HTTP://GESICHTSPUNKTE.DE
Kostenloser, nicht-kommerzieller download für Leser der Website

Amtsgericht Tiergarten

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 10 C 127/09 .WEG verkündet am : 08.10.2009

In der WEG - Sache betreffend

die Liegenschaft [redacted]

Herr [redacted]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt [redacted]

g e g e n

die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümer-
gemeinschaft [redacted],
vertreten durch die [redacted]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [redacted]

- Beigeladene -

hat das Amtsgericht Tiergarten, Zivilprozessabteilung und Abteilung für WEG-Verfahren 10, in Berlin-Tiergarten, Lehrter Straße 60, 10557 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 08.10.2009 durch die Richterin am Amtsgericht [redacted]

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 01.07.2009 Tagesordnungspunkt 7 (Wahl des Verwaltungsbeirates) wird für ungültig erklärt.

2. Die Beigeladene und die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

I. Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 ZPO abgesehen.

II. Entscheidungsgründe:

1. Die Klage ist zulässig.
Die örtliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Tiergarten folgt aus § 43 Nr.4 WEG. Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts ergibt sich aus § 23 Ziffer 2c) GVG.

2. Die Klage ist begründet.
Die Klage ist innerhalb der einmonatigen Frist des § 46 Abs.1 S.2 1.Hs. WEG erhoben und innerhalb der zweimonatigen Frist des § 46 Abs.1 S.2 2.Hs. WEG begründet worden.
Durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 01.07.2009 zu TOP 7 wurden mehrheitlich „en bloc" vier Eigentümer, die Herren [redacted] sowie Frau [redacted] zu Verwaltungsbeiräten bestellt. Dieser Beschluss ist für ungültig zu erklären, da er nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Denn dieser Beschluss widerspricht § 29 Abs.1 Satz 2 WEG. Nach dieser Vorschrift besteht der Verwaltungsbeirat aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzender und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Zwar steht es den Wohnungseigentümern grundsätzlich frei, ob ein Verwaltungsbeirat gemäß § 29 Abs.1 Satz 1 WEG bestellt wird, da es sich um ein fakultatives Organ handelt. Hiervon zu unterscheiden ist jedoch die Frage, wie sich der Verwaltungsbeirat zusammenzusetzen hat. Hierzu gibt es in § 29 Abs.1 Satz 2 WEG eine klare gesetzliche Vorgabe, nämlich dass der Verwaltungsbeirat aus drei Wohnungseigentümern zu bestehen hat. Diese Vorschrift ist zwar nicht zwingend, kann also abbedungen werden. Die Anzahl der Mitglieder kann deshalb durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer vermindert oder erhöht werden. Durch bloßen Mehrheitsbeschluss können die Wohnungseigentümer die Anzahl der Mitglieder grundsätzlich nicht generell abweichend von § 29 Abs.1 Satz 2 WEG regeln. Sofern nicht eine Vereinbarung eine entsprechende Beschlusskompetenz einräumt, fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz für eine solche Regelung. Ein Beschluss über eine generelle Änderung der Beiratsgröße ist wegen der absoluten Beschlussunzuständigkeit sogar nichtig. Da den Wohnungseigentümern darüber hinaus jedoch die Beschlusskompetenz eingeräumt ist, einen Verwaltungsbeirat individuell zu bestellen, ist ein Mehrheitsbeschluss gültig, d.h. nicht nichtig, durch den die Wohnungseigentümer einen konkreten Beirat mit mehr oder weniger als drei Mitgliedern bestellen. Dieser damit jedoch gesetzeswidrige Beschluss ist allerdings anfechtbar (einheitliche Meinung: vgl. z.B. Bärmann/ Merle, Wohnungseigentumsgesetz 10. Auflage, Rz. 16; Jennißen/ Hogenschurz, WEG, 1. Aufl., § 29 Rz. 17; Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 29 Rz. 12; Riecke/Schmid-Abramenko, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., § 29 Rz. 30; Wenzel, ZWE 2001, 226, 233; Armbrüster, ZWE 2001, 355). Zwar handelt es sich hier um keine generelle, sondern um eine individuelle Beiratsbestellung, jedoch ergibt sich aus dem Vorstehenden, dass der angefochtene Beschluss zu TOP 7 zwar nicht nichtig, jedoch anfechtbar ist aufgrund seiner Gesetzeswidrigkeit im Hinblick auf § 29 Abs.1 Satz 2 WEG. Da unstreitig von der gesetzlichen Vorgabe abgewichen wurde und nicht ersichtlich ist, dass die Teilungserklärung eine anderweitige Regelung enthält war der Beschluss für ungültig zu erklären. Unbeachtlich ist daher, ob die Bestellung von vier Beiräten vorliegend angesichts der Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft und der Berufstätigkeit der Beiratsmitglieder zweckmäßiger wäre.

Eine derartige Entscheidung kann - wie oben dargelegt - nur durch Vereinbarung getroffen werden. Eine solche ergäbe sich auch nicht schon aus einer jahrelang abweichenden Übung (vgl. BayObLG, ZMR 2003, 760), von der vorliegend angesichts eines Zeitraums von vier Jahren ohnehin nicht ausgegangen werden könnte.
Die Kostenentscheidung betreffend die Beigeladene folgt aus § 49 Abs.2 WEG, da sie die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat und sie grobes Verschulden trifft. Der BGH formuliert im Beschluss vom 23. 08.2001 (NJW 2001, 3339), dass der Versammlungsvorsitzende dafür zu sorgen hat, dass aus dem Abstimmungsergebnis „nach den maßgeblichen rechtlichen Regeln" das Beschlussergebnis herzuleiten sei. Hieraus folgt, dass der Feststellungskompetenz eine Prüfungskompetenz des Versammlungsvorsitzenden vorgelagert ist. Diese umfasst zunächst nur das Recht, den Beschluss zu überprüfen. Eine entsprechende Pflicht folgt für den Verwalter aus dem mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossenen Verwaltervertrag, der insoweit Anknüpfungspunkt für seine Haftung ist. Die Prüfungskompetenz des Versammlungsvorsitzenden erstreckt sich nach zutreffender Ansicht umfassend auf sämtliche Rechtswirksamkeits- und Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen. Denn mit der verbindlichen Beschlussverkündung wird der unterliegenden Minderheit die Anfechtungslast auferlegt. Die Beschlussverkündung soll aber nur der Rechtssicherheit der Wohnungseigentümer dienen (Becker, ZWE 2006, 162). Daher hat der Verwalter als Versammlungsvorsitzender vor der Abstimmung nicht nur sorgfältig zu prüfen, ob der Beschluss ggf. nichtig, sondern auch, ob er rechtswidrig wäre (Becker, a.a.O.). Hieraus folgt, dass er die Wohnungseigentümer auf seine rechtlichen Bedenken hinweisen muss (Briesemeister, ZWE 2004, 305; Häublein, NZM 2007, 758). Unterlässt er den Hinweis und war der Fehler für ihn erkennbar bzw. von ihm verursacht, stellt die Verkündung des fehlerhaften Beschlusses eine Pflichtverletzung dar, die eine Schadensersatzpflicht des Versammlungsvorsitzenden nach § 280 Abs.1 BGB begründet. Eine Erkennbarkeit wird überwiegend nur für solche Verstöße angenommen, die offensichtlich, zweifelfrei bzw. ohne juristisches Spezialwissen erkennbar sind (Becker ZWE 2006, 163; Deckert, DWE 2005, 7; Kümmel ZWE 2006, 283; Müller, DWE 2005, 8). Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch von einem professionellen Verwalter nicht die Rechtskenntnisse eines Volljuristen erwartet werden können. Die Beigeladene hat die Wohnungseigentümergemeinschaft vorliegend vor der Beschlussfassung nicht darauf hingewiesen, dass die Bestellung von vier Verwaltungsbeiräten nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und ein entsprechender Beschluss auf seine Anfechtung hin aufzuheben wäre.
Entsprechende Rechtskenntnisse können angesichts der eindeutigen Gesetzeslage und der allgemeinen Meinung in dieser Frage von jedem professionellen Verwalter erwartet werden und begründen damit das grobe Verschulden der Beigeladenen. Angesichts des Umstandes, dass der Kläger bereits mit Schreiben vom 18.06.2008 und ebenfalls in der Versammlung auf die vorgeschriebene Zahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder hingewiesen hatte, musste sie von einer Anfechtung dieses Beschlusses ausgehen und hat damit die gerichtliche Tätigkeit auch veranlasst.
Die Kostenentscheidung betreffend die Beklagten folgt aus §§ 91 Abs.1 Satz 1,1 100 Abs.1 ZPO. § 49 Abs.2 darf nicht zum Nachteil der im Rechtsstreit obsiegenden Partei - hier des Klägers - angewendet werden. Daher darf der durch das Prozessrechtsverhältnis entstandene prozessrechtliche Kostenerstattungsanspruch gegen die Beklagte nicht unberücksichtigt bleiben. Die Beklagten sind demzufolge neben der Beigeladenen als Gesamtschuldner an den Prozesskosten zu beteiligen. Anderenfalls könnte nämlich dem Kläger als Kostengläubiger unter Umständen ein zahlungsfähiger und zahlungswillige Kostenschuldner genommen werden (vgl. Jennißen/Suilmann, a.a.O., § 49 Rz. 29). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Beigeladene im Innenverhältnis allein zur Erstattung der Kosten des Rechtsstreits verpflichtet ist.
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr.11, 713 ZPO.

[redacted]
Richterin am Amtsgericht