung des Begriffs "demnächst" iSv § 167 ZPO herangezogen werden mit der Rechtsfolge, dass der Kläger sich jedenfalls dann nicht mehr auf die Wirkung des § 167 ZPO berufen kann, wenn er die Frist von sechs Monaten ohne eine Nachfrage hat verstreichen lassen."

2. In der Sache hat die Anfechtung nur bezüglich der Wahl des X zum Verwaltungsbeirat Erfolg.

3. Die Wahl des X zum Verwaltungsbeirat widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, dies ungeachtet der weiteren Vorwürfe bereits deshalb, weil er entgeltlich für die Verwalterin tätig ist und ein Büro in deren Geschäftsräumen unterhält. Wie die Kammer bereits entschieden hat, widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, "ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit von der Verwalterin bezahlt wird, da dies angesichts der Aufgabe des Beirats, die Verwaltung zu kontrollieren, einen Interessenkonflikt schafft. Es stellt einen erheblichen Unterschied dar, ob ein Beiratsmitglied für seine Tätigkeit von der Gemeinschaft oder von der Verwaltung bezahlt wird." (Kammer, Beschl. v. 21.10.2015 - 2/13 S 97/12 = ZMR 2016, 128; zustimmend BeckOGK/Greiner, 1.6.2021, WEG § 29 Rn. 15). Hieran hält die Kammer fest.

4. Was die Wahl des Y angeht, so widerspricht der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Denn grundsätzlich steht der Gemeinschaft bei der Verwaltungsbeiratswahl ein weiter Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu. Dieser ist vorliegend mit Blick auf die Person des Y nicht überschritten.

Besondere Anforderungen an die Kenntnisse eines Kandidaten über die Befugnisse des Verwaltungsbeirats stellt das Gesetz nicht, ebenso wenig an seine Qualifikation im Allgemeinen (vgl. Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 11 Rn. 15).

Dass Y in der Vergangenheit seine Befugnisse erheblich überschritten hätte, kann die Kammer nicht feststellen. Es ist weder vorgetragen noch erkennbar, dass Y die der Gemeinschaft in Rechnung gestellte Aufwandsentschädigung von 2.200,00 € für das Jahr 2018 auch erhalten oder gar dem Gemeinschaftsvermögen entnommen hätte.

Eine Aufstellung und einen Nachweis für einzelne Tätigkeiten während seiner Amtszeit schuldet ein Verwaltungsbeirat einzelnen Eigentümern oder Erbbauberechtigten nicht. Eine Stellungnahme sah das Gesetz nur zu Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Rechnungslegungen und Kostenanschlägen vor, § 29 Abs. 3 WEG a.F. Aber selbst in Bezug auf die Prüfung der Jahresabrechnung 2017 war Y zur Vorlage eines schriftlichen Berichts nicht verpflichtet, da der Prüfbericht des Beirats nicht zwingend schriftlich erfolgen muss (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.6.2021, WEG § 29 Rn. 34).

Die Frage, ob Y in einer vergangenen Amtszeit den Beschluss der Jahresabrechnung 2017 empfahl, diese sich aber als offensichtlich eklatant mangelhaft herausstellte, kann offen bleiben. Dies bereits deshalb, weil nicht dargelegt wurde, an welchen Fehlern die Abrechnung litt und ob diese von der Prüfungspflicht des Beirates (dazu BeckOGK/Greiner, 1.6.2021, WEG § 29 Rn. 32) erfasst war.

Soweit ein Fehlverhalten des Verwalters im Jahr 2018 gerügt wird, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bis zu WEG-Reform 2021 eine über die Prüfung der Abrechnung hinausgehende Kontrolle des Verwalters vom Beirat nicht geschuldet war. Im Übrigen ist eine Überschreitung von Ansätzen im Wirtschaftsplan nicht in jedem Falle Anlass zum Einschreiten des Beirats. Schließlich traf Y auch nicht die Pflicht, die Erbbauberechtigtenengemeinschaft unterjährig zu informieren, dass es gegenüber dem Wirtschaftsplan zu Mehrausgaben gekommen war, sodass auch dies seiner Bestellung nicht entgegenstand.

Jedenfalls haben die Eigentümer ihr weites Ermessen insoweit bei der Wahl des Verwaltungsbeirates noch nicht überschritten.