

Landgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 26 Abs. 1 WEG

- 1. Die Bestellung des Verwalters ist auch dann wirksam, wenn der Verwaltervertrag nicht wirksam beschlossen wurde.**
- 2. Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.**
- 3. Die rückwirkende Bestellung eines Verwalters ist nicht möglich; das macht den Beschluss aber nicht unwirksam, vielmehr ist er dahingehend auszulegen, dass dadurch das tatsächliche Verwalterhandeln gebilligt und eine Vergütung für die zurückliegende Geschäftsbesorgung zugesagt werden soll.**

LG Dresden, Urteil vom 29.05.2019; Az.: 2 S 534/18

Die 2. Zivilkammer des Landgerichts Dresden hat auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 7. Mai 2019 am 29. Mai 2019 für Recht erkannt:

Tenor:

I. Die Berufung der Kläger vom 13. November 2018 gegen das Urteil des Amtsgerichts Leipzig vom 18. Oktober 2018 wird zurückgewiesen.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird 3.141,60 € festgesetzt.

Tatbestand:

A.

Die Parteien streiten im Berufungsverfahren (nur noch) um die Wirksamkeit des zum Tagesordnungspunkt 1 in der Eigentümerversammlung vom 2. Mai 2018 gefassten Beschlusses, die Wahl des Verwalters für ungültig zu erklären.

Wegen des Sachverhaltes wird nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil verwiesen.

Ergänzend wird folgendes festgestellt: Das Amtsgericht stellte mit Urteil vom 18. Oktober 2018 fest, der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 1 über die Bestellung des WEG-Verwalters sei teilweise wirksam. Das Urteil wurde den Klägern am 29. Oktober 2018 zugestellt. Die Kläger legten mit Schriftsatz vom 13. November 2018, eingegangen am selben Tag, Berufung ein.

Sie beantragen, den Beschluss zum Tagesordnungspunkt 1 insgesamt für unwirksam zu erklären.

Das Protokoll hat folgenden Inhalt: "Eine Abstimmung über die zukünftige Hausverwaltung findet statt. Über den Antrag, die Fa. V, Leipzig, zum Verwalter zu bestimmen, wird wie folgt abgestimmt: Ja-Stimmen: 576,74/1000 MEA, Nein-Stimmen 79,54/1000 MEA, Enthaltungen 343,72/1000 MEA. Damit ist die Fa. V rückwirkend ab dem 1.1.2018 neuer Verwalter der Immobilie."

Die Kläger meinen, es sei kein Beschluss über die Verwalterbestellung gefasst. Da - mittlerweile rechtskräftig festgestellt - ein Beschluss über den Verwaltervertrag nicht wirksam gefasst worden sei, sei auch die Verwalterbestellung hinfällig. Da der Verwaltervertrag unwirksam sei, stünden auch nicht die Eckpunkte des Verwaltervertrages fest. Zum anderen sei eine rückwirkende Bestellung nicht möglich.

Die Beklagten verteidigen das erstinstanzliche Urteil.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivortrages wird auf die Ausführungen unter B. verwiesen.

B.

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Berufung der Kläger ist unbegründet, da der neue Verwalter jedenfalls seit dem 2. Mai 2018 bis zum 31. Dezember 2019 wirksam zum WEG-Verwalter bestellt wurde.

I.

Die Bestellung des Verwalters ist auch dann wirksam, wenn der Verwaltervertrag nicht wirksam beschlossen wurde.

1. Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages

(Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden (vgl. BGH, ZWE 2015, 215).

2. Wie aus den folgenden Ausführungen im Protokoll ersichtlich, waren die Eckpunkte des Verwaltervertrages in wesentlichen Umrissen geregelt. Die Parteien hatten nämlich, wie dem Protokoll zu entnehmen ist, sogar über Details des Verwaltervertrages abgestimmt - über die Vergütung bei Punkt C.3. 2. Absatz und D.1.

3. Soweit die Kläger meinen, es müsse auch tatsächlich über den Verwaltervertrag abgestimmt werden, so ist das dem Urteil des Bundesgerichtshofs nicht zu entnehmen; vielmehr spricht der Bundesgerichtshof nur davon, dass die "Eckpunkte in wesentlichen Umrissen" geregelt sein müssen. Dieser klare Wortlaut der Entscheidung spricht nicht davon, dass der Vertrag tatsächlich beschlossen sein muss. Insofern sind die Schlussfolgerungen, die das Landgericht Frankfurt a.M. zieht, wonach das Fehlen des Verwaltervertrages zwingend zur Unwirksamkeit der Verwalterbestellung führt (vgl. ZWE 2018, 38), nicht zwingend und werden vom Gericht nicht geteilt.

4. Die Eckpunkte der Vergütung und der Laufzeit ergaben sich aus dem Verwaltervertrag (Anlage K6), der unstreitig den Wohnungseigentümern vorlag. Dort waren Laufzeit (Seite 3 des Vertrages; Bl. 43 dA) und Vergütung Seite 8 ff. des Vertrages, Bl. 48 ff. dA) geregelt.

II.

Der Beschluss ist nicht unwirksam, weil die Bestellung auch rückwirkend erfolgen sollte:

Die rückwirkende Bestellung eines Verwalters ist in der Tat nicht möglich; das macht den Beschluss aber nicht unwirksam, vielmehr ist er dahingehend auszulegen, dass dadurch das tatsächliche Verwalterhandeln gebilligt und eine Vergütung für die zurückliegende Geschäftsbesorgung zugesagt werden soll (vgl. LG München I. ZMR 2015, 796).

III.

Im Übrigen wird auf die zutreffenden Ausführungen des amtsgerichtlichen Urteils verwiesen; die Kläger haben einige erstinstanzliche Einwendungen nicht mehr geltend gemacht.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert wird nach § 49 a Abs. 1 GKG festgesetzt. Insofern wird auf die Feststellungen des amtsgerichtlichen Urteils (dort Seite 13 f.) verwiesen.

Die Revision war nach § 543 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert; im Übrigen hat keine Partei die Zulassung angeregt.