

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 27 WEG

- 1. Vor der erstmaligen Bestellung eines Verwalters müssen Alternativangebote anderer Verwalter eingeholt werden und diese Angebote an die Wohnungseigentümer übersandt werden.**
- 2. Denn nur durch die Alternativangebote kann dem Wohnungseigentümer aufgezeigt werden, welche Unterschiede zwischen den Angeboten bestehen, und woran sie bei rein rechnerischer Betrachtung mit den verschiedenen Verwaltern sind.**
- 3. Die reine Aufforderung an die Wohnungseigentümer, gegebenenfalls eigene Vorschläge zu unterbreiten, genügt insoweit nicht.**
- 4. Alternativangebote sind auch nicht deshalb entbehrlich, wenn sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer im Vorfeld der Versammlung auf den gewählten Verwalter verständigt hatte.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.01.2015; Az.: 2-09 S 45/14

Tenor:

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14. März 2014 abgeändert. Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.08.2013 zu TOP 5 (Bestellung einer neuen Hausverwaltung mit sofortiger Wirkung) wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.
5. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.533,68 Euro festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung hat Erfolg. Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 5 der Wohnungseigentümerversammlung über die Wahl des Verwalters entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass er auf die Anfechtungsklage für ungültig zu erklären ist, einer Entscheidung darüber, ob er - sogar - nichtig ist, bedarf es daher nicht.

Die Wahl des Verwalters entsprach bereits deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Wohnungseigentümer auf die Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter verzichtet haben. Damit haben die Wohnungseigentümer bei der Wahl des Verwalters ihren Beurteilungsspielraum überschritten, weil sie ihre Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage vorgenommen haben. Es entspricht gefestigter Rechtsprechung und der Ansicht des Bundesgerichtshofes, dass vor der erstmaligen Bestellung eines Verwalters Alternativangebote anderer Verwalter eingeholt werden müssen und diese Angebote an die Wohnungseigentümer übersandt werden müssen (vgl. nur BGH WuM 2011, 387 m. w. N.). Denn nur durch die Alternativangebote kann dem Wohnungseigentümer aufgezeigt werden, welche Unterschiede zwischen den Angeboten bestehen, und woran sie bei rein rechnerischer Betrachtung mit den verschiedenen Verwaltern sind. Darüber hinaus treten Schwächen in der Leistungsbeschreibung nur durch die Einholung von Alternativangeboten zu Tage (vgl. BGH a. a. O.). Erst durch die Vorlage von Alternativangeboten können die Wohnungseigentümer eine sachgerechte Entscheidung zur Verwalterwahl treffen und den ihnen insoweit zustehenden - weiten - Beurteilungsspielraum sachgerecht ausüben.

Fehlt es hingegen - wie hier - an der Einholung von Alternativangeboten erfolgt die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage, so dass die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschritten haben.

Dem steht nicht entgegen, dass im vorliegenden Fall weder ein amtierender Verwalter bestellt war noch ein Verwaltungsbeirat existierte, sondern eine Wohnungseigentümerin zu einer Wohnungseigentümerversammlung eingeladen hatte und in der Einladung die übrigen Wohnungseigentümer aufgefordert hatte, gegebenenfalls Alternativangebote vorzulegen. Da ersichtlich zum Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung von der Möglichkeit der Einholung von Alternativangeboten kein Wohnungseigentümer Gebrauch gemacht hatte, wäre es Sache der Wohnungseigentümer auf der Versammlung gewesen, zu bestimmen, auf welcher Art und Weise eine hinreichende Beurteilungsgrundlage geschaffen wird, auf der die Wohnungseigentümer ihre Auswahlentscheidung sachgerecht treffen können (vgl. BGH WuM 2012, 519).

Dies ist vorliegend nicht geschehen. Die reine Aufforderung an die Wohnungseigentümer, gegebenenfalls eigene Vorschläge zu unterbreiten, genügt insoweit nicht. Denn wenn diese Aufforderung - wie hier - folgenlos bleibt, wird der Zweck der Alternativangebote, nämlich den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen, nicht erreicht. Insoweit wäre es Aufgabe der Wohnungseigentümer gewesen, spätestens in der Versammlung dafür Sorge zu tragen, dass ihnen bei einer Folgeversammlung Alternativangebote vorliegen, auf deren Basis sie eine sachgerechte Auswahl hätten treffen können.

Alternativangebote waren - entgegen der Ansicht des Beklagtenvertreters in der mündlichen Verhandlung - auch nicht deshalb entbehrlich, weil sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer im Vorfeld der Versammlung auf den gewählten Verwalter verständigt hatte. Auch insoweit gilt, dass erst durch die Vorlage von Alternativangeboten eine sachgerechte Beurteilung des Angebotes des Verwalters erfolgen kann und erst so eine ermessensfehlerfreie Wahl möglich ist.

Daher ist bereits aus diesem Grunde der Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die weiteren Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 708, 710, 711, 713, 544 ZPO, 62 Abs. 2 WEG.

Die Revision war nicht zuzulassen, da der Rechtsstreit weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung einer Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).