

Landgericht Stuttgart

BESCHLUSS

§ 49 Abs. 2 WEG

- 1. Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, wenn er den Rechtsstreit verursacht hat und ihm ein grobes Verschulden zur Last fällt. Daher können auch einem ausgeschiedenen Verwalter die Prozesskosten auferlegt werden.**
- 2. Eine fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnung, wie hier, gehört grundsätzlich zu den Tatbeständen, die eine Kostenhaftung des Verwalters gem. § 49 Abs. 2 WEG auslösen können.**
- 3. Kommt dazu, dass die Verwalterin dem Eigentümer vor Erhebung der Anfechtungsklage trotz schriftlicher Aufforderung weder Belege übersandt noch einen Termin zur Einsichtnahme in die Belege ermöglicht hat, so liegt spätestens hierin ein objektiv grobes Verschulden, dass in jedem Falle den Prozess veranlasst hat.**
- 4. Die Entscheidung des Amtsgerichts unterliegt nicht schon deshalb der Aufhebung, weil das rechtliche Gehör der Verwalterin verletzt worden wäre.**
- 5. Wird die gebotene Anhörung vom Erstgericht versäumt, scheidet nämlich ein durchgreifender Verfahrensfehler aus, wenn - wie hier jedenfalls geschehen - im Beschwerdeverfahren das rechtliche Gehör gewährt wurde. Ein eventueller Verstoß gegen das rechtliche Gehör kann im Rechtsmittelverfahren geheilt werden.**
- 6. Die Beschwerdeinstanz ist nicht nur zur Prüfung von Verfahrensmängeln der ersten Instanz, sondern auch zur ggf. notwendigen Nachholung des rechtlichen Gehörs und zur Sachentscheidung berufen.**

LG Stuttgart, Beschluss vom 07.04.2015, Az.: 19 T 54/15

Das Landgericht Stuttgart - 19. Zivilkammer – hat am 07.04.2015 beschlossen:

Tenor:

1. Die sofortige Beschwerde der weiteren Beteiligten/Beschwerdeführerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Heilbronn vom 05.02.2014 in der Form des Abhilfebeschlusses vom 19.12.2014, Az. 17 C 3685/13 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

3. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens wird auf bis 3.000,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die weitere Beteiligte war bis 31.12.2013 Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger erhob unter dem 21.11.2013 Beschlussanfechtungsklage im Hinblick auf die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.10.2013 zu TOP 6 b)-e), 7 a), 7 b teilweise, 7 c) und 7 d) über Rücklagenentnahmen, Jahresabrechnungen sowie Entlastung von Beirat und Verwaltung für die Wirtschaftsjahre 2011 und 2012.

Eine Jahresabrechnung 2011 war bereits im Verfahren 17 C 3684/12 WEG durch Vergleich für ungültig erklärt worden und wurde nun nochmals zur Abstimmung gestellt.

Der Kläger beantragte zugleich, der weiteren Beteiligten gem. § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Der Kläger hatte die weitere Beteiligte zur Überprüfung der Abrechnungen im Hinblick auf eine Beschlussanfechtungsklage mit Schreiben vom 29.10.2013 unter Fristsetzung bis 04.11.2013 zur Übersendung verschiedener Belege, hilfsweise zur Vereinbarung eines Termins mit Belegeinsicht aufgefordert. Die weitere Beteiligte teilte mit Schreiben vom 05.11.2014 mit, sie habe ihren Rechtsanwalt informiert. Der Bitte des Klägers könne sie - wenn überhaupt - erst nach entsprechender rechtlicher Beratung nachkommen.

Die Klage wurde sowohl der weiteren Beteiligten als Verwalterin als auch dem Zustellungsbevollmächtigten der Wohnungseigentümergeinschaft am 04.01.2014 zugestellt.

Die weitere Beteiligte wurde mit Verfügung vom 09.12.2013 gem. § 48 Abs. 1 WEG beigeladen (Bl. 4/5 d. A.).

Unter dem 16.01.2014 teilte die jetzige Verwalterin mit, dass ihr die Klage nebst Terminsverfügung von der weiteren Beteiligten zur Kenntnis gebracht worden sei und dass sie seit 01.01.2014 Verwalterin sei. Auch die weitere Beteiligte teilte mit, nicht mehr Verwalterin zu sein.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung erschien neben verschiedenen Eigentümern der Geschäftsführer der weiteren Beteiligten. Die jetzige Verwalterin war ebenfalls vertreten und wurde im Termin unter Verzicht auf Stellungnahmefristen beigeladen.

Nachdem von Seiten der Beklagten kein Antrag gestellt wurde erging am 05.02.2014 ein Versäumnisurteil gegen die Beklagten, das rechtskräftig wurde.

Die Kosten wurden in Ziff. 3 des Tenors der weiteren Beteiligten auferlegt.

Gegen dieses ihr am 21.02.2014 zugestellte Urteil hat die weitere Beteiligte hinsichtlich Ziff. 3 des Tenors (Auferlegung der Kosten) unter dem 28.02.2014 sofortige Beschwerde, hilfsweise Einspruch eingelegt.

Zur Begründung führt die weitere Beteiligte aus, das Versäumnisurteil habe gar nicht ergehen dürfen, weil die Klage nicht ordnungsgemäß zugestellt worden sei. Zum Zeitpunkt der Zustellung an sie am 04.01.2014 sei sie nicht mehr Verwalterin gewesen. Die weitere Beteiligte habe wegen pflichtgemäßer Überlassung aller Unterlagen an die jetzige Hausverwaltung keine Veranlassung gehabt, sich mit der Klage substantiiert auseinanderzusetzen. Sie sei über ihr Beschwerderecht nicht ordnungsgemäß belehrt worden. Außerdem sei nicht begründet, warum ein grobes Verschulden vorliegen solle. Ein Hinweis an sie, dass ihr die Kosten auferlegt hätten werden können, sei nicht erfolgt. In einer weiteren Begründung vom 22.04.2014 führt die weitere Beteiligte aus, es liege eine Verletzung rechtlichen Gehörs vor. Die Beiladung als Verwalterin und der Antrag des Klägers seien insoweit nicht ausreichend gewesen. Ihr sei jedoch - wegen der Übergabe der Unterlagen an die jetzige Verwalterin - ein substantiiertes Vortrag zu den Anfechtungsgründen nicht mehr möglich.

Nachdem alle Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, entschied das Amtsgericht durch begründeten Beschluss vom 19.12.2014, der sofortigen Beschwerde nicht abzuwehren und legte die Akten dem Beschwerdegericht zur Entscheidung vor.

Die Beteiligten erhielten auch im Beschwerdeverfahren nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme, auch zur Nichtabhilfeentscheidung des Amtsgerichts. Die weitere Beteiligte führte insoweit aus, das Amtsgericht lasse eine Auseinandersetzung mit der Begründetheit der Klage vermissen und die Prüfung, ob die weitere Beteiligte ein grobes Verschulden treffe.

Entscheidungsgründe:

II.

1. Gegen die Entscheidung gemäß § 49 Abs. 2 WEG, dass die weitere Beteiligte die Kosten des Anfechtungsverfahrens zu tragen habe, ist die sofortige Beschwerde gemäß §§ 567 ff. ZPO statthaft (Bärman-Klein, WEG, 11. Aufl., § 49 Rn. 27 m. w. N.). § 99 Abs. 1 ZPO steht dem hier nicht entgegen, weil der ehemalige Verwalter nicht Prozesspartei des Anfechtungsverfahrens ist. Die Beschwerde ist hier auch gemäß §§ 567 ff. ZPO zulässig, insbesondere wurde sie fristgemäß eingelegt. Der Beschwerdegegenstand übersteigt 200 EUR.

2. Die Beschwerde ist in der Sache jedoch nicht begründet. Das Amtsgericht hat zu Recht der ehemaligen Verwalterin die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens auferlegt

a) Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, wenn er den Rechtsstreit verursacht hat und ihm ein grobes Verschulden zur Last fällt. Letzteres erfordert Vorsatz oder mindestens grobe Fahrlässigkeit. Grob fahrlässig handelt dabei, wer die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maße verletzt und dasjenige nicht beachtet hat, was jedem hätte einleuchten müssen, wobei auch subjektive Umstände zu berücksichtigen sind (BGH NJW 2005, 981, 982). Ein objektiv grober Pflichtenverstoß reicht daher für sich alleine noch nicht aus; hinzukommen muss, dass die Pflichtverletzung auch subjektiv schlechthin unentschuldigbar ist (BGH NJW 2001, 2092, 2093).

b) Nach diesen Grundsätzen ist das Amtsgericht im vorliegendem Einzelfall zu Recht von einem groben Verschulden der weiteren Beteiligten im Sinne des § 49 Abs. 2 WEG ausgegangen.

aa) Unerheblich ist, dass die weitere Beteiligte zum Zeitpunkt der Zustellung der Anfechtungsklage nicht mehr Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft war. Der Begriff "Verwalter" ist funktionell zu verstehen. Daher können auch einem ausgeschiedenen Verwalter die Prozesskosten auferlegt werden (Bärmann-Klein, WEG, 11. Aufl., § 49 Rn. 18 m. w. N.)

bb) Obwohl hier nicht erheblich, wurde die Klage an die übrigen Eigentümern am 04.01.2014 auch wirksam an ihren Zustellbevollmächtigten zugestellt.

cc) Die Entscheidung des Amtsgerichts unterliegt auch nicht deshalb der Aufhebung, weil das rechtliche Gehör der weiteren Beteiligten verletzt worden wäre. Zwar hat das Amtsgericht dem Verwalter, dem gem. § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Verfahrens auferlegt werden sollen, rechtliches Gehör zu gewähren. Ob dies im Ausgangsverfahren ausreichend beachtet wurde, kann hier jedoch dahinstehen. Wird die gebotene Anhörung vom Erstgericht versäumt, scheidet nämlich ein durchgreifender Verfahrensfehler aus, wenn - wie hier jedenfalls geschehen - im Beschwerdeverfahren das rechtliche Gehör gewährt wurde. Ein eventueller Verstoß gegen das rechtliche Gehör kann im Rechtsmittelverfahren geheilt werden (BGH, Beschluss vom 17. März 2011, WM 2011, 663). Die Beschwerdeinstanz ist nicht nur zur Prüfung von Verfahrensmängeln der ersten Instanz, sondern auch zur ggf. notwendigen Nachholung des rechtlichen Gehörs und zur Sachentscheidung berufen (BGH, Beschluss vom 9. Juli 2009, WM 2009, 1662; vom 17. März 2011, a. O.). Die weitere Beteiligte hatte sowohl vor als auch nach der Nichtabhilfeentscheidung des Amtsgerichts ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme und hat hiervon auch Gebrauch gemacht.

dd) Tatsächlich hat sich die weitere Beteiligte jedoch inhaltlich zu den geltend gemachten Anfechtungsgründen oder dem Vortrag des Klägers zu einem groben Verschulden ihrerseits weder vor dem Amtsgericht noch in der Beschwerdeinstanz geäußert. Vielmehr hat sie ausgeführt, aufgrund der Übergabe der Unterlagen an die jetzige Verwalterin hierzu tatsächlich nicht in der Lage zu sein. Akteneinsicht hinsichtlich der vorgelegten Abrechnungen und Beschlüsse wurde nicht beantragt.

Nachdem auch die Beklagten dem Vortrag des Klägers, die weitere Beteiligte habe in die zur Abstimmung gestellten Abrechnungen für 2011 und 2012 wieder dieselben Fehler eingestellt, wie bereits in dem durch Vergleich beendeten vormaligen

Verfahren über die Jahresabrechnung 2011, nicht widersprochen haben, ist hiervon nach dem Sach- und Streitstand auszugehen. Ferner ist von dem Vortrag des Klägers auszugehen, dass es davor auch schon Verfahren gab, in welchen diese Fehler in den Abrechnungen der weiteren Beteiligten gerichtlich festgestellt worden sind und in welchen der weiteren Beteiligten deswegen jeweils die Kosten auferlegt worden seien. Auch diesem Vortrag hat die weitere Beteiligte nicht widersprochen.

Eine fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnung, wie hier, gehört grundsätzlich zu den Tatbeständen, die eine Kostenhaftung des Verwalters gem. § 49 Abs. 2 WEG auslösen können (vgl. OLG Köln NZM 2006, 66 f; Bärman, WEG, § 49 Rz. 24). Kommt - wie hier - noch dazu, dass die Verwalterin dem Eigentümer vor Erhebung der Anfechtungsklage trotz schriftlicher Aufforderung weder Belege übersandt noch einen Termin zur Einsichtnahme in die Belege ermöglicht hat, so liegt spätestens hierin ein objektiv grobes Verschulden, dass in jedem Falle den Prozess veranlasst hat.

Der weiteren Beteiligten sind die objektiven Pflichtenverstöße auch subjektiv vorzuwerfen. Bei der weiteren Beteiligten handelt es sich um einen gewerblichen Verwalter, der den Eigentümern eine Leistung schuldet, die den kaufmännischen, rechtlich-organisatorischen und technischen Aufgabenbereich der Verwaltung umfassend abdeckt. Anders als ein unentgeltlich tätiger Amateurverwalter muss die weitere Beteiligte also die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Finanzverwaltung kennen. Wenn sie nicht in der Lage ist, ordnungsgemäße Abrechnungen zu erstellen und zwar auch nicht, nachdem eine Abrechnung bereits im gerichtlichen Verfahren für ungültig, weil nicht ordnungsgemäß erklärt wurde, liegt hierin ein grobes Verschulden. Dies hat das Amtsgericht völlig zu Recht ausgeführt. Auch muss - wie die Klägerseite zu Recht ausführt - einer gewerblichen Verwalterin auch ohne vorherige Rechtsberatung bekannt sein, dass sie verpflichtet ist, Belegeinsicht zu gewähren.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Rechtsbeschwerde sind nicht ersichtlich.

Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens ergibt sich aus den Prozesskosten des amtsgerichtlichen Verfahrens.