

Aus den Gründen

Der Verfügungskläger kann sein Rechtsschutzziel mit dem vorliegenden Verfahren nicht erreichen, nachdem mittlerweile der BGH mitgeteilt hat, dass gegen die Entscheidung im Verfahren LG Frankfurt am Main – 2–13 S 17/21 Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt wurde und dieses Verfahren damit noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist. Gegenstand dieses Verfahrens war die Bestellung des aktuellen Verwalters bis 31.12.2022 durch Beschluss vom 07.12.2019. Dieser Beschluss wurde in beiden Tatsacheninstanzen für ungültig erklärt.

Während dieses Verfahrens ist – was Gegenstand des hiesigen Verfahrens ist – auf der Versammlung vom 10.07.2021 der aktuelle Verwalter erneut – mit sofortiger Wirkung bis 31.07.2022 – zum Verwalter gewählt worden.

Selbst im Falle einer einstweiligen Aussetzung dieses Beschlusses bliebe der Verwalter im Amt, da der Beschluss vom 07.12.2019 noch nicht rechtskräftig für ungültig erklärt wurde und daher noch Bestand hat (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG).

Bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung des streitgegenständlichen Beschlusses handelt es sich bei diesem um einen Zweitbeschluss, mit dem der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch bestehende – aber angegriffene – Beschluss über die Verwalterbestellung abgeändert wurde.

Eine Beschlusskompetenz hierzu besteht (vgl. näher Nieführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, § 21 Rn. 32). Auf diesem Wege darf auch jederzeit eine erneute Verwalterbestellung erfolgen, wenn die Beststellungszeit die Höchstdauer des § 26 WEG nicht übersteigt (BGH, NJW-RR 1995, 780). So liegt der Fall hier. Die Amtszeit des Verwalters wurde durch den Beschluss verkürzt, er sollte nur noch statt bis zum 31.12.2022 bis zum 31.07.2022 amtierend. Bereits daraus ergibt sich, dass der bestehende Beschluss modifiziert werden sollte, so dass Gegenstand der Beschlussfassung auch die Aufhebung des ursprünglichen Beststellungsbeschlusses war.

Demzufolge hätte die mit der einstweiligen Verfügung begehrte Aussetzung des Zweitbeschlusses nun zur Folge, dass der Erstbeschluss wieder seine Wirksamkeit entfalten würde, da auch dessen Aufhebung suspendiert wäre (näher Nieführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, § 46 Rn. 27). Daher kann der Kläger das Ziel den Verwalter aus seinem Amt zu entfernen und einen anderen Verwalter vorübergehend zu bestellen, mit der Aussetzung des angegriffenen Beschlusses nicht erreichen.

Eine Möglichkeit den Beschluss nur teilweise auszusetzen (bzgl. der Verwalterbestellung) ihn im Übrigen (bzgl. der Aufhebung des Erstbeschlusses) aber bestehen zu lassen, besteht nicht, denn es handelt sich insoweit um inhaltlich nicht trennbare Teile eines Beschlusses, da die de facto Weiterbestellung des derzeitigen Verwalters der Kerninhalt des Beschlusses ist.

Der denkbare Rechtsschutz des Verfügungsklägers läuft dadurch aber nicht leer. Zwar ist es bei der vom Kläger vorgetragene(n) jeweiligen Bestellung im Jahresrhythmus

– jedenfalls wenn es sich jeweils um Zweitbeschlüsse handelt – und der Verwalter nicht vor der erneuten Bestellung sein Amt niederlegt (vgl. insoweit BGH, NZG 2012, 1027), kaum möglich durch eine Aussetzung des Beststellungsbeschlusses zu erreichen, dass der Verwalter sein Amt nicht ausübt. Wenn die Amtsführung der Gemeinschaft allerdings nicht zuzumuten ist, besteht ein davon unabhängiger Anspruch auf Abberufung, der im Extremfalle auch durch eine einstweilige Verfügung flankiert werden kann (dazu BeckOGK/Greiner, 01.12.2021, WEG § 26 Rn. 295).

Einsender: Dieter Bracht, Frankfurt/M.

Ansprüche auf Durchführung einer Eigentümerversammlung; einstweilige Verfügung

25. WEG §§ 9b, 18, 23, 24 Abs. 3, 44; ZPO §§ 935 ff.

Ansprüche der Eigentümer auf Durchführung einer Eigentümerversammlung bestehen nach der WEG-Reform nur gegenüber dem Verband und nicht (mehr) gegen den Verwalter.

LG Frankfurt am Main, Beschl. v. 17.11.2021 – 2–13 T 69/21

Sachverhalt

Die anwaltlich nicht vertretenen Antragsteller sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Mit dem Antrag auf einstweilige Verfügung gegen den Verwalter begehren sie in der Sache letztlich die Durchführung einer Eigentümerversammlung mit dem Ziel, auf dieser den Verwalter abzuwählen.

Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen, weil es jedenfalls keinen Verfügungsgrund gesehen hat, da sämtliche Eigentümer stets gemeinsam zu einer Eigentümerversammlung einberufen können.

Aus den Gründen

Der Erfolg der Beschwerde scheidet bereits an der fehlenden Passivlegitimation.

1. Soweit der Antrag dahingeht, dass die Antragsteller vom Verwalter ermächtigt werden, zu einer Wohnungseigentümerversammlung einzuladen, so kann dieses Anliegen bereits deshalb keinen Erfolg haben, weil eine derartige Ermächtigung nicht der Verwalter erteilen kann. Nach § 24 Abs. 3 WEG besteht nunmehr eine Kompetenz durch Beschluss der Eigentümerversammlung einen Eigentümer zur Einberufung zu ermächtigen. Geschieht dieses nicht, ist die entsprechende Klage, zu dieser Ermächtigung als Beschlussersetzungsklage (§ 44 WEG) 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 (näher Jennißen/Zscheschack, WEG, 7. Aufl., § 9b Rn. 49 m.w.N.).

2. Soweit der Antrag – interessengerecht – dahingehend auszulegen ist, dass der Verwalter durch eine einstweilige Verfügung angehalten werden soll, zu einer Eigentümerversammlung einzuladen, bestünde im vorliegenden Fall zwar eine derartige materielle Verpflichtung, gleichwohl liegt auch insoweit kein Verfügungsanspruch vor. Denn

die Antragsteller haben keinen Direktanspruch gegen den Verwalter mehr. Allerdings sah das bis zum 01.12.2020 geltende Recht derartige Leistungsansprüche vor. Dieses ist nun jedoch nicht mehr der Fall.

Denn die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt gem. § 18 Abs. 1 WEG nicht mehr – wie früher – 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 auch lediglich Aufgabe der WEG die zu einer derartigen Verwaltung erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, wozu auch die Durchführung von Eigentümerversammlungen gehört. Zwar ist zutreffend, dass diese Tätigkeit letztlich durch den Verwalter ausgeübt werden muss, der Verwalter wird insoweit allerdings lediglich als **Organ** der WEG tätig.

Ansprüche die sich darauf stützen, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von den Eigentümern gerichtlich erzwungen werden soll, sind daher gegen die WEG zu richten. Leistungsansprüche gegen den Verwalter, als Organ der Gemeinschaft, sind damit nach dem neuen Recht in jedem Falle ausgeschlossen (vgl. nur AG Hannover, ZWE 2021, 360; MüKo-BGB/Skauradzun, 8. Aufl. 2021, WEG § 27 Rn. 56; SEHR/Skauradzun, Die WEG-Reform 2020/2021, § 1 Rn. 94 ff.; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 13 Rn. 87; Hogenschurz, ZWE 2021, 271 ff.). Demzufolge sind Klagen um die Durchführung oder Nichtdurchführung einer Eigentümerversammlung nach neuem Recht gegen die WEG zu richten (vgl. bereits AG Wiesbaden ZfIR 2021, 514 = IMR 2021, 430 (Hogenschurz)).

Einsender: Vors. RiLG Dr. Frank Zscheschack,
Frankfurt/M.

Folgenbeseitigungsanspruch; Umsetzung eines rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses

26. WEG §§ 23 Abs. 4 Satz 2, 44; ZPO § 91a

Beschlüsse, die dazu führen, dass die Umsetzung eines rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses fortgesetzt wird, unterlaufen den Folgenbeseitigungsanspruch und entsprechen daher im Regelfall nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

LG Frankfurt am Main, Beschl. v. 23.11.2021 – 2–13 T 71/21

Sachverhalt

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Im Mai 2017 hatten die Eigentümer die *Erneuerung sämtlicher Wohnungseingangstüren* und die Vergabe des Auftrages an ein Handwerksunternehmen beschlossen. Während des laufenden Beschlussanfechtungsverfahrens wurde der Beschluss aufgehoben und neu gefasst. Auch dieser Beschluss wurde angefochten und rechtskräftig für ungültig erklärt. Der Verwalter erteilte während des laufenden Anfechtungsverfahrens den Auftrag an den Handwerker. Dieser erhielt vertragsgemäß einen Vorschuss von rund 100.000,- €. Er baute jedoch lediglich 31 Türen ein und stellte die Arbeit dann unter Verweis auf das laufende Anfechtungsverfahren ein.

Auf der Eigentümerversammlung vom 21.10.2020 fassten die Eigentümer sodann den Beschluss, den Handwerker zunächst außergerichtlich zum

Einbau der restlichen 92 Türen unter Fristsetzung aufzufordern und nach Fristablauf vom Vertrag zurückzutreten und den gezahlten Vorschuss ggf. gerichtlich geltend zu machen.

Die Kläger haben diesen Beschluss angefochten, da sie der Auffassung sind, nach Ungültigerklärung der Beschlüsse über den Einbau der Türen, dürfe die Eigentümergeinschaft keine Aktivitäten entfalten, die dazu führen könnten, dass es zum Einbau kommt. Die Beklagten sind der Auffassung, ohne die beschlossene Vorgehensweise sei ein Rücktritt nicht möglich.

Nachdem der Handwerker die Türen nicht eingebaut hat und zwischenzeitlich mit einem rechtskräftigen Versäumnisurteil zur Rückzahlung der Vorschüsse verurteilt worden ist, haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

Aus den Gründen

In Folge der übereinstimmenden Erledigungserklärung (§ 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO) war nur noch über die Kosten des Rechtsstreits gem. § 91a ZPO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden (vgl. BGH NJW-RR 2009, 422).

Zutreffend ist allerdings zunächst, dass der Verwalter gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F. urspr. verpflichtet war, den gefassten Wohnungseigentümerbeschluss umzusetzen, denn dieser war bis zu seiner rechtskräftigen Ungültigerklärung wirksam (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Daher war der Verwalter unabhängig von der Frage eines Anfechtungsverfahrens nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet, den Beschluss zu vollziehen (BGH NJW 2018, 3305), hier also der Vertrag mit dem Handwerkerunternehmen abzuschließen. Zutreffend ist ebenfalls, dass die Ungültigerklärung des Beschlusses auf das Vertragsverhältnis der WEG zum Handwerksunternehmen keinen Einfluss hat, so dass die in diesem Verhältnis bestehenden wechselseitigen Leistungspflichten unberührt bleiben. Denn die Ungültigerklärung eines Beschlusses betrifft alleine die **interne** Willensbildung der WEG und hat daher auf das Außenverhältnis keine Auswirkungen (näher Zscheschack, FS Riecke, 2019, 477 = ZMR 2020, 387).

Davon zu trennen ist allerdings die Frage, ob es (noch) ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn die Wohnungseigentümer nach rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Beschlusses weiterhin gegenüber ihrem Vertragspartner die Erfüllung des eingegangenen Vertrages begehren. Insoweit ein Beschluss für ungültig erklärt worden ist, besteht innerhalb der WEG ein Folgenbeseitigungsanspruch, d.h. die Wohnungseigentümer müssen versuchen, die Folgen des nunmehr als nicht ordnungsgemäß erkannten Beschlusses soweit wie möglich rückgängig zu machen (vgl. nur Bärmann/Becker, WEG, § 27 Rn. 23; Jennißen/Zscheschack, WEG, § 27 Rn. 20; Jennißen/Schultzky, WEG, § 23 Rn. 213). Soweit dies bereits abgeschlossene Sachverhalte betrifft, ist allerdings ein nicht unerheblicher Ermessensspielraum der Gemeinschaft anerkannt, so dass es im Einzelfall auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann, im Hinblick auf eine Kosten-Nutzen-Analyse von der Rückgängigmachung von Beschlussfolgen abzusehen (näher auch zum Streitstand LG München I ZMR 2020, 687; vgl. ferner BGH NZM 2019, 788; Kammer NZM 2021, 203 zur Rechtslage bei unzulässigen baulichen Veränderungen).