

Landgericht Dortmund

BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 8, 27 WEG

- 1. Im Rahmen einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG übt das Gericht kein freies Ermessen aus, sondern das Gericht ist an den Tatsachenvortrag der Parteien gebunden und übt sein Ermessen lediglich anstelle der Wohnungseigentümer aus, wobei es eine Regelung nach denselben Maßstäben zu treffen hat, wie sie das WEG den Wohnungseigentümern vorgibt.**
- 2. Unter Beachtung des Beibringungsgrundsatzes haben die Parteien dem Gericht die zur Ermessensausübung erforderlichen Tatsachen beizubringen, um dieses in die Lage zu versetzen, nach billigem Ermessen in der Weise zu entscheiden, wie es an sich die Aufgabe der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung wäre.**
- 3. Bei einer Neubestellung eines Verwalters müssen - anders als bei einer Wiederbestellung - wenigstens drei Alternativangebote vorliegen, damit das Gericht einen Verwalter gem. § 21 Abs. 8 WEG bestellen kann.**

LG Dortmund, Beschluss vom 25.02.2016; Az.: 1 S 416/15

Tenor:

weist die Kammer darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Gründe:

I.

Die Berufung zeigt keine Aussicht auf Erfolg.

1.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts fehlt dem Kläger nicht das Rechtsschutzbedürfnis für die Erhebung einer Gestaltungsklage gemäß § 21 Abs. 8 WEG, denn eine Vorbefassung der Wohnungseigentümerversammlung mit der Frage der Verwalterbestellung wäre angesichts der - auch dem Berufungsgericht gerichtsbekannt - Zerstrittenheit der Parteien auf eine unnötige Förmerei hinausgelaufen. Der Kläger hat mit Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 09.04.2015 die Beklagte letztmalig aufgefordert, sich mit der Bestellung eines Verwalters einverstanden zu erklären (Bl. 48 d. A.). Auch wenn in dem Anschreiben vom 09.04.2015 zwei konkrete Verwalter benannt waren, kann das Erwidierungsschreiben der Beklagten vom 20.04.2015, in dem diese ausgeführt hat, dass es „eigentlich nicht nachvollziehbar [sei], warum ein Objekt, das von zwei Mitgliedern, die dem steuerberatenden Beruf angehören, nicht von diesen verwaltet

werden kann“ (Bl. 32 d. A.), nicht allein dahingehend verstanden werden, dass die beiden konkret vorgeschlagenen Verwalter abgelehnt werden, sondern eine Verwalterbestellung an sich für nicht erforderlich erachtet wird.

2.

Die Klage ist aber nicht begründet.

a)

An der Sache vorbei gehen die Ausführungen in der Berufungsbegründung, dass das Amtsgericht gemäß §§ 21 Abs. 8 WEG i. V. m. Art. 19 Abs. 4 GG zu einer Sachentscheidung verpflichtet sei. Denn Art. 19 Abs. 4 GG eröffnet nur den - subsidiären - Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten, wenn jemand durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt wird. Ein Handeln der öffentlichen Gewalt ist vorliegend nicht streitgegenständlich.

b)

Der Kläger verkennt die Anforderungen, welche an eine begründete Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG zu stellen sind.

aa)

Im Rahmen einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG übt das Gericht kein freies Ermessen aus, sondern das Gericht ist an den Tatsachenvortrag der Parteien gebunden (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 210) und übt sein Ermessen lediglich anstelle der Wohnungseigentümer aus, wobei es eine Regelung nach denselben Maßstäben zu treffen hat, wie sie das WEG den Wohnungseigentümern vorgibt (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 214).

bb)

Unter Beachtung des Beibringungsgrundsatzes haben die Parteien dem Gericht die zur Ermessensausübung erforderlichen Tatsachen beizubringen, um dieses in die Lage zu versetzen, nach billigem Ermessen in der Weise zu entscheiden, wie es an sich die Aufgabe der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung wäre. Dies bedingt, dass vom Kläger geeignete Personen für die Verwalterbestellung vorgeschlagen und die jeweiligen Konditionen des Verwaltervertrages nebst der Zustimmung zur Übernahme des Verwalteramtes durch gerichtliche Bestellung dargelegt werden (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 26, Rn. 283), wobei nach ständiger Rechtsprechung der Kammer bei einer Neubestellung eines Verwalters - anders als bei einer Wiederbestellung - wenigstens drei Alternativangebote vorliegen müssen (vgl. zuletzt LG Dortmund, Urteil vom 10.11.2015, Az.: 1 S 308/15). Denn auch in einer Eigentümerversammlung könnten die Wohnungseigentümer einen ordnungsgemäßen Beschluss über eine Verwalterbestellung nur fassen, wenn entsprechende Alternativangebote vorliegen.

(1.)

Vorliegend fehlen aber drei ordnungsgemäße Alternativangebote, denn der Kläger führt selbst in der Berufungsbegründung aus, dass ein konkretes Angebot des von der Beklagten vorgeschlagenen Verwalters C fehlt.

(2.)

Im Übrigen hat das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung zu Recht im Hinblick auf die Zerstrittenheit der Parteien Bedenken wegen der Geeignetheit der beiden vom Kläger vorgeschlagenen Verwalter angemeldet. Denn ein Verwalter ist zu einer neutralen Verwaltungsführung verpflichtet (vgl. Staudinger, BGB, § 26 WEG, Rn. 254), weswegen bei der Bestellung eines Verwalters die Wohnungseigentümer diesbezügliche Bedenken bei einer Beschlussfassung ebenso zu berücksichtigen haben, wie das Gericht im Rahmen einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG.

II.

Die Parteien erhalten die Gelegenheit, zu den erteilten Hinweisen binnen einer Frist von zwei Wochen nach Zugang dieses Beschlusses Stellung zu nehmen.

Auf die kostenrechtliche Privilegierung der Berufungsrücknahme wird hingewiesen.