

# Landgericht Karlsruhe

## BESCHLUSS

§ 24 Abs. 2 WEG a.F.

- 1. Allein die Eigentümerstellung berechtigt nicht zur ersatzweisen Einberufung einer Eigentümerversammlung, selbst wenn kein Verwalter und kein Verwaltungsbeirat bestellt sind und kein Eigentümer zur ersatzweisen Einberufung ermächtigt worden ist.**
- 2. Ein Minderheitsquorum, eine Eigentümerversammlung verlangen zu dürfen, gibt dem Eigentümer nicht auch das Recht zur Einberufung.**
- 3. Nach § 18 Abs. 2 WEG n.F. besteht nämlich - in Fällen der Ermessensreduzierung auf Null - ein Anspruch des Einzelnen auf Beschlussfassung. Dieser Anspruch erfasst als "Minus" erst recht einen Anspruch auf Einberufung einer Versammlung, um eine Beschlussfassung überhaupt zu ermöglichen.**
- 4. Eine vorherige Befassung der Eigentümerversammlung, die sonst Voraussetzung für das Rechtsschutzbedürfnis bei der Beschlussersetzungsklage ist, ist in diesen Fällen grundsätzlich nicht erforderlich, weil andernfalls die Möglichkeit gerichtlicher Durchsetzung leerliefe.**
- 5. Bei Anordnung eines frühen ersten Termins muss die anerkennende Erklärung grundsätzlich innerhalb der (hier ca. zum Jahreswechsel 2020/21 endenden) Klageerwiderungsfrist abgegeben werden.**

LG Karlsruhe, Beschluss vom 12.09.2022; Az.:11 T 17/22

### **Tenor:**

1. Die sofortige Beschwerde der Beklagten gegen den Beschluss des Amtsgerichts Weinheim vom 29.03.2021, Az. 2 C 393/20 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
3. Der Wert des Beschwerdeverfahrens wird auf bis zu 1.500,00 € festgesetzt.

## **Gründe:**

I.

Die Parteien streiten um die Kosten des Rechtsstreits 2 C 393/20 WEG vor dem Amtsgericht Weinheim.

Gegenstand der Klage war das Begehren, dass die Beklagten verurteilt werden, den Kläger zu ermächtigen, für die Wohnungseigentümergeinschaft eine Eigentümerversammlung einzuberufen, zu folgenden Tagesordnungspunkten:

1. Die Eigentümerversammlung beschließt die Bestellung eines Verwalters;
2. Die Eigentümerversammlung wählt einen Miteigentümer oder eine dritte Person als Verwalter.

Im frühen ersten Termin vom 24.03.2021 beantragten die Beklagten

Klagabweisung.

Sodann schlossen die Parteien einen Vergleich. Die Parteien waren sich darin einig, am Samstag, den 15.05.2021 um 18.00 Uhr, eine Eigentümerversammlung abzuhalten und sich hierzu vor der Hauseingangstüre und den Ort der Versammlung sodann weiter zu bestimmen. Tagesordnungspunkt ist - so der Vergleich - die Ermittlung und die Bestimmung eines Verwalters, der nach Möglichkeit nicht ein Mitglied der Eigentümerversammlung sein soll. Die Parteien erklärten in diesem Vergleich den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt und unterwarfen sich einer Entscheidung gem. § 91 a ZPO hinsichtlich der Kosten.

Das Amtsgericht hat am 29.03.2021 beschlossen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits nach § 91a ZPO zu tragen haben, und den Streitwert auf 2.500,00 € festgesetzt.

Gegen diese Entscheidung haben die Beklagten unter dem 06. bzw. 09. April 2021 jeweils gesondert sofortige Beschwerde eingelegt, mit dem Ziel, dass die Kosten des Rechtsstreits dem Kläger aufzuerlegen seien.

Das Amtsgericht hat der sofortigen Beschwerde der Beklagte mit Beschluss vom 18.11.2021 nicht abgeholfen und im Februar 2022 die Akten dem Landgericht Karlsruhe zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die sofortige Beschwerde der Klägerin ist gemäß § 91a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. §§ 567 ff. ZPO zulässig, aber unbegründet.

Zu Recht hat das Amtsgericht die Kosten den Beklagten als Gesamtschuldner (§ 100 Abs. 4 ZPO) auferlegt.

Bei der Entscheidung nach § 91a ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden hat, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann. Auch in der hier vorliegenden Konstellation eines zugrundeliegenden Vergleichs hat das Gericht nicht einfach als alleinmaßgeblich den Umfang des wechselseitigen Nachgebens zu betrachten (vgl. Zöller, ZPO, 34. Aufl., 2022, § 91 a, Rdnr. 58.49, Stichwort: "Vergleich").

Für die am 26.11.2020 bei Gericht eingegangene Beschlussersetzungsklage ist verfahrensrechtlich weiterhin das WEG in der vor dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung anwendbar (vgl. § 48 Abs. 5 WEG n.F.). Es hat daher keine Auswirkung, dass die vorliegende Beschlussklage gegen die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet ist (§ 46 Abs. 1 WEG a.F.).

Da es bei Leistungsklagen bzw. verhaltensbezogenen Normen und Beschlussersetzungsklagen i.d.R. auf den Rechtszustand zum Schluss der letzten mündlichen (Tatsachen-) Verhandlung ankommt, ist für Verfahren, die (sei es auch nur in zweiter Instanz) über den Stichtag der WEG-Novelle hinaus weitergeführt werden, mithin neues materielles Recht maßgeblich (vgl. auch LG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.02.2021 - 2/13 S 46/20).

Ein einzelner Wohnungseigentümer oder eine Mehrheit von Wohnungseigentümern hat ohne eine Ermächtigung i.S.v. § 24 Abs. 3 WEG n.F. und wenn nichts anderes vereinbart ist ((OLG Frankfurt a. M. OLGR 2005, 95 (96); OLG Hamm OLGR 1992, 194 (195)) kein Einberufungsrecht (OLG Celle MDR 2000, 1428 (1429); BayObLG NJW 1970, 1136 (1137); Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 24 Rn. 78).

Aus § 24 Abs. 2 WEG a.F./n.F. folgt kein Recht zugunsten des dort vorgesehenen Quorums (laut Gesetz: ein Viertel der Wohnungseigentümer), eine

Eigentümerversammlung einzuberufen (OLG Hamm OLGZ 1992, 309). Eine § 50 Abs. 3 GmbHG entsprechende Regelung kennt das WEG nicht (Skauradszun ZWE 2016, 61; Staudinger/Häublein (2018) WEG § 24, Rn. 71).

Im konkreten Fall ist das Quorum des § 24 Abs. 2 WEG a.F./n.F. reduziert auf "jeden" Wohnungseigentümer. Der Unterschied zwischen dem schuldrechtlichen "Verlangen" und dem verfügungsrechtlichen "Ermächtigen" bleibt aber nichtsdestotrotz bestehen. Bei nächstliegender und wortlautorientierter Auslegung wurde durch die vorliegende Gemeinschaftsordnung nicht jeder Wohnungseigentümer zur Einberufung der Versammlung ermächtigt, es wurde nur das Mindestquorum der Fordernden reduziert.

Eine Veränderung der Gemeinschaftsordnung durch die "gelebte Praxis", Rechtsbrauch oder gar Gewohnheitsrecht kommt schon aus Transparenzgründen i.d.R. nicht in Betracht, zumal sich der genaue Inhalt des üblichen Vorgehens nicht feststellen lässt. Genausowenig lässt sich eine Selbstbindung kraft Treu und Glaubens o.ä. ausmachen. Niemand muss sich im Ausgangspunkt dem Risiko aussetzen, dass die getroffenen Beschlüsse aus formellen Gründen für ungültig erklärt werden oder dass andere Wohnungseigentümer gegen die unrechtmäßigen Einladungen (etwa im Wege des Eilrechtsschutzes isoliert) gerichtlich vorgehen.

Faktisch großzügig/ unbekümmert mag man in der Gemeinschaft bisher bei Einladungen vorgegangen sein und der die Versammlung Fordernde mag bisweilen zugleich dazu geladen haben. Vor dem Hintergrund, dass offenbar Vollversammlungen die Regel waren, war das Vorgehen jedenfalls nicht schädlich. Denn die rechtliche Besonderheit einer Vollversammlung, bei welcher alle Wohnungseigentümer einer Gemeinschaft bei einer Eigentümerversammlung anwesend sind, besteht darin, dass die Anwesenheit sämtlicher Wohnungseigentümer entsprechend § 51 Abs. 3 GmbHG unter bestimmten Voraussetzungen alle Einberufungsmängel heilt. Allerdings tritt bei Fernbleiben eines Eigentümers in der Versammlung die Heilungswirkung hinsichtlich etwaiger Einberufungsmängel nicht ein (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 222/10).

Der Kläger hat hier offenbar die letzte der folgenden Handlungsmöglichkeiten gewählt (vgl. BeckOK WEG/Bartholome, 48. Ed. 1.3.2022, WEG § 24 Rn. 43-47):

Neben den in § 24 WEG n.F. genannten Einberufungsberechtigten, also dem Verwalter, dem Beirat (-svorsitzenden bzw. dessen Vertreter) oder einem hierzu durch Beschluss ermächtigten Eigentümer, sieht das Gesetz keine weiteren einberufungsberechtigten Personen vor. Allein die Eigentümerstellung berechtigt nicht zur ersatzweisen Einberufung einer Eigentümerversammlung, selbst wenn kein Verwalter und kein Verwaltungsbeirat bestellt sind und kein Eigentümer zur ersatzweisen Einberufung ermächtigt worden ist.

Sofern auch durch Vereinbarung keine weiteren Befugnisse zugunsten einzelner oder mehrerer Personen vorhanden sind, stellt sich also die Frage, wie Wohnungseigentümer trotzdem eine Wohnungseigentümerversammlung erreichen können. Hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten.

Die erste - allerdings nicht besonders praxisnahe - Möglichkeit ist, dass sämtliche weiteren Wohnungseigentümer einen oder mehrere Eigentümer ermächtigen, eine Einladung zur Eigentümerversammlung auszusprechen (NSV/Vandenhouten Rn. 4). Auch können sämtliche Eigentümer gemeinsam eine Versammlung einberufen und absagen (BGH ZWE 2011, 354).

Eine gerichtliche Verpflichtung des Verwalters zur Einberufung der Versammlung kann der einzelne Eigentümer entgegen der früheren Rechtslage nicht mehr erreichen. Einen direkten Anspruch gegen den Verwalter, mit welchem dieser zur Einberufung der Eigentümerversammlung verpflichtet werden könnte, haben die Eigentümer nicht. Ihre Ansprüche richten sich nur gegen den Verband, den sie zur Einberufung einer Eigentümerversammlung klageweise verpflichten könnten. Dieser erfüllt die titulierte Verpflichtung durch den Verwalter als sein für die Einberufung zuständiges Organ (§ 24 Abs. 1 WEG n.F.).

Fehlt ein Verwalter, ist den Wohnungseigentümern noch die Möglichkeit eröffnet, gerichtlich einen Verwalter bestellen zu lassen, der dann eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen kann und muss. Nach § 44 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 18 Abs. 2, § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG n.F. kann die gerichtliche Bestellung eines Verwalters klageweise erwirkt werden, wobei dann die Bestellung des konkreten Verwalters in das Ermessen des Gerichts gestellt ist.

Auch ist es denkbar, im Wege der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. sich als Wohnungseigentümer selbst oder einen anderen Wohnungseigentümer gerichtlich ermächtigen zu lassen, gem. § 24 Abs. 3 WEG n.F. die Versammlung ersatzweise einberufen zu dürfen. Nach § 18 Abs. 2 WEG n.F. besteht nämlich - in Fällen der Ermessensreduzierung auf Null - ein Anspruch des Einzelnen auf Beschlussfassung. Dieser Anspruch erfasst als "Minus" erst recht einen Anspruch auf Einberufung einer Versammlung, um eine Beschlussfassung überhaupt zu ermöglichen. In diesem Fall muss immer eine konkrete Tagesordnung oder Tagesordnungspunkte angegeben werden (NSV/Vandenhouten Rn. 4; BeckOK WEG/Bartholome, 48. Ed. 1.3.2022, WEG § 24 Rn. 46).

Im letztgenannten Sinne dürfte die Klage zu verstehen sein.

Für eine solche Klage besteht ungeachtet der Möglichkeit der Einberufung der Versammlung durch den Verwaltungsbeirat oder durch einen ermächtigten Wohnungseigentümer i.d.R. ein Rechtsschutzbedürfnis (s. a. LG Koblenz ZWE 2019, 46; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 24 Rn. 41).

Eine vorherige Befassung der Eigentümerversammlung, die sonst Voraussetzung für das Rechtsschutzbedürfnis bei der Beschlussersatzungsklage ist, ist in diesen Fällen grundsätzlich nicht erforderlich, weil andernfalls die Möglichkeit gerichtlicher Durchsetzung leer liefe (vgl. Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 31a).

Unterwirft sich eine Partei freiwillig dem gegen sie geltend gemachten Anspruch (im Allgemeinen indem die Klageforderung vollständig erfüllt wird, was im faktischen Ergebnis durch den Vergleich der Fall sein dürfte) und wird hieraufhin der Rechtsstreit für erledigt erklärt, so kann dies bei der Kostenentscheidung nach § 91a zu berücksichtigen sein mit der Folge, dass ihr in Anwendung des Grundgedankens des § 307 ZPO ohne weitere Sachprüfung die Kosten aufzuerlegen sind (BGH NJW 2021, 2589; BAG NJW 2004, 533; OLG München BeckRS 2017, 105163). Voraussetzung ist aber immer, dass die freiwillige Unterwerfung keinen anderen Grund hat als den, dass die Partei den gegenläufigen Rechtsstandpunkt ihres Gegners hingenommen hat (BGH BeckRS 2011, 26366 Rn. 12 mwN; OLG Frankfurt a. M. BeckRS 2019, 15329). Ist dies der Fall, dürfen die Kosten ohne weitere Prüfung der Zulässigkeit und Begründetheit der Klage dem Beklagten auferlegt werden (BGH NJW 2021, 2589; BeckRS 2014, 16534; BeckOK ZPO/Jaspersen, 44. Ed. 1.3.2022, ZPO § 91a Rn. 31.4). Es dürfte zu weit gehen, das Nachgeben der Beklagten im Sinne eines vollständigen Einlenkens zu verstehen - vielmehr betonen diese die angebliche Überflüssigkeit des Prozesses von Anfang an.

Der Rechtsgedanke des § 93 ZPO ist im Rahmen der Billigkeitsentscheidung nach § 91a ZPO zwar grundsätzlich heranzuziehen, kommt im vorliegenden Fall allerdings nicht zur Anwendung.

Das Anerkenntnis erfolgte nicht "sofort" im Sinne des Gesetzes. Hier erfolgte der Vergleichsschluss über die Einberufung der Versammlung (also das potentielle Anerkenntnis) im frühen ersten Termin. Bei Anordnung eines frühen ersten Termins muss die anerkennende Erklärung grundsätzlich innerhalb der (hier ca. zum Jahreswechsel 2020/21 endenden) Klageerwiderungsfrist abgegeben werden (Herget in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. A., 2022, § 93 Kosten bei sofortigem Anerkenntnis, Rn. 4). Eine entsprechende Einverständniserklärung/ Ermächtigung erfolgte innerhalb der Klagerwiderungsfrist seitens der sich selbst vertretenden Beklagten Ziff. 1 und 2 überhaupt nicht, seitens des anwaltlich vertretenen Beklagten Ziff. 3 (neben dem Klagabweisungsantrag) hilfsweise. Selbst im Termin vom 24.03.2021 stellten alle Beklagten zunächst noch den Klagabweisungsantrag. Ein "sofortiges" Anerkenntnis ist daher nicht gegeben.

Außerdem haben die Beklagten Anlass zur Klagerhebung gegeben (vgl. Musielak/Voit/Flockenhaus, 19. Aufl. 2022, ZPO § 91a Rn. 23). Es gilt insoweit der Grundsatz: zur Erhebung der Klage haben die Beklagten Veranlassung gegeben, wenn sie sich - ohne Rücksicht auf Verschulden - vorprozessual so verhalten

haben, dass der Kläger annehmen musste, ohne Anrufung des Gerichts ihr Ziel nicht erreichen zu können (vgl. Musielak/Voit, ZPO § 93 Rn. 2, beck-online). Insbesondere kann ein Entscheidungskriterium sein, ob der Kläger vorschnell und ohne dem Beklagten eine ausreichende Prüfungsfrist gelassen zu haben, Klage erhoben hat (OLG München BeckRS 2011, 06414; BeckOK ZPO/Jaspersen, 44. Ed. 1.3.2022, ZPO § 91a Rn. 31.2). Die Beklagten ließen einerseits insbesondere das Anforderungsschreiben vom 18.05.2020 mit Fristsetzung (Anl. K4) über einen langen Zeitraum hinweg unbeantwortet. Dieses Schreiben gemäß Anlage K4 ist als Einberufungs-Verlangen (bzw. das Surrogat des Forderns der Ermächtigung) zu verstehen. Hier wurde zunächst nicht einmal nach Klageerhebung erfüllt. Das belegt, dass von den Beklagten die freiwillige Leistung auch nicht früher zu erwarten war (vgl. Herget in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. A., 2022, § 93 Kosten bei sofortigem Anerkenntnis, Rn. 3). Die Beklagten gaben also auch Klageveranlassung.

### III.

Die Entscheidung zu den Kosten des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Der Wert eines Beschwerdeverfahrens gegen eine Entscheidung gemäß § 91a ZPO richtet sich nach dem Kosteninteresse der Beschwerdeführer, hier der Gerichtskosten und der Kosten der (auf beiden Seiten auftretenden) Anwälte.

Es besteht kein Grund, die Rechtsbeschwerde zuzulassen, § 574 Abs. 2 und 3 ZPO.