

Titel:

Wohnungseigentum

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 12.12.2022 – 1291 C 9822/22 WEG

Fundstellen:

ZMR 2026, 69

LSK 2023, 58032

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 12.12.2022, Az. 1291 C 9822/22 WEG, wird zurückgewiesen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 15.171,77 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Auf die Beschlussersetzungsklage der Klägerin hat das Amtsgericht München folgendes ausgeurteilt:

2

Es ist beschlossen, dass die Beklagte gegen ihre Verwalterin, die E. Hausverwaltungs GmbH, Schadensersatzansprüche in Höhe von 15.171,77 € wegen der von der Klägerin erfolgreich durchgeführten Beschlussanfechtungen im Jahr 2021 vor dem AG München Az.: 1291 C 9308/21 WEG, geltend macht.

3

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen wird auf das Endurteil des Amtsgerichts vom 22.12.2022 (Bl. 39/43 d.A.) Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

4

Zur Begründung hat das Amtsgericht folgendes ausgeführt:

5

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer mit dem Inhalt, davon abzusehen, Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter geltend zu machen, widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs schlüssig dargelegt und begründet erscheinen. Dies sei vorliegend der Fall. Das im seinerzeitigen Anfechtungsverfahren abgegebene Anerkenntnis führe zwar nicht dazu, dass ohne weitere Prüfung davon auszugehen sei, dass die damals streitgegenständlichen Beschlüsse nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung in Einklang stehen würden. Ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 2 BGB sei jedoch schlüssig dargetan. Es habe sich um eine unzulässig Onlineversammlung gehandelt; es fehle bereits an einem – vor der betreffenden Versammlung gefassten – Gestattungsbeschluss. Die Beklagte habe im Termin zur mündlichen Verhandlung eingeräumt, dass mehrere Eigentümer online abgestimmt hätten. Formfehler bei der Beschlussfassung würden häufig

zu einem erfolgreichen Anfechtungsverfahren führen; der Verwalter hafte in diesem Fall der geschädigten Gemeinschaft auf die Prozesskosten. So liege es auch hier. Die Beklagte habe die Eigentümerversammlung nicht ordnungsgemäß durchgeführt, indem teilnahmewilligen Eigentümern die Teilnahme durch kurzfristige Forderung eines PCR-Tests faktisch unmöglich gemacht und anderen Eigentümern entgegen § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG eine online-Teilnahme ermöglicht worden sei. Das Verschulden der Beklagten werde gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB vermutet. Diese Pflichtverletzung sei für den geltend gemachten Schaden auch kausal. Die Höhe des Schadens in Gestalt der entstandenen Prozesskosten sei zwischen den Parteien unstreitig. Auf die inhaltlichen Angriffe gegen die damals gefassten Beschlüsse komme es nicht mehr an. Gewichtige Gründe, die ausnahmsweise gegen eine gerichtliche Geltendmachung der schlüssig dargelegten Schadensersatzansprüche sprechen und eine andere Ermessensentscheidung rechtfertigen würden, würden nicht vorliegen.

6

Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf das Endurteil des Amtsgerichts München vom 22.12.2022 Bezug genommen.

7

Gegen das am 12.12.2022 zugestellte Endurteil hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 22.12.2022 (Bl. 49/50 d.A.), eingegangen beim Berufungsgericht am selben Tag, Berufung eingelegt. Diese wurde mit Schriftsatz vom 2.3.2023 (Bl. 55/56 d.A.) innerhalb der verlängerten Berufungsbegründungsfrist begründet.

8

Die Beklagte hat ihre Berufung auf folgende Aspekte gestützt: Das Amtsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Klägerin schlüssig dargelegt habe, dass die damals streitgegenständlichen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen hätten und dies von der Verwalterin zu verantworten sei, so dass Schadensersatzansprüche begründet erscheinen würden. Diesem Vortrag der Klägerin sei die Beklagte mit Schriftsatz vom 29.8.2022 umfassend entgegengetreten. Auf den Inhalt dieses Schriftsatzes werde Bezug genommen. Unabhängig davon habe das Ausgangsgericht zu Unrecht gefolgert, dass hier eine Ermessensreduzierung auf Null vorliegen solle. Es liege durchaus im Ermessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ob diese gegenüber dem amtierenden oder ausgeschiedenen Verwalter Schadensersatzansprüche geltend machen wolle. Mit der angefochtenen Beschlussfassung habe sich die Mehrheit gerade dagegen entschieden, dies insbesondere vor dem Hintergrund des zum damaligen Zeitpunkt bestehenden Verwaltungsverhältnisses.

9

Wegen der genauen Begründung im Einzelnen wird auf den Schriftsatz vom 2.3.2023 Bezug genommen.

10

Die Beklagte stellt den Antrag aus der Berufungsbegründung vom 2.3.2023.

11

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

12

Die Klägerin hat im Berufungsverfahren erwidert, der Verwalter habe mehrere grobe Pflichtwidrigkeiten begangen, die bei der Beklagten zu einem erheblichen Schaden in Höhe der Prozesskosten geführt hätten. Wie bereits erstinstanzlich vorgetragen, habe der Verwalter wider besseren Wissens anfechtbare Beschlüsse fassen lassen. Er sei mehrfach durch die Klägerin darauf hingewiesen worden, dass die Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung vom 6.5.2021 unrechtmäßig erfolgt sei. Darüber hinaus seien die angefochtenen Beschlüsse auch inhaltlich aufgrund grob fahrlässiger Fehler des Verwalters unwirksam. Auch hierauf sei der Verwalter mit Schreiben vom 3.5.2021 hingewiesen worden. Ohne die eklatanten Pflichtverstöße des Verwalters wäre das Anfechtungsverfahren der Klägerin nicht notwendig gewesen. Ein Verschulden sei unzweifelhaft gegeben. Da der Anspruch der WEG gegen den Verwalter offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet sei, so dass ein Rechtsstreit ohne großes Kostenrisiko in Kauf genommen werden könnte, sei das Ermessen des Verbands in Bezug auf die Inanspruchnahme des Verwalters auf Null reduziert. Die Verweigerung einer Inanspruchnahme des Verwalters durch die Berufungsklägerin sei aus objektiver Sicht nicht vertretbar. Die Geltendmachung der streitgegenständlichen Ansprüche, wie sie den Gegenstand der Beschlussersatzungsklage bilden, sei

vielmehr in der Gesamtschau die alleinige Möglichkeit dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu entsprechen.

13

Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 28.3.2023 (Bl. 59/61 d.A.) Bezug genommen.

14

Die Kammer hat mit der Ladungsverfügung vom 6.4.2023 (Bl. 62/63 d.A.) sowie mit weiterer Verfügung vom 11.10.2023 vorläufige Hinweise erteilt; auf diese wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 5.10.2023 kurz vor der Berufungsverhandlung erstmals die „Prozessführungsbefugnis“ der anwaltlichen Vertreterin der Beklagten bestritten und dies mit Schriftsatz vom 12.10.2023 weiter vertieft.

15

Die Kammer hat am 19.10.2023 mündlich verhandelt; auf das Sitzungsprotokoll wird Bezug genommen.

II.

16

1. Die Berufung ist zulässig. Sie wurde gemäß §§ 517, 519, 520 ZPO form- und fristgerecht und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegt. Die Berufungssumme gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO ist angesichts des auf die Klägerin entfallenden Anteils zweifelsfrei erreicht.

17

1.1. Die Beklagte ist ordnungsgemäß vertreten. Soweit die Klägerin nunmehr – erstmals – die „Prozessführungsbefugnis der Kollegin für die Berufungsklägerin“ bestritten hat, hat die Kammer dies als Vollmachtsrüge gemäß § 88 ZPO ausgelegt. Die Beklagtenvertreterin hat in der Berufungsverhandlung die vom Verwalter (der zudem in der mündlichen Verhandlung anwesend war) unterschriebene Prozessvollmacht im Original vorgelegt.

18

Ein weiterer Beschluss der Gemeinschaft über die Einlegung einer Berufung und Beauftragung der Beklagtenvertreterin im Berufungsverfahren war nicht erforderlich.

19

1.1.1. Wird die Gemeinschaft – wie hier – verklagt, so ergibt sich die Pflicht und Befugnis des Verwalters im Passivprozess, in Ausübung seines gesetzlichen Vertretungsrechts der Klage entgegenzutreten, aus seiner Organstellung. Die Pflicht zur Prozessvertretung gilt auch und insbesondere für Beschlussklagen; genau um eine solche geht es hier. Im Normalfall ist der Verwalter als Vollzugsorgan des bzw. der Mehrheitsbeschlüsse dazu berufen, diesen Mehrheitswillen gegen eine Anfechtungsklage zu verteidigen (BeckOGK/Greiner, WEG, § 27, Rdnr. 59). Dies war schon zum alten Recht (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F.) anerkannt (BGH, ZWE 2013, 368 ff.; LG Dortmund, ZWE 2014, 325, 326; LG Berlin, ZMR 2013, 735 ff.) und folgt nun aus der umfassenden gesetzlichen Vertretungsmacht gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG (BeckOGK/Greiner, a.a.O.). Diese Befugnis des Verwalters zur Vertretung der Gemeinschaft umfasst alle Maßnahmen zur Verteidigung gegen die Klage und damit auch den Auftrag zur Einlegung eines entsprechenden Rechtsmittels an einen Rechtsanwalt (BeckOGK/Greiner, a.a.O., § 27, Rdnr. 64; Bärmann/Becker, WEG, 15. Auflage, § 9b, Rdnr. 33, 35). Hierdurch wird der Prozess für die Beklagte nicht zum Aktivprozess, da deren Rechtsschutzziel weiterhin auf die bloße Abwehr der klägerischen Ansprüche gerichtet ist (LG Dortmund, a.a.O.). Anders als nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG a.F. ist die Reichweite der Passivvertretungsmacht nicht mehr auf Prozesshandlungen beschränkt, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Nachteils erforderlich sind (Bärmann/Becker, a.a.O.).

20

1.1.2. Die Klägerin hat auf den diesbezüglichen Hinweis der Kammer dahingehend Stellung genommen, dass es sich „vorliegend um einen speziellen Fall der rechtsgeschäftlichen Bevollmächtigung, der nach § 242 BGB ausgeschlossen sein muss“ handeln würde. Abgesehen davon, dass es sich hier um die Frage der gesetzlichen Vertretungsmacht handelt, greift dies hier nicht. Zwar ist richtig, dass ein Verwalter in bestimmten Fällen von der Prozessvertretung der Gemeinschaft ausgeschlossen sein kann, so, wenn nach dem jeweiligen Streitgegenstand (konkret) eine Interessenkollision besteht (Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 9b, Rdnr. 14, 15). Dies wurde im alten Recht vornehmlich im Rahmen der Zustellungsververtretung diskutiert,

wobei sich die vormalig in § 45 WEG a.F. genannten Gründe für den Ausschluss des Verwalters als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer nunmehr für den Ausschluss des Verwalters als Prozessvertreter der Gemeinschaft anführen lassen (Bärmann/Becker, WEG, § 9b, Rdnr. 38).

21

So ist der Verwalter als Prozessvertreter der Gemeinschaft ausgeschlossen, wenn er selbst Gegner der Gemeinschaft ist (wie z.B. in den Streitigkeiten gemäß § 43 Nr. 3 WEG) oder er selbst als Wohnungseigentümer die Klage erhoben hat (Bärmann/Becker, a.a.O., § 9b, Rdnr. 39). Dies ist hier nicht der Fall. Dass sich eine Beschlussklage gegen einen Beschluss, der die Rechtsstellung des Verwalters tangiert, richtet, wie es z.B. bei Beschlüssen über die Abberufung, die Bestellung, die Entlastung oder – wie hier – die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen diesen der Fall ist, reicht für sich genommen nicht aus, um den Verwalter von der Prozessvertretung auszuschließen (Bärmann/Becker, a.a.O.). Der BGH hat insoweit zum alten Recht entschieden, dass die rein formale Beurteilung der Frage eines Interessenkonflikts abstrakt anhand des Verfahrensgegenstands dem angestrebten Vereinfachungs- und Kostenentlastungseffekt zuwiderlaufen würde und daher eine konkrete Interessengefährdung, bzw. eine konkrete Gefahr, die ex ante unter Würdigung der Gesamtumstände im Einzelfall festzustellen ist, mithin einen „echten“ Konflikt gefordert (BGH, ZWE 2012, 257, 258). Dazu ist hier nichts vorgetragen. Es ist im Gegenteil so, dass sich die Gemeinschaft durch den mehrheitlich gefassten Beschluss entsprechend positioniert hat und der Verwalter lediglich – weiterhin – diesen mehrheitlichen Willen in diesem Verfahren weiter verteidigt und durchsetzt. Erhebt der Verwalter im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer sind Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, im übrigen im Grundsatz nicht zu überprüfen (BGH, ZWE 2023, 28 ff.; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, a.a.O., Kap. 9, Rdnr. 123). Gleiches gilt spiegelbildlich auf der Passivseite. Die Klägerin scheint ursprünglich hier auch kein Problem gesehen zu haben; schließlich hat sie in ihrer Klage selbst den Verwalter als (Zustell-)Vertreter der Beklagten angegeben.

22

1.2. Die Berufungsbegründung erfolgte form- und fristgerecht.

23

1.2.1. Zwar wurden keine expliziten Berufungsanträge gestellt. Die Vorschrift des § 520 Abs. 3 Nr. 1 ZPO verlangt, dass die Berufungsbegründungsschrift ihrem gesamten Inhalt nach eindeutig erkennen lässt, in welchem Umfang und mit welchem Ziel das Urteil der ersten Instanz angefochten werden soll (BGH, NJW-RR 2019, 1293). Dieses Anfechtungs- und Änderungsbegehren wird zweckmäßigerweise in einem förmlichen Antrag formuliert (MüKoZPO/Rimmelpacher, ZPO, § 520, Rdnr. 28). Dies ist indes nicht zwingend (BGH, a.a.O.; Musielak/Voit/Ball, ZPO, § 520, Rdnr. 20). Ausreichend ist, wenn die Berufungsbegründung als Ganzes den Schluss auf die Weiterverfolgung des erstinstanzlichen Begehrens zulässt. Dies ist bereits dann der Fall, wenn die Berufungsschrift ausführt, dass das Erstgericht zu Unrecht von einer begründeten Klage ausgegangen ist (BGH, a.a.O.; MüKoZPO/Rimmelpacher, a.a.O.). Den genannten Anforderungen wird die hiesige Berufungsbegründung gerecht, indem sie sich darauf stützt, dass das Amtsgericht fehlerhaft einen schlüssig dargetanen Schadensersatzanspruch und darüber hinaus eine Ermessensreduzierung auf Null angenommen habe und damit das Ziel der Klageabweisung ersichtlich weiter verfolgt werden soll.

24

1.2.2. Die Berufungsbegründung erfüllt auch im übrigen die gesetzlichen Anforderungen.

25

Gemäß § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, 3 ZPO hat die Berufungsbegründung die Bezeichnung der Umstände zu enthalten, aus denen sich nach Ansicht des Rechtsmittelführers die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergibt bzw. konkrete Anhaltspunkte zu bezeichnen, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Tatsachenfeststellungen in angefochtenen Urteil begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Da die Berufungsbegründung erkennen lassen soll, aus welchen rechtlichen und tatsächlichen Gründen der Berufungskläger das angefochtene Urteil für unrichtig hält, hat dieser – zugeschnitten auf den konkreten Streitfall und aus sich heraus verständlich – diejenigen Punkte rechtlicher Art darzulegen, die er als unzutreffend beurteilt ansieht, und dazu die Gründe anzugeben, aus denen sich die Fehlerhaftigkeit jener Punkte und deren Erheblichkeit für die angefochtene

Entscheidung herleitet (Zöller/Heßler, ZPO, 33. Auflage, § 520, Rdnr. 33, 35). Dabei reicht es nicht aus, lediglich auf das Vorbringen erster Instanz zu verweisen. Soweit die Berufungsbegründung bei der Frage der Schlüssigkeit des streitgegenständlichen Schadensersatzanspruchs – nur – auf den Inhalt einer beigefügten Anlage, nämlich die Klagerwiderung erster Instanz verweist, ist dies also nicht genügend. Daran erschöpft sich indes die Berufungsbegründung nicht. Vielmehr werden im Folgenden Ausführungen zum Ermessenspielraum gemacht. Dies genügt den Anforderungen, die auf der Zulässigkeitsebene zu stellen sind; Schlüssigkeit, hinreichende Vertretbarkeit oder rechtliche Haltbarkeit werden auf dieser nicht verlangt (Zöller/Heßler, ZPO, a.a.O., 520, Rdnr. 34).

26

2. Die Berufung der Beklagten ist nicht begründet.

27

2.1. Es handelt sich um eine reine Beschlussersetzungsklage; diese ist zulässig.

28

2.1.1. Der Antrag wurde ordnungsgemäß gestellt. Das Amtsgericht hat diesen rechtsfehlerfrei ausgelegt und anhand der in der Rechtsprechung üblicherweise verwendeten Tenorierung entsprechend umformuliert. Die Beschlussersetzungsklage unterliegt weiterhin nicht den strengen Anforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG hebt zwar den Grundsatz der Antragsbindung nicht auf, gewährt aber eine gewisse Lockerung. Ausreichend ist die Angabe des Rechtsschutzziels (BGH, ZMR 2014, 219 ff.; Hogenschurz, WEG, 3. Auflage, § 44, Rdnr. 198, 199).

29

2.1.2. Die erforderliche Vorbefassung ist ebenfalls gegeben. Trotz der anderslautenden Formulierung in der Neufassung des Gesetzes im Vergleich zu § 21 Abs. 8 WEG a.F. sind inhaltliche Änderungen, insbesondere in Bezug auf das Vorbefassungsgebot, nicht gegeben (BGH, Urteil vom 16.12.2022, Az.: V ZR 263/21; Dötsch/Schultzy/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14, Rdnr. 142). Um das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer zu wahren, muss der Kläger vor Klageerhebung erfolglos versucht haben, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über den nach seiner Meinung notwendigen Eigentümerbeschluss herbeizuführen (BGH, a.a.O.; BGH, Urteil vom 15.1.2010, Az.: V ZR 114/09; LG Frankfurt, ZMR 2023, 131 ff.; BeckOK/Elzer, WEG, § 44, Rdnr. 193). Ohne eine ausreichende Vorbefassung fehlt der Klage grundsätzlich das Rechtsschutzbedürfnis, wenn die Befassung der Wohnungseigentümer nicht erkennbar aussichtslos, also eine bloße Förmerei wäre, mit anderen Worten wenn wegen der Stimmrechtsverhältnisse von vorneherein nicht mit einer – positiven – Beschlussfassung der Gemeinschaft zu rechnen ist und mit Sicherheit feststeht, dass der Beschlussantrag des klagenden Eigentümers nicht die erforderliche Mehrheit finden würde (BGH, a.a.O.; LG Frankfurt, a.a.O.; Jennißen/Suilmann, WEG, 7. Auflage, § 44, Rdnr. 148; Hogenschurz, a.a.O., § 44, Rdnr. 193). Diesen Anforderungen ist hier Genüge getan. Zwar ist der seinerseits in der Eigentümerversammlung gestellte Antrag, wonach sich der Verwalter zur Erstattung der Prozesskosten „verpflichten“ sollte, nicht genau spiegelbildlich zur streitgegenständlichen Beschlussersetzung. Die konstitutive Begründung einer Leistungspflicht im Beschlusswege ist ohnehin nicht zulässig. Letztlich geht es jedoch um die Verfolgung bzw. Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs gegen den Verwalter; damit hat sich die Gemeinschaft in der Sache befasst und sich durch die Fassung des Negativbeschlusses klar positioniert.

30

2.2. Die Klage ist begründet. Der bestandskräftige Negativbeschluss entfaltet keine Sperrwirkung (BGH, ZWE 2020, 51 ff.; BGH, Urteil vom 26.10.2012, Az.: V ZR 7/12).

31

Die Beschlussersetzungsklage dient der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG. Die Klage ist daher begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat und damit der vom Kläger begehrte Beschluss im Sinne des Gesetzes „notwendig“ ist. Maßgebend ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung (BGH, a.a.O.; BeckOK/Elzer, WEG, § 44, Rdnr. 206). Ein Wohnungseigentümer hat auf einen Beschluss einen Anspruch, wenn sein Gegenstand noch nicht durch eine Vereinbarung oder einen Beschluss geregelt ist, seine Fassung aber ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht. Entsprechendes gilt, wenn es um andere Maßnahmen geht, die in der Verantwortung der

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stehen, wie z.B. die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen (Hogenschurz, a.a.O., § 44, Rdnr. 202).

32

2.2.1. Zwar kommt der Gemeinschaft bei der Frage, ob sie Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter – oder einen Dritten – geltend machen will, ein entsprechender Ermessensspielraum zu, im Rahmen dessen sie durchaus berechtigt sein kann, auf die Geltendmachung derartiger Ansprüche zu verzichten (so BayObLG, BeckRS 2003, 30329219, wenn ein solcher Anspruch offensichtlich nicht besteht oder ersichtlich nicht durchsetzbar ist). Soweit Ermessen eingeräumt ist, muss die Gemeinschaft der Eigentümer alle für und gegen eine Maßnahme sprechenden Umstände abwägen. Sind mehrere Entscheidungen möglich und objektiv vertretbar, kann die Gemeinschaft frei wählen, für welche sie sich entscheidet (Hogenschurz, a.a.O., § 44, Rdnr. 42, 43). Insoweit wird es jedoch regelmäßig dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen, auch in zweifelhaften Fällen durch eine gerichtliche Entscheidung klären zu lassen, ob Ansprüche gegen den ehemaligen oder derzeitigen Verwalter bestehen (so ausdrücklich LG Koblenz, BeckRS 2018, 22554; BayObLG, BeckRS 1994, 8453; Hogenschurz, a.a.O., § 26, Rdnr. 319). Das Absehen von der Geltendmachung eines derartigen Anspruchs widerspricht damit ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs schlüssig dargelegt und begründet erscheinen (LG Koblenz, a.a.O.; OLG Hamm, NJW-RR 2004, 805 ff.; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2000, 381, 382; anders in zweifelhaften Fällen LG Itzehoe, ZWE 2015, 417). Dies ist hier der Fall. Soweit dies im Hinweis vom 6.4.2023 noch anders gesehen wurde, wird daran angesichts der aktuellen BGH-Rechtsprechung, wie auch in der mündlichen Verhandlung erläutert, nicht mehr festgehalten.

33

2.2.2. Ein Anspruch gegen den Verwalter gemäß § 280 Abs. 1 BGB ist schlüssig dargetan, wobei die Kammer, wie vom Amtsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt, eine selbständige Prüfung vorzunehmen hatte. Das Anerkenntnis der Beklagten im Vorprozess ist insofern ohne Belang.

34

2.2.2.1. Eine Pflichtverletzung (vgl. dazu beispielhaft Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage, § 26, Rdnr. 392) liegt vor, wie vom Amtsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt. Bei der am 6.5.2021 durchgeführten Eigentümerversammlung hat es sich um eine unzulässige online-Versammlung gehandelt. Die zum 1.12.2020 neu geschaffene Regelung in § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG erlaubt nicht etwa generell eine reine online-Versammlung, sondern schafft nur eine gesetzliche Beschlusskompetenz für die bloße Gestattung einer (virtuellen) Teilnahme der Wohnungseigentümer an einer hybriden Versammlung bzw. der Ausübung von sämtlichen oder einzelnen Mitgliedschaftsrechten in einer Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation (Bärmann/Dötsch, WEG, § 23, Rdnr. 120). Über § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG kann eine Teilnahmemöglichkeit der Wohnungseigentümer in Präsenz als Ausfluss des Kernbereichs der Mitgliedschaftsrechte nicht „wegbeschlossen“ werden (Bärmann/Dötsch, a.a.O., § 23, Rdnr. 122). Eine Beschlusskompetenz für den vollständigen Ersatz der Präsenzversammlung zugunsten einer virtuellen Versammlung besteht nach (noch) geltender Gesetzeslage nicht (Hogenschurz, a.a.O., § 23, Rdnr. 16; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rdnr. 605, 606; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, a.a.O., Kap. 8, Rdnr. 44).

35

Insoweit erscheint es schon problematisch, wie vom Amtsgericht richtig gesehen, wenn (so der Klammerzusatz in der Ladung) zu einer (rein?) virtuellen Eigentümerversammlung eingeladen wurde und mit Email vom 4.5.2021 (Anlage K 2) betont wurde, dass man zu einer Teilnahme zu einer Eigentümerversammlung über Skype eingeladen habe und eine persönliche Teilnahme nicht möglich sei. Dies ist, wie ausgeführt, so nicht zulässig und wurde erst mit einer weiteren Email kurz vor der Versammlung (Anlage K 6), die die Klägerin allerdings nicht mehr erreicht hat, und die persönliche Teilnahme an unerfüllbare Bedingungen geknüpft hat, korrigiert.

36

Die Eröffnung einer Teilnahme an der Eigentümerversammlung mittels elektronischer Kommunikation muss im übrigen – vorher – beschlossen werden. Die Gestattung der virtuellen Zuschaltung erfordert, dass auf einer Versammlung ein Beschluss gefasst wird, auf welchem technischen Wege, welche Eigentümerrechte, dauerhaft oder befristet im Wege der elektronischen Kommunikation ausgeübt werden können. Insoweit

besteht ein weiter Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer (Hogenschurz, a.a.O., § 23, Rdnr. 20, 21; Lehmann-Richter/Wobst, a.a.O., Rdnr. 609 ff.; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, a.a.O., Kap. 8, Rdnr. 45). Ein solcher Gestattungsbeschluss fehlt unstreitig (zu entsprechenden Möglichkeiten Bärmann/Dötsch, a.a.O., § 23, Rdnr. 125). Nach den bindenden Feststellungen des Amtsgerichts haben einige Eigentümer online abgestimmt.

37

Der Beschluss zu TOP 6 begegnet im übrigen Bestimmtheitsbedenken. Aus dem Beschluss selbst ergibt sich nicht, für welche Arbeiten genau Angebote einzuholen und zu begleiten sind.

38

2.2.2.2. Die Pflichtverletzung ist für den entstandenen Schaden kausal. Eine Pflichtverletzung ist typischerweise für das Entstehen von Prozesskosten ursächlich, wenn Fehler des Verwalters zur Anfechtung von Beschlüssen führen. Es besteht eine tatsächliche Vermutung, dass der entstandene Schaden bei pflichtgemäßem Verhalten nicht eingetreten wäre (Bärmann/Becker, a.a.O., § 27, Rdnr. 192

39

Dass zwischen Pflichtverletzung der Verwaltung und dem Schaden ein Verhalten der Wohnungseigentümer – nämlich die positive Beschlussfassung – geschaltet war, lässt die Zurechnung nicht entfallen. Insoweit ist nach ständiger Rechtsprechung eine wertende Betrachtung anzustellen. Der Zurechnungszusammenhang fehlt nur, wenn die zweite Ursache den Geschehensablauf so stark verändert hat, dass der Schaden bei wertender Betrachtung nur noch in einem „äußeren“ gleichsam „zufälligen“ Zusammenhang zu der durch die erste Ursache geschaffenen Gefahrenlage steht. Dies ist hier nicht der Fall. Der Fehler der Verwaltung ist die maßgebliche Erstursache, die – bis zum Eintritt des Schadens weiter fortbesteht und fortwirkt.

40

2.2.2.3. Die Verschuldensvermutung ist nicht widerlegt. Ein Verwalter hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn – wie hier – eine strengere oder mildere Haftung nicht bestimmt ist. Hier ist Fahrlässigkeit gegeben. Gemäß § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB ist es Aufgabe des Verwalters, sich zu entlasten. Dabei sind strenge Anforderungen zu stellen. Ist der Verwalter – wie hier – Kaufmann, hat er die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu beachten (Jennißen, WEG, a.a.O., § 27, Rdnr. 210 ff.; Hogenschurz, a.a.O., § 26, Rdnr. 311, 312).

41

2.2.2.4. Der Verband ist auch für die Geltendmachung eines entsprechenden Schadensersatzanspruchs aktivlegitimiert.

42

2.2.2.4.1. Zwar hat der BGH zum alten Recht vertreten, dass es sich bei Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter wegen der den übrigen Wohnungseigentümern in einem Beschlussmängelverfahren auferlegten Kosten um individuelle Ansprüche handelt, die jeder Wohnungseigentümer im Hinblick auf dem ihm entstandenen Schaden alleine und ohne Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer geltend machen könne (BGH, NJW 2019, 3446 ff.; so auch LG Lüneburg, ZMR 2020, 884 ff.; LG Düsseldorf, ZWE 2023, 315; AG Wuppertal, ZWE 2022, 414; Drasdo, NZM 2019, 132 ff.). Insoweit liege der Fall anders als bei Schadensersatzansprüchen, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden. Solche Ansprüche seien im Interesse einer geordneten Verwaltung einheitlich geltend zu machen. Einer Entscheidung darüber, ob ein Schaden (auch) des Verbandes schon dadurch entstanden sein, dass die Kosten – zunächst – aus Mitteln der Gemeinschaft bestritten worden seien, bedürfe es nicht. Dies erscheine allerdings dann, so der BGH ausdrücklich, zweifelhaft, wenn die Kosten erfolgreich auf die verklagten Wohnungseigentümer umgelegt werden könnten.

43

Unter Zugrundelegung dieses – früher vertretenen höchstichterlichen – Ansatzes wäre die Beschlussersatzklage angesichts des hoch einzuschätzenden Prozesskostenrisikos für den Verband nicht begründet gewesen, wie im Hinweis zur Ladungsverfügung ausgeführt.

44

2.2.2.4.2. Nach neuer Rechtslage, nach der bei Beschlussklagen nicht mehr die übrigen Eigentümer, sondern der Verband zu verklagen ist, war die Frage der Aktivlegitimation umstritten. Insoweit wird bzw. wurde vertreten, dass die frühere Rechtsprechung lediglich durch die Struktur des früheren

Mitgliederprozesses gerechtfertigt werden konnte. Der Schaden entstehe – wie im Kapitalgesellschaftsrecht in solchen Fällen auch anerkannt – im Verbandsprozess gemäß § 44 WEG systembedingt eindeutig beim Verband (Dötsch/Schultzy/Zscheschack, a.a.O., Kap. 7, Rdnr. 41). Dieser einmal eingetretene Schaden entfalle nicht dadurch, dass er auf die Eigentümer in der Jahresabrechnung umgelegt werde (Jennißen/Zscheschack, a.a.O., § 27, Rdnr. 224). Die Eigentümer würden damit nur ihrer Verpflichtung nachkommen, den Verband mit den erforderlichen Mitteln zur Erfüllung des Verbandszwecks auszustatten (Jennißen/Zscheschack, a.a.O.). Zumindest sei eine originäre und ausschließliche Anspruchsbefugnis der Gemeinschaft gemäß § 9a Abs. 2 WEG zu bejahen, denn im Rechtssinne sei eine einheitliche Rechtsverfolgung geboten (BeckOGK/Greiner, WEG, § 26, Rdnr. 356.2; a.A. LG Düsseldorf, a.a.O.). In diesem Zusammenhang stellt sich im übrigen die weitere Frage, ob der Einzelne auch nach neuer Rechtslage gegen den Verwalter nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter vorgehen kann. Dies ist ebenfalls umstritten (bejahend BeckOK BGB/Hügel, WEG, 3. Auflage, § 26, Rdnr. 15; Bärmann/Becker, a.a.O., § 27, Rdnr. 218; Jennißen/Zscheschack, a.a.O., § 27, Rdnr. 274 ff.; verneinend MüKoBGB/Skauradszun, WEG, § 27, Rdnr. 56; Jennißen/Jennißen, a.a.O., § 26, Rdnr. 120; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rdnr. 58 ff., 60; vgl. zur Schadensproblematik/Umlage der Kosten der Kosten bei erfolgreicher Beschlussanfechtungsklage MüKo BGB/Scheller, WEG, § 16, Rdnr. 23; LG Rostock, ZWE 2023, 369 ff.; AG Pfaffenhofen, ZMR 2023, 589 ff.).

45

2.2.2.4.3. Der BGH hat nunmehr aktuell entschieden, dass ein der Gemeinschaft in ihrem Verwaltungsvermögen entstandener Schaden nicht dadurch entfällt, dass der Schadensbetrag in der Jahresabrechnung eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem im Innenverhältnis unter ihnen geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wird (BGH, Urteil vom 21.4.2023, Az.: V ZR 86/22). Soweit der BGH diese nunmehr auch von ihm vertretene Ansicht (vgl. LG Berlin, ZWE 2019, 135 ff.) ursprünglich als zweifelhaft bezeichnet hat, hat er ausgeführt, dass er daran nicht mehr festhalte. Da die GdWE über eigenes Vermögen verfüge, trete bei Vermögensabflüssen in ihrem Vermögen ein Schaden ein. Die Frage, ob und in welchem Umfang die insoweit angefallenen Kosten im Rahmen der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 WEG bzw. den in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel umgelegt worden seien, betreffe lediglich das Innenverhältnis der GdWE zu den Wohnungseigentümern und lasse die Entstehung des Schadens im Außenverhältnis zu einem möglichen Schädiger unberührt. Die Annahme eines Schadens bei der GdWE entspreche schließlich den allgemeinen Grundsätzen der Vorteilsausgleichung. Eine solche komme nur in Betracht, wenn zwischen dem schädigenden Ereignis und dem Vorteil ein adäquater Zusammenhang bestehe und die Anrechnung des Vorteils dem Zweck des Schadensersatzanspruchs entspreche. Dies bedeute konkret, dass die Vorteilsausgleichung den Geschädigten nicht unzumutbar belasten und den Schädiger nicht unbillig entlasten dürfe. Letzteres, so der BGH, sei aber der Fall, wenn sich der Schädiger auf das Innenverhältnis zwischen der GdWE und den Wohnungseigentümern und auf die in diesem Verhältnis bestehenden Beitragspflichten berufen und damit die Verpflichtung zum Schadensersatz vermeiden könne (BGH, a.a.O.).

46

Nach dieser aktuellen Entscheidung besteht in Bezug auf die Aktivlegitimation in diesen Fällen keine Ungewissheit – und damit entgegen dem mit der Ladungsverfügung erteilten Hinweisauch kein nennenswertes Prozesskostenrisiko (mehr). Ein Anspruch der Klägerin auf die begehrte Beschlussfassung besteht, nachdem, wie oben ausgeführt, die Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs schlüssig dargetan sind.

47

2.2.3. Gewichtige Gründe, die ausnahmsweise gegen eine gerichtliche Geltendmachung der schlüssig dargelegten Schadensersatzansprüche sprechen und eine andere Ermessensentscheidung rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Es beurteilt sich aus der Sicht eines vernünftigen Dritten, ob eine Ermessensentscheidung objektiv vertretbar erscheint, oder ob die Mehrheit gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie offensichtlich bestehende und durchsetzbare Ansprüche nicht geltend macht (LG Koblenz, a.a.O.). Soweit sich die Beklagte darauf beruft, die Mehrheit habe sich vor dem Hintergrund des seinerzeit bestehenden Verwaltungsverhältnisses gegen eine Inanspruchnahme des – amtierenden – Verwalters entschieden, rechtfertigt dies keine andere Entscheidung. Zwar kann dies durchaus ein Gesichtspunkt sein, der in die Abwägung mit einfließt (OLG Düsseldorf, a.a.O.). Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich

um eine klare Pflichtverletzung handelt und es um einen Betrag in erheblicher Größenordnung, der sich zudem auf wenige Eigentümer verteilt, geht. Ob der Fall anders zu beurteilen wäre, wenn das Verschulden des Verwalters sich an der unteren Grenze, etwa im Bereich leichter Fahrlässigkeit, bewegen würde, bzw. es um reine Bagatellobeträge (vgl. dazu OLG Hamm, a.a.O.; BGH, NJW 1989, 1091 ff.) gehen würde, kann dahingestellt bleiben, da beides hier nicht gegeben ist. Der Gesetzeswortlaut des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG ist eindeutig. Der Verwalter wurde zudem von der Klägerin mehrfach (Anlagen K 5 und K 9) ausdrücklich auf die Unzulässigkeit der online-Versammlung hingewiesen.

III.

48

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

49

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen ist (Thomas/Putzo, a.a.O., § 708, Rdnr. 711). Gemäß § 713 ZPO hat die Kammer davon abgesehen, eine Abwendungsbefugnis im Sinne von § 711 ZPO auszusprechen, da die Voraussetzungen unter denen ein Rechtsmittel gegen ein Urteil stattfindet, unzweifelhaft nicht vorliegen. Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist ausgeschlossen, da der Beschwerdewert zwanzigtausend Euro eindeutig nicht übersteigt, § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

50

3. Die Revision war nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung, nachdem der Bundesgerichtshof die hier inmitten stehende Frage geklärt hat, noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, § 543 Abs. 2 ZPO.

51

4. Der Streitwert wurde gemäß § 49 GKG festgesetzt. Maßgebend ist der Schadensbetrag, den die Klägerin ersetzt haben will. Dieser stellt das relevante Gesamtinteresse dar, welches unter dem 7,5-fachen Interesse der Klägerin liegt.