

Landgericht Frankfurt am Main

BESCHLUSS

§§ 9, 44 WEG

- 1. Ein Anspruch auf einen Verwalter besteht auch in einer verwalterlosen Zwei-Personen-WEG und kann ggf. auch im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.**
- 2. Für eine Verwalterbestellung durch das Gericht muss der Antragsteller jedoch dem Gericht aber übernahmebereite Verwalter benennen.**

LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 10.05.2022, Az.: 2/13 T 26/22

Tenor:

Die sofortige Beschwerde gegen den Beschluss des AG Fulda vom 6. April 2022 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Antragstellerin zu tragen.

Der Beschwerdewert wird auf die Gebührenstufe bis 2.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Antragsteller ist Mitglied der Antragsgegnerin, einer Wohnungseigentümergeinschaft, die außer dem Kläger nur noch aus einem weiteren Eigentümer besteht, dieser lehnt eine Fremdverwaltung ab. Nachdem ein im Jahre 2021 mit den Stimmen des Antragstellers kurzzeitig bestellter Verwalter sein Amt aufgrund unüberbrückbare Differenzen mit dem anderen Wohnungseigentümer niedergelegt hat, begehrt der Antragsteller mit einer einstweiligen Verfügung die Bestellung eines Verwalters. Der Antragsteller hat verschiedener Hausverwaltungen angeschrieben und ausschließlich Absagen erhalten, der Antragschrift sind die Ablehnungen von sechs Hausverwaltungen beigefügt. Der Antragsteller ist der Auffassung, es bedürfe aufgrund der Differenzen der Eigentümer dringend einer Verwaltung durch einen neutralen Verwalter. Eine Verwalterbestellung sei erforderlich, weil Rechnungen zu bezahlen seien und es kein Verwalterkonto gebe, zudem habe es einen Wasserschaden gegeben, der einen eiligen Sanierungsbedarf auslöse, letztlich gebe es sicherheitsrelevante Instandhaltungsrückstände.

Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen, da es an einem Verfügungsgrund fehle, eine besondere Eilbedürftigkeit sei nicht dargetan. Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde des Antragstellers.

II.

Die sofortige Beschwerde ist statthaft und zulässig, sie ist insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden (§§ 567 Abs.1 Ziff.2, 569 ZPO). Auch wenn

die Wohnungseigentümergeinschaft nur aus den beiden Eigentümern besteht, bedurfte es eines Verfahrenspflegers nicht, denn im vorliegenden Verfahren wird die Beklagte, wie dies auch der Antragsteller in der Antragsschrift ausgeführt hat, von dem anderen Wohnungseigentümer vertreten (vgl. zusammenfassend Kammer ZWE 2021, 467).

In der Sache hat die Beschwerde jedoch keinen Erfolg.

Dabei kann dahinstehen, ob ein Verfügungsgrund tatsächlich nicht gegeben ist. Angesichts des von dem Antragsteller beschriebenen Verwaltungsbedarfs und der Tatsache, dass eine Vertretung nach § 9b Abs. 1 WEG nur durch den Verwalter oder alle Eigentümer gemeinsam, was vorliegend aufgrund der Differenzen zwischen den Eigentümern kaum praktikabel ist, möglich ist, dürfte allerdings viel dafür sprechen, dass zumindest für eine vorübergehende Verwalterbestellung eine Eilbedürftigkeit nicht von der Hand zu weisen wäre (ebenso BeckOGK/Greiner, 1.12.2021, WEG § 26 Rn. 343).

Der grundsätzliche Verfügungsanspruch besteht auch, denn jedenfalls nach der WEG-Reform 2020 besteht in jeder Gemeinschaft, auch in einer Zwei-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft, ein Anspruch auf einen Verwalter (vgl. zum alten Recht Kammer WuM 2017, 223). Es fehlt ebenfalls nicht an der erforderlichen Vorbefassung, denn auf diese kann in einer - wie hier - zerstrittenen Zwei-Personen-WEG mit gleichem Stimmrecht verzichtet werden, zumal die Teilungserklärung für Beschlussfassungen Einstimmigkeit vorsieht.

Vorliegend fehlt es allerdings an der Angabe übernahmewilliger Verwalter, ohne diese kann die Kammer einen Verwalter nicht bestellen.

Denn die gerichtliche Beschlussersetzung tritt nur an die Stelle der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung, wenn diese entgegen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht einen erforderlichen Beschluss fasst. Demzufolge ist insoweit der Prüfungsmaßstab für die Eigentümer und das Gericht identisch. Insbesondere bei Ermessensentscheidungen, wozu die Verwalterbestellung gehört, kann nicht über die gerichtliche Beschlussersetzungsklage die Ermessensbasis verringert werden. Unter Beachtung des Beibringungsgrundsatzes haben die Parteien dem Gericht die zur Ermessensausübung erforderlichen Tatsachen vorzulegen, um dieses in die Lage zu versetzen, in der Weise zu entscheiden, wie es an sich die Aufgabe der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung wäre. Dies bedingt, dass die Kläger gehalten sind, geeignete Personen für die Verwalterbestellung vorzuschlagen und die jeweiligen Konditionen des Verwaltervertrages nebst der Zustimmung zur Übernahme des Verwalteramtes durch gerichtliche Bestellung darzulegen (LG Dortmund ZWE 2017, 141; Kammer NZM 2020, 671 Rn. 13; LG Landau ZWE 2022, 94; BeckOK WEG/Elzer, 48. Ed. 1.3.2022, WEG § 44 Rn. 212; BeckOGK/Greiner, 1.12.2021, WEG § 26 Rn. 332; Lehmann-Richter ZWE 2022, 61, 66). Zumindest einen übernahmebereiten Verwalter muss der Antragsteller dem Gericht benennen (vgl. Kammer NZM 2020, 671).

Soweit dies dem Antragsteller nicht möglich war, weil - wie er ausführlich dargelegt hat - alle von ihm angefragten Verwalter (nachvollziehbar) zur Übernahme der Verwaltung in dieser Kleinstgemeinschaft, bei welcher ein Eigentümer eine Fremdverwaltung kategorisch ablehnt, nicht bereit waren, kann auch das Gericht keinen Verwalter zur Übernahme zwingen (Kammer ZWE 2020, 56 Rn. 10; LG Hamburg ZMR 2016, 724). Es ist auch nicht Aufgabe der Gerichte hier an Stelle der Eigentümer Ermittlungen zu betreiben, ob es einen übernahmebereiten Verwalter gibt.

Etwas anderes folgt, auch nicht daraus, dass es sich insoweit um ein Gestaltungsurteil handelt, bei dem das Gericht einen Ermessensspielraum hat (so aber Bruns ZWE 2022, 67, 71). Selbst wenn man der Auffassung ist, dass die Änderung des Wortlautes des § 44

Abs. 1 S. 2 WEG im Vergleich zu § 21 Abs. 8 WEG aF insoweit keine inhaltlichen Auswirkungen hat (dazu Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 139 ff.), ist es im Zivilverfahren Aufgabe der Parteien, dem Gericht die für die Entscheidung erforderlichen Tatsachen beizubringen, dies betrifft auch Ermessensentscheidungen. Soweit hierzu darauf verwiesen wird, dass etwa bei der Bestellung eines Betreuers oder eines Insolvenzverwalters der Antragsteller die Auswahl dem Gericht überlassen kann (so Bruns aaO), so sind die Sachverhalte nicht miteinander vergleichbar. In diesen Fällen wird das Gericht im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit tätig und bestellt einen – auch der gerichtlichen Kontrolle unterworfenen – Betreuer oder Insolvenzverwalter, die zudem üblicherweise auch ihre Bereitschaft zur generellen Amtsübernahme dem Gericht angezeigt haben. Eine entsprechende Stellung hat der WEG-Verwalter nicht ansatzweise, es gibt auch keine Praxis, dass übernahmebereite Verwalter den Gerichten bekannt sind.

Ob dem durch die WEG-Reform 2020 gesteigerten Bedürfnis nach einem Verwalter für die Handlungsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft insoweit durch eine analoge Anwendung des § 29 BGB nachgekommen werden kann (so Jennißen/Suilmann § 44 Rn. 176 mwN), bedarf hier keiner Entscheidung, denn ein derartiger Antrag im Rahmen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, der dann auch in die Zuständigkeit des Rechtspflegers fiel (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 a RPflG), ist vorliegend nicht gestellt worden. Nach Auffassung der Kammer dürften allerdings die besseren Argumente dafürsprechen, dass das Wohnungseigentumsgesetz die Möglichkeiten durch gerichtliche Hilfe einen Verwalter einzusetzen mit der Beschlussersetzungsklage aus Sicht des Gesetzgebers abschließend regelt (Jennißen/Zscheschack § 9b Rn. 79; ebenso Bruns ZWE 2022, 67, 71).

Die insoweit in der Praxis zu Tage tretenden Defizite, die vor allem mit der Abschaffung des § 27 Abs. 3 S. 3 WEG aF gerade für Kleinstgemeinschaften verbunden sind, lassen sich insoweit von der Rechtsprechung ohne einen Eingriff des Gesetzgebers sachgerecht nicht lösen. Jedenfalls besteht keine Handhabe durch die Gerichte einen tatsächlich bestehenden Mangel übernahmebereiter Verwalter für zerstrittene (Kleinst-)gemeinschaften zu beheben. Vorliegend besteht daher allenfalls die Möglichkeit, dass die Eigentümer sich (ggf. abwechselnd) zum Verwalter bestellen, wie dies auch hier in der Teilungserklärung angelegt ist, was dem Rechtsschutzziel des Antragstellers aber nicht entspricht, der ausdrücklich einen „neutralen“ Verwalter wünscht, weshalb die Kammer hiervon abgesehen hat. Insofern ist es Aufgabe der Eigentümer sich unter diesem Aspekt mit der Angelegenheit erneut zu befassen, zumal dies der andere Eigentümer auch nicht ablehnt.