

Amtsgericht Hamburg-Altona

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 26 WEG

- 1. Ein Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn vor der Bestellung der neuen Verwalterin keine ausreichenden Alternativangebote eingeholt worden sind und die vorliegenden zwei Konkurrenzangebote nicht bereits mit der Einladung an sämtliche Eigentümer versandt worden sind.**
- 2. Die Anzahl der Alternativangebote können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen.**

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 16.05.2014; Az.: 303a C 22/13

Tenor:

1. Der auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2013 zu TOP 5.1 gefasste Beschluss zur Wahl eines neuen Verwalters (und zur Bevollmächtigung des Beirats zum Abschluss des Verwaltervertrages) wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Beschlusses.

Die Parteien sind Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Gemeinschaft hat 8 Wohnungs- und 2 Teileigentume.

Dem Kläger gehört das Teileigentum Nr. 9.

Durch Mehrheitsbeschluss zu TOP 5.1. der Eigentümerversammlung vom 27.09.013, zu der gemäß Einladung vom 09.09.2013 (vergleiche Anlage K 1, Blatt 8 ff der Akte) eingeladen worden war, bestellten die Miteigentümer durch Mehrheitsbeschluss als Nachfolgerin der bisherigen Verwalterin V zur neuen Verwalterin ab dem 01.10.2013.

Wegen der Einzelheiten des protokollierten Beschlusses wird auf das Protokoll vom

18.10.2013 (vergleiche Anlage B2, Blatt 64 ff der Akte) sowie auf das korrigierte Protokoll von 21.01.2014 (Blatt 86 ff der Akte) verwiesen.

Zwischen den Parteien ist streitig, ob der protokollierte Beschlussinhalt dem tatsächlich am 27.09.2013 getroffenen Beschlussinhalt entspricht.

Der Kläger meint, der Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da - wie der Kläger behauptet -, vor der Bestellung der neuen Verwalterin keine Alternativangebote anderer Verwalter eingeholt worden seien und bei der Beschlussfassung keine Informationen - insbesondere über die Qualifikation und Berufserfahrung von V, die Größe ihrer Hausverwaltungsfirma und deren technische und personelle Ausstattung - vorgelegen hätten.

Der Kläger behauptet, im Rahmen der Beschlussfassung auf der Eigentümerversammlung sei der Beirat ermächtigt worden, den von V vorgelegten Verwaltervertrag (vergleiche Anlage K 2, Blatt 12 ff der Akte), der in der Eigentümerversammlung herumgereicht worden sei, für die Gemeinschaft zu unterschreiben.

Da in dem Beschluss keine Befristung erfolgt sei und der Beschluss gemäß dem nunmehr vorliegenden Protokoll nicht der tatsächlichen Beschlussfassung entsprechen würde, würde die Bestellung ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, da die Regelungen in dem abzuschließenden Verwaltervertrag zur fristgemäßen Beendigung des Verwaltervertrages nicht im Einklang mit der Dauer der Bestellung zum Verwalter stehen würden und die in dem abzuschließenden Verwaltervertrag vorgesehene feste jährliche Vergütung nicht eindeutig und daher streitanfällig sei.

Der Kläger beantragt,

den auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2013 zu TOP 5.1 gefassten Beschluss zur Wahl eines neuen Verwalters und zur Bevollmächtigung des Beirats zum Abschluss des Verwalter Vertrages für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates habe am 12.06.2013 von der damaligen Verwalterfirma eine E-Mail erhalten, in der diese mitgeteilt habe, dass sie die Verwaltung zum 30.09.2013 niederlegen werde und man sich seitens des Beirates um einen neuen Verwalter ab dem 01.10.2013 bemühen solle.

Sie - die Beklagten - seien untereinander durch einen E-Mail-Verteiler "vernetzt".

Am 24.07.2013 habe der Beiratsvorsitzende die übrigen Beklagten aufgefordert, sich an einer Suche nach einem neuen Verwalter zu beteiligen und einen Vorschlag für die Durchführung des Auswahlverfahrens zu unterbreiten.

Bereits zwei Tage später hätten diverse Vorschläge aus dem Kreis der Beklagten vorgelegen. Mit E-Mail vom 27.07.2013 sei den übrigen Beklagten mitgeteilt worden, dass telefonische Anfragen getätigt worden seien und die meisten der

vorgeschlagenen Verwaltungen mangels Kapazität kein Interesse gezeigt hätten.

Zwei Verwaltungen, die Firma A und die Firma V seien jedoch interessiert.

Mit diesen Firmen seien Gespräche durchgeführt worden und die Firmen hätten anschließend Vertragsangebote abgegeben.

Das Angebot der Firma A sei jedoch allgemein als zu teuer angesehen worden, so dass sich der Beirat entschieden habe, den übrigen Miteigentümern die Firma Trappe vorzuschlagen. Von Seiten der Firma V sei auch angeboten worden, sich auf der anstehenden Versammlung vorzustellen.

Der Beirat habe dies jedoch nicht für erforderlich erachtet, da laut Angaben der bisherigen Verwalterin kein weiterer Kandidat vorgestellt werden würde.

Nach Aussage der ehemaligen Verwalterin solle das Angebot der Firma V der Einladung beigelegt haben.

In der Versammlung sei dann der Bestellzeitraum vom 01.10.2013 bis zum 30.09.2014 beschlossen worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässige Klage ist begründet.

Der Beschluss zu TOP 5.1 ist für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wobei dahinstehen kann, ob in dem Beschluss ebenfalls die Bevollmächtigung des Beirates zum Abschluss des Verwaltungsvertrages enthalten war.

Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da vor der Bestellung der neuen Verwalterin keine ausreichenden Alternativangebote eingeholt worden sind und die - nach dem eigenen Vortrag der Beklagten vorliegenden zwei - Konkurrenzangebote nicht bereits mit der Einladung an sämtliche Eigentümer versandt worden sind.

Die Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter und deren Übersendung an die Wohnungseigentümer ist bei einer Neubestellung erforderlich. Die Anzahl der Alternativangebote können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen. Der Beurteilungsspielraum ist nur überschritten, wenn der Zweck der Alternativangebote, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen, verfehlt wird. (Vergleiche Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 26 Rn. 22 m. w. N.).

Schon nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten haben auf der Versammlung keine Alternativenangebote vorgelegt.

Nach dem Vortrag der Beklagten habe der Beirat bereits vorab entschieden, den übrigen Miteigentümern nur die Firma V vorzuschlagen.

Zu dieser Vorentscheidung war der Beirat aber nicht berechtigt, ebenso wenig wie dazu, vorab zu entscheiden, dass eine persönliche Vorstellung der Firma V auf der Versammlung nicht erforderlich sein würde, da keine weiteren Kandidaten vorgestellt werden würden.

Die diesbezüglichen Entscheidungen sind den Eigentümern vorbehalten und der Beirat darf den übrigen Miteigentümern diese Entscheidungsmöglichkeiten nicht vorab entziehen und eine Vorauswahl treffen.

Das Gericht geht überdies davon aus, dass mit der Einladung nicht einmal das Angebot der Firma V mit übersandt worden ist, da sich dieses jedenfalls nicht unter der Aufzählung der Anlagen in der Einladung vom 09.09.2013 (Blatt 11 der Akte) findet.

Es hätte den Beklagten auch jedenfalls möglich sein müssen, aus eigener Wahrnehmung vorzutragen, dass dieses Angebot mit übersandt worden sei, da das Angebot allen Einladungen hätte beigelegt sein müssen.

Ergänzend weist das Gericht darauf hin, dass dem Kläger auch nicht vorgeworfen werden kann, sich vorab nicht an einer Verwaltersuche aktiv beteiligt zu haben.

Die Beklagten haben selbst eingeräumt, dass sie selbst durch einen E-Mail Verteiler vernetzt seien, wozu offensichtlich der Kläger nicht gehört.

Der Kläger konnte damit vor der Versammlung überhaupt keine Kenntnis von den Bemühungen der anderen Eigentümer und eventuellen Ergebnissen von telefonischen Anfragen durch den Beirat bei den verschiedenen, vorgeschlagenen Verwaltungen nehmen.

Da die Klage begründet ist, war ihr mit der Kostenfolge aus § 91 Abs. 1 ZPO stattzugeben.

Die Entscheidung betreffend die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.