

AZ: 9 T 101/03

Zi.



Eingegangen

31. Okt. 2003

Frank Dohrmann
Rechtsanwalt

LANDGERICHT ESSEN

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache

Essener Straße _____, 46236 Bottrop, an der beteiligt sind:

1. Herr _____, 46236 Bottrop,

Antragsteller,

-Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop-

2. alle übrigen Wohnungs- und Teileigentümer der oben genannten Liegen-
schaft, namentlich aufgeführt in anliegender Eigentümerliste (Kopie der
Eigentümerliste ist dem Beschluss beigefügt), vertreten durch die Ver-
walterin, die Haus- und Grundverwaltung | _____ | GmbH, diese ver-
treten durch den Geschäftsführer Herrn | _____ | _____, 3,
45894 Gelsenkirchen-Buer,

3. Herr Hi
Verwalter),

Dorsten (ehemaliger

Antragsgegner,

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen
am 9. September 2003
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Middelberg,
die Richterin am Landgericht Schäpers
und den Richter Kranz
b e s c h l o s s e n :

Die sofortige Beschwerde des Antragsgegners vom 24.05.2003
gegen den Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 12.05.2003
(Az.: 5 II 18/03 WEG) wird zurückgewiesen.

Die im Beschwerdeverfahren angefallenen Verfahrenskosten wer-
den dem Antragsgegner auferlegt. Die im Beschwerdeverfahren
angefallenen außergerichtlichen Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert wird auf 3.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

Der Antragsteller ist Vorsitzender des Beirats der oben genannten Wohnungseigentümergeinschaft. Der Antragsgegner ist bisheriger Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Am 03.04.2003 erschien der Antragsteller bei der Rechtsantragsstelle des Amtsgerichts Bottrop und beantragte, ihn zu ermächtigen, eine Eigentümerversammlung für die Wohnungseigentümergeinschaft einzuberufen. Zur Begründung seines Antrags führte er aus: In der Teilungserklärung sei festgelegt, dass die Hausgeldabrechnung für das 2001 bis zum 28.02.2003 durchzuführen sei. Diese habe der Antragsgegner nicht fristgemäß erstellt. In der Beiratssitzung vom 07.03.2003 habe der Antragsgegner erklärt, dass er in der Woche vom 07. bis zum 11.04.2003 eine Eigentümerversammlung einberufen und bis zu diesem Zeitpunkt auch eine Hausgeldabrechnung für das Jahr 2001 erfolgen werde. Dennoch sei der Antragsgegner dieser Verpflichtung bislang nicht nachgekommen. Außerdem sei nach Schluss der Beiratssitzung vom 07.03.2003 festgestellt worden, dass das Konto über das eingezahlte Hausgeld auf die F Liegenschaftsverwaltung laute und nicht auf die Wohnungseigentümergeinschaft. Ferner hätte der Antragsgegner bei einer Eigentümerversammlung im Oktober 2001 erklärt, dass er unverzüglich über die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage informieren werde, was bislang ebenfalls nicht geschehen sei. Der Antragsgegner versucht zudem mit immer neuen Ausreden die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zu verzögern. Das Vertrauensverhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Antragsgegner sei nachhaltig gestört -es seien bei Gericht mehrere Verfahren gegen den Antragsgegner anhängig-, so dass eine gerichtliche Entscheidung dringend erforderlich sei.

Der Antragsteller hat beantragt,

ihn zu ermächtigen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen mit folgenden Tagesordnungspunkten:

- a) Hausgeldabrechnung,
- b) Kündigung des Verwaltervertrages,
- c) eventuell Neuwahl eines Verwalters.

Der Antragsgegner hat beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Er hat die Auffassung vertreten, eine gerichtliche Ermächtigung des Antragstellers zur Einberufung einer Versammlung habe sich erübrigt, da die Eigentümergeinschaft bereits für den 28.04.2003 zu einer Eigentümerversammlung mit den fraglichen Tagesordnungspunkten eingeladen habe.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 11.05.2003 dem Antrag stattgegeben und den Antragsteller ermächtigt, eine Eigentümerversammlung mit den Tagesordnungspunkten „1. Hausgeldabrechnung für das Jahr 2002, 2. Kündigung des bestehenden Verwaltervertrages, 3. Wahl eines neuen Verwalters, 4. Abschluss eines Verwaltervertrages“ einzuberufen. Es hat zur Begründung ausgeführt, dass derjenige Eigentümer, der einen entsprechenden Antrag stellt, in analoger Anwendung des § 37 Abs. 2 BGB vom Gericht ermächtigt werden könne, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Voraussetzungen für ein derartiges Begehren des Antragstellers seien vorliegend gegeben. Nach dem Vorbringen des Antragstellers sei der Verwalter mit der Erstellung der hier als Abrechnung für das Jahr 2002 säumig. Der Verwaltungsbeirat habe festgestellt, dass das Konto, auf das das Hausgeld eingezahlt werde, auf den Namen des Verwalters angelegt sei und nicht auf den Namen der Gemeinschaft. Trotz Aufforderung durch den Verwaltungs-

beirat habe der Verwalter keine Eigentümerversammlung einberufen. Aus dem Vorbringen des Antragstellers ergäbe sich somit, dass ein dringendes Bedürfnis für die Durchführung einer Eigentümerversammlung bestehe. Dies habe zur Folge, dass das Gericht gehalten sei, den Antragsteller entsprechend seinem Antrag zu ermächtigen, ohne dass es einer Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit der angeführten Gründe bedürfe.

Dagegen hat der frühere Verwalter sofortige Beschwerde eingelegt. Er trägt vor, er habe sich als Verwalter zu keinem Zeitpunkt grundsätzlich geweigert, eine Eigentümerversammlung mit der gewünschten Tagesordnung einzuberufen. Es sei vielmehr so gewesen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zerstritten sei. Es hätten sich zwei Fraktionen gebildet, die von ihm die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung exakt für den gleichen Tag, aber mit unterschiedlichen Tagesordnungspunkten, wobei ein Antrag ausdrücklich keine anderen Tagesordnungspunkte zugelassen habe, verlangt hätten.

Der Antragsgegner beantragt,

den Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 12.05.2003 aufzuheben und festzustellen, dass das Amtsgericht Bottrop nicht berechtigt war, den Antragsteller entsprechend seinem Antrag zu ermächtigen.

Der Antragsteller beantragt,

die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Er verteidigt die angefochtene Entscheidung.

Die sofortige Beschwerde ist innerhalb der Zwei-Wochen-Frist des § 45 WEG, 22 Abs. 1 FGG eingelegt worden und damit zulässig. Der angefochtene Beschluss wurde dem Antragsgegner am 19.05.2003 (Bl. 62 R d.A.) zugestellt. Die sofortige Beschwerde des Antragsgegners ist am 26.05.2003 (Bl. 64 d.A.) und damit fristgemäß bei Gericht eingegangen.

Die sofortige Beschwerde ist aber unbegründet.

Das Amtsgericht hat sich zwar nicht damit auseinandergesetzt, dass dem Antragsteller als Verwaltungsbeiratsvorsitzenden für den von ihm gestellten Antrag das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis fehlen könnte. Für einen Antrag eines Wohnungseigentümers auf gerichtliche Ermächtigung gem. § 24 Abs. 2 WEG fehlt nämlich das Rechtsschutzbedürfnis, wenn eine Einberufung der Versammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Vertreter gem. § 24 Abs. 3 WEG möglich ist (vgl. Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Auflage (2003), § 24 Rn. 24). Nichts anderes kann normalerweise nach Ansicht der Kammer für einen Antrag gem. § 24 Abs. 2 WEG eines Verwaltungsbeiratsvorsitzenden in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer gelten.

Im vorliegenden Fall bestand nach Auffassung der Kammer gleichwohl ausnahmsweise ein Rechtsschutzbedürfnis für den Antrag des Antragstellers. Zum einen bestand eine erhebliche Unsicherheit, ob die Voraussetzungen für eine Einberufung nach § 24 Abs. 3 WEG tatsächlich vorlagen. Die Befugnis nach § 24 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass ein Verwalter fehlt, z.B. weil seine Amtszeit abgelaufen oder seine Bestellung für ungültig erklärt worden ist, oder sich der bestellte Verwalter pflichtwidrig weigert, die Versammlung einzuberufen. Ob hier eine pflichtwidrige Weigerung des Antragsgegners vorgelegen hat, war für den Antragsteller nicht ohne weiteres erkennbar und

setzt eine rechtliche Prüfung voraus, zu der sich der Antragsteller nicht in der Lage sah. Hinzu kam, dass es auf der einzuberufenden Versammlung um besonders wesentliche Tagesordnungspunkte nämlich die Abwahl des bisherigen Verwalters und die Wahl eines neuen Verwalters sowie den Abschluss eines neuen Verwaltervertrages gehen sollte, so dass für den Antragsteller die Rechtssicherheit bei der Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung von besonderer Bedeutung war. Aus diesen Gründen kann nach Auffassung der Kammer vom Antragsteller nicht verlangt werden, dass er in Anbetracht der wichtigen Fragen, die Gegenstand der einzuberufenden Eigentümerversammlung sein sollten, von seiner gesetzlichen Befugnis nach § 24 Abs. 3 WEG Gebrauch zu machen und das Risiko einzugehen, dass die von einer so einberufenen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse später im Wege des Anfechtungsverfahrens wegen des formellen Fehlers in der Einberufung aufgehoben würden. Es bestand vielmehr ein Bedürfnis des Antragstellers, dieses Risiko im Rahmen der Einberufung der Eigentümerversammlung durch die gerichtliche Ermächtigung gem. § 24 Abs. 2 WEG auszuschalten.

Die sofortige Beschwerde konnte somit keinen Erfolg haben, da das Amtsgericht dem Antrag im Ergebnis zu Recht stattgegeben hatte. Die Kostenentscheidung des Amtsgerichts ist nicht zu beanstanden.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 47, 48 Abs. 3 WEG.

Rechtsbehelfsbelehrung in WEG-Sachen:

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde gegeben, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht. Diese sofortige weitere Beschwerde ist beim Amtsgericht Essen,

Landgericht Essen oder Oberlandesgericht Hamm einzulegen, und zwar schriftlich oder zu Protokoll des Rechtspflegers. Erfolgt die Einlegung schriftlich, muss das Schriftstück von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein. Das Rechtsmittel muss binnen zwei Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei einem der vorbezeichneten Gerichte eingehen.

gez. Dr. Middelberg

gez. Dr. Middelberg

gez. Kranz

(Frau RiLG Schäpers ist zwischenzeitlich an ein anderes Gericht versetzt worden und kann deshalb nicht unterschreiben)