

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 25 WEG

- 1. Gemäß § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG besitzt ein Wohnungseigentümer kein Stimmrecht, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums "bezüglichen Rechtsgeschäfts" mit ihm betrifft, worunter auch die Ermächtigung zur Führung eines Prozesses gehört.**
- 2. Eine Verwaltung ist dann ordnungsgemäß, wenn sie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht (§ 21 Abs. 4 WEG). Hierunter fällt die vorliegende Ermächtigung zweier Wohnungseigentümer zur Fortführung eines ohne die vorherige Willensbildung der Gemeinschaft begonnenen Prozesses gegen die beiden übrigen Wohnungseigentümer nicht. Eine solche diene lediglich dem Interesse derjenigen, denen ohne die nachträgliche Ermächtigung der Prozessverlust droht.**
- 3. Es ist vorliegend kein vernünftiger Grund ersichtlich, weshalb nicht der Verwalter als Sachwalter des Gemeinschaftsvermögens die etwaigen Rechte der Gemeinschaft im Zusammenhang mit der Auflösung eines Kontos bei der Bank verfolgen sollte und stattdessen - ohne vorherige außergerichtliche Bemühungen des Verwalters - Wohnungseigentümer zur Führung eines laufenden Prozesses ermächtigt werden sollten.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.10.2015; Az.: 2-13 S 24/15

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Rodrian, den Richter am Landgericht Dr. Zschieschack, die Richterin am Landgericht Sparrer aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.09.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Darmstadt, Az.: 313 C 148/14 vom 03.02.2015 abgeändert.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 22.04.2014 zu TOP 2 wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 1.096,34 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Kläger ist begründet. Zu Unrecht hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.04.2014 gefasste Beschluss der Wohnungseigentümer, mit dem der von den Beklagten gegen die Kläger mit Klageschrift vom 20.11.2013 angestrebte Prozess vor dem Amtsgericht Darmstadt, Az.: 317 C 219/13 genehmigt wird und die Beklagten zur Prozessführung ermächtigt werden, war für ungültig zu erklären. Er widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist seinem Inhalt nach vom Verwaltungsermessen der Wohnungseigentümer nicht mehr gedeckt.

Eine Verwaltung ist dann ordnungsgemäß, wenn sie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht (§ 21 Abs. 4 WEG). Hierunter fällt die vorliegende Ermächtigung zweier Wohnungseigentümer zur Fortführung eines ohne die vorherige Willensbildung der Gemeinschaft begonnenen Prozesses gegen die beiden übrigen Wohnungseigentümer nicht. Eine solche diene lediglich dem Interesse derjenigen, denen ohne die nachträgliche Ermächtigung der Prozessverlust droht. Es ist vorliegend kein vernünftiger Grund ersichtlich, weshalb nicht der Verwalter als Sachwalter des Gemeinschaftsvermögens die etwaigen Rechte der Gemeinschaft im Zusammenhang mit der Auflösung eines Kontos bei der Bank verfolgen sollte und stattdessen - ohne vorherige außergerichtliche Bemühungen des Verwalters - Wohnungseigentümer zur Führung eines laufenden Prozesses ermächtigt werden sollten. Das Fehlen eines billigen Ermessens entsprechenden Grundes spiegelt sich auch in der Äußerung der Berufungsbeklagten zu 1) anlässlich der mündlichen Verhandlung vor der Kammer wider, wonach die Beklagten den Prozess gegen die mit ihnen zerstrittenen übrigen Wohnungseigentümer selbst angestrengt haben, um den damals "erst ein einige Monate vom Gericht neu bestimmten Verwalter nicht gleich zu verbrennen".

Zudem hat der Sitzungsvorsitzende die von den Beklagten abgegebenen Stimmen zu Unrecht mitgezählt und die fehlerhaft gewerteten Stimmen waren für das Beschlussergebnis von Bedeutung, § 25 Abs. 5 WEG. Gemäß § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG besitzt ein Wohnungseigentümer kein Stimmrecht, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen

Eigentums "bezüglichen Rechtsgeschäfts" mit ihm betrifft, worunter auch die Ermächtigung zur Führung eines Prozesses gehört.

Der Klage war aus diesen Gründen zum Erfolg zu verhelfen und der Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713, 544 ZPO, 62 Abs. 2 WEG.

Die Streitwertfestsetzung folgt der angegriffenen amtsgerichtlichen Entscheidung.

Die Revision war nicht zuzulassen, da der Rechtsstreit weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgericht erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).