

# Amtsgericht Riesa

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 24, 25 WEG

- 1. Die Bestellung zum Verwalter erfordert die einfache Stimmmehrheit der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer; die relative Stimmenmehrheit genügt auch dann nicht, wenn die Wohnungseigentümer über mehrere Bewerber gleichzeitig abstimmen (vgl. BayObLG, Beschl. v. 13.03.2003, 2 Z BR 85/02).**
- 2. Der Umstand, dass die Versammlung zweitweise durch ein Mitglied des Verwaltungsbeirats geleitet wurde, ist unschädlich, da die Bestimmung des § 24 Abs. 5 WEG, wonach den Vorsitz in der Eigentümerversammlung der Verwalter führt, abdingbar ist und in der Eigentümerversammlung von den anwesenden Wohnungseigentümern abbedungen werden kann, wozu kein formeller Geschäftsordnungsbeschluss erforderlich ist.**

AG Riesa, Urteil vom 29.11.2013; Az.: 6 C 779/12

Das Amtsgericht Riesa hat durch Richter am Amtsgericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30.10.2013 am 29.11.2013 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent der zu vollstreckenden Summe abwenden, falls nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

### **Tatbestand**

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Riesa.

Der Kläger ficht einen Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 02.10.2012 an, mit der die Beizuladende als bisherige Verwalterin für die Zeit vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2017 zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt wurde.

Der Kläger meint, die Abstimmung sei fehlerhaft erfolgt, da im

Versammlungsprotokoll 9.084 anwesende Miteigentumsanteile aufgeführt wurden, während die Auszählung der Stimmen zum hier streitgegenständlichen Tagesordnungspunkt 1 9.272 Stimmen ergab.

Außerdem behauptet der Kläger, die Miteigentümer, die ihre Stimmen für die nach der ersten Abstimmung ausgeschiedenen Firmen A Grundstücksverwaltungs GmbH und G Immobilien Service GmbH abgegeben hatten, hätten nicht bei der zweiten Abstimmung zwischen der Beizuladenden und der Firma R GmbH teilnehmen dürfen.

Außerdem sei die Firma T im klaren Wettbewerbsvorteil gegenüber den Mitbewerbern gewesen und in der Versammlung sei schnell klar geworden, dass eine wirkliche Ergebnisoffenheit mit gleichen Chancen für alle Bewerber nicht bestanden habe. Außerdem meint der Kläger, bereits das Stimmergebnis des ersten Wahlgangs hätte eine Beschlussverkündung zu Gunsten der Firma R zugelassen, zumal sie in diesem Wahlgang mit 3.898 Stimmanteilen die meisten Stimmen erzielte.

Außerdem moniert der Kläger erstmals mit Schriftsatz vom 09.08.2013, dass die Versammlungsleitung während der Abstimmungen nicht alleine durch die anwesende Mitarbeiterin der Beizuladenden Frau Schramm ausgeübt wurde.

Der Kläger beantragt:

Den in der Eigentümerversammlung vom 02.10.2012 unter Tagesordnungspunkt 1 gefassten Beschluss (Beschluss über die Neubestellung des Verwalters zu 01.01.2013) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten und die Beizuladende beantragen:

Die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, die Diskrepanz der im Versammlungsprotokoll aufgeführten Stimmanteile (anwesend 9.084 Miteigentumsanteile: abgestimmt 9.272 Miteigentumsanteile) sei darauf zurückzuführen, dass der Mitarbeiter Hering auf den 188 Stimmen entfallen, später aber noch rechtzeitig zur Beschlussfassung zu der Versammlung hinzugestoßen sei.

Vor der zweiten Abstimmung seien alle Eigentümer neuerlich zur Stimmabgabe aufgefordert worden, wobei die bereits benutzten Stimmzettel neuerlich Verwendung finden sollten. Es habe Einigkeit dahin bestanden, dass die Eigentümer, die ihre Stimme nicht ändern würden, die Stimmzettel nicht wieder an sich nehmen, wobei die Eigentümer, die eine der bereits unterlegenen Verwaltungsgesellschaften gewählt hatten, gebeten wurden, ihre Stimmzettel nochmals abzuholen und zu benutzen.

Durch diese Vorgehensweise hätten die Eigentümer einen Geschäftsordnungsbeschluss gefasst, wonach die stehengebliebenen Stimmen,

sofern die Abstimmenden bei ihrem Stimmverhalten bei der ersten Abstimmung bleiben, wie neu abgegebene Stimmen bewertet werden.

Außerdem behaupten sie, ein etwaiger Fehler bei der Versammlungsleitung oder aber im Zusammenhang mit der Anwesenheit oder Nichtanwesenheit des Miteigentümers Hering sei nicht kausal gewesen für die Beschlussfassung. Sie monieren, dass der Kläger weder behauptet, noch unter Beweis gestellt hat, dass ein Befürworter der R oder der T im zweiten Wahlgang seine Stimme geändert hätte, wenn man ihn nur gelassen hätte.

Außerdem verweisen sie darauf, dass neben der Klägerin drei Mitbewerber in der Eigentümerversammlung anwesend waren und die Möglichkeit hatten, ihre Firmen vorzustellen.

Wegen des Sach- und Streitstandes im Einzelnen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Sitzungsprotokolle vom 21.08.2013 und vom 30.10.2013 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet.

Die von Klägerseite gerügten Fehler bei der Beschlussfassung führen nicht zur Ungültigkeit des angefochtenen Beschlusses, wobei insbesondere offenbleiben kann, ob der Miteigentümer H bei der Abstimmung anwesend war oder nicht, was genau hinsichtlich des "Stehenlassens" der Stimmen, die bereits im ersten Wahlgang für die Beizuladende und die Firma R GmbH abgegeben wurden besprochen wurde und in welchem Umfang die Mitarbeiterin der Beizuladenden Frau Schramm während der Abstimmung anwesend war.

Beschlüsse, die an einem formellen Mangel, wie beispielsweise bei fehlerhafter Stimmabgabe leiden, sind anfechtbar und nicht nichtig. Die Anfechtung des Beschlusses kann allein auf den formellen Mangel gestützt werden. Bei der Prüfung der formellen Ordnungsmäßigkeit des angefochtenen Beschlusses ist zu prüfen, ob sich der Fehler auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Es ist mithin nach der Kausalität des Fehlers zu fragen (LG Köln, Beschluss vom 08.01.2013, 29 S 183/12).

Vorliegend hat der Kläger, der leider bei der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 02.10.2012 nicht zugegen war, nicht vorgetragen, weshalb die von ihm angenommene fehlerhafte Abstimmung für das Beschlussergebnis kausal war.

Insbesondere hat er nicht dargelegt, wie sich die einzelnen anwesenden Miteigentümer bei der Abstimmung verhalten hätten, falls ein anderes Abstimmungsverfahren gewählt worden wäre. Hierauf wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 30.10.2013 hingewiesen.

Zu Recht wird von Beklagtenseite darauf hingewiesen, dass bei Unterstellung der

Richtigkeit des Sachvortrags des Klägers mit einem Aufschrei der Empörung der Miteigentümer, die im ersten Wahlgang ihre Stimme der R oder der T gegeben hatten, zu rechnen gewesen wäre, falls diese ihre Stimme hätten ändern wollen und ihre Stimme im zweiten Wahlgang zu Unrecht für die R oder die T gewertet wurde. Nachdem ein derartiger Aufschrei unstreitig ausblieb, kann ausgeschlossen werden, dass der vom Kläger insoweit behauptete Mangel bei der Abstimmung für die Beschlussfassung kausal geworden ist.

Ob der Miteigentümer H bei der Abstimmung anwesend war oder nicht, ist ebenfalls nicht kausal für die Beschlussfassung. Auf ihn entfielen 188 Stimmen, Geht man davon aus, dass er anwesend war, wären für die erforderliche absolute Mehrheit 4.637 Stimmen (von 9.272 Stimmen) erforderlich gewesen. Geht man davon aus, dass er nicht anwesend war, wären für die absolute Mehrheit 4.543 Stimmen (von 9.084 Stimmen) erforderlich gewesen. Auf die Beizuladende entfielen 5.008 Stimmen (von den im Versammlungsprotokoll angegebenen 9.272 Stimmen; bei Abzug der Stimmen des Miteigentümers H, wäre es immer noch eine deutliche Mehrheit von 4.820,00 Stimmen).

Der Auffassung des Klägers, das Stimmresultat des ersten Wahlgangs hätte eine Beschlussverkündung zu Gunsten der R zugelassen, kann nicht gefolgt werden. Die Bestellung zum Verwalter erfordert die einfache Stimmmehrheit der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer; die relative Stimmenmehrheit genügt auch dann nicht, wenn die Wohnungseigentümer über mehrere Bewerber gleichzeitig abstimmen (vergleiche Bayrisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 13.03.2003, 2 Z BR 85/02). Vorliegend entfielen bei der ersten Abstimmung 3.898 Stimmen auf die Firma R, also deutlich weniger als die oben beschriebene absolute bzw. einfache Stimmmehrheit der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer.

Die erstmals mit Schriftsatz vom 09.08.2013 vorgetragene Anfechtungsgründe bleiben unberücksichtigt, da ein Nachschieben von Anfechtungsgründen nach Ablauf der zweimonatigen Begründungsfrist für die Anfechtung des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG grundsätzlich unzulässig ist.

Der Umstand, dass die Versammlung zweitweise durch ein Mitglied des Verwaltungsbeirats geleitet wurde, ist unschädlich, da die Bestimmung des § 24 Abs. 5 WEG, wonach den Vorsitz in der Eigentümerversammlung der Verwalter führt, abdingbar ist und in der Eigentümerversammlung vom 02.10.2012 offenbar von den anwesenden Wohnungseigentümern abbedungen wurde, wozu kein formeller Geschäftsordnungsbeschluss erforderlich ist.

Der Umstand, dass die drei zur Wahl stehenden Mitbewerber der Beizuladenden später, als diese von der Eigentümerversammlung in Kenntnis gesetzt wurden, führt ebenfalls nicht zur Unwirksamkeit des gefassten Beschlusses über die Verwalterbestellung. insbesondere verstößt der Beschluss nicht gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung. Maßgeblich ist, dass in der Eigentümerversammlung vier Bewerber um den Verwalterposten anwesend waren und sich bzw. ihr Unternehmen vorstellen konnten. Mit der Folge, dass die anwesenden Miteigentümer unter mehreren geeigneten Kandidaten auswählen konnten. Im Übrigen liegt es in der Natur der Sache, dass der bisherige Verwalter (unterstellt, er macht seine Arbeit ordentlich) unter dem Gesichtspunkt "bekannt

und bewährt" einen Wettbewerbsvorteil gegenüber neu hinzukommenden Verwalterkandidaten hat.

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 21.08 2013 auf einen Wert aus der Gebührenstufe bis 13.000,00 Euro festgesetzt.