

# Landgericht Frankfurt am Main

## BESCHLUSS

§§ 9b, 44 WEG

- 1. Ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Verwalterbestellung im Wege einer Beschlussersetzungsklage besteht in einer Zwei-Personen-Gemeinschaft nicht, wenn der Kläger über die Stimmenmehrheit in der Versammlung verfügt.**
- 2. Dass eine entsprechende Beschlussfassung von dem anderen Wohnungseigentümer gegebenenfalls angefochten worden wäre und sodann gleichwohl die Gerichte über die Verwalterbestellung hätten entscheiden müssen, mache eine Vorbefassung nicht entbehrlich, da es Sache der Wohnungseigentümer - und nicht des Gerichts - sei, dass gemeinschaftliche Eigentum durch die erforderlichen Beschlüsse zu verwalten.**

LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 06.02.2023, Az.: 2/13 T 7/23

### **Tatbestand:**

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten GdWE, die neben ihr nur aus einem weiteren Eigentümer besteht. Sie nimmt die GdWE in Anspruch, um einen Verwalter für die Gemeinschaft bestellen zu lassen, hilfsweise diese zu verurteilen „eine Bestellungserklärung abzugeben“. Die Klägerin hat die Mehrheit der Miteigentümeranteile, die Mehrheitsverhältnisse bei der Beschlussfassung richten sich nach den Miteigentumsanteilen.

Vorgerichtlich hatte die Klägerin durch ihren Rechtsanwalt den Beklagten zu 1 aufgefordert, sich mit ihr über einen Verwalter zu einigen und ihm sodann einen Verwaltervertrag vorgelegt, den er unterzeichnen sollte. Hierzu kam es nicht, auch wenn der andere Eigentümer ebenfalls der Ansicht war, dass ein Verwalter zu bestellen sei.

Im Laufe des Rechtsstreites haben sich die Parteien auf eine Verwalterbestellung geeinigt und den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Amtsgericht hat die Kosten des Rechtsstreits der GdWE auferlegt, da der Klägerin ein Anspruch auf Bestellung eines Verwalters zugestanden habe und dieser erst durch Unterzeichnung des Verwaltervertrages durch beide Miteigentümer erfüllt worden sei. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beklagten.

### **Entscheidungsgründe:**

Die sofortige Beschwerde hat Erfolg.

Die Klage hätte keinen Erfolg gehabt. Zutreffend sei jedoch, dass auch in einer verwalterlosen Zwei-Personen-Gemeinschaft ein Anspruch jedes Eigentümers auf einen Verwalter bestehe. Allerdings setze eine gerichtliche Verwalterbestellung im Wege der

Beschlussersetzungsklage zunächst eine Vorbefassung der Eigentümer voraus, anderenfalls fehle das Rechtsschutzbedürfnis. An einer Vorbefassung fehlte es hier.

Allerdings sei eine Vorbefassung dann entbehrlich, wenn das Bemühen um eine derartige Beschlussfassung lediglich eine reine Förmerei wäre, da eine positive Beschlussfassung auf einer Versammlung ausgeschlossen sei. Dies könne in Zwei-Personen-Gemeinschaften dann der Fall sein, wenn aufgrund der Mehrheitsverhältnisse eine Beschlussfassung ausgeschlossen sei.

Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht gegeben. Es sei keineswegs ausgeschlossen, dass auf der Eigentümerversammlung mit hinreichender Vorbereitung ein Beschluss über eine Verwalterbestellung gefasst worden wäre. Der zunächst beklagte Wohnungseigentümer hatte sich vorgerichtlich nicht grundsätzlich gegen eine Verwalterbestellung gewandt, sondern seinerseits ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Verwalter zu bestellen sei.

Die Klägerin hätte auch auf einer Versammlung den von ihr gewünschten Verwalter bestellen können.

Das Rechtsschutzbedürfnis für die vorliegende Klage fehle bereits deshalb, weil die Klägerin auf einer Eigentümerversammlung die Mehrheit gehabt hätte und daher mit ihren Stimmen auch gegen den Widerstand des übrigen Wohnungseigentümers einen Verwalter hätte bestellen können. In einer derartigen Konstellation bedürfe es keines Eingreifens durch das Gericht im Wege einer Beschlussersetzungsklage. Dass eine entsprechende Beschlussfassung von dem anderen Wohnungseigentümer gegebenenfalls angefochten worden wäre und sodann gleichwohl die Gerichte über die Verwalterbestellung hätten entscheiden müssen, mache eine Vorbefassung nicht entbehrlich, da es Sache der Wohnungseigentümer - und nicht des Gerichts - sei, dass gemeinschaftliche Eigentum durch die erforderlichen Beschlüsse zu verwalten.

Schwierigkeiten, die über den üblichen Weg der Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung einer verwalterlosen Gemeinschaft verbunden seien, seien mit diesen Anforderungen nicht verbunden. Soweit der weitere Eigentümer nicht bereit gewesen wäre, gemeinsam mit der Klägerin zu einer Versammlung einzuladen oder sich mit dieser im Rahmen einer Vollversammlung zu treffen, hätte der Klägerin die Möglichkeit offen gestanden, durch eine Beschlussersetzungsklage sich zur Einberufung ermächtigen zu lassen. Der in einer entsprechenden Entscheidung liegende Eingriff des Gerichts in die Entscheidungsbefugnisse der Eigentümer wäre deutlich geringer gewesen, als der begehrte durch eine Beschlussersetzung über die Verwalterbestellung. Im Falle der - fehlerhaften - Einberufung zur Versammlung lediglich durch die Klägerin, hätte sich zudem bei einer Beschlussfassung angesichts der Mehrheitsverhältnisse die Frage gestellt, inwieweit sich der Ladungsfehler auf das Beschlussergebnis kausal ausgewirkt hätte.