

Amtsgericht Heidelberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 19 WEG

- 1. Es mag vielleicht gegen das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen, einen Verwalter zu bestellen, dessen Geschäftsraum sehr weit vom gemeinschaftlichen Grundstück entfernt ist.**
- 2. Ist aber die Bestellung gültig, ist dieser Ort der Einsichtnahme hinzunehmen. Die „flexible Bestimmung anhand der Interessenlage“ schafft nur Unsicherheit für Wohnungseigentümer und Verwalter.**
- 3. Es existiert kein eindeutiges Abgrenzungskriterium dafür, was noch eine zumutbare Entfernung zum gemeinschaftlichen Grundstück ist.**
- 4. Es ist auch keinem Verwalter zumutbar bzw. würde die Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erheblich erhöhen, wenn ein Verwalter zwecks Einsichtnahmen, deren Ausübung nach § 18 Abs. 4 WEG nur durch § 242 BGB begrenzt wird, jedes Mal das gemeinschaftliche Grundstück aufsuchen müsste.**

AG Heidelberg – Az.: 45 C 103/22; Az.: Urteil vom 19.04.2023

Tenor:

1. Der in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2022 zu TOP 2 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage als derzeit unbegründet abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagte 28 % und der Kläger 72 %.
4. Das Urteil ist für den Kläger wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Für die Beklagte ist das Urteil wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 15.203,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten noch um Beschlussanfechtung und -ersetzung. Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss. Es geht um den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.09.2022, mit dem der bisherige Verwalter X für einen Zeitraum von zwei Jahren ab dem 01.01.2023 wiedergewählt wurde. Auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (K2) wird verwiesen.

Der Kläger rügt:

Die Verwalterin weigert sich, dem Kläger Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Zur Erfüllung des diesbezüglichen Anspruchs hat der Unterzeichner der Verwalterin mit Schreiben vom 18.08.2022 erfolglos eine Frist bis zum 16.09.2022 gesetzt, die fruchtlos verstrichen ist. Auch insoweit ist die Verwalterin mit Schreiben des Klägers vom 05.04.2018 bereits einschlägig abgemahnt worden.

Im Rahmen der Beschlussersetzung muss lediglich das Rechtsschutzziel angegeben werden, das auf die Bestellung einer der beiden Firmen für einen Zeitraum von drei Jahren gerichtet ist, um nicht Gefahr zu laufen, dass alsbald wieder ein neuer Verwalter ausfindig gemacht werden muss.

Der Kläger beantragt noch:

1. Der in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2022 zu TOP 2 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

2. Die Firma ..., hilfsweise die Firma, wird ab dem 01.01.2023 für einen Zeitraum von drei Jahren zur Verwalterin bestellt.

Im Hinblick auf die Klageerweiterung mit dem Antrag, die Beklagte zu verurteilen, dem Kläger Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen betreffend die WEG G. ... 2, ... H., zu gewähren, erging am 13.12.2022 ein Teil-Anerkenntnisurteil.

Die Beklagte beantragt, Klageabweisung.

Sie trägt vor:

Der Kläger hatte nach Auskunft der Verwaltung zuletzt am 12.07.2021 im Beisein seines damaligen Ausbilders und Rechtsanwalts Herrn Kollegen ... Einsicht in die Verwaltungsunterlagen genommen. Dem Eigentümer steht es jederzeit frei – nach vorheriger Terminabsprache – in den Büroräumen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen dieser Gemeinschaft zu nehmen. Dies wurde nicht abgelehnt.

Dem Kläger steht es frei die Verwaltungsunterlagen bei der Verwaltung einzusehen. Der Sitz der Verwaltung liegt auch am Ort der Liegenschaft.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist nur zum Teil begründet.

1. Die Anfechtungsklage ist begründet.

a. Die Fristen des § 45 WEG sind gewahrt.

b. Die Wiederbestellung des amtierenden Verwalters entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

2. Die Beschlussersetzungsklage ist unbegründet.

Die Beschlussersetzungsklage wird in § 44 Abs. 1 S. 2 WEG legal definiert. Darunter ist eine Klage eines Wohnungseigentümers zu verstehen, mit der im Falle einer unterbliebenen, aber notwendigen Beschlussfassung das Gericht den Beschluss ersetzen kann (BeckOGK/Skauradszun, 1.12.2022, WEG § 44 Rn. 48). Besteht Ermessen, den Beschluss erst zu einem späteren Zeitpunkt zu fassen, ist die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 200).

Die Beschlussersetzungsklage ist – wie schon nach vorherigem Wohnungseigentumsrecht – nur begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 82 zu § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Dafür kommt es auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung und damit auf das neue materielle Recht an (BGH, Urteil vom 16. Dezember 2022 – V ZR 263/21 -, Rn. 20, juris).

Hier hat die Wohnungseigentümergeinschaft im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung noch einen Verwalter. Der angefochtene Beschluss entfällt erst mit Rechtskraft dieses Urteils, § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG. Ein Nichtigkeitsgrund liegt nicht vor. Bei der gebotenen objektiv-normativen Beschlussauslegung unter Heranziehung des Protokolls der Eigentümerversammlung einschließlich der Bezeichnung des Tagesordnungspunkts 2 besteht kein Zweifel daran, dass ab dem 01.01.2023 Verwalter sein soll, unabhängig davon, ob auch über die Konditionen seines Vertrags ein Beschluss gefasst wurde. Das Fehlen eines solchen Beschlusses kann die Bestellung nicht nichtig machen, sondern führt als Verstoß gegen das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung nur zu Anfechtbarkeit.

Es kann dahinstehen, ob das Gericht eine andere als die in dem angefochtenen Beschluss getroffene Maßnahme (hier: die Bestellung eines anderen Verwalters) mit Wirkung für den Zeitpunkt bestimmen kann, in dem der zugleich angefochtene Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist (dafür Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, c) Die Bindung an die Beschlussfassung der Gemeinschaft, Rn. 152, juris). Die Wohnungseigentümer fassen solche Vorratsbeschlüsse üblicherweise nicht. Bei der Beschlussersetzung wird das grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen von dem Richter ausgeübt (BGH, Urteil vom 24. Mai 2013 – V ZR 182/12 -, juris), was auch unter der Geltung des neuen WEG gilt. Eine Ermessensreduzierung auf einen solchen Vorratsbeschluss ist hier nicht erkennbar. In der dreiköpfigen Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. Protokoll der Eigentümerversammlung, K2) ist eine Eigentümerversammlung ohne Schwierigkeiten einvernehmlich organisierbar. Die Notwendigkeit der Verwalterbestellung als solcher ist nicht streitig. Daher können die Wohnungseigentümer nach rechtskräftiger Ungültigerklärung der Bestellung des amtierenden Verwalters selbst einen externen Verwalter bestellen. Es ist ihr aus dem Selbstorganisationsrecht folgender Primat, zwischen den übernahmebereiten externen Verwaltern auszuwählen. Grundsätzlich soll das Gericht nur die Richtung vorgeben und dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer so viel Raum wie möglich lassen (vgl. BGH, Urteil vom 24. Mai 2013 – V ZR 182/12 -, juris). Wenn kein Verwalter eine Mehrheit findet, ist die gerichtliche Verwalterbestellung eröffnet. Damit wird auch die durch einen Eventualbeschluss geschaffene Rechtsunsicherheit für den potentiellen Verwalter sowie die Gefahr vermieden, dass der ersetzte Beschluss ins Leere geht, weil der betreffende Verwalter nach Abschluss der Rechtsmittelinstanz, die erfahrungsgemäß mindestens ein Jahr dauert, nicht mehr zur Übernahme des Amtes oder dies nur unter anderen Konditionen bereit ist.

Die Beschlussersetzungsklage war daher als derzeit unbegründet abzuweisen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 91, 93 ZPO.

Hinsichtlich des Anerkenntnisurteils liegen die Voraussetzungen des § 93 ZPO vor, so dass der Kläger insoweit die Kosten zu tragen hat.

Die Beklagte hat bezüglich dieser Klageerweiterung sofort anerkannt und sie hat keinen Anlass zu der Klage auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen gegeben.

Zur Klageerhebung, d. h. zur Anrufung des Gerichts, also Klageeinreichung hat der Beklagte Veranlassung gegeben, wenn sein Verhalten vor Prozessbeginn ohne Rücksicht auf Verschulden und materielle Rechtslage gegenüber dem Kläger so war, dass dieser annehmen musste, er werde ohne Klage nicht zu seinem Recht kommen (Herget in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 93 ZPO, Rn. 3).

Hier hatte der Kläger mit Schriftsatz vom 18.08.2022 nur für den Fall der Versäumung der gesetzten Frist zur Abgabe verschiedener Erklärungen einen Anspruch auf Einsichtnahme in sämtliche Verwaltungsunterlagen mit Frist bis zum 16.09.2022 geltend gemacht (K 5), ohne zu verlangen, dass ihm ein Termin für die Einsichtnahme vor Ort genannt wird, oder selbst einen solchen vorzuschlagen. Sein Schriftsatz ließ im Unklaren, wo er überhaupt Einsicht nehmen wollte. Gerade wegen der zuvor gesetzten anderen Frist, durfte die Beklagte ein konkretes Verlangen zur Einsichtnahme zu einem bestimmten Zeitpunkt abwarten. Auf die in 2018 erfolgte Abmahnung kommt es nicht an. Ein Verwalter muss sein Büro nicht rund um die Uhr für etwaige Einsichtnahmen besetzt halten. Im Übrigen suchte der Kläger den Verwalter auch gar nicht zwecks Einsichtnahme auf. Der Kläger, der selbst vorträgt, dass ihm 2018 schon Einsicht gewährt wurde, hatte daher hier keinen Anlass, davon auszugehen, dass ihm dieses Mal ohne Klage keine Einsicht gewährt wird.

Erfüllungsort für die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen ist nach der Natur des Schuldverhältnisses, § 269 Abs. 1 BGB, immer der Geschäftsraum des Verwalters als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, also nicht nur dann, wenn sich dessen Geschäftsräume in zumutbarer Entfernung zum gemeinschaftlichen Grundstück befinden (so aber Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 371). Es mag vielleicht gegen das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen, einen Verwalter zu bestellen, dessen Geschäftsraum sehr weit vom gemeinschaftlichen Grundstück entfernt ist. Ist aber die Bestellung gültig, ist dieser

Ort der Einsichtnahme hinzunehmen. Die „flexible Bestimmung anhand der Interessenlage“ (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 371) schafft nur Unsicherheit für Wohnungseigentümer und Verwalter. Es existiert kein eindeutiges Abgrenzungskriterium dafür, was noch eine zumutbare Entfernung zum gemeinschaftlichen Grundstück ist. Es ist auch keinem Verwalter zumutbar bzw. würde die Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erheblich erhöhen, wenn ein Verwalter zwecks Einsichtnahmen, deren Ausübung nach § 18 Abs. 4 WEG nur durch § 242 BGB begrenzt wird, jedes Mal das gemeinschaftliche Grundstück aufsuchen müsste. Überdies befindet sich dort regelmäßig kein geeigneter Ort der Einsichtnahme, insbesondere wenn der Einsicht Nehmende seine Einheit vermietet hat. Für die Einsichtgewährung in digitale Unterlagen (durch Sichtbarmachen auf dem Bildschirm, Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 370) ist darüber hinaus regelmäßig eine Datenverbindung (LAN oder W-LAN) erforderlich, da digitale Unterlagen in der Regel nicht lokal auf einem Rechner, sondern auf einem zentralen Server bzw. in einer Cloud gespeichert sind. Allein praxistauglich und damit § 269 Abs. 1 BGB entsprechend ist daher der Geschäftsraum des Verwalters als Erfüllungsort der Einsichtnahme. Hier hat aber ohnehin der Verwalter seinen Sitz in einem anderen Stadtteil von H., so dass in jedem Fall der Kläger den Verwalter zwecks Einsichtnahme in die Unterlagen aufsuchen muss.