

Landgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§§ 23 Abs. 2, 49 Abs. 2 WEG

- 1. Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist, die Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft.**
- 2. Dadurch, dass sie als professionelle Verwalterin, einen offenkundig einer Anfechtungsklage nicht stand haltenden Beschlussantrag zur Abstimmung stellte, hat sie ihre Verwalterpflichten in einem nicht hinnehmbaren, unentschuldbaren Maße verletzt. Die Verwalterin hätte die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung auf erhebliche Bedenken gegen die antragsgemäße Beschlussfassung hinweisen müssen.**
- 3. Unter den vorgenannten Voraussetzungen hätte die Verwalterin mangels Bezeichnung eines Tagesordnungspunktes in der Einberufung (§ 23 Abs. 2 WEG) einen solchen Antrag nicht zur Abstimmung stellen dürfen.**

LG Düsseldorf, Beschluss vom 06.06.2014; Az.: 25 T 173/14

Tenor:

Die Beschwerde wird auf Kosten der Beigeladenen zurückgewiesen.

Gründe:

In der Einladung vom 13. Juni 2013 (Bl. 23ff GA) zu der Eigentümerversammlung vom 2. Juli 2013 war unter TOP 5 die "erneute Bestellung der B. ab dem 01.04.2014 als Verwalterin" angekündigt worden.

In der Eigentümerversammlung vom 2. Juli 2013 (Protokoll Bl. 26 GA) wurde allein unter TOP 5.2 die Firma C. für 2 Jahre als Verwalterin bestellt.

Diesen Beschluss haben die Kläger angefochten.

Die Firma C. und die Beklagte zu 1. erklärten, dass sie keine Rechte aus dem Beschluss herleiten und auf sämtliche Ansprüche hieraus verzichten.

Unter TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 14. November 2013 (Protokoll Bl. 108ff GA) wurde der Beschluss unter TOP 5.2 der Eigentümerversammlung vom 2. Juli 2013 aufgehoben und unter TOP 3.2 die Beigeladene erneut zur Verwalterin

bestellt.

Die Parteien haben den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Amtsgericht hat durch den angefochtenen Beschluss die Kosten des Rechtsstreits der Beigeladenen auferlegt.

Der gegen diesen Beschluss eingelegten sofortigen Beschwerde hat das Amtsgericht nicht abgeholfen.

Die zulässige sofortige Beschwerde (§ 91a Abs. 2 Satz 1 ZPO) bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist, die Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft.

Voraussetzung für die Kostentragung des Verwalters ist jedoch grobes Verschulden, mithin Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit (Jennißen-Suilmann, WEG, 3. Aufl., § 49 Rn. 24ff. m. w. N.).

Grobe Fahrlässigkeit ist ein Handeln, bei dem die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße verletzt wurde, insbesondere ganz nahe liegende Überlegungen nicht angestellt wurden. Es muss sich um einen auch subjektiv schlechthin unentschuldbaren Pflichtenverstoß handeln, wobei auch subjektive Umstände in der Sphäre des Verwalters (z.B. dessen Gewerbsmäßigkeit) Berücksichtigung finden können (vgl. Bärmann-Wenzel, WEG, 11. Aufl., § 49 Rn. 24).

Im Zusammenhang mit dem angefochtenen Beschluss zu TOP 5.2 der Eigentümerversammlung vom 2. Juli 2013 hat die Verwalterin ihre Pflichten grob verletzt.

Die Beigeladene hätte mangels Bezeichnung in der Einberufung (§ 23 Abs. 2 WEG) einen solchen Antrag nicht zur Abstimmung stellen dürfen.

Sie hätte bei Ablehnung ihrer Wiederwahl vielmehr die Verwalterbestellung auf einer neu anzuberaumenden Eigentümerversammlung zur Abstimmung stellen müssen, in deren Vorfeld Alternativangebote einzuholen gewesen wären.

Dadurch, dass sie als professionelle Verwalterin, einen offenkundig einer Anfechtungsklage nicht stand haltenden Beschlussantrag zur Abstimmung stellte, hat sie ihre Verwalterpflichten in einem nicht hinnehmbaren, unentschuldbaren Maße verletzt. Die Verwalterin hätte die Wohnungseigentümer vor der Beschlussfassung auf erhebliche Bedenken gegen die antragsgemäße Beschlussfassung hinweisen müssen (vgl. Bonifacio, ZWE 2012, 206 m.w.Nw.). Hätten die Wohnungseigentümer trotz des Hinweises auf einer Abstimmung bestanden, wäre ein grobes Verschulden zu verneinen.

Aufgrund der Vorgehensweise der Beigeladenen hat das Amtsgericht sein Ermessen in nicht zu beanstandender Weise ausgeübt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen, da eine Frage von grundsätzlicher Bedeutung nicht zur Entscheidung stand und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erfordert (§ 574 ZPO).