

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 23, 27 WEG

- 1. Bei der Beschlussfassung über die Bestellung eines neuen Verwalters ist grundsätzlich die Einholung mehrerer Angebote durch die Wohnungseigentümer erforderlich.**
- 2. Diese Vorbereitung der Verwalterwahl und die sich hieran anschließende Einbringung von Wahlvorschlägen in die Eigentümerversammlung sind Aufgaben der einzelnen Wohnungseigentümer, die sie aus eigener Initiative wahrnehmen können; es bedarf daher insoweit keiner sie ermächtigenden vorherigen förmlichen Beschlussfassung der Eigentümerversammlung. Das Gesetz enthält keine Vorgaben dazu, wie die Vorbereitung der Verwalterwahl im Einzelnen durchzuführen ist.**
- 3. Hat ein Wohnungseigentümer in einer zerstrittenen Gemeinschaft sich selbst nicht um die Einholung eines eigenen Verwalterangebotes gekümmert selbst haben sich nicht darum gekümmert, so besteht kein gerechtfertigter Anlass, wenn er dies der Mehrheit, die sich für die Wahl eines bestimmten Bewerbers entschieden hat, als Mangel ordnungsgemäßer Verwaltung vorwirft.**

LG Dortmund; Urteil vom 15.01.2016; Az.: 17 S 112/15

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Dortmund vom 5.3.2015 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich des Berufungsverfahrens tragen die Kläger.

Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO, 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig und begründet.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft vom 02.12.2013 zum Tagesordnungspunkt 6 hinsichtlich der Bestellung des Verwalters, der Verwaltervergütung und der Ermächtigung von zwei Eigentümern zur Unterzeichnung des Verwaltervertrages entsprechen nach Auffassung der Kammer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

1.

Hinsichtlich der Bestellung des Verwalters entsprach der angefochtene Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da vorliegend ausnahmsweise die Verwalterbestellung auf der Grundlage nur eines Verwalterangebotes ausreichend war.

Bei der Beschlussfassung über die Bestellung eines neuen Verwalters ist zwar grundsätzlich die Einholung mehrerer Angebote durch die Wohnungseigentümer erforderlich (Merle/Becker, in: Bärmann, WEG-Kommentar, 13. Auflage, § 26 Rn. 45 m. w. N.). Der Zweck solcher Alternativangebote besteht darin, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen (BGH ZWE 2011, 317, 318) und insbesondere die Angemessenheit der Honorarvorstellungen der jeweiligen Leistungsanbieter überprüfen zu können (OLG Hamm, Beschluss vom 3.1.2008, Az. 15 W 240 / 07, zitiert nach juris). Diese Vorbereitung der Verwalterwahl und die sich hieran anschließende Einbringung von Wahlvorschlägen in die Eigentümerversammlung sind Aufgaben der einzelnen Wohnungseigentümer, die sie aus eigener Initiative wahrnehmen können; es bedarf daher insoweit keiner sie ermächtigenden vorherigen förmlichen Beschlussfassung der Eigentümerversammlung. Das Gesetz enthält keine Vorgaben dazu, wie die Vorbereitung der Verwalterwahl im Einzelnen durchzuführen ist.

Zwei der Wohnungseigentümer hatten sich im hier zu entscheidenden Fall dazu bereit erklärt, Angebote von Hausverwaltungen einzuholen. Die Kläger selbst haben sich nicht darum gekümmert, ihrerseits Hausverwaltungen zu kontaktieren und Angebote einzuholen. Hat ein Wohnungseigentümer selbst nichts in dieser Richtung unternommen, so besteht kein gerechtfertigter Anlass, wenn er dies der Mehrheit, die sich für die Wahl eines bestimmten Bewerbers entschieden hat, als Mangel ordnungsgemäßer Verwaltung vorwirft (Engelhardt, in: Münchener Kommentar, 6. Aufl. 2013, § 26 WEG Rn. 5). Das Verhalten der Kläger ist insoweit widersprüchlich, wenn sie sich einerseits nicht um Angebote von Verwaltungen kümmern und anschließend die Verwalterbestellung mit dem Argument beanstanden, es hätten nicht ausreichend Alternativangebote vorgelegen. Hinzu kommt vorliegend, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zerstritten ist und auch diverse Rechtsstreitigkeiten geführt wurden bzw. werden. Die Verwaltung einer solchen Eigentümergeinschaft erfordert einen erheblichen Mehraufwand im Gegensatz zu der Verwaltung einer „durchschnittlichen“ Wohnungseigentümergeinschaft. Hinzu kommt, dass die beiden letzten Hausverwaltungen ihr Amt von sich aus niedergelegt haben, da sie mit den Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander nicht zurechtkamen. Wer hierfür im Einzelnen verantwortlich ist, mag dahinstehen. Zur Beurteilung der hier zu beantwortenden Rechtsfrage kommt es nicht darauf an, wer für die Zerstrittenheit der Wohnungseigentümergeinschaft verantwortlich ist. Der Einwand der Beklagten, es sei schwierig, mehr als ein Angebot einzuholen, erscheint vor diesem Hintergrund jedenfalls nicht abwegig. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Überprüfung der Angemessenheit der Honorarvorstellung des neuen

Verwalters auch mit einem Vergleich des alten Verwaltervertrags möglich ist. In die Abwägung mit einzubeziehen ist zudem der Umstand, dass die betrauten Wohnungseigentümer zumindest bei einer weiteren Hausverwaltung angefragt hatten, welche jedoch letztlich kein Angebot abgegeben hat.

Aufgrund der bestehenden Besonderheiten des hier zu beurteilenden Einzelfalls war nach Auffassung der Kammer die Vorlage nur eines Angebotes ausnahmsweise ausreichend.

Soweit die Kläger sich zudem darauf berufen, der Vertragsentwurf sei ihnen nicht rechtzeitig vor der Wohnungseigentümerversammlung übersandt worden, tragen sie nicht konkret vor, weshalb ihnen die verbliebene Vorbereitungszeit von einer Woche nicht ausgereicht hat bzw. inwiefern eine rechtzeitige Übersendung ihr Abstimmungsverhalten beeinflusst hätte. Zudem ist nach Auffassung der Kammer zu bedenken, dass der verspätete Zugang des an sich rechtzeitig übersandten Angebots der Verwaltung mit Schreiben vom 28.10.2013 in den Risikobereich der Kläger fallen dürfte. Nach eigenem Vortrag kommt es häufig dazu, dass Briefträger Post, welche für die Kläger bestimmt ist, in die leeren Briefkästen im Hauseingangsbereich einwerfen, wohingegen die Kläger ihren Briefkasten nicht am Hauseingangsbereich, sondern im Bereich der Garage angebracht haben. In diesem Fall wäre es angezeigt, einen entsprechenden Hinweis im Bereich der Briefkästen am Hauseingang anzubringen, damit an die Kläger adressierte Post auch ordnungsgemäß zugestellt werden kann.

2.

Auch der zu Tagesordnungspunkt 6 gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung vom 2.12.2013 hinsichtlich „der Verwaltervergütung“ hält rechtlicher Überprüfung stand. In dem Beschluss heißt es:

„Die Verwaltergebühren betragen 25,00 EUR monatlich je Wohnung und 2,50 EUR monatlich je Garage. Für die Erstellung der Bescheinigung nach § 35 a EStG (haushaltsnahe Dienstleistungen) erhält die Verwaltung eine Pauschale von 10,00 EUR pro Bescheinigung und Wohnung. Für die Objekteinrichtung, Abholung der Unterlagen und Aufbereitung der Buchhaltung für das laufende Jahr erhält die Hausverwaltung T eine Einrichtungspauschale i.H.v. 30,00 EUR je Wohneinheit. Sämtliche zuvor genannten Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Weiter gilt als vereinbart, dass die Verwaltung Mehrleistungen gemäß den vertraglichen Bestimmungen berechnen darf.“

Das Verwalterhonorar i.H.v. 25,00 EUR monatlich bewegt sich noch im üblichen Rahmen dessen, was als angemessenes Verwalterhonorar angesehen werden kann. Insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Umstände (Zerstrittenheit der Wohnungseigentümergeinschaft) erscheint das Honorar nicht überzogen. Es ist auch unstrittig günstiger als das in dem vorangegangenen Verwaltervertrag festgelegte Honorar.

3.

Auch im Hinblick auf die Ermächtigung zweier Wohnungseigentümer zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei dem Vertragsabschluss mit der Verwaltung entspricht der angefochtene Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

In dem streitgegenständlichen Beschluss werden die Eigentümer I und L ermächtigt, „mit der Verwaltung die vertraglichen Formalitäten zu erledigen“. Die

Wohnungseigentümer haben somit gemäß § 27 Abs. 3 S. 3 WEG durch Beschluss zwei Wohnungseigentümer zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei Abschluss des Verwaltervertrages ermächtigt. Da der Verwaltervertrag auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses inhaltlich ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss, darf der Beschluss auch nur zum Abschluss eines Verwaltervertrages mit ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechendem Inhalt ermächtigen. Andernfalls widerspricht der Ermächtigungsbeschluss selbst ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass er anfechtbar ist (vgl. OLG Düsseldorf NJW 2006, 3645).

Vorliegend entsprechen die wesentlichen Regelungen des Verwaltervertrages nach Auffassung der Kammer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Zudem sind die „essentialia negotii“, der vertragliche Mindestinhalt, bereits in dem angefochtenen Beschluss selbst festgelegt, nämlich das Verwalterhonorar, die Vertragslaufzeit sowie die Kündigungsmodalitäten.

Im Einzelnen:

Das vereinbarte Verwalterhonorar ist nicht zu beanstanden (siehe oben). Auch die vereinbarten Zusatzvergütungen sind üblich und begeben keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

Die Kläger wenden gegen den Verwaltungsvertrag zudem ein, die dort niedergelegte Verwaltervollmacht sei zu weitgehend. So soll der Verwalter ermächtigt sein, im eigenen Namen Zahlungsrückstände für und gegen Wohnungseigentümer geltend zu machen. Zahlungsansprüche seien jedoch allenfalls für den Verband geltend zu machen. Im Übrigen sei eine Ermächtigung zur Prozessstandschaft des Verwalters unwirksam, weil der Verwalter kein eigenes Interesse habe und der Verband unmittelbar klagen könne.

Es trifft zwar zu, dass nach aktueller Rechtslage dem Verwalter das für eine gewillkürte Prozessstandschaft erforderliche schutzwürdige Eigeninteresse fehlt. Aus dem Verwaltervertrag (§ 2 Nr. 5) ergibt sich jedoch gerade nicht, dass der Verwalter ermächtigt werden soll, Ansprüche der Wohnungseigentümer im eigenen Namen geltend zu machen. Vielmehr wird der Verwalter zur Beitreibung rückständiger Hausgeldzahlungen zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft mit Wirkung für und gegen den Verband der Wohnungseigentümer ermächtigt. Dies entspricht der Regelung des § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG. Danach ist der Verwalter berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist. Eine derartige Ermächtigung ist in der angegriffenen Regelung zu sehen und diese ist auch nicht zu beanstanden. Der Verwalter ist nicht kraft Gesetzes berechtigt, Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich geltend zu machen. Vielmehr ist für Aktivprozesse eine entsprechende Ermächtigung erforderlich. Ohne eine solche Ermächtigung ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG nur zu Prozesshandlungen zur Abwendung eines Rechtsnachteils berechtigt. Aus dem Wortlaut der Regelung ergibt sich nicht die Ermächtigung des Verwalters, Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft im eigenen Namen als Prozessstandschafter der Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen. Vielmehr soll er die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft als ihr Prozessvertreter im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen.

Auch im Übrigen begegnen die wesentlichen Regelungen des Verwaltervertrages keinen durchgreifenden Bedenken.

III.

Das Urteil des Amtsgerichts war daher wie aus dem Tenor ersichtlich abzuändern.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.