

Landgericht Frankfurt a.M.

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26,27 WEG; 305ff BGB

- 1. Einer gerichtlichen Inhaltskontrolle hält der Verwaltervertrag nicht stand, wenn sie eine Sondervergütung für eine von dem Verwalter im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben zu erbringenden Tätigkeit vorsieht.**
- 2. Ist die Summe der unwirksamen Klauseln ist nicht so groß, dass nur ein leerer Vertragstorso zurückbleibt, werden die zentralen Aufgaben und Pflichten des Verwalters davon nicht berührt, da unterstellt werden kann, dass der Vertrag auch ohne die zu beanstandende Klausel gebilligt worden wären.**
- 3. Unzulässig ist eine Klausel, wenn der Verwalter zur Abgeltung des mit der Durchführung größerer Instandsetzungsmaßnahmen (über 5.000,00 €) verbundenen Regieaufwands ein Zusatzhonorar erhalten soll.**
- 4. Es ist mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht vereinbar, wenn dem Verwalter im Verwaltervertrag eine Sondervergütung von pauschal 5,95 % brutto des Entschädigungsbetrages für die Schadensregulierung bei Versicherungsschäden der WEG zugebilligt wird.**
- 5. Eine Klausel im Verwaltervertrag, die Kopierkosten von 0,50 € je Kopie vorsieht, dürfte noch zulässige sein.**
- 6. Auch für die vom Verwalter gemäß Teilungserklärung zu erteilende Zustimmung zur Veräußerung gem. § 12 Abs. 1 WEG kann bedenkenlos eine Zusatzvergütung für den zusätzlich entstehenden Verwaltungsaufwand vereinbart werden.**
- 7. Es kann darin ein wichtiger Grund für eine nicht ordnungsgemäße Verwalterwahl darin liegen, dass ein Verwalter den Wohnungseigentümern seine Dienste als Immobilienvermittler beim Verkauf von Wohnungen anbietet, obwohl die in der Wohnanlage stattfindenden Veräußerungen von Wohnungseigentum nach der Gemeinschaftsordnung der Zustimmung des Verwalters bedürfen. Denn das von dem makelnden Verwalter zu wahrende Interesse des Käufers und sein eigenes Provisionsinteresse decken sich nicht mit dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer.**
- 8. Dieser in der Sache als solcher begründete Interessenkonflikt (vgl. BGHZ 112, 240, 241) rechtfertigt die Besorgnis, der makelnde Verwalter könne bei Erteilung der Verwalterzustimmung im Fall eines von ihm vermittelten Kaufvertrags die Interessen der Wohnungseigentümer gegenüber seinem eigenen Provisionsinteresse hintansetzen.**

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 21.06.2013 unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11.07.2012 zum Tagesordnungspunkt 3 wird insofern für ungültig erklärt, als der Verwaltervertrag von den Eigentümern bezüglich der §§ 5.5, 5.6, 5.7, 5.10 und 5.11 akzeptiert wird und die Eigentümer zum Abschluss des Verwaltervertrages hinsichtlich der §§ 5.5, 5.6, 5.7, 5.10 und 5.11 bevollmächtigt werden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger 80%, die Beklagten 20%.

Das Urteil und das angefochtene Urteil – im Umfang der Berufungszurückweisung - sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für die II. Instanz wird auf 3.689,10 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Bei dem Beigeladenen handelt es sich um den ehemaligen Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung vom 11.07.2012 wurde zum Tagesordnungspunkt 3 folgender Beschluss gefasst, den der Kläger mit seiner Anfechtungsklage angreift:

„Die Eigentümergeinschaft bestellt Herr ... zum WEG-Verwalter. Die Bestellung gilt ab sofort und endet am 31.12.2014. Der den Eigentümern vorgestellte und bekannte Verwaltervertrag wird hiermit von den Eigentümern akzeptiert. Die Eigentümer werden bevollmächtigt und ermächtigt den Vertrag mit dem Verwalter zu unterschreiben und die notwendige Verwaltungsvollmacht zu unterschreiben.“

Anlässlich seiner Vernehmung im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 11.03.2013 (Bl. 162 d.A.) hat der Beigeladene erklärt, er habe jedwede entgeltliche Maklertätigkeit eingestellt.

Wegen des Sach- und Streitstandes erster Instanz wird im Übrigen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat mit dem angefochtenen Urteil den Beschluss der Eigentümerversammlung von 11.07.2012 zum Tagesordnungspunkt 3 insofern für ungültig erklärt, als der Verwaltervertrag von den Eigentümern bezüglich der §§ 5.6, 5.10 und 5.11 akzeptiert wird und die Eigentümer zum Abschluss des Verwaltervertrages hinsichtlich der Ziffern 5.6, 5.10 und 5.11 bevollmächtigt werden. Im Übrigen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung

führt das Amtsgericht im Wesentlichen aus, die Bedenken des Klägers gegen die Verwalterbestellung griffen nicht durch. Bei der Anfechtung von Bestellungsbeschlüssen gälten strenge Anforderungen, da die Mehrheit den Verwalter akzeptiert hat (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 25.10.2004, 2 Wx 145/01). Soweit der Kläger sich gegen den in der Eigentümerversammlung beschlossenen Verwaltervertrag wende habe die Klage dagegen teilweise Erfolg. Der beschlossene Verwaltervertrag entspreche in einigen Punkten nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Berufung, mit der er seinen Klageantrag weiterverfolgt und die vollständige für Ungültigerklärung des unter TOP 3 gefassten Beschlusses begehrt. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatze vom 25.09.2013 (Bl.133 ff.d.A.) Bezug genommen.

In der öffentlichen Sitzung vom 10.06.2015 haben die Parteien übereinstimmend die Hauptsache insoweit für erledigt erklärt, als der Beschluss wegen der Bestellung des Verwalters angefochten worden ist.

Der Kläger beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Wiesbaden vom 21.06.2013, Az.: 93 C 4113/12 (78) wird der Eigentümerbeschluss vom 11.07.2012 zu Tagesordnungspunkt 3 – soweit nicht die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist – für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen und verteidigen das erstinstanzliche Urteil mit ihren Schriftsätzen vom 08.01.2014 (Bl. 269 ff. d.A.) und vom 27.05.2015 (Bl. 292 f. d.A.).

Im Übrigen wird hinsichtlich des weiteren Vorbringens in der Berufungsinstanz auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung hat – soweit sie nach der übereinstimmenden Teil-Erledigungserklärung der Parteien noch zur Überprüfung anstand – überwiegend keinen Erfolg.

1.

Das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers an der Anfechtung des Beschlusses über den Verwaltervertrag ist in der Klärung seiner Wirksamkeit zu sehen. Der Wohnungseigentümer muss wissen, ob der Verwaltervertrag insgesamt oder nur teilweise Bestand hat (Jennißen, WEG, Kommentar, 4. Auflage, § 26, Rn. 121). Auch nach Ablauf des Beststellungszeitraums am 31.12.2014 können noch Vertragsfragen für die Handhabung des (Abwicklungs-)verhältnisses zum

ehemaligen Verwalter eine Rolle spielen, so dass das klägerische Rechtsschutzbedürfnis fortbesteht.

2.

Die Berufung ist im Hinblick auf die vom Kläger beanstandete Regelung des § 5.5 und des § 5.7 erfolgreich. Im Übrigen ist die Berufung allerdings unbegründet.

Der Verwaltervertrag, der nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Amtsgerichts wegen der verwendeten AGB der Inhaltskontrolle unterliegt, enthält über §§ 5.6, 5.10 und 5.11 hinaus noch die wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksame Klausel des § 5.5 und des § 5.7, die zwar in ihrer Gesamtheit nicht zur Unwirksamkeit des Verwaltervertrages führen (§ 306 BGB), jedoch zur teilweisen Unwirksamkeit des zu TOP 3 gefassten Eigentümerbeschlusses, da dieser insoweit ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

Im Einzelnen:

Zusatzvergütung für Regieaufwand für größere Sanierungsmaßnahmen

Einer gerichtlichen Inhaltskontrolle hält der Verwaltervertrag betreffs der Regelung des § 5.5 nicht stand, da sie eine Sondervergütung für – zumindest auch – eine von dem Verwalter im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben zu erbringenden Tätigkeit vorsieht. Nach der Klausel soll der Verwalter zur Abgeltung des mit der Durchführung größerer Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen (mit Bruttokosten über 5.000,00 €) verbundenen Regieaufwands ein Zusatzhonorar erhalten. Wird in einem Formularvertrag für eine Grundleistung des Verwalters ein Sonderhonorar ausbedungen, liegt darin ein Verstoß gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB), wenn diese Abweichung vom Normalfall – wie hier – nicht deutlich und verständlich herausgehoben ist (Niederführ, WEG, Kommentar, 11. Auflage, § 26, Rn. 75). Unter den von der Klausel verwendeten Begriff des „Regieaufwands“ fallen zwanglos – zumindest auch – solche Tätigkeiten, die zu den Grundpflichten des Verwalters gehören. Dazu zählen regelmäßig zwar nicht die Pflichten eines Bauleiters. Der Verwalter hat jedoch die Interessen der Wohnungseigentümer als Bauherren wahrzunehmen und sich daher so zu verhalten, wie sich ein Eigentümer ohne Verschulden gegen sich selbst zu verhalten hätte, wenn er Auftraggeber der Sanierungsarbeiten wäre. Er hat insbesondere vor Zahlung des Werklohns sorgfältig zu prüfen, ob die Leistungen mangelfrei erbracht sind (Niederführ, WEG, Kommentar, 11. Auflage, § 27, Rn. 19).

Im Übrigen benachteiligt die Klausel des § 5.5 die Wohnungseigentümergeinschaft unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB und ist auch deshalb unwirksam. Zwar kann der Verwalter – soweit er über seine grundsätzlichen Verpflichtungen hinausgehende Tätigkeiten wie die Bauleitung übernimmt hierfür – eine angemessene Vergütung beanspruchen. Jedoch geht vorliegend schon aus der Formulierung „Regieaufwand“ nicht ausreichend deutlich hervor, welche und wie weit reichende Aufgaben der Verwalter im Einzelnen wahrzunehmen hat. Zudem soll die zu zahlende Sondervergütung von 5,95 % der abgerechneten Baukosten von durchzuführenden Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen mit einem Volumen von mehr als 5.000,00 € unabhängig vom tatsächlichen Aufwand des Verwalters pauschal zu zahlen sein. Dies entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zusatzhonorar Versicherungsschäden

Auch die Regelung des § 5.7 des Verwaltervertrages ist wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam. Entsteht ein Schaden am gemeinschaftlichen Eigentum, so ist der Verwalter für die Schadensbehebung und –abwicklung zuständig (Niedenführ, WEG, Kommentar, 11. Auflage, § 21, Rn. 118). Deshalb ist es mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung jedenfalls nicht vereinbar, wenn dem Verwalter im Verwaltervertrag eine Sondervergütung von pauschal 5,95 % brutto des Entschädigungsbetrages für die Schadensregulierung zugebilligt wird.

Zusatzvergütung für Wiederholungsversammlungen oder außerordentliche Eigentümerversammlungen

Nicht zu beanstanden sind entgegen der Auffassung des Klägers allerdings die unter § 5.1 und § 5.2 vereinbarten Zusatzvergütungen für Wiederholungsversammlungen oder für außerordentliche Eigentümerversammlungen. Denn die Regelungen sehen vor, dass diese nicht vom Verwalter erhoben werden, wenn die Durchführung durch den Verwalter zu vertreten ist (siehe hierzu Jennißen, WEG, Kommentar, 4. Auflage, § 26, Rn. 112). Dies entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Erstattung von Kopierkosten

Zu Recht hat das Amtsgericht auch die in § 4.2 des Verwaltervertrages getroffene Regelung für unbedenklich gehalten. Die Erstattung von Kopierkosten entsprechend den Sätzen der Nr. 7000 VV-RVG entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch die Festlegung von 0,50 € pro Seite ohne zahlenmäßige Obergrenze dürfte aber die Grenze ordnungsgemäßer Verwaltung noch nicht überschreiten.

Soweit der Kläger behauptet, der Verwalter verlange zusätzlich zu den Kopierkosten noch zusätzlich pro Stunde Arbeitszeit 100,00 € zzgl. 19% Umsatzsteuer und verlange hierfür eine Vorauszahlung, so ist nicht ersichtlich welche der getroffenen Vertragsregelungen der Kläger beanstandet. Ein solches Vergütungsverlangen findet im Verwaltervertrag auch ersichtlich keine Stütze.

Sondervergütung Verwalterzustimmung

Auch für die vom Verwalter gemäß Teilungserklärung zu erteilende Zustimmung zur Veräußerung gem. § 12 Abs. 1 WEG kann bedenkenlos eine Zusatzvergütung für den zusätzlich entstehenden Verwaltungsaufwand vereinbart werden; die vereinbarte Pauschale ist auch der Höhe nach nicht zu beanstanden.

Der Verwaltervertrag hält demnach in seinen Kernaussagen einer Inhaltskontrolle stand. Denn die Summe seiner unwirksamen Klauseln ist nicht so groß, dass nur ein leerer Vertragstorso zurückbleibt. Sind – wie hier – nach einer Gesamtwürdigung letztlich nur Nebenpunkte des Verwaltervertrags unwirksam bzw. anfechtbar, werden die zentralen Aufgaben und Pflichten des Verwalters davon nicht berührt, da unterstellt werden kann, dass der Vertrag auch ohne die zu beanstandende Klausel gebilligt worden wären. Dies ist insbesondere dann der Fall wenn – wie vorliegend – eine salvatorische Klausel (§ 9.2) vorhanden ist. Dann ist – wie geschehen – nur die Ungültigkeit des Billigungsbeschlusses beschränkt auf die beanstandete Klausel auszusprechen (vgl. Jennißen, WEG, Kommentar, 4. Auflage, § 26, Rn. 93).

Zur Erteilung der Verwaltervollmacht hat der Kläger in der Berufungsinstanz nichts weiter vorgetragen. Diese ist auch nicht zu beanstanden. Gemäß § 27 Abs. 6 WEG hat der Verwalter einen Anspruch darauf, dass die Wohnungseigentümer ihm eine Vollmachtsurkunde ausstellen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt.

4.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91 a, 97, 92 ZPO. Hinsichtlich der erfolgreich beanstandeten Klauseln geht die Kammer von einem Teilunterliegen der Beklagten aus. Soweit die Parteien den Rechtsstreit im Hinblick auf die Anfechtung der Verwalterwahl übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war gemäß § 91 a ZPO über alle bisher entstandenen Kosten mit Blick auf den mutmaßlichen Ausgang des Rechtsmittelverfahrens und seine Auswirkungen auf die Kostenentscheidung der Vorinstanz zu entscheiden.

Das Amtsgericht hat die Anfechtung der Wahl des Verwalters mit zutreffender Begründung, auf die Bezug genommen wird, für unbegründet gehalten und die Klage insoweit abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hätte keinen Erfolg zeitigt, so dass dem Kläger insoweit die Kosten aufzuerlegen waren.

Der unter TOP 3 von den Eigentümern gefasste Beststellungsbeschluss ist weder nichtig noch widerspricht er ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Umstand, dass die Eigentümer den Verwalter in der streitgegenständlichen Versammlung vom 11.07.2012 „ab sofort bis zum 31.12.2014“ bestellt haben und die Verwalterbestellung über ein Jahr vor Ablauf der bereits am 17.01.2012 beschlossenen Beststellungszeit vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2014 erfolgte, führt entgegen der Auffassung des Berufungsklägers nicht zur Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses. Denn darin liegt wegen des nahezu identischen Beststellungszeitraums schon keine Wiederwahl im Sinne des § 26 Abs. 2 WEG. Im Übrigen wäre ein mehr als 1 Jahr vor Ablauf der Beststellungszeit gefasster Beschluss über die Wiederwahl aber auch dann nicht nichtig, wenn – wie hier – die neue Amtszeit sofort mit der Neubestellung beginnt und die Wohnungseigentümer somit nicht länger als fünf Jahre nach Beschlussfassung gebunden sind.

Zu Recht hat das Amtsgericht angenommen, dass der Beststellungsbeschluss auch nicht für ungültig zu erklären ist, weil kein wichtiger Grund vorliegt, der gegen die Bestellung des Verwalters spricht. Ein Grund gegen die Bestellung eines Verwalters kann sich – entgegen der Auffassung des Berufungsklägers – nur aus Tatsachen ergeben, die im Zeitpunkt der Bestellung bereits vorgelegen haben (vgl. Niedenführ, WEG, Kommentar, 11. Auflage, § 26, Rn. 18). Die Ausführungen des Berufungsklägers zu Verfehlungen des Beigeladenen, die nach dem angefochtenen Beststellungsbeschluss datieren, sind daher nicht zu berücksichtigen. Ferner ist nach Auffassung des BGH (NZM 2009, 199), welche die Kammer teilt, ein Nachschieben von Anfechtungsgründen, die bis dato nicht in ihrem wesentlichen tatsächlichen Kern in den Rechtsstreit eingeführt wurden, nach Ablauf der Klagebegründungsfrist ausgeschlossen. Dies hat vorliegend zur Folge, dass der Berufungskläger mit seiner Behauptung im Schriftsatz vom 25.09.2013 (Bl. 233 ff. d.A.), die Beschlusssammlung sei bei der Einsichtnahme am 09.09.2013 nicht vollständig gewesen nicht gehört werden kann.

Ein wichtiger Grund, der gegen die Bestellung des Verwalters spricht, ist zu bejahen, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem

gewählten Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von vornherein nicht zu erwarten ist. Dies wird der Fall sein, wenn Umstände vorliegen, die den Gewählten als unfähig oder ungeeignet für das Amt erscheinen lassen. Ebenso wie das Vorliegen eines wichtigen Grundes die Wohnungseigentümer noch nicht ohne weiteres dazu verpflichtet, den Verwalter abzurufen, haben die Wohnungseigentümer auch bei der Bestellung des Verwalters, bei der sie eine Prognose darüber anstellen müssen, ob er das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird, einen entsprechenden Beurteilungsspielraum. Die Bestellung des Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung deshalb erst, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, wenn es also objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände zu bestellen. Das Gericht ist also nicht gehalten, ohne zwingende Notwendigkeit in die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer einzugreifen (Niedenführ, WEG, Kommentar, 11. Auflage, § 26, Rn. 18).

Zwar kann darin ein wichtiger Grund liegen, dass ein Verwalter den Wohnungseigentümern seine Dienste als Immobilienvermittler beim Verkauf von Wohnungen anbietet, obwohl – wie hier – die in der Wohnanlage stattfindenden Veräußerungen von Wohnungseigentum nach der Gemeinschaftsordnung der Zustimmung des Verwalters bedürfen. Denn das von dem makelnden Verwalter zu wahrende Interesse des Käufers und sein eigenes Provisionsinteresse decken sich nicht mit dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer. Dieser in der Sache als solcher begründete Interessenkonflikt (vgl. BGHZ 112, 240, 241; BayObLG, Beschluss vom 07.05.1997 - Aktenzeichen 2Z BR 135/96, BeckRS 1997, 04180) rechtfertigt die Besorgnis, der makelnde Verwalter könne bei Erteilung der Verwalterzustimmung im Fall eines von ihm vermittelten Kaufvertrags die Interessen der Wohnungseigentümer gegenüber seinem eigenen Provisionsinteresse hintansetzen.

Maßgebend ist bei der Beurteilung allerdings, ob ein Interessenkonflikt vorliegt. Ein solcher ist ausgeräumt, wenn der Verwalter von einer Maklertätigkeit bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen in der streitgegenständlichen Wohnanlage Abstand nimmt (vgl. BayObLG, Beschluss vom 07.05.1997 - Aktenzeichen 2Z BR 135/96, BeckRS 1997, 04180). Nachdem der Beigeladene in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht – vom Kläger unangegriffen – ausgesagt hat, jedwede entgeltliche Maklertätigkeit eingestellt zu haben, kann ein Interessenskonflikt nicht (mehr) festgestellt werden.

Zutreffend führt das Amtsgericht ferner aus, dass die vom Kläger beanstandete Honorarhöhe nicht dazu führe, dass die Bestellung des Beigeladenen als Verwalter zu beanstanden sei. Es stellt bei der Wiederwahl des Verwalters keinen Anfechtungsgrund dar, wenn die Wohnungseigentümer nicht den billigsten Kandidaten wählen und auch keine Konkurrenzangebote einholen. Selbst bei der Wahl eines neuen Verwalters kann es nicht darauf ankommen, ob der billigste Kandidat gewählt wurde. Die Verwaltertätigkeit setzt eine hohe Qualifikation voraus, die sich mit einem billigen Entgelt nicht in Einklang bringen lässt. Die Privatautonomie darf nur bei Wucher dem Mehrheitsbeschluss zuwider durch Richterspruch unterlaufen werden (Jennifßen, WEG, Kommentar, 4. Auflage, § 26, Rn. 72). Hierzu ist nichts vorgetragen.

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

Die Streitwertfestsetzung folgt der unangefochtenen amtsgerichtlichen Festsetzung, §§ 47, 49a GKG (Verwalterbestellung: 1.719,55 €; Verwaltervertrag und Abschluss: 1.719,55 €; Verwaltervollmacht: 250,00 €).

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).