Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ansprüche auf Durchführung einer Eigentümerversammlung / einstweilige Verfügung

07.06.2022 Fachinformation

Das Landgericht Frankfurt am Main hat mit Beschluss vom 17. November 2021 (Az.: 2-13 T 69/21, ZMR 2022/240 f.) entschieden, dass Ansprüche der Eigentümer auf Durchführung einer Eigentümerversammlung nach der WEG-Reform nur gegenüber dem Verband und nicht (mehr) gegenüber dem Verwalter bestehen.

Sachverhalt

Die Antragssteller als Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft begehrten mit dem Antrag auf einstweilige Verfügung gegen den Verwalter die Durchführung einer Eigentümerversammlung mit dem Ziel, auf dieser den Verwalter abzuberufen. Der Antrag wurde zurückgewiesen, weil es jedenfalls keinen Verfügungsgrund gab, da sämtliche Eigentümer stets gemeinsam zu einer Eigentümerversammlung einberufen können.

Begründung
Das Gericht hat die Beschwerde zurückgewiesen, weil es bereits an einer Passivlegitimation fehlte. Nach § 24 Abs. 3 WEG besteht eine Kompetenz durch Beschluss der Eigentümerversammlung, einen Eigentümer zur Einberufung zu ermächtigen. Sofern dies jedoch nicht geschieht, ist die entsprechende Klage zu dieser Ermächtigung als Beschlussersetzungsklage gegen die WEG zu richten. Eine Klage gegen den Verwalter ist insoweit nicht begründet, denn der Verwalter hätte bereits keine Vertretungsmacht im Innenverhältnis durch eine Willenserklärung einen erforderlichen Beschluss der Eigentümer zu ersetzen.

Das Gericht hat auch ausgeführt, dass die Antragsteller keinen Direktanspruch mehr gegen den Verwalter haben. Das sah bis zum 1. Dezember 2020 anders aus, jedoch hat sich dies nach der Novellierung des WEG geändert. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gemäß § 18 Abs. 1 WEG nicht mehr den Wohnungseigentümern, sondern nur noch der WEG, weshalb der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung in § 18 Abs. 2 WEG auch nur gegenüber dem Verband begründet wird. Damit ist es Aufgabe der WEG die zu einer derartigen Verwaltung erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, wozu auch die Durchführung von Eigentümerversammlungen gehört.

Als Quintessenz hat das Gericht festgestellt, dass Klagen, um die Durchführung oder Nichtdurchführung einer Eigentümerversammlung nach neuem Recht zu erreichen, gegen die WEG zu richten sind.

Download: Urteil LG Frankfurt am Main aus ZMR 2022

Downloads

06-22_ansprueche_auf_durchfuehrung_einer_eigentuemerversammlung_anlage_aus_zmr	191.05 KB PDF