

Zwangsverwaltete ETW: Wer darf anfechten, Wohnungseigentümer oder Zwangsverwalter?

Wird über eine Eigentumswohnung die Zwangsverwaltung angeordnet, so hat ausschließlich der Zwangsverwalter das Recht

- in der Eigentümerversammlung abzustimmen und
- Beschlüsse anzufechten.

Dies gilt zumindest für Beschlussthemata der laufenden Bewirtschaftung.

LG Berlin, Beschl. v. 19.9.2008 – 85 T 404/07 – ZMR 2009, 474

Der Fall: Im März 2006 werden die Einheiten eines Wohnungseigentümers unter Zwangsverwaltung gestellt. Daraufhin beruft u.a. der Zwangsverwalter im Mai 2006 eine Eigentümerversammlung ein. Der Eigentümer der zwangsverwalteten Einheiten wird hierzu nicht eingeladen. In der Versammlung fassen die Eigentümer u.a. folgende Beschlüsse:

TOP 2 – Bestellung der B-GmbH für den Zeitraum vom 1.1.2006 bis 31.12.2007 als Verwalterin
TOP 3 – Genehmigung der Jahresabrechnung über das Wirtschaftsjahr 2005
TOP 4 – Entlastung der Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2005

Der Eigentümer der zwangsverwalteten Einheiten ficht die Beschlüsse an – vor dem Amtsgericht erfolglos. Er legt Beschwerde ein.

§ 152 ZVG

(1) Der Verwalter hat das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen; er hat die Ansprüche, auf welche sich die Beschlagnahme erstreckt, geltend zu machen und die für die Verwaltung entbehrlichen Nutzungen in Geld umzusetzen.

Hintergrund Stimmrecht des Zwangsverwalters: Mit Beschlagnahme des Wohneigentums geht das Stimmrecht des Eigentümers auf den Zwangsverwalter über (h.M., vgl. *Niedenführ/Vandenhouten/Kümmel (Kümmel)*, WEG, 8. Aufl. 2007, § 25 Rdn. 26; *Weitnauer/Lüke*, WEG, 9. Aufl. 2005, § 25 Rdn. 1; *Häublein*, ZfIR 2005, 337). Umstritten ist jedoch, ob das Stimmrecht auf die zwangsverwaltungsrelevanten Beschlussgegenstände einzuschränken ist, also auf die laufende Bewirtschaftung, § 152 ZVG:

- Stimmrecht ist beschränkt: *KG*, 27.8.1986 – 24 W 5931/85 – NJW-RR 1987, 77 (betr. baulicher Veränderung); *KG*, 14.3.1990 – 24 W 4243/89 – WuM 1990, 324 (es besteht aber Vermutung, dass ein Beschlussgegenstand die Zwangsverwaltung berührt); *Riecke/Schmidt*, Die erfolgreiche Eigentümerversammlung, 3. Aufl. 2003, S. 135; *Stöber*, ZVG, 17. Aufl. 2002, § 152 Rdn. 16.1;
- keine Beschränkung: *Palandt (Bassenge)*, BGB, 67. Aufl. 2008, § 25 WEG Rdn. 2; *Weitnauer/Lüke*, WEG, 9. Aufl. 2005, § 25 Rdn. 12.

Hintergrund Anfechtungsrecht des Zwangsverwalters: Unstreitig hat der Zwangsverwalter das Recht, Beschlüsse anzu-

fechten. Streitig ist jedoch, ob dieses Recht daneben auch dem Eigentümer zusteht:

- allein Zwangsverwalter darf anfechten: (h.M.): *BayObLG*, 14.2.1991 – BReg 2 Z 4/91 – NJW-RR 1991, 723; *Bärmann (Wenzel)*, WEG, 10. Aufl. 2008, § 46 Rdn. 35; *Niedenführ*, NZM 1999, 640; *KG*, 14.3.1990, a.a.O.; *Bärmann/Pick/Merle*, WEG, 9. Aufl. 2003, § 43 Rdn. 92; *Drasdo*, Die Eigentümerversammlung, 3. Aufl. 2005, Rdn. 768;
- daneben darf auch Eigentümer anfechten: *Häublein*, (a.a.O.).

Die Entscheidung: Das Rechtsmittel bleibt erfolglos. Das Landgericht ist der Auffassung, dass der anfechtende Eigentümer aufgrund der Zwangsverwaltung schon nicht anfechtungsbefugt gewesen sei.

Durch Anordnung der Zwangsverwaltung einer Wohnungseigentumsseinheit gehe zunächst das Stimmrecht des Eigentümers auf den Zwangsverwalter über (Verweis u.a. auf *Kümmel*, a.a.O.; *Lüke*, a.a.O. § 25 Rdn. 12).

Nach Auffassung des Gerichts folge hieraus, dass auch allein der Zwangsverwalter im Rahmen seiner Befugnisse nach § 152 ZVG zur Anfechtung der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse befugt ist (Verweis u.a. auf *BayObLG*, NJW-RR 1991, 723; *Bärmann (Wenzel)*, a.a.O.; *Niedenführ*, a.a.O.). Denn wenn sich die Beschlagnahme eines Wohneigentums auf die Mitgliedschaftsrechte erstreckt, so müsse das für die Dauer der Verstrickung auch für die Anfechtung gelten; daneben könne es kein – nicht einmal ein subsidiäres – Anfechtungsrecht des Eigentümers gelten. Diese Sichtweise sei auch geboten in Anbetracht der Zweckrichtung der Zwangsverwaltung (= Erzielung von Überschüssen für die betreibenden Gläubiger).

Schließlich betreffen die angefochtenen Beschlüsse auch nicht den Kernbereich des Eigentums. Die Beschlüsse über die Verwalterstellung (TOP 2), die Jahresabrechnung (TOP 3) und über die Verwalterentlastung (TOP 4) betreffen allein die laufende Bewirtschaftung der Einheiten (Verweis u.a. auf *KG*, 14.3.1990, a.a.O.)



RAin FAin MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de