

# Landgericht Düsseldorf

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 24 Abs. 2 WEG

- 1. Die Annahme einer ordnungsgemäßen Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates wegen der pflichtwidrigen Verweigerung der amtierenden Verwalterin in der vorliegenden Fallkonstellation steht auch im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.08.2003, I-3 Wx 217/02, NZM 2004, 110; LG Hamburg, Urteil vom 18.08.2010, 318 S. 77/09, ZMR 2011, 744).**
- 2. Die Eigentümerversammlung dient dem Meinungsaustausch und der Meinungsbildung, ferner der Information und der Beschlussfassung; zur Eigentümerversammlung ist daher jedenfalls zu laden, wer ein Stimmrecht besitzt, ferner der, der zwar kein Stimmrecht, in der Eigentümerversammlung aber ein Rede-, Teilnahme- und ein Antragsrecht besitzt.**
- 3. Der amtierende Verwalter, der aber nicht Wohnungseigentümer ist, hat ein Teilnahmerecht hat und ist dementsprechend grundsätzlich zur Eigentümerversammlung zu laden. Das Anwesenheitsrecht des Verwalters ergibt sich auch dem aus § 46 Abs. 1 S. 1 WEG folgenden Anfechtungsrecht sowie der Pflicht zur Führung eines Beschlussbuches.**
- 4. Hat der Verwalter trotz fehlender Einladung Kenntnis von der Eigentümerversammlung und bleibt er dieser Versammlung fern, kann er sich gem. § 242 BGB nicht auf einen Einberufungsmangel berufen.**
- 5. Die Verweigerung der Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter stellt einen Grund für seine sofortige Abberufung und die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages dar (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 02.02.1998, 3 Wx 345/97, NZM 1998, 517, BGH, Beschluss vom 20.06.2002, V ZB 39/01, NJW 2002, 3240).**

LG Düsseldorf, Urt.v. 03.11.2011, Az.: 19 S 45/11

#### **Tenor:**

Die Berufung der Klägerin gegen das am 08.03.2011 verkündete Urteil des Amtsgerichts Neuss (Az.: 87 C 3117/10) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Klägerin auferlegt.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klägerin ist die frühere Verwalterin, die Beklagten sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in X. Mit der Beschlussanfechtungsklage wendet sich die Klägerin gegen den Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 08.07.2010 zu Tagesordnungspunkt 3, mit dem die Klägerin als Verwalterin mit sofortiger Wirkung abberufen wurde und alle Verträge mit der Klägerin fristlos mit sofortiger Wirkung gekündigt werden sollten. Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gem. § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Berufung greift die Klägerin das erstinstanzliche Urteil in vollem Umfang an und verfolgt ihr Klagebegehren weiter.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung ist zulässig, hat in der Sache hingegen keinen Erfolg.

Das angegriffene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen im Hinblick auf die von der Klägerin in der Berufungsbegründung vorgebrachten Einwendungen eine andere Entscheidung.

Der Beschluss über die sofortige Abberufung der Klägerin als Verwalterin und deren fristlose Kündigung ist formell ordnungsgemäß ergangen und entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Eigentümersammlung vom 08.07.2010 wurde ordnungsgemäß gem. § 24 Abs. 3 WEG durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates einberufen, weil die Klägerin als damalige Verwalterin pflichtwidrig die Einberufung einer außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung gem. § 24 Abs. 2, 2. Fall WEG verweigert hat, indem sie unangemessen lange untätig geblieben ist. Insoweit kann zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die im Wesentlichen zutreffenden und sorgfältig begründeten Entscheidungsgründe des amtsgerichtlichen Urteils verwiesen werden. Die Annahme einer ordnungsgemäßen Einberufung einer Eigentümersammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates wegen der pflichtwidrigen Verweigerung der amtierenden Verwalterin in der vorliegenden Fallkonstellation steht auch im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.08.2003, I-3 Wx 217/02, NZM 2004, 110; LG Hamburg, Urteil vom 18.08.2010, 318 S. 77/09, ZMR 2011, 744) und der Literatur (Bub in: Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, 13. Bearbeitung, § 24 WEG, Rn. 73).

Das Berufungsvorbringen gibt lediglich Anlass zu folgenden Klarstellungen und Ergänzungen:

Die Klägerin kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sie zu der Wohnungseigentümersammlung nicht eingeladen wurde, da das Berufen hierauf unter Berücksichtigung der Umstände des vorliegenden Falles treuwidrig (§ 242 BGB) ist.

Das Gesetz enthält keine ausdrückliche Regelung dazu, wer zu einer Wohnungseigentümersammlung zu laden ist. Für die Frage, wer zu laden ist,

muss daher an die Funktionen der Eigentümerversammlung angeknüpft werden (Elzer in: Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 24, Rn. 41). Die Eigentümerversammlung dient dem Meinungsaustausch und der Meinungsbildung, ferner der Information und der Beschlussfassung; zur Eigentümerversammlung ist daher jedenfalls zu laden, wer ein Stimmrecht besitzt, ferner der, der zwar kein Stimmrecht, in der Eigentümerversammlung aber ein Rede-, Teilnahme- und ein Antragsrecht besitzt (Elzer, a.a.O.). Für den amtierenden Verwalter, der aber nicht Wohnungseigentümer ist, ist weitgehend anerkannt, dass dieser ein Teilnahmerecht hat und dementsprechend grundsätzlich zur Eigentümerversammlung zu laden ist (Elzer, a.a.O., Rn. 50). Der Verwalter ist zwar nur Funktionsgehilfe der Versammlung, die Wohnungseigentümer können deshalb einen anderen zum Versammlungsleiter bestimmen, sie können den Verwalter im Hinblick auf § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG aber nicht von der Versammlung ausschließen (Elzer, a.a.O., Rn. 60). Der Verwalter hat außerdem ein aus § 46 Abs. 1 S. 1 WEG folgendes Anfechtungs- und damit ein Anwesenheitsrecht (Elzer, a.a.O.). Für ein Teilnahmerecht spricht auch die Pflicht des Verwalters, die Beschlussfassung zu führen.

Im vorliegenden Fall kann sich die Klägerin als Verwalterin jedoch nicht auf die fehlende Einladung berufen. Denn die Klägerin hat – wie bereits oben ausgeführt – pflichtwidrig die Einberufung einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung gem. § 24 Abs. 2, 2. Fall WEG verweigert, indem sie unangemessen lange untätig geblieben ist, und hatte darüber hinaus Kenntnis davon, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats eine außerordentliche Eigentümerversammlung für den 08.07.2010 einberufen hatte, in der über die Abberufung der Klägerin als Verwalterin beschlossen werden sollte. Dies ergibt sich aus dem Schreiben der Klägerin vom 01.07.2010 (Bl. 14f. d.A.). Die Klägerin hätte daher an der Eigentümerversammlung vom 08.07.2010 teilnehmen können. Ob der Fall anders zu bewerten wäre, wenn die Klägerin an der Eigentümerversammlung hätte teilnehmen wollen und die Wohnungseigentümer ihr die Teilnahme verweigert hätten, bedarf keiner Entscheidung, da die Klägerin – beruhend auf einer eigenen Entscheidung – an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen hat.

Unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Umstände ist es daher treuwidrig, wenn sich die Klägerin auf einen Einberufungsmangel beruft, während sie selbst die Durchführung einer fristgerechten Eigentümerversammlung vereitelt hat und darüber hinaus Kenntnis von der durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats einberufenen Eigentümerversammlung hatte.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung über die Abberufung der Klägerin als Verwalterin und die fristlose Kündigung der Verwalterverträge entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch insoweit kann zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden und sorgfältig begründeten Ausführungen des Amtsgerichts in dem angefochtenen Urteil, denen sich die Kammer anschließt, verwiesen werden. Zu Recht hat das Amtsgericht ausgeführt, dass die pflichtwidrige Verweigerung, eine (außerordentliche) Wohnungseigentümerversammlung gem. § 24 Abs. 2, 2. Fall WEG einzuberufen, um dadurch die beabsichtigte ordentliche Abberufung und Kündigung ihres Verwaltervertrages zum 31.12.2010 zu verhindern, einen Grund für eine sofortige Abberufung und fristlose Kündigung darstellt, weil das Vertrauensverhältnis zerstört ist und eine Fortsetzung der Verwaltung durch die Klägerin den Wohnungseigentümern nicht mehr zugemutet werden kann. Dass die Verweigerung der Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter einen Grund für seine sofortige Abberufung und die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages darstellen kann, steht ebenfalls im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. OLG

Düsseldorf, Beschluss vom 02.02.1998, 3 Wx 345/97, NZM 1998, 517, vgl. auch BGH, Beschluss vom 20.06.2002, V ZB 39/01, NJW 2002, 3240) und der Literatur (Bub, a.a.O., Rn. 68b; Elzer, a.a.O., Rn. 17). Dies gilt insbesondere unter den vorliegenden erschwerenden Umständen, dass die Verweigerung der zeitnahen Einberufung einer Eigentümerversammlung offensichtlich das Ziel hatte, die fristgerechte Abberufung der Klägerin und Kündigung der Verträge zum Ende des Jahres 2010 zu vermeiden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Der Berufungstreitwert und der Streitwert für das Verfahren in erster Instanz wird – in Abänderung der amtsgerichtlichen Streitwertentscheidung – auf jeweils 2.951,10 € (6 x 491,85 €) festgesetzt, § 49a Abs. 1 S. 2 Alt. 1 GKG.