

Amtsgericht Moers

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 24 Abs. 2, 26 Abs. 1 S. 3 WEG; 174, 242 BGB

- 1. Das Verlangen eines Vollmachtnachweises eines Vertreters eines Wohnungseigentümers in der Eigentümerversammlung kann die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund begründen.**
- 2. Entsprechendes gilt, wenn der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, eine Eigentümerversammlung auf Verlangen des Minderheitenquorums gem. § 24 Abs. 2 WEG einzuberufen.**
- 3. Ein Verwalter kann durch das Verlangen eines Vollmachtnachweises in einer Eigentümerversammlung gegen seine Verwalterpflichten verstoßen.**
- 4. Zwar ergibt sich aus § 174 BGB, dass der Verwalter im Grundsatz stets die Vorlage einer Vollmachturkunde verlangen kann, da er für ein rechtlich nicht zu beanstandendes Zustandekommen von Beschlüssen zu sorgen hat. Dieses Recht besteht dann gemäß § 242 BGB nicht, wenn der Vertreter innerhalb einer ständigen Geschäftsbeziehung bereits wiederholt vergleichbar aufgetreten ist.**
- 5. Denn mit der Weigerung hat die Klägerin darüber hinaus gegen § 24 Abs. 2 WEG verstoßen. Ist das notwendige Quorum für die Einberufung einer Eigentümerversammlung gem. § 24 Abs. 2 WEG sowie die formalen Voraussetzungen des Verlangens erfüllt, steht dem Verwalter kein materielles Prüfungsrecht zu. Die Pflicht zur Einberufung entfällt nur bei offensichtlichem Missbrauch.**

AG Moers, Urteil vom 28.01.2011; Az.: 564 C 41/09

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung iHv 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit iHv 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Beklagten bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die auf die Teilungserklärung des Notars N vom 15. Dezember 2003 zurückgeht. Wegen der Einzelheiten der Teilungserklärung wird auf Bl. 24 ff. d.A. verwiesen.

Die Klägerin wurde bereits im Zuge der Teilung durch die teilende Eigentümerin, die Beklagte zu 7) (im Folgenden: GbR), zur Verwalterin bestellt. Die Folgebestellung erfolgte im Jahr 2008 durch Beschluss der Wohnungseigentümer.

Nach der Eröffnung der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung im Juni 2009 verlangte die Geschäftsführerin der Klägerin von dem für die GbR auftretenden Herrn A die Vorlage eines Vollmachtnachweises, um - nach ihren Angaben - die Beschlussfähigkeit der Versammlung feststellen zu können. Herr A, alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer einer der zwei, die GbR bildenden GmbHs, der auch hinsichtlich der GbR einzelvertretungsberechtigt ist, konnte eine schriftliche Legitimation nicht vorlegen. Unter Verweis auf § 25 Abs. 3 WEG schloss die Geschäftsführerin der Klägerin daraufhin die Versammlung, weil auf Grund der angenommenen fehlenden ordnungsgemäßen Vertretung der GbR die Beschlussfähigkeit nicht gegeben sei.

Im Rahmen der neu einberufenen Versammlung am 27.08.2009 kam es, wie auch bereits zuvor, zu Auseinandersetzungen infolge des vorangegangenen Geschehens. Die Unstimmigkeiten gipfelten darin, dass die Geschäftsführerin der Klägerin äußerte, dass sie infolge der Differenzen bereit wäre, ihr Amt als Verwalter der Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Mit Schreiben vom 03.09.2009 wurde die Klägerin von fünf der insgesamt sieben Wohnungseigentümer dazu aufgefordert, eine außerordentliche Eigentümerversammlung zu dem Zweck einzuberufen, über die Annahme ihres „Angebots“ sowie die Bestellung eines neuen Verwalters zu beschließen. Nachdem die Klägerin hierauf zunächst nicht reagiert hatte und mit Schreiben vom 17.09.2009 nochmals zur Einberufung aufgefordert worden war, wies sie das Einberufungsverlangen mit Schreiben vom 21.09.2009 mit der Begründung zurück, es gebe kein Angebot, dessen Annahme beschlossen werden könne.

Nach nochmaliger Aufforderung zur Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung - nunmehr u.a. auch zum Zwecke der Abberufung der Klägerin aus wichtigem Grund - wurde schließlich nach Einladung durch die Klägerin am 05.11.2009 eine außerordentliche Eigentümerversammlung durchgeführt. Unter TOP 4 fasste die Eigentümerversammlung mehrheitlich den Beschluss, die Klägerin aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung von ihrem Amt abzubrufen, da das Vertrauensverhältnis in erheblichem Maße zerstört sei.

Die Klägerin meint, der Beschluss sei nicht gerechtfertigt. Ein wichtiger Grund liege nicht vor. Ihr sei kein Pflichtverstoß vorzuwerfen, der eine Abberufung - zumal ohne vorangegangene Abmahnung - rechtfertige. Sie sei dazu berechtigt gewesen, einen Nachweis der Vertretungsbefugnis von Herrn A in der Versammlung vom 24.06.2009 zu verlangen. Hierzu behauptet sie, dass Herr A hinsichtlich der GbR alleinvertretungsberechtigt ist, sei ihr nicht bekannt gewesen. Sie meint, auch die verweigerte Einberufung der Versammlung auf die Aufforderungen vom 03. und 17.09.2009 sei gerechtfertigt gewesen, weil es ein rechtsverbindliches Angebot von ihrer Seite nicht gegeben habe, so dass es insoweit auch nichts zu beschließen

gegeben habe. Ihre Äußerung sei lediglich als unverbindliche Absichtserklärung zu werten gewesen.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 05.11.2009 über ihre Abberufung für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie meinen, die Abberufung sei gerechtfertigt.

Sie behaupten hierzu, der Klägerin sei die Alleinvertretungsberechtigung von Herrn A bekannt gewesen und meinen daher, das Vorgehen der Klägerin sei missbräuchlich erfolgt. Sie behaupten hierzu unwidersprochen, Herr A habe u.a. an den Eigentümerversammlungen vom 07.11.2005 und 11.07.2006 als Vertreter der GbR teilgenommen, ohne dass hier - wie auch nach dem 24.06.2009 - ein Legitimationsnachweis gefordert worden sei. Sie meinen, das durch nichts gerechtfertigte Vorgehen im Juni 2009 sowie die im Folgenden zu Unrecht verweigerte Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung begründeten einen hinreichenden Grund für die Abberufung, weil durch die Vorgänge das Vertrauensverhältnis nachhaltig zerstört worden sei.

Die Beklagten meinen desweiteren, die Klägerin habe durch ihre Äußerungen im Rahmen der Versammlung vom 27.08.2009 ein verbindliches Angebot auf Aufhebung des Verwaltungsverhältnisses abgegeben, so dass es auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht ankomme.

Die Parteien haben der Entscheidung des Rechtsstreits im schriftlichen Verfahren mit Schriftsätzen vom 19.11., 25.11. und 02.12.2010 zugestimmt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie die ergänzenden Feststellungen im Rahmen der nachfolgenden Entscheidungsgründe Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Abberufungsbeschluss ist wirksam ergangen.

Ein - hier gemäß § 26 Abs. 1 S. 3 WEG iVm Ziffer 18.5 der Teilungserklärung (Bl. 45 d.A.) grundsätzlich erforderlicher - wichtiger Grund zur vorzeitigen Abberufung ist gegeben, wenn den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit diesem nicht mehr zugemutet werden kann und deshalb das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist, wobei die Annahme eines zerstörten Vertrauensverhältnisses insbesondere infolge schwerwiegender

Pflichtverletzungen nahe liegen kann (vgl. Merle in: Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 26, Rn 186 mwN).

Nach dieser Maßgabe ist vom Vorliegen eines wichtigen Grundes auszugehen. Die Beklagten machen zu Recht geltend, dass die Klägerin durch das Verlangen eines Vollmachtnachweises gegenüber Herrn A in der Eigentümerversammlung vom 24.06.2009 gegen ihre Verwalterpflichten verstoßen hat. Zwar ergibt sich aus § 174 BGB, dass der Verwalter im Grundsatz stets die Vorlage einer Vollmachturkunde verlangen kann, da er für ein rechtlich nicht zu beanstandendes Zustandekommen von Beschlüssen zu sorgen hat (vgl. Merle, a.a.O., § 25, Rn. 59 und 60). Dieses Recht besteht indes, wie das Recht zur Zurückweisung insgesamt (vgl. Ellenberger in: Palandt, 69. Aufl., § 174 BGB, Rn. 7), dann gemäß § 242 BGB nicht, wenn der Vertreter innerhalb einer ständigen Geschäftsbeziehung bereits wiederholt vergleichbar aufgetreten ist. Davon ist hier auszugehen. Zwar hat die Klägerin behauptet, ihr sei die Alleinvertretungsberechtigung des Herrn A nicht bekannt gewesen. Ungeachtet des Umstandes, dass dies bereits für sich genommen angesichts der schon seit Jahren bestehenden Verbindung zwischen der Klägerin und der Gemeinschaft der Beklagten und damit auch der GbR, die sie im Rahmen der Teilung selbst bestellt hatte, zweifelhaft erscheint, haben die Beklagten unwidersprochen - und durch Vorlage der Versammlungsprotokolle belegt - dargelegt, dass die GbR mehrfach auf Eigentümerversammlungen allein durch Herrn A vertreten worden ist. Schon vor dem Hintergrund dürfte das Verlangen der Klägerin nach Vorstehendem missbräuchlich sein. Berücksichtigt man ferner, dass - ebenfalls unstreitig - in keinem anderen Fall, weder vor der Versammlung im Juni 2009 noch in der Folgeversammlung im August 2009 ein Vollmachtnachweis von Herrn A verlangt worden ist, bleibt nach Auffassung des Gerichts darüber hinaus auch kein Zweifel daran, dass der Klägerin die Berechtigung Herrn A bekannt gewesen sein muss und ihr Verlangen daher in jedem Fall unzulässig war.

Infolge des danach anzunehmenden Pflichtverstoßes der Klägerin ist auch das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien nachhaltig zerstört, so dass den Beklagten eine Fortsetzung der Zusammenarbeit nicht zuzumuten ist. Die Pflichtverletzung der Klägerin erfolgte ohne erkennbaren Anlass und erscheint insoweit - ohne dass die näheren Hintergründe aufzuklären sind - völlig willkürlich. Das Fehlverhalten sowie die daraus resultierenden, erheblichen Unstimmigkeiten zwischen den Parteien wiegen vor diesem Hintergrund so schwer, dass eine Fortsetzung der Beziehung untunlich ist. Dass dies im Grunde auch der Auffassung der Klägerin entspricht, zeigen nicht zuletzt ihre unstreitig gefallenen Äußerungen auf der Folgeversammlung im August 2009, bei der ihre Geschäftsführerin die andauernden Differenzen selbst zum Anlass genommen hat, die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses „anzubieten“. Mag hierin auch kein rechtsverbindliches Angebot auf Aufhebung des Vertrages und Beendigung der Verwalterstellung zu erblicken gewesen sein, zeugt ein solches „Naheliegen eines Verwalterwechsels“ jedoch mit Nachdruck von der Zerrüttetheit des Verhältnisses. Letztlich kommt es jedoch nicht einmal darauf an, ob die sofortige Abberufung der Klägerin schon vor diesem Hintergrund als gerechtfertigt angesehen werden kann, oder ob allein mit Blick auf dieses Geschehen möglicher Weise noch eine Abmahnung erforderlich gewesen wäre. Denn jedenfalls unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Klägerin sich im Nachgang zur Versammlung vom 27.08.2009 zunächst geweigert hat, eine außerordentliche Versammlung zum Zwecke eines Beschlusses über ihr „Angebot“ einzuberufen und sie dadurch nachhaltig zu einer weiteren Eskalation beigetragen hat, ist davon auszugehen, dass es einer Abmahnung nicht bedurfte, da eine weitere Zusammenarbeit zwischen den Parteien infolge der Ausweitung der Differenzen schlichtweg unmöglich ist. Denn mit der Weigerung hat die Klägerin darüber hinaus gegen § 24 Abs. 2 WEG verstoßen. Das notwendige Quorum für die

Einberufung der Versammlung war ebenso erfüllt, wie die formalen Voraussetzungen des Verlangens. Soweit die Klägerin meint, es habe nichts zu beschließen gegeben, mag dies ihrer Rechtsauffassung entsprechen. Dem Verwalter steht indes kein materielles Prüfungsrecht zu. Die Pflicht zur Einberufung entfällt nur bei offensichtlichem Missbrauch (vgl. Merle, a.a.O., § 24, Rn. 14). Davon kann jedoch im Streitfalle keine Rede sein, da das Angebot - rechtsverbindlich oder nicht - jedenfalls ausgesprochen worden ist. Dementsprechend gab es zweifelsfrei Bedarf für die Gemeinschaft sich mit den Vorfällen auseinanderzusetzen und die weitere Vorgehensweise zu erörtern. Ob ein entsprechender Beschluss über die Annahme des Angebots in irgendeiner Form Rechtswirkungen nach sich ziehen würde, ist eine andere, für die Pflicht zur Einberufung unerhebliche Frage.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711, ZPO.

III.

Streitwert: 4.000,- €.