

# **Amtsgericht Fürth**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 21 Abs. 8, 24 Abs. 2 u. 3 WEG; 935 ff ZPO

- 1. Eine ordnungsgemäße Verwaltung der WEG hat auch darauf zu achten, dass (weiterer) Schaden von den Eigentümern ferngehalten wird. Diesem Ziel dient sicher kein Beschluss, der die Finanzausstattung der Verwalterin in so erheblicher Weise einschränkt, dass diese ihre Aufgaben in Zukunft nicht mehr wahrnehmen kann.**
- 2. Zur Sicherung weiterer ordnungsgemäßer Verwaltung ist daher bis auf Weiteres die Geltung des Wirtschaftsplanes 2008 durch das Gericht einstweilen anzuordnen, § 21 Abs. 8 WEG i.V.m. § 935 ff ZPO.**
- 3. Der Verwaltungsbeirat darf eine Eigentümerversammlung nur bei pflichtwidriger Weigerung der Verwaltung einberufen, § 24 Abs. 3 WEG. Daran fehlt es, wenn der Beirat den Verwalter zur Einberufung einer Eigentümerversammlung auffordert, ohne den Nachweis des Begehrens von einem Viertel der Eigentümer zu erbringen.**
- 4. Eine vom zu Unrecht Beirat einberufene Eigentümerversammlung kann im Wege der einstweiligen Verfügung untersagt werden.**

AG Fürth, Urteil vom 04.11.2008; Az.: 391 C 10212/08

#### **Tenor**

1. Die Geltung des Wirtschaftsplanes 2008 für die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) XY wird bis zur bestandskräftigen Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan angeordnet. Die aus dem Wirtschaftsplan 2008 sich ergebenden Wohngeldvorschüsse sind jeweils fällig zum 5. Werktag eines jeden Monats.
2. Den Beklagten wird die Durchführung der für den 05.11.2008 vorgesehenen Wohnungseigentümerversammlung der Miteigentümer der WEG XY untersagt.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten gesamtschuldnerisch.

Der Streitwert wird auf 48.443,31 Euro festgesetzt.

## **Tatbestand**

I.

Die Parteien bilden die WEG XY.

Die WEG besteht aus einer größeren gemischten Immobilie und umfasst ein Einkaufszentrum mit überwiegend Gewerbeflächen sowie u.a. Büros, Praxen, Wohnungen und eine Tiefgarage. Mitte der 1980er Jahre wurde die Firma V1 gegründet. Die Gründung erfolgte zum Zwecke der umfassenden Verwaltung der genannten Immobilie (vgl. Anl. K 13). In der Eigentümerversammlung vom 14.11.1986 wurde aus der Mitte eines Eigentümerbeirates eine Beschlussvorlage eingebracht. Danach sollte die V1 umfassend die WEG verwalten, einschließlich Sondereigentumsverwaltung, die Vermietung der Flächen übernehmen, das Center technisch betreuen, die Fonds verwalten, Werbemaßnahmen koordinieren und die Nebenkosten abrechnen. Soweit ersichtlich, wurde dieses Konzept in der Eigentümerversammlung vom 14.11.1986 übernommen (vgl. dort TOP 7).

Die V1 verwaltet seit 1.1.1987 die Immobilie, u.a. auf Basis der Teilungserklärung (einschließlich Gemeinschaftsordnung) und des Verwaltervertrages, sowie weiteren Geschäftsbesorgungsverträgen.

II.

In der Eigentümerversammlung vom 09.05.1987 wurde der Wirtschaftsplan 1987 mehrheitlich beschlossen. In diesem Wirtschaftsplan waren u.a. folgende Positionen enthalten:

Verwaltergebühr

Center-Management

"NK-Verwaltung + Sonstige"

Auch in den Folgejahren bis zum Wirtschaftsplan 2007 bzw. bis zum Entwurf des Wirtschaftsplanes 2008 wurden diese Positionen jeweils ausgewiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 30.06.2007 wurde der Wirtschaftsplan 2007 mit überwiegender Mehrheit beschlossen.

In der Eigentümerversammlung vom 28.06.2008 kam es innerhalb der WEG zu intensiven Diskussionen über die von der V1 in Rechnung gestellten Positionen u.a. um die Positionen "Nebenkostenverwaltung" und "Center-Management". Schließlich wurde die Abstimmung vertagt.

In der Eigentümerversammlung vom 11.10.2008 wurde der Wirtschaftsplan 2008 von der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich abgelehnt. Gleichzeitig wurde die Weitergeltung des Wirtschaftsplanes 2007 ohne die Positionen "Nebenkostenverwaltung" und "Center-Management" beschlossen (dort TOP 4).

III.

In der Eigentümerversammlung vom 11.10.2008 wurde unter TOP 18 ein neuer Verwaltungsbeirat gewählt.

Mit Schreiben vom 22.10.2008 forderte der Verwaltungsbeirat die V1 auf, bis spätestens 24.10.2008 eine außerordentliche WEG-Versammlung für den 5.11. oder 7.11.2008 einzuberufen. Hinsichtlich des genauen Wortlautes des Schreibens wird auf Anlage K 11 Bezug genommen. Nachdem die V1 dieser Aufforderung nicht nachkam, lud der Beirat seinerseits mit Schreiben vom 27.10.2008 alle Eigentümer zu einer außerordentlichen WEG-Versammlung für den 5.11.2008 ein (Anlage K 12).

#### IV.

Die Antragssteller tragen vor, dass die beanstandeten Positionen im Wirtschaftsplan 2007 bzw. Wirtschaftsplan 2008 jeweils für die WEG angefallen sind (für 2008 bislang zeitanteilig) und von den Eigentümern nach § 16 Ziff. 1 der Gemeinschaftsordnung (GO) zu tragen seien. Die wenigen Wohnungseigentümer würden mit Kosten der Position "Center-Management" aufgrund § 16 Ziff. 3 GO nicht belastet. Diese Kosten würden alleine den Teileigentümern belastet. Darüber hinaus dokumentiere sich die Besonderheit der vorliegenden WEG-Anlage, die getragen ist vom Konzept eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage, gewerblichen Tanzflächen, Gaststätten, Büros, Arztpraxen, Ämtergebäude und einigen Wohnungen in § 16 Ziff. 1 c GO. Derart weitreichende, erhaltende, sichernde und auch fördernde Aufgaben, wie sie sich aus der zitierten Regelung ergäben, fänden sich üblicherweise in den Vereinbarungen für gängige Eigentumswohnanlagen nicht. Gerade die Zuweisung einer "Betreuung des Gesamtobjektes" zum Pflichtenkreis der Eigentümer - noch dazu manifestiert in einer Gemeinschaftsordnung als Vereinbarung - erweitere die Verantwortungsebenen der Miteigentümer, die an die Vorgaben der GO gebunden seien. Entsprechend erweitert sei damit auch der Aufgabenkreis des Verwalters, der nach dem Verwaltervertrag, aber auch nach den Vorgaben des WEG gehalten ist, den Eigentümern entsprechende Beschlussfassungen vorzubereiten und diese dann auch auszuführen. Die erforderliche Ermächtigung und Vollmacht sei dazu dem Verwalter in § 20 Ziff. 4 der GO - und zwar ausdrücklich in Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse - erteilt.

Zur Position "Nebenkostenverwaltung" wird vorgetragen, dass diese Position keine Kosten der Sondereigentumsverwaltung beinhalte.

Insgesamt betrachtet würden die Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2007 und zum Wirtschaftsplan 2008 ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen; dies auch weil mit diesen Beschlüssen die Gefahr einer Insolvenz der WEG bestehen würde.

Bezüglich der einberufenen außerordentlichen WEG-Versammlung vom 05.11.2008 tragen die Antragsteller vor, dass der Verwaltungsbeirat zu dieser Einladung nicht berechtigt gewesen sei. Weder das WEG, noch die GO würden für den hier gegebenen Sachverhalt eine Einberufungskompetenz für den Verwaltungsbeirat vorsehen, insbesondere sei das Aufforderungsverlangen vom 22.10.2008 nicht von einer ausreichenden Anzahl an Miteigentümern getragen worden (§ 24 WEG; § 19 GO).

#### V.

Mit Hauptsacheantrag vom 21.10.2008 haben die Antragsteller u.a. die Ungültigkeitserklärung der Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2007 und zum Wirtschaftsplan 2008 unter TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 11.10.2008 beantragt (Az.: 390 C 2566/08).

Im vorliegenden Verfahren beantragen die Antragsteller im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes:

Die Geltung des Wirtschaftsplanes 2008 wird bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan angeordnet. Die sich daraus ergebenden Wohngeldvorschüsse sind sofort fällig.

Den Beklagten wird die Durchführung der für den 05.11.2008 vorgesehene WEG-Versammlung der Miteigentümer der WEG untersagt.

VI.

Die Antragsgegner beantragen Klageabweisung.

VII.

Die Antragsgegner führen im Wesentlichen aus, dass es sich bei den beanstandeten Positionen im Wirtschaftsplan nicht um Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums im Sinne des § 16 II, IV WEG, sondern ausschließlich um Kosten des Gebrauchs von Sondereigentums eines Teils der Eigentümergeinschaft, die nicht in den Wirtschaftsplan hätten aufgenommen werden dürfen, handeln würde. Aus diesem Grunde seien die Beschlüsse zum Wirtschaftsplan 2007 bzw. 2008 nicht zu beanstanden, sie entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung. In diesem Zusammenhang verweisen die Antragsgegner auf das dem Gericht vorliegende Gutachten von Herrn Prof. A.

Bei den strittigen Kostenpositionen handele es sich um solche, die in der Person des Verwalters entstanden und die grundsätzlich mit der Verwaltergebühr abgegolten sein sollten. Entgegen der Meinung der Kläger stünden der Verwalterin keine Ansprüche gegen die Eigentümergeinschaft zu, die insoweit getätigten Ausgaben zu decken. Sie habe hierfür weder eine gesetzliche, noch eine vertragliche Anspruchsgrundlage, noch einen Anspruch aus der Teilungserklärung.

Zu der einberufenen Eigentümerversammlung vom 05.11.2008 tragen die Beklagten vor, dass sich der Verwalter pflichtwidrig geweigert habe, eine außerordentliche Eigentümerversammlung auf Wunsch des Verwaltungsbeirates einzuberufen. Selbst wenn in dem Einberufungsverlangen der Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Frau B keine ausreichende Zahl von Eigentümern unterschrieben habe, repräsentiere sie dennoch das erforderliche Quorum, wie die Verwalterin auch durch das Abstimmungsergebnis vom 11.10.2008 wusste. Außerdem entsprach das Einberufungsverlangen in jedem Fall auch ordnungsgemäßer Verwaltung, da über das weitere Vorgehen hinsichtlich der Verwaltung bzw. hinsichtlich der Immobilie erheblicher Diskussionsbedarf zwischen den Eigentümern und auch zeitlich dringender Handlungsbedarf bestehe.

Die Vorsitzende des Verwaltungsbeirates, Frau B, führt aus, dass seit Anfang 2007 das Vertrauen in die V1 immer wieder auf die Probe gestellt worden sei. Es seien immer wieder bedenkliche geschäftliche Praktiken zutage getreten, wie z.B. falsche

Nebenkostenabrechnungen, falsche Verbuchung von Mieteinnahmen, verschweigen von erhaltenen Abstandszahlungen, etc.

Sie führt ferner aus, dass die weitere Eigentümerversammlung zeitnah erforderlich sei, da aufgrund der Unstimmigkeiten eine Kündigung aller Verträge mit der V1 aus wichtigem Grunde angestrebt werde.

VIII.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 03.11.2008.

### **Entscheidungsgründe**

I.

Die Anträge sind zulässig.

Es handelt sich um ein Verfahren gem. § 43 Ziff. 1 und 4 WEG.

Da sich das Grundstück der WEG in Fürth befindet, ist das Amtsgericht Fürth örtlich und sachlich zur Entscheidung zuständig (§ 43 WEG).

Die Anfechtungsfristen des § 46 WEG sind im Rahmen des Hauptsacheverfahrens eingehalten.

Die Verwalterin der WEG wurde beigeladen (§ 48 WEG).

II.

Die Anträge sind begründet.

1.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Eigentümer in den 1980er Jahren die Verwaltung der WEG in eine Hand geben wollten und zwar sowohl die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, die Sondereigentumsverwaltung und den Betrieb des Einkaufszentrums. In den letzten über 20 Jahren wurde dies auch so "gelebt".

Die rechtlichen Grundlagen hierfür sind der Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 14.11.1986 zu TOP 7 (Betriebskonzept der V1), der Verwaltervertrag und die Teilungserklärung, einschließlich der GO. Inwieweit evtl. noch weitere Grundlagen bestehen, ggf. auch auf Basis konkludenter Vertragsabschlüssen, bleibt der umfassenden rechtlichen Prüfung im Hauptsacheverfahren vorbehalten. Eine entsprechende sorgfältige Prüfung der rechtlichen Konzeption kann im summarischen Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nicht erfolgen.

Soweit ersichtlich, wird von den Antragsgegnern nicht substantiiert bestritten, dass die V1 die umfassenden Aufgaben nicht wahrgenommen habe bzw. in Zukunft nicht mehr wahrnehmen werde. Bestritten werden im Wesentlichen die rechtlichen

Grundlagen, das Entgelt für die Tätigkeit im Rahmen eines Wirtschaftsplanes, also im Rahmen der WEG-Verwaltung geltend zu machen.

Hierbei darf nicht übersehen werden, dass die WEG die Struktur der Wirtschaftspläne seit dem Wirtschaftsplan 1987 all die Jahre akzeptiert hat und erst bei der Diskussion um den Wirtschaftsplan 2008 nunmehr die entsprechenden Bedenken vorgetragen wurden. Selbst wenn die Bedenken der Eigentümer im Ergebnis richtig sein sollten, kann es nicht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 IV WEG) entsprechen, eine jahrelange Praxis plötzlich "auf den Kopf zu stellen", vor allem, wenn dies für die gewählte ordentliche Verwalterin der WEG erhebliche finanzielle Probleme, bis hin zur Insolvenz, nach sich zieht. Immerhin besteht zwischen den Eigentümern und der V1 aufgrund des jahrelangen (unstreitigen) Vertragsverhältnisses ein rechtlich beachtliches Treue- und Vertrauensverhältnis. Es kann auch derzeit nicht gesehen werden, dass die unter den strittigen Positionen stehenden Ausgaben der V1 nicht von den Eigentümern oder Eigentümergruppen zu bezahlen wären. Jedenfalls ist bislang nicht vorgetragen, dass die von der V1 ausgeführten Tätigkeiten nicht ihrer eigentlich zgedachten Aufgabenerfüllung dienen. Auch kann derzeit nicht gesehen werden, dass Ausgabepositionen auf Eigentümer umgelegt wurden, die hiermit nichts zu tun hätten. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass die Kosten für die WEG nicht nur auf die entsprechenden Teileigentümer umgelegt wurden.

Wenn die Eigentümer bzw. Eigentümergruppen aufgrund aktueller Erkenntnisse Probleme in der rechtlichen Gesamtkonstruktion der WEG, insbesondere hinsichtlich der Vertragskonstruktion mit der Gesamtverwaltung der Anlage erkannt haben, so ist es Aufgabe aller Beteiligten entweder die vertraglichen Beziehungen ordentlich zu beenden (Kündigung, Aufhebungsverträge oder dgl.) oder die vertraglichen Beziehungen auf eine tragfähige und nachhaltige Basis im Wege von Vertragsverhandlungen zu stellen.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung der WEG hat auch darauf zu achten, dass (weiterer) Schaden von den Eigentümern ferngehalten wird. Diesem Ziel dient sicher kein Beschluss, der die Finanzausstattung der Verwalterin in so erheblicher Weise einschränkt, dass diese ihre Aufgaben in Zukunft nicht mehr wahrnehmen kann.

Zur Sicherung weiterer ordnungsgemäßer Verwaltung ist daher bis auf Weiteres die Geltung des Wirtschaftsplanes 2008 durch das Gericht anzuordnen.

Das Gericht verkennt hierbei nicht, dass für Eingriffe in die Autonomie der Eigentümerversammlung im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes ein geringer Ermessensspielraum besteht. Allerdings sieht das Gericht aufgrund der außergewöhnlichen Rechtskonstruktion, der mehrgliedrigen Funktion des Verwalters und der erheblichen wirtschaftlichen Konsequenzen für die Verwaltung bzw. auch die Eigentümergemeinschaft, einen ausreichenden Ermessensspielraum eröffnet.

Da der Wirtschaftsplan 2008 auf Basis des Wirtschaftsplanes 2007 fortgeschrieben wurde, erscheint es angemessen, die Geltung des Wirtschaftsplanes 2008 anzuordnen und nicht nur den Wirtschaftsplan 2007 umfassend in Kraft zu setzen.

2.

2.1.

Der Antrag bzgl. der Untersagung der Durchführung einer WEG-Versammlung am 05.11.2008 richtet sich richtigerweise gegen die Beklagten. Sie sind auch insoweit passiv legitimiert (vgl. KG, NJW 1987, 386).

2.2.

Die Einberufungskompetenz für eine außerordentliche Eigentümerversammlung ist in § 24 WEG geregelt. Die GO weitet diese gesetzliche Kompetenz in den hier zu beachtenden Punkten nicht wesentlich aus.

2.3.

Die Voraussetzungen des § 24 II WEG liegen nicht vor. Die V1 wurde durch den Verwaltungsbeirat mit Schreiben vom 22.10.2008 aufgefordert, eine Versammlung einzuberufen. Der Verwaltungsbeirat hat hierbei nicht dargelegt, dass er mindestens ein Viertel der Eigentümer repräsentiert; außerdem beinhaltet das Aufforderungsschreiben keinerlei Begründung, abgesehen von einem Hinweis auf "die aktuellen Ereignisse".

2.4.

Die V1 ist auch unter dem Gesichtspunkt einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht verpflichtet, bis zum 05.11. oder 07.11.2008 eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Die letzte (offensichtlich sehr kontrovers verlaufende) Eigentümerversammlung fand statt am 11.10.2008. Es ist nicht zu beanstanden, wenn eine Verwaltung vor Einberufung einer (erforderlichen) weiteren Versammlung die Bestandskraft der zuletzt gefassten Beschlüsse abwartet. Da die Anfechtungsfrist des § 46 WEG bislang nicht abgelaufen ist, ist eine Verpflichtung der V1, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, nicht gegeben.

2.5.

Die Voraussetzungen des § 24 III WEG liegen nicht vor. Wie unter 2.2. ausgeführt hat sich die V1 nicht pflichtwidrig geweigert, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Es besteht für den Beirat daher keine Kompetenz zu einer Eigentümerversammlung einzuladen.

2.6.

Die Durchführung der Versammlung ist daher zu untersagen.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Eine teilweise Kostenbelastung der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates kam mangels ausreichender Rechtsgrundlage nicht in Betracht. Es ist bereits zweifelhaft, ob eine analoge Anwendung von § 49 II WEG möglich ist. Jedenfalls liegt aber seitens der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates kein grobes Verschulden (grobe Fahrlässigkeit) vor.

4.

Streitwert: § 49 a GKG

Das Interesse der Parteien bzgl. der Anordnung des Wirtschaftsplanes 2008 ergibt sich aus den beiden strittigen Positionen und beträgt somit 226.520,00 Euro (149.710,00 Euro + 76.810,00 Euro). Das hälftige Interesse hiervon beträgt 113.260,00 Euro.

Der Streitwert ist beschränkt auf das fünffache Interesse der Kläger. Das einfache Interesse der Kläger beträgt  $226.520 \cdot 10.000 = 22,652 \times 620,96$  (Miteigentumsanteile der Kläger) = 14.065,99 Euro. Das fünffache Interesse beträgt daher 70.329,93 Euro. Da es sich um ein Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes handelt, ist als Streitwert ein Drittel dieses Wertes, mithin 23.443,31 Euro anzusetzen.

Hinsichtlich des Untersagungsantrages bzgl. der Wohnungseigentümerversammlung ist der Streitwert festzusetzen auf 25.000,00 Euro. Hierbei berücksichtigt das Gericht angemessen das Interesse der Beteiligten an einer ordnungsgemäßen Verwaltung und die erheblichen Kosten, die bei einer Anfechtung der in dieser Versammlung beschlossenen Entscheidungen anfallen können.