

Amtsgericht Schwäbisch Hall

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 24 WEG

- 1. Der ist Verwalter befugt, die Beschlüsse einer Eigentümerversammlung, die ihm vorzeitig seine Rechte entzieht und die Rechtsstellung nimmt, anzufechten.**
- 2. Aus dem Anfechtungsrecht des Verwalters aus § 43 Nr. 4 WEG folgt, dass er grundsätzlich berechtigt ist, bei einer Eigentümerversammlung, gleich ob ordentlich oder außerordentlich, teilzunehmen und anwesend zu sein. Sein Anwesenheitsrecht folgt weiter aus seiner Stellung als Versammlungsvorsitzender gemäß § 24 Abs. 5 WEG.**
- 3. Etwas anderes gilt nach der Rechtsprechung nur dann, wenn der Verwalter pflichtwidrig die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung verweigert, in der er abberufen und sein Vertrag gekündigt werden soll. Dann bedarf es in der Regel nicht zwingend seiner Ladung.**
- 4. Eine pflichtwidrige Weigerung des Verwalters liegt nur dann vor, wenn er trotz der entsprechenden Aufforderung durch die Wohnungseigentümer oder den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats überhaupt nicht tätig wird.**
- 5. Es genügt nicht, wenn eine einberufene Versammlung wegen der Belegung des Tagungsortes zeitlich verlegt werden muss. Die fehlende Abklärung, ob der Tagungsort für den Termin frei ist oder nicht, mag zwar für sich gesehen pflichtwidrig sein, eine pflichtwidrige Weigerung insgesamt eine Eigentümerversammlung durchzuführen liegt darin aber nicht.**
- 6. Nach der Rechtsprechung besteht die Vermutung, dass die fehlende Teilnahme und der Einberufungsmangel auch ursächlich für die Beschlussfassung waren. Gegenteiliges muss die Beklagtenseite substantiiert vortragen und unter Beweis stellen.**

AG Schwäbisch Hall, Urteil vom 06.10.2015; Az.: 5 C 144/15 WEG

Das Amtsgericht Schwäbisch Hall hat durch den Richter am Amtsgericht Stadtmüller auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 06.10.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft in der Wohnungseigentümersammlung vom 15. Januar 2015 zu den Tagesordnungspunkten 2 bis 4 und 8 werden für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten dürfen die Vollstreckung im Kostenpunkt durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

4. Der Gebührenstreitwert wird auf bis 4.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Mit ihrer Anfechtungsklage begehrt die Klägerin als ehemalige Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft die Ungültig Erklärung von insgesamt 4 Beschlüssen einer Wohnungseigentümersammlung.

Die Klägerin war seit der Eigentümersammlung vom 25. Mai 2012 Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Bestellung erfolgte für den Zeitraum vom 1. Juni 2012 bis zum 31. Mai 2017; wegen des Verwaltervertrages im Einzelnen kann auf die Anl. K 1 zur Anfechtungsklage Bezug genommen und verwiesen werden.

Von Beginn der Tätigkeit an gab es gerichtsbekannt - es waren einige WEG-Prozesse beim Amtsgericht Schwäbisch Hall unter den Aktenzeichen 5 C 408/12, 5 C 793/12 und 5 C 493/13 und schließlich 5 C 164/15 anhängig - heftige Streitigkeiten zwischen der Geschäftsführerin der Verwaltung und dem Wohnungseigentümer M, der in einem der Gebäude im Erdgeschoss eine größere Ladeneinheit mit einem M-Markt betrieben hat - die Ladeneinheit ist wohl derzeit vermietet und wird als Lager genutzt - und insofern über einen beträchtlichen Anteil am Wohnungseigentum verfügt. Bereits in diesem Verfahren war Streitgegenstand, ob seitens der Verwaltung notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen, die insbesondere die Ladeneinheit betroffen hätten, durchgeführt worden wären oder nicht. Der Streit wurde dabei mit großer emotionaler Hingabe geführt.

Am 15. Oktober 2014 wurde eine ordentliche Eigentümersammlung auf Einberufung der Klägerin durchgeführt. In dieser Eigentümersammlung teilte die Klägerin, vertreten durch die Geschäftsführerin V, den anwesenden Eigentümern mit, dass infolge der fortlaufenden Streitigkeit zwischen Verwaltung, Beirat und Eigentümern die Verwaltung mit Ablauf des Vertrages am 31. Mai 2017 ihr Amt zur Verfügung stellen werde. Die Verwaltung bot den Eigentümern eine Vereinbarung zur vorzeitigen Beendigung der Verwaltertätigkeit noch im Jahr 2015 an. Auf das Sitzungsprotokoll in Anl. K 2 unter Tagesordnungspunkt 16 kann verwiesen werden. Für die Eigentümer verhandelte insbesondere der Wohnungseigentümer M mit der Klägerin. Es wurde dann anschließend ein Mehrheitsbeschluss gefasst mit

folgendem Inhalt:

"Die bisherige Verwaltung wird bis zum 31. Mai 2015 ihr Amt folgendermaßen weiterführen:

Die Abrechnung 2014 wird noch von ihr erstellt und von Herrn M überprüft. Die Verwaltung wird bis zum 31. Dezember 2014 ihr Amt wie bisher fortführen. Ab dem 1. Januar 2015 bis zum 31. Mai 2015 muss die Verwaltung keinerlei Buchungen etc. mehr ausführen. Die Belege werden lediglich gesammelt. Das Amt der Verwaltung V UG endet dann offiziell zum 31. Mai 2015. Zwischen den Parteien, der Wohnungseigentümergeinschaft und der Verwaltung V UG, wird für die Zeit vom 1. Juni 2015 bis Vertragsende am 31. Mai 2017 eine Vertragsaufhebung vereinbart.

Bedingungen: Die Verwaltung V UG erhält eine Einmalzahlung i.H.v. 3.000,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer ausbezahlt".

Anschließend wurde das Abstimmungsergebnis mit weit über überwiegender Mehrheit ohne Nein-Stimmen verkündet. Dieser Beschluss wurde nicht gerichtlich angefochten und ist in Bestandskraft erwachsen.

In Tagesordnungspunkt 15 wurde dann die Beiratswahl durchgeführt. Zu Beiräten wurden der Eigentümer M als Vorsitzender, die Eigentümer B und C als Beiräte bestellt. Auch dieser Beschluss ist in Bestandskraft erwachsen.

Wegen des weiteren Inhalts der Tagesordnung vom 15. Oktober 2014 und der Verhandlungen der Wohnungseigentümer sei auf das Versammlungsprotokoll in der Anl. K 2 Bezug genommen und verwiesen. Auch dort war unter Tagesordnungspunkt 2 das Thema Sanierungen, unter Tagesordnungspunkt 7 das Thema Rauchmelder, unter Tagesordnungspunkt 8 das Thema Legionellen und unter Tagesordnungspunkten 12 bis 14 die Außenanlagen und die Flächen vor dem Haus sowie die Hausmeister Tätigkeit Gegenstand der Beratung.

Mit Schreiben vom 3. November 2014 hat die Klägerin dann den Verwaltervertrag zum 31. Mai des Folgejahres gekündigt. Auf die Anl. K 3 wird verwiesen.

Wohl auf Initiative des Eigentümers M als Beiratsvorsitzender wurde die Klägerin mit Schreiben vom 27. November 2014 im Namen sämtlicher Beiräte aufgefordert, gemäß § 24 Abs. 2 WEG bis spätestens 15. Dezember 2014 eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen. Als Tagesordnungspunkt war aufgeführt, den Beschluss Tagesordnungspunkt 16 vom 15. Oktober 2014 aufzuheben, die Hausverwaltung sofort abzuwählen und zu kündigen und eine neue Hausverwaltung zu bestellen. Als Begründung wurde auf eine angebliche Unzufriedenheit und ein Unverständnis der Wohnungseigentümer mit der Verwaltung hingewiesen. Wegen des näheren Inhalts sei auf die Anl. K 4 Bezug genommen und verwiesen.

Die Klägerin hat daraufhin auf den 15. Januar 2015 mit Datum vom 15. Dezember 2014 in der Gaststätte zur Post einberufen. Wegen des Einladungsschreibens kann auf die Anl. K 5 zur Klageschrift Bezug genommen und verwiesen werden. Indessen war unstreitig die Gaststätte zu diesem Zeitpunkt belegt, weshalb die Klägerin mit

Schreiben vom 9. Januar 2015 auf den 5. Februar 2015 umgeladen hat. Auf die Anl. K 6 kann Bezug genommen und verwiesen werden.

In der Zwischenzeit haben die Beiräte B und C mit Datum vom 18. Dezember 2014 selbst zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung auf den 15. Januar 2015 an einer anderen Tagungsstelle einberufen. Auf das Einladungsschreiben vom 18. Dezember 2014 in Anl. K 7 wird Bezug genommen und verwiesen.

Heftig umstritten ist, ob die Klägerin davon Kenntnis erhalten hat und ob ihr eine Einladung auch zu diesem nunmehr tatsächlich am 15. Januar 2015 an anderer Stelle stattfindenden außerordentlichen Eigentümerversammlung zugegangen ist oder nicht.

Am 15. Januar 2015 fand dann ohne die Beteiligung der Klägerseite die außerordentliche Eigentümerversammlung unter Mitwirkung der Beklagten statt. Es wurden diverse Beschlüsse gefasst. Auf die Sitzungsniederschrift und das Versammlungsprotokoll in Anl. K 8 zur Klageschrift kann Bezug genommen und verwiesen werden.

Insbesondere wurde beschlossen, Tagesordnungspunkt 16 der zuvor stattgefundenen Eigentümerversammlung aus dem Oktober 2014 aufzuheben und die Klägerin sofort abzurufen und den Verwaltervertrag außerordentlich fristlos zu kündigen. Dadurch wurde auch die Abstandssumme zu Fall gebracht. Weiter wurde die nunmehr auch im Termin auftretende Baugenossenschaft B eG zur neuen Hausverwaltung unter Tagesordnungspunkt 5 gewählt. Wegen der Begründung der Beschlüsse sei auf das Versammlungsprotokoll verwiesen.

Die Klägerin wendet sich nunmehr gegen die Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 2,3,4 und 5, mit der sie sofort abgerufen wurde und mit der die Regelung, auch über eine Abstandssumme von 3.000,00 EUR zu ihren Gunsten, in der zuvor durchgeführten Eigentümerversammlung aufgehoben worden ist.

Sie trägt im Wesentlichen vor,

dass Sämtliche angefochtenen Beschlüsse formell und materiell unwirksam wären. So habe die Klägerin bereits keine Einladung zu dieser Eigentümerversammlung, mit der ihre Rechte beschnitten werden sollten, erhalten. Ihr Teilnahmerecht sei insofern verletzt worden. Bereits aus diesem Grund seien die Beschlüsse für ungültig zu erklären. Darüber hinaus habe sie sich zu keinem Zeitpunkt pflichtwidrig geweigert, die Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Voraussetzungen von § 24 Abs. 3 WEG hätten zu keinem Zeitpunkt vorgelegen. Das Procedere sei offenbar von dem Eigentümer M gewählt worden, um die Klägerin schnellstmöglich ohne irgendwelche Zahlungen loszuwerden und ihr eins auszuwischen. Die angeblichen Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der bisherigen Verwaltung seit 2012 seien sämtlich an den Haaren herbeigezogen und würden nicht zutreffen. Hintergrund der Streitigkeiten sei tatsächlich gewesen, dass der Eigentümer M von vornherein sein Hausgeld nicht zahlen wollte und dann versuchte, die eintreibende Verwaltung loszuwerden. Dazu habe er versucht zahlreiche Eigentümer auf seine Seite zu bekommen. Jedenfalls seien sämtliche

Vorwürfe zu bestreiten und falsch.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15. Januar 2015 zu den Tagesordnungspunkten TOP 2, TOP 3, TOP 4 und TOP 8 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie tragen im Wesentlichen vor,

dass die Verwaltung sich pflichtwidrig geweigert habe, unverzüglich eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen. Von vornherein sei der Verwaltung klar gewesen, dass der gewählte Tagungssitz belegt war. Vermutet werden müsse, dass der Verwaltung die Tagesordnung der Verwaltungsbeiräte und Eigentümer nicht gepasst habe. Insofern müsse Verzögerungstaktik unterstellt werden. Weiter habe die Verwaltung dann die Eigentümer nicht auf den Grund der Umladung hingewiesen und aufgeklärt. Aufgrund dessen seien die Verwaltungsbeiräte berechtigt gewesen, selbst die Eigentümerversammlung einzuberufen. Entgegen Ihrer Behauptung, habe die Geschäftsführung der Verwaltung die Einladung auch per Einschreiben erhalten. Im Übrigen hätte sie auch anderweitig Kenntnis gehabt. Dennoch sei sie nicht erschienen. Im Übrigen sei die Abberufung aus vielfältigen Pflichtverletzungen der Verwaltung im Rahmen ihrer Tätigkeit materiell berechtigt. Über Jahre hinweg habe sie ihre Pflichten gröblich und beharrlich verletzt. Ein Grund für eine außerordentliche Abberufung habe vielfältig vorgelegen. Das Vertrauensverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und der Klägerin sei nachhaltig schwer gestört gewesen. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Klägerin zur Anfechtung gar nicht mehr berechtigt sei, da ihre Verwaltertätigkeit erloschen wäre. Insgesamt sei darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf vielfältige Tätigkeitsschwerpunkte (Instandsetzungen, Instandhaltungen, Rauchmelde, Einberufung von Eigentümerversammlungen, Umsetzung von Beschlüssen, Legionellen Berichte, Abwasserrohre, und vieles mehr) massive und grobe Pflichtverletzungen festzustellen wären.

Wegen des Weiteren, in Bezug auf die angeblichen Pflichtverletzungen der Klägerin äußerst umfangreichen Vortrags der Parteien, insbesondere der Beklagtenseite, sei auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen. Der Tatbestand hat gemäß § 313 Abs. 2 ZPO den Streitstand nur kurz und knapp wiederzugeben.

Entscheidungsgründe:

Die Anfechtungsklage der Verwalterin ist gemäß den §§ 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 WEG zulässig, insbesondere form- und fristgerecht erhoben und begründet worden.

Die Klägerin ist auch anfechtungsberechtigt. Es entspricht nämlich ständiger Rechtsprechung, dass der Verwalter befugt ist, die Beschlüsse einer Eigentümerversammlung, die ihm vorzeitig seine Rechte entzieht und die Rechtsstellung nimmt, anzufechten (vergleiche dazu etwa OLG Hamburg, ZWE 2010, 423). Eine derartige Fallkonstellation liegt hier indessen offensichtlich vor.

Die Anfechtungsklage ist auch offensichtlich begründet, weil die Beschlüsse bereits formell rechtswidrig sind. Insbesondere verstoßen sie gegen §§ 23 und 24 WEG, die nach herrschender Auffassung dem Verwalter auch im Rahmen seiner zu beschließenden Abberufung ein Teilnahmerecht an der einberufenen Eigentümerversammlung gewähren.

Nach herrschender Auffassung (vergleiche dazu ausführlich Staudinger-Bub, WEG, Neubearbeitung 2005, § 22 WEG Rn. 82 mit vielen Nachweisen) folgt aus dem Anfechtungsrecht des Verwalters aus § 43 Nr. 4 WEG, dass er grundsätzlich berechtigt ist, bei einer Eigentümerversammlung, gleich ob ordentlich oder außerordentlich, teilzunehmen und anwesend zu sein. Die herrschende Meinung folgert sein Anwesenheitsrecht dabei weiter aus seiner Stellung als Versammlungsvorsitzender gemäß § 24 Abs. 5 WEG.

Etwas anderes gilt nach der Rechtsprechung nur dann, wenn der Verwalter pflichtwidrig die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung verweigert, in der er abberufen und sein Vertrag gekündigt werden soll. Dann bedarf es in der Regel nicht zwingend seiner Ladung; insbesondere wäre es treuwidrig, wenn er sich trotz der Kenntnis des Termins auf eine fehlende Ladung berufen würde. Auf die ausführliche Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf in ZWE 2012, 328, kann verwiesen werden.

Gemessen an diesen Kriterien und der vorliegenden Dokumentenlage bestand hier in jedem Fall aber ein Anwesenheitsrecht des Verwalters mit der Folge, dass er formwirksam zur Veranstaltung zu laden war.

Ein Verstoß des Verwalters gegen seine Einberufungspflicht mit der Folge, dass der Verwaltungsbeirat nach § 24 Abs. 3 zur Einberufung berechtigt gewesen wäre, liegt nämlich nicht vor.

Eine pflichtwidrige Weigerung des Verwalters liegt nämlich nur dann vor, wenn er trotz der entsprechenden Aufforderung durch die Wohnungseigentümer oder den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats überhaupt nicht tätig wird. Nur dann kann von einer Weigerung gesprochen werden. Auf Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 24 Rn. 22 wird verwiesen. Ein solcher Fall liegt hier indessen nicht vor. Aus den Unterlagen ist ohne weiteres zu entnehmen, dass die Klägerin tatsächlich tätig wurde und eine Versammlung einberufen hat, die sie dann indessen wegen der Belegung des Tagungsortes zeitlich verlegen musste. Die fehlende Abklärung, ob der Tagungsort für den Termin frei ist oder nicht, mag zwar für sich gesehen pflichtwidrig sein, eine pflichtwidrige Weigerung insgesamt eine Eigentümerversammlung durchzuführen liegt darin aber offensichtlich nicht.

Aufgrund dessen bestand ein Teilnahmerecht, weshalb auch die Klägerin zu laden

war. Die entsprechende Ladung, für die die Beklagtenseite beweispflichtig ist, ist nicht bewiesen. In der mündlichen Verhandlung wurde zwar ein Einschreiben mit Rückschein durch die Verwaltungsbeiräte vorgelegt; diesem Einschreiben lag jedoch nur eine Eigentümerliste bei und kein Einladungsschreiben. Allein die Mitteilung im Sitzungsprotokoll, dass die Verwaltung geladen sei, ist kein Beweis. Auch eine Kenntnis der Geschäftsführung der Klägerin über die angesetzte Eigentümerversammlung vor deren Durchführung Versammlung ist nicht zuverlässig belegt; die Geschäftsführerin hat dies in Abrede gestellt. Gegenteilige Beweisangebote fehlen indessen.

Im Übrigen liegt auch bereits ein Einberufungsmangel darin, dass tatsächlich die Voraussetzungen von § 24 Abs. 3 WEG (ausnahmsweise Einberufung durch Verwaltungsbeirat) nicht vorlagen. Auch dies führt zu einem formellen Verstoß gegen die genannte Vorschrift.

Nach der Rechtsprechung besteht dann im Übrigen die Vermutung, dass die fehlende Teilnahme und der Einberufungsmangel auch ursächlich für die Beschlussfassung waren. Gegenteiliges hätte die Beklagtenseite substantiiert vortragen und unter Beweis stellen müssen. Das hat sie nicht getan.

Insgesamt vermag sich das Gericht nicht des Eindrucks zu erwehren, dass insbesondere der langjährige persönliche Gegner der Geschäftsführerin der Klägerin - der die Prozesse zuvor verloren hat - mit dem von ihm vorgeschlagenen Weg versucht hat, die zuvor mit einer Abstandssumme verbundene vergleichsweise Regelung zur Beendigung der Verwaltungstätigkeit in jedem Fall zu Fall zu bringen und deshalb bewusst der Weg gewählt wurde, ohne Anwesenheit der Klägerin die Beschlüsse der ordentlichen Versammlung vom 15. Oktober 2014 aufzuheben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die angefochtenen Beschlüsse wegen formeller Mängel unwirksam sind. Sie sind für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 100 Abs. 1 und Abs. 4 ZPO. Die übrigen Wohnungseigentümer tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 708 Nr. 11 und 711 ZPO. Vollstreckbar ist nur die Kostenentscheidung.

Streitwert: § 49 a GKG, 3 ZPO. Das Interesse der Parteien war anhand des klägerischen genannten Interesses zu schätzen.