

LG Nürnberg-Fürth

Beschluss

§§ 49 Abs. 2 WEG, 91 a Abs. 2 Satz 1, 99 Abs. 1 ZPO

- 1. Einem Verwalter, der nicht zugleich Partei ist und durch eine Kostenentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG zu seinen Lasten – und damit eigenständig und unabhängig von der Entscheidung in der Hauptsache – beschwert ist, ist die isolierte Anfechtung der Kostengrundentscheidung in entsprechender Anwendung von §§ 91 a Abs. 2 Satz 1, 99 Abs. 2 Satz 1 ZPO im Wege der sofortigen Beschwerde zuzugestehen (LG München NZM 2009, 868; vgl. auch Bärmann/Klein, WEG, 11. A., § 49 Rn 27).**
- 2. Die unbestimmte Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung in der Einladung zur Eigentümerversammlung und die hiervon nicht gedeckte angefochtene Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung stellt einen Veranlassungstatbestand im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG dar (Bärmann/Klein, WEG, 11. A., § 49 Rn 24).**

LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 17.02.2011, Az.: 14 T 359/11

Tenor:

1. Die sofortige Beschwerde der Beigeladenen gegen die Kostengrundentscheidung in Ziffer II im Endurteil des Amtsgerichts Regensburg vom 15.12.2010, Az. 8 C 2314/10 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.
3. Der Beschwerdewert wird auf 3.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Amtsgericht Regensburg legte im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage der Beigeladenen in Ziffer II im Endurteil vom 15.12.2010, Az. 8 C 2314/10 WEG, – den Prozessbevollmächtigten der Beigeladenen zugestellt am 22.12.2010 – gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Kostentragungslast der Verfahrenskosten auf. Hiergegen legte die Beigeladene am 04.01.2011 sofortige Beschwerde ein. Sie beantragt, diese Entscheidung aufzuheben und die Kosten der Beklagten aufzuerlegen.

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen für eine Auferlegung der Kostentragungslast nach § 49 Abs. 2 WEG nicht gegeben seien. Die Beigeladene habe den Rechtsstreit nicht veranlasst. Der angefochtene Beschlussgegenstand zu TOP 7 sei in der Einladung zur Eigentümerversammlung

ausreichend bezeichnet. Die schlagwortartige Bezeichnung "Nutzung der Gewerbeeinheit im ehemaligen Teeladen/Information durch den Verwalter – Beschlussfassung –" habe für die beschlossene Beauftragung der gerichtlichen Durchsetzung der Untersagung der Nutzung und Finanzierung der Honorierung genügt, weil dies die Folge der Beratung sei. Ein grobes Verschulden liege nicht vor. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass der konkrete Inhalt des gefassten Beschlusses im Laufe der Versammlung auf konkrete Bitten einzelner Wohnungseigentümer vom Beklagtenvertreter entwickelt und zur Beschlussfassung gestellt worden sei, dem den Inhalt der Tagesordnung bekannt war.

II.

1.

Die sofortige Beschwerde ist zulässig.

Zwar kann gemäß § 99 Abs. 1 ZPO die Kostenentscheidung im Urteil grundsätzlich nicht isoliert angefochten werden. Auch sieht das Gesetz kein eigenständiges Rechtsmittel gegen die Kostengrundentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG vor. Gleichwohl ist einem Verwalter, der nicht zugleich Partei ist und durch eine Kostenentscheidung nach § 49 Abs. 2 WEG zu seinen Lasten – und damit eigenständig und unabhängig von der Entscheidung in der Hauptsache – beschwert ist, die isolierte Anfechtung der Kostengrundentscheidung in entsprechender Anwendung von §§ 91 a Abs. 2 Satz 1, 99 Abs. 2 Satz 1 ZPO im Wege der sofortigen Beschwerde zuzugestehen (LG München NZM 2009, 868; vgl. auch Bärmann/Klein, WEG, 11. A., § 49 Rn 27; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 2. A., Vor §§ 43 Rn 14; Jennißen/Suilmann, WEG, § 49 Rn 37; Münchener Kommentar/Engelhardt, BGB, 5. Aufl., § 49 Rn 9).

Die sofortige Beschwerde wurde vorliegend binnen der Notfrist von zwei Wochen nach Zustellung des Urteils (§ 569 ZPO), mithin fristgerecht, eingereicht. Der erforderliche Beschwerdewert von 200,01 € ist erreicht (§ 567 Abs. 2 ZPO).

2.

Die sofortige Beschwerde ist jedoch unbegründet. Die Entscheidung des Amtsgerichts Regensburg, von der Ermessensentscheidung des § 49 Abs. 2 WEG Gebrauch zu machen und vorliegend der Verwalterin die Verfahrenskosten aufzuerlegen, ist rechtlich nicht zu beanstanden.

§ 49 Abs. 2 WEG ermöglicht dem Gericht, die Verfahrenskosten dem Verwalter aufzuerlegen, wenn die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft. Diese Voraussetzungen sind vorliegend, wie das Amtsgericht zutreffend ausführt, erfüllt.

2.1.

Der Verwalter hat die Tätigkeit des Gerichts im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG veranlasst, wenn er seine Vertragspflichten verletzt, gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt und nach allgemeinen Maßstäben damit zu rechnen ist, dass einzelne Wohnungseigentümer sich hiergegen zur Wehr setzen. Dies ist vorliegend der Fall.

Das Amtsgericht hat zutreffend dargelegt, dass der Beschlussgegenstand zu TOP 7 in der Einladung zur Eigentümerversammlung nicht ausreichend bezeichnet war (§ 23 Abs. 2 WEG). Aus der schlagwortartigen Bezeichnung "Nutzung der Gewerbeinheit im ehemaligen Teeladen/Information durch den Verwalter -Beschlussfassung" zeichnete sich für die Wohnungseigentümer im Vorfeld der Versammlung nicht ab, dass letztlich die gerichtliche Durchsetzung einer Nutzungsuntersagung nebst Finanzierung der anwaltlichen Honorierung Gegenstand der Beschlussfassung sein würde, zumal der Beschlussgegenstand "Nutzungsuntersagung" als solche nicht einmal umschrieben wurde.

Die unbestimmte Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung in der Einladung zur Eigentümerversammlung und die hiervon nicht gedeckte angefochtene Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung stellt einen Veranlassungstatbestand im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG dar (Bärmann/Klein, WEG, 11. A., § 49 Rn 24).

2.2.

Der Verwalter handelt mit groben Verschulden, wenn er die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maß verletzt und dasjenige unbeachtet lässt, was jedem einleuchten müsste oder sich jedem aufgedrängt hätte (Bärmann/Klein, WEG, 11. A., § 49 Rn 25).

Zu den ureigensten Aufgaben eines Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört es, die Eigentümerversammlungen sorgfältig vorzubereiten, Beschlussanträge hinreichend bestimmt zu fassen und den Wohnungseigentümern möglichst mit der Einladung mitzuteilen, gegebenenfalls auch mit entsprechenden Beschlussalternativen.

Fasst ein gewerbsmäßiger Verwalter die Tagesordnung, wie vorliegend geschehen, zu ungenau und werden in der Eigentümerversammlung Beschlussanträge gefasst, die nicht von der Tagesordnung gedeckt sind, ist der Vorwurf des grob fahrlässigen Handelns gerechtfertigt.

Der Einwand der Beschwerdeführerin, die Wohnungseigentümer seien anwaltlich beraten gewesen und der Beschlusstext, wie er letztlich gefasst wurde, sei vom Beklagtenvertreter im Laufe der Versammlung formuliert worden, vermag die Beschwerdeführerin nicht entlasten. Sie trägt die Verantwortung für die Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung. Wird ein Beschlussantrag erst im Laufe der Diskussion und auf Initiative einzelner Wohnungseigentümer bzw. deren anwaltlicher Berater formuliert und zur Beschlussfassung gestellt, bedarf es zumindest eines zu protokollierenden Hinweises der Verwaltung auf mögliche Anfechtungsrisiken bei Abstimmung über diesen Beschluss.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Wertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren bemisst sich nach dem Interesse der Vermeidung der Kostentragungslast für die angefallenen Gerichts- und Rechtsanwaltskosten bei dem festgesetzten Streitwert von 5.000,00 €.

IV.

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen (§ 574 Abs. 2 ZPO).