

Titel:

Anspruch gegen den Verwalter auf Unterlassung einer Beschlussdurchführung nach der WEG-Reform?

Normenkette:

WEG § 9a, § 18, § 19, § 27

Leitsatz:

Nach der WEG-Reform besteht kein Anspruch eines einzelnen Eigentümers gegen den Verwalter mehr auf Unterlassung einer Beschlussausführung. Dies gilt auch bei einem nichtigen Beschluss. (Rn. 13 – 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

WEG-Verwalter, Wohnungseigentümer, Direktanspruch, Unterlassung, Beschlussumsetzung

Vorinstanz:

AG München, Beschluss vom 24.01.2022 – 1295 C 634/22 EVWEG

Fundstellen:

ZfIR 2022, 282

ZWE 2022, 280

LSK 2022, 2990

Tenor

1. Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts München vom 24.01.2022, Az. 1295 C 634/22 EVWEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.
4. Der Streitwert wird auf € 2.500,00 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Wohnung Nr. ... des TG-Stellplatzes ... und des Hobbyraums Nr. ... in dem streitgegenständlichen Anwesen ... der WEG ..., die Antragsgegnerin ist die Verwalterin der WEG.

2

Mit Schreiben vom 11.03.2021 lud die Antragsgegnerin zu einer Eigentümerversammlung am 07.04.2021 als „Ein - Mann - Versammlung“ mit dem Hinweis, dass mit Blick auf die COVID 19 - Pandemie und die noch lange anhaltenden Kontaktbeschränkungen zeitnah das Abhalten einer Eigentümerversammlung unter persönlicher Teilnahme der Eigentümer nicht zulässig und für viele Eigentümer nicht zumutbar sei. Wie im letzten Jahr solle die Versammlung daher über den Umweg einer sog. „Ein-Mann-Versammlung“ abgehalten werden. Die Eigentümer wurden gebeten, den Verwalter mit ihrer Stimmrechtsausübung zu bevollmächtigen, und es wurde angekündigt, dass die Verwaltung gezwungen wäre, die Versammlung abzusagen, wenn sich ein Eigentümer gegen das Procedere ausspreche oder persönlich zur Versammlung erscheine. Wegen des Inhalts des Schreibens wird auf die Anl. ASt 3 Bezug genommen. In der Eigentümerversammlung vom 07.04.2021 wurde u.a. zu TOP 7 mehrheitlich als „Vorratsbeschluss“ beschlossen, einen Gestattungsvertrag mit den SWM zur Errichtung einer Lade-Infrastruktur im Keller/TG-Bereich zum Laden von Elektrofahrzeugen abzuschließen. Wegen des Beschlusswortlauts wird auf die Anl. ASt 1 Bezug genommen.

3

Im Dezember 2021 begannen die Baumaßnahmen. Am 14.12.2021 bemerkte die Antragstellerin drei Durchbruchslöcher in den Hausflurwänden und weitere in den Kellergängen.

4

Mit Urteil des AG München vom 15.12.2021, Az. 1295 C 8298/21 WEG (Anl. Ast 3), wurden die zu TOPen 4a) und 4b) in der Eigentümerversammlung vom 07.04.2021 gefassten Beschlüsse auf eine von anderen Wohnungseigentümern erhobene Beschlussklage hin für ungültig erklärt, da „sie nichtig seien“. Durch die Form der Einladung sei den Wohnungseigentümern eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung verwehrt worden, was einen Eingriff in den Kernbereich des Eigentums bedeute und zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führe. Die Baumaßnahmen sind mittlerweile in Bezug auf die Kabelinstallation und deren Anschluss abgeschlossen, die Leitungen müssen noch verkoffert werden.

5

Die Antragstellerin ist der Auffassung, dass die veranlassten baulichen Maßnahmen von dem abweichen, was nach dem Vorratsbeschluss hätte erfolgen dürfen. Es gebe daher keine Rechtsgrundlage für das Handeln der Antragsgegnerin. Die eigenmächtige Umsetzung des Beschlusses stelle einen erheblichen Eingriff in „den Bestand der WEG“ dar und könne Auswirkungen auf den Brandschutz haben. Die Antragsgegnerin und nicht die WEG sei als Handlungsstörerin die richtige Antragsgegnerin, da sie eigenmächtig handle und der Bau so, wie jetzt betrieben, nicht von der WEG „als Eigentümerin“ betrieben werde. Es sei weniger beeinträchtigend, wenn jetzt ein Baustopp und eine Untersagung der Inbetriebnahme erteilt und so die Beeinträchtigung a priori beseitigt werde, als wenn der Antragstellerin die ständige Beeinträchtigung zugemutet werde. Eine außerordentliche Dringlichkeit ergebe sich daraus, dass bereits mit den Arbeiten begonnen worden sei und die Antragsgegnerin trotz entsprechender Aufforderung durch die Antragstellerin den Bau nicht stoppe.

6

Mit Beschluss vom 24.01.2022 (Bl. 10 - 14 d.A.) hat das Amtsgericht den Antrag vom 17.01.2022 zurückgewiesen, da mangels Passivlegitimation der Antragsgegnerin bereits ein Verfügungsanspruch fehle.

7

Mit Schriftsatz vom 07.02.2022 (Bl. 16 - 20 d.A.), beim Beschwerdegericht eingegangen am selben Tag, hat der Antragstellervertreter gegen diesen Beschluss, ihm zugegangen am 25.01.2022, sofortige Beschwerde eingelegt und diese insbesondere damit begründet, dass die Passivlegitimation der Antragsgegnerin doch gegeben sei. Es werde nicht gegen Handlungen vorgegangen, die die Antragsgegnerin in Abstimmung mit der WEG vorgenommen habe bzw. die von dieser getragen würden, sondern gegen Handlungen, die die Antragsgegnerin nach eigenem Gutdünken vornehme, und durch die sie in Sonder- und Gemeinschaftseigentum eingreife. Die Antragsgegnerin handle also außerhalb des vertraglichen Rahmens und der ordnungsgemäßen Verwaltung und Geschäftsführung, und man könne die Antragstellerin nicht darauf verweisen, zunächst gegen die Gemeinschaft vorzugehen. Es werde hier nicht nur das Sondernutzungsrecht der Antragstellerin an ihrem Stellplatz beeinträchtigt, sondern auch der Fluchtweg aus ihrem neben der Verteilstation gelegenen Hobbyraum bei einem möglicherweise eintretenden Brand massiv beeinträchtigt. Störungen im Bereich des Sondereigentums könne ein Eigentümer auch nach der WEG-Reform weiterhin abwehren.

8

Für die Einzelheiten wird in vollem Umfang auf den Akteninhalt, namentlich die Schriftsätze der Parteien nebst aller dort beigegebenen Anlagen sowie den Beschluss des Amtsgerichts Bezug genommen.

II.

9

Die sofortige Beschwerde der Antragsteller ist zulässig, aber nicht begründet.

10

1. Die sofortige Beschwerde ist nach § 567 Abs. 1 Nr.2 ZPO zulässig und wurde form- und fristgerecht nach § 569 ZPO eingelegt.

11

Es ist unschädlich, dass das Amtsgericht kein Abhilfeverfahren durchgeführt hat. Richtigerweise sollte man das Beschwerdegericht als befugt (nicht aber als verpflichtet) ansehen, in dringenden Fällen sowie bei

offensichtlich begründeten oder - wie hier - unbegründeten Beschwerden unmittelbar selbst zu entscheiden. Das entspricht am ehesten dem Ziel des Gesetzgebers, mit dem Abhilfeverfahren das Beschwerdegericht zu entlasten und das Beschwerdeverfahren insgesamt zu verkürzen. Der Entlastungseffekt des Abhilfeverfahrens ist bei offensichtlich begründeten oder unbegründeten Beschwerden gering und in eilbedürftigen Fällen wird dem Beschwerdeführer mit der Abgabe an das Untergericht nicht gedient sein, wenn das Beschwerdegericht bereit und in der Lage ist, sofort zu entscheiden. Der Beschwerdeführer gibt zudem mit der unmittelbaren Einlegung der Beschwerde bei dem Beschwerdegericht - wie auch vorliegend erfolgt - zu erkennen, dass er auf die in seinem Interesse liegenden Regelungsziele, ihm die Instanz zu erhalten und das Verfahren durch die Selbstkontrolle des iudex a quo zu verkürzen, verzichtet (vgl. MüKoZPO/Hamdorf, 6. Aufl. 2020, ZPO § 572 Rn. 5).

12

2. Die sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat zu Recht durch den angefochtenen Beschluss den Erlass einer einstweiligen Verfügung abgelehnt. Die von der Antragstellerin hiergegen erhobenen Rügen greifen nicht durch.

13

2.1. Der Antrag ist auf die Unterlassung der Fortsetzung des Baus der Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und auf das Unterlassen der Inbetriebnahme gerichtet, also auf das Unterlassen konkreter Verwaltungsmaßnahmen. Hierfür besteht unter keinem denkbaren Gesichtspunkt ein Verfügungsanspruch der Antragstellerin gegen die Antragsgegnerin. Insoweit wird zunächst auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen.

14

2.2. Vorliegend erscheint es nach Aktenlage zwar naheliegend, dass der in der Eigentümerversammlung vom 07.04.2021 zu TOP 7 gefasste Beschluss - aus denselben Gründen wie die zu TOP 4a) und 4b) gefassten Beschlüsse, die Gegenstand des Verfahrens 1295 C 8298/21 WEG vor dem Amtsgericht München waren - nichtig ist, und nichtige Beschlüsse muss und darf der Verwalter nicht ausführen (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.12.2021, WEG § 27 Rn. 27). Vollzieht der Verwalter einen nichtigen Beschluss, begeht er eine Pflichtverletzung, denn dieser Beschluss entfaltet keine Rechtswirkung (Zscheschack in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 27 WEG, Rn. 202).

15

Handelt der Verwalter pflichtwidrig, kann ihn aber grundsätzlich nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Wege der Leistungs- oder Unterlassungsklage in Anspruch nehmen und notfalls eine einstweilige Verfügung erwirken; der Antragstellerin fehlt hier also schon die Aktivlegitimation. Eine Direktklage des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter gibt es insoweit nicht, weil der Verwalter den Wohnungseigentümern gegenüber nicht verpflichtet ist (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, aaO Rz. 521).

16

2.3. Auch die Rechtsfigur des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter hilft vorliegend nicht weiter. Ob die Eigentümer nunmehr unter der Geltung des WEMoG grundsätzlich keine eigenen Ansprüche gegen den Verwalter aus den Grundsätzen des Vertrags mit Schutzwirkung für Dritte mehr herleiten können, da ihnen eigene Ansprüche zustehen und deshalb die hierfür erforderliche Schutzbedürftigkeit fehlt (BeckOGK/M. Müller, 1.12.2021, WEG § 1 Rn. 202; Wobst ZWE 2021, 17 (19); Lehmann-Richter/ Wobst WEG-Reform 2020 Rn. 60, Grüneberg/ Wicke, § 27 WEG Rz. 3, BeckOGK/Greiner, 1.12.2021, WEG § 26 Rz. 348; Abramenko, Das neue Wohnungseigentumsrecht, § 5 Rz. 33; Skauradszun in MünchKomm/BGB, § 27 WEG Rz. 56; aA BeckOK WEG/Elzer, 47. Ed. 1.1.2022, WEG § 26 Rn. 207; Jennißen/Zscheschack § 27 Rn. 227; Hügel/Elzer/ Hügel/Elzer § 27 Rn. 211; D/S/Z, WEG-Recht 2021, Kap. 13 Rz. 90 ff.) ist umstritten, kann hier aber mangels Entscheidungserheblichkeit dahinstehen. Durch einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter erhält der Dritte zwar einen eigenständigen vertraglichen Anspruch gegen den Schuldner, wenn dieser Vertragspflichten verletzt. Derartige Ansprüche betreffen aber ausschließlich die Sekundärebene, d.h. der Dritte kann den Schuldner allein auf Ersatz der infolge der Pflichtverletzung entstandenen Schäden in Anspruch nehmen.

17

2.4. Pflichtwidriges Verhalten des Verwalters verletzt zwar den Individualanspruch jedes Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Insoweit ist aber die

Passivlegitimation der Antragsgegnerin nicht gegeben. Der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung richtet sich nämlich ausschließlich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht (mehr) gegen den Verwalter oder die anderen Wohnungseigentümer, so wie es vor dem Inkrafttreten des WEMoG der Fall war (MüKoBGB/Rüscher, 8. Aufl. 2021, WEG § 18 Rn. 27). Der Gemeinschaft wird analog 31 BGB grundsätzlich pflichtwidriges Verhalten des Verwalters zugerechnet, und der betroffene Wohnungseigentümer kann daher die Gemeinschaft im Wege der Unterlassungs- oder Leistungsklage in Anspruch nehmen und notfalls eine einstweilige Verfügung erwirken (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, aaO Rz. 522; BeckOGK/Skauradszun, 1.12.2021, WEG § 18 Rn. 39; MüKoBGB/Rüscher, aaO; Grüneberg/Wicke, § 18 WEG Rz. 14).

18

2.5. Unberührt bleiben zwar allgemeine Anspruchsgrundlagen, etwa im Falle einer andauernden Störung oder einer Wiederholungsgefahr der Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB. Die Ansprüche aus § 18 Abs. 2 und § 1004 Abs. 1 BGB laufen nicht zwingend parallel, es kann sein, dass einem Wohnungseigentümer sowohl ein Anspruch aus § 18 Abs. 2 WEG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als auch ein allgemeiner Anspruch aus § 1004 BGB gegen den störenden Wohnungseigentümer zusteht (BeckOGK/Skauradszun, 1.12.2021, WEG § 18 Rn. 40). Auch auf § 1004 BGB kann die Antragstellerin aber einen Verfügungsanspruch vorliegend nicht stützen.

19

2) Beseitigungs-/Unterlassungsansprüche aus § 1004 BGB wegen Störungen durch unzulässigen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums durch Wohnungseigentümer und auch durch Dritte sind aber nur durch die Gemeinschaft geltend zu machen (Grüneberg/Wicke, aaO); insofern fehlt der Antragstellerin wegen der in § 9a Abs. 2 WEG geregelten umfassenden Ausübungsermächtigung der Gemeinschaft schon die Aktivlegitimation. Das Gesetz statuiert in § 9a Abs. 2 WEG eine Ausübungsermächtigung und Prozessstandschaft des Verbands für individuelle Eigentümerrechte. Die individualrechtlichen Ansprüche der Wohnungseigentümer selbst werden dabei zwar nicht an den Verband übertragen, Rechtsinhaber bleiben allein die Wohnungseigentümer. Es erfolgt aber allein eine Ausübung der individualrechtlichen Ansprüche durch die Gemeinschaft. Die Ausübungsbefugnis obliegt also nicht - wie im Normalfall - dem materiellen Rechtsinhaber (dem Wohnungseigentümer), sondern der Gemeinschaft (vgl. BeckOGK/Falkner, 1.12.2021, WEG § 9a Rn. 142).

20

2) Auch nach neuem Recht bleibt ein Wohnungseigentümer zwar insoweit prozessführungsbefugt, als eine Klage auf eine Störung im räumlichen Bereich des Sondereigentums gestützt wird. Diese Klagebefugnis ist unabhängig davon, ob zugleich (auch) das Gemeinschaftseigentum betroffen ist (BGH NZM 2021, 613 Rn. 13; Urteil vom 1.10.2021 - V ZR 48/21 Rn. 8). Der geltend gemachte Verfügungsanspruch der Antragstellerin gegen die Antragsgegnerin lässt sich auch hieraus aber nicht ableiten.

21

2) Dass bereits eine Beeinträchtigung i.S.v. § 1004 BGB im räumlichen Bereich des Sondereigentums der Klägerin erfolgt ist, ergibt sich ebensowenig, wie dass eine solche Beeinträchtigung erstmals ernsthaft droht. Aus der eigenen händischen Skizze der Antragstellerin (Anl. ASt 4) ergeben sich im räumlichen Bereich des Hobbyraums der Klägerin weder „durchgeschlagene Löcher“ noch verlegte Kabel; dementsprechend moniert die Antragstellerin in ihrem Schreiben an die Antragsgegnerin vom 14.12.2021 auch (nur) die „Verschandelung“ des Hausflurs im Keller durch „auf Putz wild verlaufende Versorgungsschächte“ und den „nicht nachvollziehbaren Eingriff in die Gestaltung“. Auch aus dem Schreiben der Antragstellerin an das „Fachteam“ bei den SWM vom 11.01.2022 (Anl. ASt 5) ergibt sich keine drohende Beeinträchtigung; hier trägt die Antragstellerin vor, dass mittlerweile sogar weniger Löcher im Hausflur vorliegen würden und zwischenzeitlich (nur) die Kabel „fleißig weiter verlegt“ worden wären. Seitens der SWM wird unter demselben Datum mitgeteilt, dass die Kabel noch „ansehnlich verkoffert“ würden, was übereinstimmt mit dem Vortrag der Antragsgegnerin, dass die Arbeiten bzgl. der Kabelinstallation und des Anschlusses von der energietechnischen Seite abgeschlossen seien und lediglich die Verkoffierung der Leitungen noch ausstehe.

22

2) Insoweit ist nicht mehr entscheidungserheblich, dass ein Anspruch aus § 1004 BGB, gestützt auf eine - hier weder erfolgte noch drohende - Beeinträchtigung des Sondereigentums der Antragstellerin, wohl auch

nur gegen die Gemeinschaft gegeben wäre, der das Verhalten des Verwalters analog § 31 BGB zugerechnet wird, solange der Verwalter - wie hier - „in amtlicher Eigenschaft“ und nicht ohne inneren Zusammenhang mit seinen Obliegenheiten nur bei Gelegenheit handelt (vgl. Zscheschack in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 27 WEG, Rn. 283; D/S/Z, Kap. 13 Rz. 9). Nach der konzeptionellen Neuausrichtung durch das WEMoG übernimmt der Verwalter nämlich nicht mehr in eigener Person Verwaltungsaufgaben (vgl. § 20 Abs. 1 WEG a.F.), sondern wird ausschließlich für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tätig (vgl. § 27 Abs. 1 WEG), der wiederum die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt (§ 18 Abs. 1 WEG).

23

2.6. Auch soweit der Antragstellervertreter die Befürchtung äußert, dass infolge der nicht mehr gegebenen „Abschottung der Kellergänge zum Hausflur mit Brandschutztüren“ die Brandschutzvorgaben nicht mehr eingehalten sind, sind alleine Frage der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums betroffen. Ansprüche die hieraus resultieren, können nach der neuen Struktur des WEG (§ 18 Abs. 1 WEG) alleine von der Gemeinschaft geltend gemacht werden (§§ 9a Abs. 2, 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG; vgl. LG Frankfurt a. M. Beschluss vom 9.12.2021 - 2/13 T 74/21, BeckRS 2021, 38518 Rn. 12, beckonline).

III.

24

1. Die Entscheidung erging durch Einzelrichter, § 568 S.1 ZPO

25

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

26

3. Die Festsetzung des Streitwerts erfolgte im Wege der Schätzung auf der Grundlage des § 48 GKG und in Anlehnung an die unbeanstandet gebliebene Festsetzung des Amtsgerichts.

27

4. Die Rechtsbeschwerde war nicht gemäß § 574 Abs. 1 S.1 Nr.2 ZPO zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Gerichts der sofortigen weiteren Beschwerde nicht erforderlich ist. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung.