

# Landgericht Essen

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 10, 45, 46 WEG; § 167, 189, 233, 236 ZPO

- 1. Existieren nicht verschiedene Versionen eines Wirtschaftsplans, ist die Bezeichnung „Wirtschaftsplan + Jahr“ bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt.**
- 2. Vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan muss dieser den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.**
- 3. Zur - hier von Amts wegen gewährten - Wiedereinsetzung in die versäumte Anfechtungsfrist bei einer Zustellung der Klage an den faktischen Verwalter.**
- 4. Eine Zustellung der Klage an den faktischen Verwalter ist unwirksam und eine Zustellungsvollmacht ergibt sich auch nicht in entsprechender Anwendung der Grundsätze über die Duldungsvollmacht. Wenn die Kläger innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt eines Schriftsatzes der Beklagten die Zustellung an die übrigen Eigentümer beantragt, damit haben sie die säumige Handlung innerhalb der Antragsfrist nachgeholt. Gemäß § 236 Absatz 2 Satz 2 ZPO ist den Klägern aus diesem Grunde die Wiedereinsetzung in die Anfechtungsfrist ohne Antrag zu gewähren.**

LG Frankfurt, Urteil vom 01.11.2018, Az.: 2-13 S 112/17

#### **Tenor:**

Die Berufung des Beklagten zu 5. gegen das Urteil des Amtsgerichts Darmstadt vom 20.07.2017 - Az.: 317 C 13/17 - wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.12.2016 zu 4.5 (Beschluss des Wirtschaftsplans 2017) für ungültig erklärt wird.

Die Kosten der zweiten Instanz hat der Beklagte zu 5. zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf EUR 11.658,08 festgesetzt.

## **Gründe:**

I.

Die Kläger und die Beklagten bilden eine WEG. Die Kläger und der Beklagte zu 5. streiten in der Berufungsinstanz weiter nur noch um die Wirksamkeit des auf der Eigentümerversammlung vom 15.12.2016 zu TOP 4.5, des Wirtschaftsplans für 2017, gefassten Beschlusses.

Die WEG ist seit 10.11.2013 ohne Verwalter. Der Beklagte zu 5. wurde letztmals am 10.11.2010 für den Zeitraum 10.11.2010 bis 09.11.2013 zum Verwalter bestellt. Nichtsdestotrotz lud der Beklagte zu 5. ausdrücklich als Verwalter zu der Eigentümerversammlung vom 15.12.2016 ein. Die Versammlung wurde ebenfalls vom Beklagten zu 5. als Verwalter eröffnet und geleitet. Für die Einzelheiten der Eigentümerversammlung wird auf das vom Beklagten zu 5. als „Hausverwaltung“ und vom Beklagten zu 3. als „Beirat“ unterzeichnete Protokoll verwiesen. ... Die Klageschrift der anwaltlich vertretenen Kläger ist am 16.01.2017 unter Nennung des Verwalters „... Hausverwaltung“ als Zustellungsvertreter für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Beifügung einer Eigentümerliste eingereicht worden. Obwohl der am 23.01.2017 angeforderte Vorschuss bereits am 30.01.2017 eingezahlt worden und die in der Klage angegebene Adresse des Verwalters richtig war, ist die Zustellung, aufgrund von Schwierigkeiten des Zustellers, erst am dort 10.03.2017 erfolgt.

Mit Schriftsatz vom 16.03.2017 hat sich die jetzige Prozessbevollmächtigte der Beklagten zunächst für diese bestellt und Klageabweisung beantragt. Dabei hat sie erklärt, dass die der Klageschrift beigelegte Eigentümerliste vollständig sei und die zutreffenden Anschriften der Wohnungseigentümer in dieser Liste angegeben seien. Mit Schriftsatz vom 18.04.2017 hat sie erklärt, dass sie (zunächst) doch nur den Beklagten zu 5) vertrete und die WEG ohne Verwalter sei. Ferner hat sie ihren Klageabweisungsantrag begründet. Diesen Schriftsatz einschließlich der Verfügung des Gerichts vom 20.04.2017, mit der Anfrage, ob an alle Beklagte einzeln zugestellt werden soll, haben die Kläger am 27.04.2017 erhalten. Mit Schriftsatz vom 10.05.2017, bei Gericht am 11.05.2017 eingegangen, haben sie die Zustellung der Klage an die übrigen Eigentümer beantragt. Am 22.05.2017 ist durch das Amtsgericht die Zustellung der Klageschrift an die übrigen Eigentümer verfügt worden. Mit Schreiben vom 29.05.2017 hat das Amtsgericht den Klägern mitgeteilt, dass die Zustellung an den Beklagten zu 4 nicht habe erfolgen können. Mit Schriftsatz vom 02.06.2017 haben die Kläger die neue Adresse des Beklagten zu 4. mitgeteilt. Die Zustellung ist am 07.06.2017 verfügt worden und schließlich am 09.06.2017 erfolgt.

Das Amtsgericht Darmstadt hat hinsichtlich der Anfechtung des in der Berufungsinstanz noch streitgegenständlichen Beschlusses über den Wirtschaftsplan der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat es insbesondere ausgeführt, der Beschluss sei nichtig, da er nicht hinreichend bestimmt sei, denn aus dem Protokoll gehe nicht hervor, welcher Wirtschaftsplan genau beschlossen worden sei. Eine genaue Bezeichnung, etwa eine Datumsangabe enthalte das Protokoll nicht. Der Wirtschaftsplan, der unstrittig nicht der Einladung zu der Eigentümerversammlung beigelegt gewesen sei, sei auch dem Protokoll nicht beigelegt worden. Dem Protokoll gehe deswegen nicht hervor, welche Version des Wirtschaftsplans 2017 beschlossen worden sei.

Gegen das am 24.07.2017 zugestellte Urteil hat der Beklagte zu 5. ... Berufung eingelegt ...

II.

Die Berufung ist zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.

Der angefochtene Beschluss über den Wirtschaftsplan ist zwar nicht, wie vom Amtsgericht angenommen, nichtig, aber wirksam angefochten und damit für ungültig zu erklären.

Der streitgegenständliche Beschluss ist nicht nichtig, insbesondere ist er ausreichend bestimmt.

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Eigentümerbeschlüsse sind daher „aus sich heraus“ auszulegen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 292, 295; st. Rspr.). Dies bedeutet aber nicht, dass sich der Text eines Eigentümerbeschlusses zur Konkretisierung der getroffenen Regelung nicht auf Dokumente außerhalb des Protokolls beziehen dürfte. Es ist allgemein anerkannt, dass der Wortlaut des Beschlusses zur näheren Erläuterung inhaltlich Bezug auf Urkunden oder Schriftstücke nehmen darf, wie dies beispielsweise bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung und häufig auch bei Sanierungsbeschlüssen nach Kostenvoranschlag oder auf der Grundlage eines Gutachtens geschieht (BGH Urteil vom 08. April 2016 -V ZR 104/15, zitiert nach juris m.w.N.). Der Bestimmtheitsgrundsatz verbietet es nicht, dass ein Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, gedeutet werden kann.

Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist (vgl. BGH Urteil vom 08. April 2016 -V ZR 104/15, zitiert nach juris). Nur dann ist sichergestellt, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat. Die Publizität der auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirkenden Beschlüsse wird dadurch gewährleistet, dass das in Bezug genommene Schriftstück auch in die Beschluss-Sammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen ist, wenngleich dies keine konstitutive Wirkung für das Zustandekommen des Beschlusses hat (vgl. Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 24 Rn. 85).

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Sowohl die jeweilige Bezeichnung des Tagesordnungspunktes als auch der jeweilige Antrag benennen den zu genehmigenden Wirtschaftsplan ausreichend konkret. Es wird jeweils der Wirtschaftsplan 2017 benannt. Diese Benennung genügt als Inbezugnahme. Für einen Sonderrechtsnachfolger ist mit dieser Formulierung ohne weiteres erkennbar, dass es sich um eine Bezugnahme auf außerhalb des Protokolls vorhandene Unterlagen handeln muss. Für die Bestimmtheit bedarf es weder der ausdrücklichen Formulierung, dass „die dem Protokoll beigefügten“ Unterlagen genehmigt werden, noch bedarf es zwingend einer datumsmäßigen Benennung (vgl. nur LG Dortmund ZWE 2017, 455). Für das Wirtschaftsjahr 2017 lag den Eigentümer bei Beschlussfassung der beschlossene Plan unstreitig vor. Eine geänderte Fassung gibt es unstreitig nicht. Somit ist offensichtlich, dass über diesen einzig vorhandenen Wirtschaftsplan abgestimmt wurde. Ein Sonderrechtsnachfolger wäre ohne weiteres in der Lage, nach Einsicht in die Beschlussammlung und ggf. sodann in die vom Verwalter aufzubewahrenden Unterlagen, den einzig vorhandenen Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 einzusehen.

Der Beschluss war aber für ungültig zu erklären, da er wirksam angefochten wurde.

Die materiell-rechtliche Frist zur Anfechtung gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 1. Alt. WEG ist iE eingehalten worden, denn den Klägern war insoweit Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren (§§ 233, 236 Abs. 2 S. 2 ZPO).

Allerdings ist die Frist nicht bereits durch die Zustellung der am 16.01.2017 bei Gericht eingegangenen Klageschrift an den Beklagten zu 4. am 10.03.2017 gewahrt worden. Ob diese Zustellung noch als „demnächst“ i.S.v. § 167 ZPO anzusehen ist, kann dabei offen bleiben, denn diese war jedenfalls nicht wirksam.

Die Zustellung der Klage konnte im Jahre 2017 nicht mehr nach § 45 Abs. 1 WEG an den Beklagten zu 4. wirksam erfolgen, denn seit 10.12.2013 führte er die Verwaltung lediglich faktisch fort, ohne als Verwalter bestellt worden zu sein. Ein solcher „faktischer“ Verwalter ist - wie der Bundesgerichtshof nach Erlass der angefochtenen Entscheidung entschieden hat - nicht mehr nach § 45 Abs. 1 WEG Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer (BGH, Urteil vom 20. April 2018 - V ZR 202/16 -, Rn. 5 ff., juris).

Ist die Bestellung des Verwalters abgelaufen oder ein bestellter Verwalter aus anderen Gründen nicht vorhanden, kann die Zustellung entweder direkt an die beklagten Wohnungseigentümer oder in entsprechender Anwendung von § 45 Abs. 2 WEG an den von den Wohnungseigentümern bestellten Ersatzzustellungsvertreter oder nach § 45 Abs. 3 WEG an einen durch das Gericht bestellten Ersatzzustellungsvertreter erfolgen (BGH, Urteil vom 20. April 2018 - V ZR 202/16 -, Rn. 8, juris).

Der Beklagte zu 5., den die Kläger in der Klageschrift als Zustellungsvertreter der beklagten Wohnungseigentümer angegeben haben, ohne darauf hinzuweisen, dass dessen Bestellungszeit bereits aus Jahren ausgelaufen war, kann nicht als Ersatzzustellungsvertreter der beklagten Wohnungseigentümer angesehen werden. Er ist weder durch die Wohnungseigentümer selbst noch durch das Gericht - wegen der genauen Angaben in der Klageschrift auch nicht konkludent - zum Ersatzzustellungsvertreter bestellt worden, so dass die an ihn erfolgte Zustellung nicht nach § 45 Abs. 2 oder 3 WEG wirksam war.

Eine Heilung des in der unwirksamen Zustellung an den Verwalter als Zustellungsvertreter liegenden Mangels nach § 189 ZPO ist zwar durch Zugang des zuzustellenden Dokuments, ggf. auch in Kopie, bei den beklagten Wohnungseigentümern bzw. ihrem Prozessbevollmächtigten grundsätzlich möglich (BGH, Urteil vom 20. April 2018 - V ZR 202/16 -, Rn. 15 ff., juris). Dies kann aber im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, denn den Klägern ist aufgrund ihres Schriftsatzes vom 10.05.2017, mit dem sie die versäumte Prozesshandlung, nämlich den Antrag auf Zustellung an die übrigen Miteigentümer, nachgeholt haben, gemäß § 236 Abs. 2 Satz 2 ZPO von Amts wegen Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.

Nach § 233 ZPO ist einer Partei auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn sie ohne ihr Verschulden verhindert war, eine Notfrist einzuhalten. Die Wiedereinsetzung ist zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses zu beantragen (§ 234 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 ZPO). Der Antrag muss nach § 236 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 ZPO die Angabe der die Wiedereinsetzung begründenden Tatsachen enthalten. Gemäß § 236 Abs. 2 Satz 2 ZPO kann einer Partei auch ohne Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden, wenn die versäumte Prozesshandlung innerhalb der Antragsfrist nachgeholt worden ist.

Obwohl die Kläger den Schriftsatz der Gegenseite vom 18.04.2017, in dem klargestellt wurde, dass der Beklagte zu 5. nicht mehr Verwalter sei, bereits am 27.04.2017 erhalten haben, wurde ein Antrag auf Wiedereinsetzung in die Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG erst mit Schriftsatz vom 19.06.2017 (Bl. 120 d.A.) gestellt. Grundsätzlich behindert das

Beharren einer Partei oder ihres Prozessbevollmächtigten darauf, dass eine Frist eingehalten ist, die Wiedereinsetzung von Amts wegen gemäß § 236 Abs. 2 Satz 2 ZPO. Vorliegend beharrte der Klägervertreter zwar zunächst auf einer Einhaltung der Frist seinerseits, beantragte aber zugleich die Zustellung von Klage und Klagebegründung an die übrigen Miteigentümer. Damit hat der Klägervertreter zumindest konkludent zu verstehen gegeben, dass er im Falle einer Fristversäumung, den Rechtsstreit durch Wiedereinsetzung in die entsprechende Frist fortsetzen will. Ein Wiedereinsetzungsgrund ist vorliegend gegeben, denn die Säumnis ist dem Verhalten des Beklagten zu 5. geschuldet, der jahrelang als faktischer Verwalter für die Wohnungseigentümer gehandelt hat, ohne hierzu bestellt worden zu sein. Das Verhalten des Beklagten zu 5. war auch kausal für die Versäumung der Zustellungsfrist. Daran bestehen nach dem tatsächlichen Ablauf keine Zweifel.

Unabhängig von der Frage, ob die Kläger tatsächlich gewusst haben, dass der Beklagte zu 5. seit Jahren nicht mehr als Verwalter bestellt war, befand sich der Prozessbevollmächtigte der Kläger im Januar 2017 hinsichtlich der Wirksamkeit einer Zustellung an einen lediglich faktischen Verwalter jedenfalls in einem entschuldbaren Rechtsirrtum. Erst mit Urteil vom 20. April 2018 zum Az. V ZR 202/16 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Zustellung an den faktischen Verwalter unwirksam ist und sich eine Zustellungsvollmacht auch nicht in entsprechender Anwendung der Grundsätze über die Duldungsvollmacht ergibt. Schließlich haben die Kläger innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt des Schriftsatzes der Prozessbevollmächtigten der Beklagten vom 18.04.2017 die Zustellung an die übrigen Eigentümer beantragt, damit haben sie die säumige Handlung innerhalb der Antragsfrist nachgeholt. Gemäß § 236 Abs. 2 Satz 2 ZPO ist den Klägern aus diesem Grunde die Wiedereinsetzung in die Anfechtungsfrist ohne Antrag zu gewähren.

Die Zustellung von Klage und Klagebegründung an die beklagten Wohnungseigentümer (Bl. 99-101 und 113 d.A.) ist auch als „demnächst“ i.S.v. § 167 ZPO anzusehen, so dass die Anfechtungsfrist gewahrt ist. Dies gilt insbesondere auch für die Verzögerung zwischen Einreichung des Schriftsatzes vom 10.05.2017 und dessen Zustellung an den Beklagten zu 4. am 09.06.2017, denn die Kläger haben diese Verzögerung nicht zu vertreten.

Die Regelung des § 167 ZPO ist nicht rein zeitlich zu verstehen; sie soll vielmehr den Kläger vor einer von ihm nicht verschuldeten verzögerlichen Sachbehandlung schützen (vgl. dazu BGH NJW 2003, 2830 Rdn. 13 nach Juris; BGH NJW 2006, 3206 Rdn. 17 nach juris). Falls keine schutzwürdigen Belange des Beklagten entgegenstehen, ist dem Kläger der Zeitablauf, den er nicht zu vertreten hat, nicht anzulasten (vgl. BGH, Urteil vom 15. Juni 1987 - II ZR 261/86 -, Rn. 12, juris).

Soweit die Zustellung an den Beklagten zu 4. dadurch verzögert worden ist, dass die Anschrift des Beklagten zu 4. unrichtig war, haben das nicht die Kläger zu vertreten; dieser Umstand geht allein zu Lasten der Beklagten. Deren Prozessbevollmächtigte hat mit Schreiben vom 16.03.2017, in dem sie sich zunächst auch ausdrücklich für alle Beklagten legitimierte, bestätigt, dass die Anschriften der Wohnungseigentümer in der der Klageschrift beigefügten Liste „zutreffend“ seien (Bl. 62 d.A.). Darauf durften die Kläger vertrauen. Nach entsprechender Mitteilung des Gerichts haben sie unverzüglich die richtige Adresse des Beklagten zu 4. mitgeteilt. Die Beklagten haben dadurch die eingetretene Verzögerung von über zwei Wochen zu einem wesentlichen Teil verschuldet und werden deshalb nicht unzumutbar belastet, wenn auch die Zustellung an den Beklagten zu 4. noch als „demnächst erfolgt“ anzusehen ist.

Der Beschluss zu TOP 4.5 war für ungültig zu erklären, weil der Wirtschaftsplan 2017 unstreitig nicht vor der Versammlung den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurde. Insofern gilt, dass eine Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen

Beschluss erforderlich ist, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist (vgl. dazu BGH, ZWE 2012, 125; Niedenführ, WEG, § 23 Rn. 51; Jennißen/ Schultzky, WEG, 4. Aufl., § 24 Rn. 56; Bärmann/ Merle, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 87). Dies wird etwa regelmäßig - auch von der Kammer - im Hinblick auf Abrechnungen und Wirtschaftspläne angenommen (vgl. nur BGH, ZWE 2012, 125; Niedenführ § 23 Rn. 68; Jennißen/ Schultzky, WEG, 4. Aufl., § 24 Rn. 56, mit weiteren Beispielen; Bärmann/ Merle, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 87; Kammer ZWE 2017, 48; NJW-RR 2018, 1168).

Dem wurde hier nicht Genüge getan. Indem den Eigentümern im Vorfeld der Eigentümerversammlung zur Tagesordnung kein Entwurf des Wirtschaftsplans, der beschlossen werden sollte, mit der Einladung übersandt wurde, wurde den Eigentümern nicht ausreichend ermöglicht, sich auf diese Beschlussgegenstände vorzubereiten. Denn so wurde ihnen die Möglichkeit genommen, diese auf inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls noch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen, was die Kläger zu Recht beanstanden, daher war der Beschluss für ungültig zu erklären.