

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26 WEG; 314 BGB

- 1. Ein Rechtsschutzinteresse ist im Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall nicht zu prüfen, weil das Anfechtungsrecht dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung dient. Es entfällt deshalb nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann.**
- 2. Konten der Wohnungseigentümergeinschaft sind seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften als Fremdkonten anzulegen, bei denen die Eigentümergeinschaft Kontoinhaberin und der Verwalter lediglich kontoführungsbefugt ist. Auch Treuhandkonten, bei denen Kontoinhaber der Verwalter ist, widersprechen seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- 3. Die Führung des WEG-Kontos als offenes Treuhandkonto rechtfertigt ohne vorherige Abmahnung nicht die sofortige Abberufung der Verwalterin aus wichtigem Grund. Zwar stellt der Umstand, dass sie es unterlassen hat, ein Verwaltungskonto bei einer Bank im Namen der WEG zu errichten, eine Pflichtverletzung dar, denn mit der Führung des offenen Treuhandkontos hat die Verwalterin gegen die ihr in § 27 Abs. 5 Satz 1 WEG a.F. aufgebene Verpflichtung verstoßen, die der Gemeinschaft zustehenden Gelder von ihrem Vermögen getrennt zu halten.**
- 4. Eine vorherige Abmahnung der Eigentümerversammlung ist nicht deshalb entbehrlich, weil die Verwalterin von zwei der beklagten Miteigentümern aufgefordert wurde, eigene Konten der Wohnungseigentümergeinschaft einzurichten.**

LG Berlin, Urteil vom 15.02.2022; 55 S 25/21 WEG

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers zu 1) wird das am 11.01.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg abgeändert. Der in der Eigentümerversammlung am 9.9.2019 zu Tagesordnungspunkt 3 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben die Beklagten sowie die Kläger zu 2) und 3) zu tragen.

Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz haben die Beklagten und der Kläger zu 3) zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Sach- und Streitstandes in tatsächlicher Hinsicht sowie der Anträge der Parteien wird nach Maßgabe der §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 2 ZPO in Verbindung mit § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO abgesehen. Da die Kammer die Revision nicht zugelassen hat, ist ein weiteres Rechtsmittel unzweifelhaft nicht gegeben. Die Beklagten können die Nichtzulassung der Revision auch nicht mit der Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 544 Abs. 1 ZPO angreifen, da die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision durch das Berufungsgericht nur zulässig ist, wenn der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000,00 EUR übersteigt, § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

II.

Die statthafte, form- und fristgerecht eingelegte und auch im Übrigen zulässige Berufung ist begründet.

1. Die Anfechtungsklage ist zulässig.

a) Das Rechtsschutzinteresse für die Anfechtungsklage ist nicht deshalb entfallen, weil die Bestellung der Verwalterin nach Maßgabe des Bestellungsbeschlusses vom 18.5.2018 lediglich bis zum 30.6.2021 befristet und das Bestellungsverhältnis deshalb im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (§ 136 Abs. 4 ZPO) bereits beendet war. Nach der ständigen und gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Rechtsschutzinteresse im Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall nicht zu prüfen, weil das

Anfechtungsrecht dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung dient. Es entfällt deshalb nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann. Diese Gewissheit besteht hier nicht, denn die vom Kläger angestrebte Ungültigerklärung des Beschlusses schließt in einem möglichen Folgeprozess den Einwand aus, die Beschlussfassung habe den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen; vielmehr steht im Verhältnis der Verfahrensbeteiligten fest, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach (vgl. zum Vorstehenden: BGH v. 05.07.2019 - V ZR 278/17, WuM 2020, 111, 112, Rz. 11).

b) Das Rechtsschutzinteresse für eine Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses fehlt auch nicht deshalb, weil die Verwalterin nach der Behauptung der Beklagten in der Eigentümerversammlung am 09.09.2019 und vor der Beschlussfassung über ihre Abberufung die Niederlegung ihres Amtes erklärt haben soll, so dass der Abberufungsbeschluss die mit ihm intendierten Wirkungen von vornherein nicht mehr entfalten konnte. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts hat die Klägerin zu 2) eine solche Erklärung in der Versammlung nicht abgegeben. Diese Feststellung ist für die Kammer bindend, denn das Berufungsgericht hat nach § 529 Abs. 1 ZPO seiner Verhandlung und Entscheidung grundsätzlich die von dem Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen zu Grunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten (BGH v. 9.3.2015 - VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313 = NJW 2005, 1583, 1584). Zweifel an der Richtigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen im Sinne des § 529 Abs. 1 ZPO sind indes nicht berechtigt, wenn das Ausgangsgericht bei deren Erarbeitung die Vorschriften betreffend die Durchführung der Beweisaufnahme eingehalten und insbesondere die Grundsätze der freien Beweiswürdigung nach § 286 ZPO beachtet hat. Dass die Feststellungen des Amtsgerichts in diesem Sinne fehlerhaft zustande gekommen sind, ist nicht ersichtlich. Konkrete Beanstandungen haben die Beklagten in ihrer Erwiderung auf die Berufungsbegründung im Übrigen auch selbst nicht vorgetragen.

2. Die zulässige Klage ist - entgegen der Rechtsauffassung des Amtsgerichts - auch begründet. Der in der Eigentümerversammlung am 09.09.2019 gefasste Abberufungsbeschluss verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, da ein wichtiger Grund für eine Abberufung nicht vorgelegen hat. Maßgeblich für diese Bewertung ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung (BGH v. 16.1.2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1000); es ist also das Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung anzuwenden (Suilman in Jennißen, WEG, 7. Aufl. § 48 Rz. 29).

a) Die Wohnungseigentümerversammlung hat die später abberufene Verwalterin in der Eigentümerversammlung am 18.05.2018 bis zum 30.06.2021 zur Verwalterin bestellt und den Verwaltervertrag entsprechend verlängert. Bereits aufgrund dieser Befristung war die Gemeinschaft nicht berechtigt, die Verwalterin jederzeit und

ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes abzurufen. Die Befristung des Beststellungszeitraumes enthält - wie auch bei Dauerschuldverhältnissen, die nicht auf unbestimmte Dauer, sondern befristet geschlossen werden - die stillschweigende Übereinkunft, dass eine vorzeitige Abberufung nur aus wichtigem Grund erfolgen darf (BGH v. 10.2.2012 - V ZR 1045/11, NJW 2012, 1884, Rn. 5; Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl. § 26 Rn. 143; Nieführ in Nieführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl. § 26 Rn. 132; Wenzel ZWE 2001, 510, 514; aA Florian Jacoby in Staudinger (2018) § 26 Rn. 77).

b) Die Frage, ob ein wichtiger Grund für eine Abberufung gegeben ist, bestimmt sich nach den in § 314 BGB für Dauerschuldverhältnisse entwickelten Kriterien. Danach liegt ein wichtiger Grund vor, wenn den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer ordentlichen Kündigungsfrist nicht mehr zugemutet werden kann. Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht, ist die vorzeitige Beendigung regelmäßig erst zulässig, sofern die Gemeinschaft dem Verwalter eine zur Abhilfe bestimmte Frist gesetzt oder ihn erfolglos abgemahnt hat (§ 314 Abs. 2 Satz 1 BGB; zur Erforderlichkeit einer Abmahnung siehe auch BGH v. 20.06.2002 - V ZB 39/01, BGHZ 151, 164 = NJW 2002, 3240). Eine solche Abmahnung oder Fristsetzung ist nach Maßgabe der § 314 Abs. 2 Satz 2 BGB nur unter den in § 323 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BGB genannten Voraussetzungen und nach Maßgabe des § 314 Abs. 2 Satz 3 BGB dann entbehrlich, wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine sofortige Abberufung rechtfertigen. Die letztgenannte Fallgestaltung kann vorliegen, wenn aufgrund des Verhaltens des Verwalters und der ihm zur Last gelegten Pflichtverletzungen das erforderliche Vertrauensverhältnis zu den Wohnungseigentümern unwiederbringlich zerstört ist (BGH v. 20.6.2002 - V ZB 39/01, BGHZ 151, 164 = NJW 2002, 3240).

Nach diesen Grundsätzen rechtfertigt der zur Begründung der vorzeitigen Abberufung vorgetragene Grund - die Führung des WEG-Kontos als offenes Treuhandkonto - nicht die sofortige Abberufung der Verwalterin aus wichtigem Grund. Zwar stellt der Umstand, dass sie es unterlassen hat, ein Verwaltungskonto bei einer Bank im Namen der WEG zu errichten, eine Pflichtverletzung dar, denn mit der Führung des offenen Treuhandkontos hat die Verwalterin gegen die ihr in § 27 Abs. 5 Satz 1 WEG a.F. aufgebene Verpflichtung verstoßen, die der Gemeinschaft zustehenden Gelder von ihrem Vermögen getrennt zu halten (so zutreffend: LG Frankfurt v. 20.9.2017 - 2-13 S 9/15, ZWE 2018, 82, Rn. 15). Die mit dieser Vorschrift bezweckte Insolvenz- und Pfandsicherheit der eingenommenen Gelder verbietet es im bargeldlosen Verkehr, die Gelder auf einem Eigenkonto des Verwalters zu führen. Konten der Wohnungseigentümergeinschaft sind vielmehr seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaften als Fremdkonten anzulegen, bei denen die Eigentümergeinschaft Kontoinhaberin und der Verwalter lediglich kontoführungsbefugt ist. Auch Treuhandkonten, bei denen Kontoinhaber der Verwalter ist, widersprechen seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung (LG Itzehoe v. 12.07.2013 - 11 S 39/12, ZMR 2014, 665, 666).

Da es die Eigentümerversammlung aber unterlassen hat, die Verwalterin im Vorfeld der Beschlussfassung abzumahnern bzw. sie unter Fristsetzung zur Eröffnung eines entsprechenden Eigenkontos aufgefordert hat, ist schon nicht erkennbar, warum der Gemeinschaft die Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit bis zum vorgesehenen Ende am 30.06.2021 nicht zuzumuten war.

Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die von der Verwalterin gewählte Art der Kontenführung zwar für die Gemeinschaft mit Risiken verbunden war. Dieses Fehlverhalten ist aber schon nicht im Ansatz mit solchen Fallgestaltungen vergleichbar, in denen ein Verwalter z.B. die ihm anvertrauten Gelder zweckwidrig verwendet oder auf andere Weise veruntreut. Es steht somit keine Pflichtverletzung im Raum, die geeignet wäre, das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen der Verwalterin und den Eigentümern unwiederbringlich zu zerstören.

Eine vorherige Abmahnung der Eigentümerversammlung war auch nicht deshalb entbehrlich, weil die Verwalterin mit Schreiben vom 07.08.2019 von zwei der beklagten Miteigentümern aufgefordert wurde, bis zum 21.08.2019 eigene Konten der Wohnungseigentümergeinschaft einzurichten. Die Verwalterin hat diese Aufforderung zum Anlass genommen, die Frage der Kontenführung zum Gegenstand der am 09.09.2019 anstehenden Eigentümerversammlung zu machen (Einladungsschreiben vom 23.08.2019, Band I Bl. 78 ff der Gerichtsakte). Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden, denn der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist berechtigt und handelt im Einzelfall pflichtgemäß, wenn er im Hinblick auf bestimmte Maßnahmen der Verwaltung zuvor eine Weisung der Eigentümerversammlung einholt (BGH v. 21.12.1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 347 = NJW 1996, 1216, 1218; BGH v. 18.10.2019 - V ZR 188/18, WuM 2020, 309, 311, Rn. 15; BGH v. 29.5.2020 - V ZR 141/19, WuM 2020, 522, 526, Rn. 31). Es kann daher im Ergebnis dahingestellt bleiben, ob die Leistungsaufforderung einzelner Wohnungseigentümer eine nochmalige Abmahnung bzw. eine gesonderte Leistungsaufforderung der Eigentümerversammlung überhaupt entbehrlich gemacht hat.

3. Der Kläger zu 1) hat die Klage rechtzeitig unter Wahrung der Anfechtungsfristen erhoben. Zur weiteren Begründung kann insoweit auf die zutreffenden Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung selbst Bezug genommen werden.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Sie berücksichtigt, dass die Kläger zu 2) und 3) erstinstanzlich unterlegen sind und das klageabweisende Urteil von ihnen nicht angegriffen wurde; sie sind daher nach Maßgabe des § 100 Abs. 1 ZPO gemeinsam mit den Beklagten an den Kosten des Rechtsstreits zu beteiligen (vgl.

BGH v. 27.3.2009 - V ZR 196/08, NJW 2009, 2132, 2134; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl. § 44 Rn. 238). Die Kostenentscheidung berücksichtigt im Übrigen, dass der Kläger zu 3) zwar keine Berufung eingelegt, er aber als Wohnungseigentümer und notwendiger Streitgenosse auch im Berufungsverfahren am Rechtsstreit beteiligt bleibt und die Entscheidung auch ihm gegenüber ergeht (vgl. BGH v. 23.10.2015 - V ZR 76/14, NZM 2016, 101, 102, Rn 10; Suilmann in Jennißen WEG, 7. Aufl. § 44 Rn. 317). Er ist daher auch an den Kosten des Berufungsverfahrens zu beteiligen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für eine Zulassung nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs.