

Beglaubigte Abschrift

1 S 177/16
20 C 58/15
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am: 28.03.2017

Intreß, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund IM NAMEN DES VOLKES Urteil



In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. des Herrn

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Frau
2. Herrn

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 28.03.2017
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter Kensy und
den Richter am Landgericht Dr. Terhalle

für R e c h t erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 22.04.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop (Az. 20 C 58/15) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.11.2015 der Wohnungseigentümergeinschaft Leibnizstr. 47a in Bottrop unter TOP 1 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.11.2015 der Wohnungseigentümergeinschaft Leibnizstr. 47a in Bottrop unter TOP 2 gefasste Beschluss nichtig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e

I.

(Von der Darstellung eines Tatbestandes
wurde gem. § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen)

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

1.

Die Anfechtungsklage ist hinsichtlich der unter TOP 1 in der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.11.2015 gefassten Beschlüsse zulässig und begründet.

a)

Der Klage fehlt es nicht am Rechtsschutzbedürfnis. Zwar handelt es sich bei den angefochtenen Beschlüssen rechtlich lediglich um deklaratorische Beschlüsse, da diese lediglich den Rechtszustand herbeiführen sollen, der ohnehin nach der Rechtslage bestehen würde. Denn bei der Umwandlung von der UG in einer GmbH handelt es sich – entgegen der den Beschlüssen zur TOP 1 zugrundeliegenden Motivationslage – nicht um eine Frage der Rechtsnachfolgerschaft. Insoweit liegt keine Umwandlung im Rechtssinne vor (vgl. Baumbach/Hueck/Fastrich, 21. Aufl. 2017, GmbHG § 5a Rn. 32). Vielmehr wird die UG durch Erhöhung des Stammkapitals ispo iure zur „normalen“ GmbH. Insoweit bleibt die Gesellschaft identisch. Denn die UG ist keine eigene Gesellschaftsform, sondern lediglich eine von der Geltung bestimmter GmbH-Vorschriften (vgl. § 5a GmbHG) befreite GmbH (vgl. Roth/Altmeyen/Roth, 8. Aufl. 2015, GmbHG § 5a Rn. 5).

Gleichwohl wird nach außen durch die Beschlüsse zumindest der Anschein einer Neubestellung der GmbH gesetzt, sodass aus Gründen der Rechtssicherheit auch insoweit ein Rechtsschutzbedürfnis der Kläger zu bejahen ist.

b)

Die Klage ist auch begründet.

Die unter TOP 1 der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.11.2015 gefassten Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

aa)

Der Mangel der ursprünglichen Beschlussfassung über die Verwalterbestellung im Beschluss vom 15.04.2015, der von der Kammer mit Urteil vom 16.02.2016 (Az.: 1 S 386/15) rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, schlägt im Ergebnis auch auf diesen Beschluss durch.

(1)

Soweit dem vorliegenden Beschluss lediglich eine deklaratorische Funktion zugestanden wird, ergibt sich dies bereits aus dem fehlenden eigenen Regelungsgehalt. Insoweit schlägt die Ungültigkeitserklärung der Kammer aus dem vorgenannten Parallelverfahren durch, da mangels wirksamer Verwalterbestellung der UG ein Übergang der Verwalterstellung auf die GmbH nicht stattgefunden hat.

(2)

Ist hingegen in den angefochtenen Beschlüssen eine Abberufung der UG und eine Neubestellung der GmbH zu sehen, so haben die Wohnungseigentümer diese Entscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, was einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht entspricht.

Die Kammer verbleibt – auch unter Berücksichtigung der vom Amtsgericht im Rahmen der Entscheidungsgründe vorgebrachten Argumente – bei ihrer Rechtsprechung (vgl. Ur. v. 16.02.2016 – 1 S 386/15).

(a)

Die Kammer hat in der oben zitierten Entscheidung auf der Grundlage der Rechtsprechung des BGH festgehalten, dass die Wohnungseigentümer dem Grund nach gehalten sind, sich vor der Bestellung eines Verwalters Gewissheit darüber zu verschaffen, ob das als Verwalter in Aussicht genommene Unternehmen diesen inhaltlichen Anforderungen genügt. Hiermit hat die Kammer jedoch – entgegen des Verständnisses des Amtsgerichts – keine generelle Pflicht der Wohnungseigentümergeinschaft begründet, vor Bestellung eines Verwalters in allen Fällen zwingend Bonitätsnachweise einzuholen. Jedoch sind die Grenzen des den Wohnungseigentümern bei der Verwalterbestellung zustehenden Beurteilungsspielraums immer dann überschritten, wenn bei objektiver Betrachtung begründeter Anlass besteht, die Bonität des zu bestellenden Verwalters zu prüfen.

Soweit das Amtsgericht im vorliegenden Fall den Beurteilungsspielraum als nicht überschritten angesehen hat, da es die Rüge der fehlenden finanziellen Ausstattung als Behauptung ins Blaue bewertet hat, folgt die Kammer dieser Auffassung ausdrücklich nicht.

(b)

Einleitend weist die Kammer zunächst darauf hin, dass insoweit auf den Zeitpunkt des Bestellungsbeschlusses abzustellen ist. Soweit in diesem Zeitpunkt keinerlei Anhaltspunkte für eine fehlende finanzielle Ausgestaltung vorlagen – etwa weil es sich um ein bekanntes, alteingesessenes Unternehmen handelte – wird ein Überschreiten des Beurteilungsspielraums nicht anzunehmen sein. Entscheidend ist aber in allen Fällen, dass sich die Wohnungseigentümer bewusst sind, dass die ausreichende finanzielle Ausstattung eine Tatsachengrundlage für den zu treffenden Bestellungsbeschluss bildet.

(c)

Bei der Betrachtung, ob berechtigte Zweifel bestehen, hat das Amtsgericht jedoch die Voraussetzungen für die Annahme von Zweifeln, die zu einer Nachforschungspflicht führen, zu hoch angesetzt. Es hat unbeachtet gelassen, dass die Wohnungseigentümer zunächst keinen Einblick in die finanzielle Ausstattung der avisierten Verwaltung haben. Anknüpfungspunkt für die Zweifel können daher nur äußerlich leicht feststellbare Eigenschaften des Verwalters sein – wie etwa die Rechtsform, die Dauer und der Umfang der Marktpräsenz, die Vorlage von Versicherungsnachweisen u.ä. Weitergehende Erkenntnismöglichkeiten hat die Gemeinschaft regelmäßig nicht. Diese Umstände muss die gerichtliche Feststellung, ob im entscheidungserheblichen Zeitpunkt berechtigte Zweifel bestanden, berücksichtigen.

Die vom Amtsgericht in dem angefochtenen Urteil aufgestellten Vorgaben würden dazu führen, dass Wohnungseigentümern in kaum einem Fall ein substantiiertes Vortrag zur fehlenden finanziellen Ausstattung des Verwalters gelingen dürfte.

Eine solche, vor allem auf Verwalterbelange abstellende Rechtsprechung lässt sich auch nicht mit den vom Amtsgericht angestellten Praktikabilitätserwägungen begründen. Insbesondere der Vergleich mit dem – im Gegensatz zur GmbH und UG

– unbeschränkt persönlich haftenden Wohnungseigentümer, der als Verwalter tätig wird, vermag daher nicht zu überzeugen.

(d)

Soweit das Amtsgericht daher im vorliegenden Fall die Zweifel der Kläger als Behauptung ins Blaue bewertet, wird dies den Vorgaben der Kammer nicht gerecht. Vielmehr ergibt sich bereits aufgrund der unstreitigen, im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegenden Tatsachen, dass den von Klägerseite vorgebrachten Zweifeln an der finanziellen Ausstattung der Immobilienverwaltung K GmbH – bzw. seinerzeit K UG – von der Wohnungseigentümergeinschaft hätte nachgegangen werden müssen.

Insoweit ist nämlich im vorliegenden Einzelfall insbesondere zu beachten, dass die Bestellung dieser Gesellschaft – damals noch als UG – von Beginn von den Klägern im Hinblick auf deren finanzielle Leistungsfähigkeit in Zweifel gezogen worden ist. Alleine aufgrund der nunmehr vorgenommenen Umwandlung in eine GmbH durfte die Wohnungseigentümergeinschaft nicht diese Zweifel übergehen.

Die Kammer hat im Rahmen ihres Urteils vom 16.02.2016 (Az.: 1 S 386/15) dargestellt, warum im Hinblick auf die mit Beschluss vom 15.04.2015 vorgenommenen Verwalterbestellung den Zweifel der Kläger hätte nachgegangen werden müssen. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer insoweit auf diese Ausführungen Bezug.

Diese seinerzeit begründeten Zweifel sind nach Auffassung der Kammer jedenfalls nicht alleine durch die Umwandlung der Verwaltergesellschaft von einer UG in eine GmbH beseitigt worden. Denn dies würde darauf hinauslaufen, dass einziges taugliches Abgrenzungskriterium, ob Zweifel an einer finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen oder nicht, die Rechtsform der Verwaltergesellschaft wäre. Dies widerspricht jedoch der oben zitierten Rechtsprechung des BGH, der ausdrücklich darauf hinweist, dass die Frage der finanziellen Leistungsfähigkeit unabhängig von der Rechtsform der Gesellschaft zu beurteilen ist.

Alleine der Umstand, dass die Verwaltergesellschaft ihr Stammkapital zumindest auf den Mindestbetrag von 25.000 EUR (vgl. § 5 Abs. 1 GmbHG) erhöht hat, ist mithin nicht geeignet, bestehende Zweifeln an der Leistungsfähigkeit auszuräumen.

Die Erhöhung des Stammkapitals als solche trifft nämlich noch keine belastbare Aussage dazu, wie sich die Vermögenslage der Verwaltergesellschaft im Zeitpunkt der Verwalterbestellung darstellt. Denn die Erhöhung des Stammkapitals kann auf verschiedene Weise erfolgen. Nach der Rechtsprechung des BGH gilt das für die UG ansonsten geltende Verbot von Sacheinlagen nach § 5a Abs. 2 S. 2 GmbHG nicht, wenn es um eine den Betrag des Mindestkapitals nach § 5 Abs. 1 GmbHG erreichende oder übersteigende Erhöhung des Stammkapitals einer Unternehmergesellschaft geht (vgl. BGH, Beschl. v. 19. 4. 2011 – II ZB 25/10). Eine Bareinzahlung des Stammkapitals muss dann gerade nicht erfolgen. Der Rückschluss auf eine bessere Haftungsmasse infolge des erhöhten Stammkapitals ist daher vor dem Hintergrund der nicht einzuschätzenden Werthaltigkeit einer Sacheinlage im Falle eines Rückgriffs gerade nicht zwingend.

Daher verbietet sich eine generelle Betrachtungsweise dergestalt, dass bei einer GmbH immer von einer ausreichenden finanziellen Leistungsfähigkeit auszugehen ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft wären vielmehr gehalten gewesen, zumindest einen aktuellen Nachweis über einen bestehenden Versicherungsschutz einzufordern.

Auf die beschränkte Haftung der K GmbH wurde bereits oben an anderer Stelle hingewiesen.

bb)

Ist daher der Beschluss zur „Neubestellung“ der Immobilienverwaltung K GmbH für unwirksam zu erklären – sei es weil die Unwirksamkeitserklärung des ursprünglichen Bestellungsbeschlusses auf diesen als deklaratorischer Beschluss durchschlägt oder die Neubestellung gegen die Regeln ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt – gilt dies ebenfalls für den Aufhebungsbeschluss bzgl. der Immobilienverwaltung K UG. Denn beide Beschlüsse hängen untrennbar zusammen, so dass die Unwirksamkeit des einen, die Unwirksamkeit des anderen nach sich zieht (vgl. § 139 BGB).

Die zulässige Klage auf Anfechtung des unter TOP 2 in der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.11.2015 gefassten Beschlusses ist ebenfalls begründet.

a)

Zwar widerspricht die mit dem Beschluss verfolgte Intention, eine deklaratorische (vgl. oben) Übertragung der Verwaltervergütung auf die GmbH vorzunehmen, nicht grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung. Denn der Immobilienverwaltung K. UG stand für den vom Beschluss erfassten Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 14.04.2015 grundsätzlich ein Anspruch auf Verwaltervergütung zu. Eine aufgrund einer erfolgreichen Anfechtung rückwirkende Aufhebung des Bestellungsbeschlusses hat weder zur Folge, dass deshalb während der Dauer des Rechtsstreits vorgenommene Handlungen des Verwalters unberechtigt werden, noch dass der Abschluss des Verwaltervertrags rückwirkend unwirksam wird (BGH, Urteil vom 06.03.1997 - III ZR 248/95, Merle in Bärman, 13. Auflage, § 24 WEG Rn. 29; vgl. auch § 24 Abs. 4 WEG).

Dies stünde im Widerspruch zur Interessenlage. Da der Antrag auf Ungültigerklärung der Bestellung keine aufschiebende Wirkung hat, der angefochtene Beschluss vielmehr bis zur gerichtlichen Ungültigerklärung für die Wohnungseigentümer und den (zustimmenden) Verwalter bindend ist, muss der Verwalter während der "Schwebezeit" zumindest seine gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse wahrnehmen, will er nicht Gefahr laufen, sich – falls der Antrag auf Ungültigerklärung der Wahl ohne Erfolg bleibt – wegen Verletzung seiner Verwalterpflichten schadensersatzpflichtig zu machen. Dem Verwalter kann dabei billigerweise nicht zugemutet werden, seine Verwalterpflichten ohne gesicherte vertragliche Grundlage, insbesondere ohne gesicherten Anspruch auf Zahlung der vereinbarten oder der üblichen (§ 612 II BGB) Vergütung zu erfüllen (Trennungstheorie des BGH).

b)

Über diese oben dargestellte Intention geht der angefochtene Beschluss jedoch hinaus, gestattet er der Immobilienverwaltung K. GmbH doch die Entnahme der Verwaltervergütung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 14.04.2015. Insoweit ist der gefasste Beschluss jedoch mangels inhaltlicher Bestimmtheit nichtig.

Ob eine Nichtigkeit dieses Beschlusses bereits deshalb anzunehmen ist, weil in ihm einem nicht amtierenden Verwalter eine Entnahme aus Gemeinschaftsmitteln gestattet wird oder ob der Beschluss gegebenenfalls dahingehend auszulegen/umzudeuten ist, dass ein entsprechender Zahlungsanspruch der Verwaltung anerkannt wird, kann dahinstehen. Denn jedenfalls ist dem Beschluss nicht zu entnehmen, in welcher Höhe ein entsprechender Anspruch auf Verwaltervergütung besteht. Die Angabe der Vergütungshöhe ist aber zwingender Mindestbestandteil des Beschlusses, da sich die Verwaltervergütung regelmäßig aus einer Grundvergütung und einer -nicht ohne weiteres erkennbaren- Sondervergütung für bestimmte Aufgaben zusammensetzt. Insoweit lässt sich dem Beschluss nicht entnehmen, welche konkreten Tätigkeiten der Verwaltung entlohnt werden sollen.

c)

Die Feststellung der Nichtigkeit verstößt auch nicht gegen die in § 308 ZPO verankerte Bindung an den Parteiantrag. Denn mit dem auf Ungültigkeitserklärung gerichteten Antrag hat der Kläger sein umfassendes Rechtsschutzziel zum Ausdruck gebracht, die Gültigkeit des angegriffenen Beschlusses unter beiden genannten Aspekten einer verbindlichen Klärung zuzuführen (vgl. Roth in Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 46 WEG Rn. 8).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Vollstreckbarkeitsentscheidung folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke
Vorsitzender Richter am
Landgericht

Kensy
Richter

Dr. Terhalle
Richter am Landgericht

Beglaubigt



Intreiß

Justizsekretär

