

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 24 Abs. 4 S. 2, 26 Abs. 1 WEG

- 1. Bei der Neubestellung eines Verwalters ist es regelmäßig geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen.**
- 2. Um den Wohnungseigentümern bei der Neubestellung eines Verwalters, der für sie wichtige und weitreichende Funktionen wahrnimmt und regelmäßig für mehrere Jahre bestellt wird, eine Wahl auf einer fundierten Tatsachengrundlage zu ermöglichen, ist es nicht nur erforderlich, Alternativangebote einzuholen.**
- 3. Vielmehr müssen diese den Wohnungseigentümern auch bekannt gemacht werden, damit sie Erkundigungen über die Bewerber - etwa über das Internet - einziehen und sich ein Bild darüber verschaffen können, ob der jeweilige Bewerber fachlich geeignet ist, die Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten.**
- 4. Es reicht regelmäßig nicht aus, den Wohnungseigentümern die Namen der zur Wahl stehenden Bewerber und deren Angebote oder die Eckdaten der Angebote erstmals in der Eigentümerversammlung vor der Verwalterwahl bekannt zu geben. Eine Bekanntgabe der Namen der Interessenten für das Verwalteramt erst in der Eigentümerversammlung macht es den Wohnungseigentümern unmöglich, über diese vorab Erkundigungen einzuziehen. Auch ein Angebotsvergleich ist erschwert.**

BGH, Urteil vom 24.01.2020; Az.: V ZR 110/19

Tenor:

Auf die Rechtsmittel der Kläger werden das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 14. Zivilkammer - vom 20. März 2019 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Nürnberg vom 7. November 2018 abgeändert.

Die in der Eigentümerversammlung vom 20. Februar 2018 gefassten Beschlüsse über die Verwalterbestellung und die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss eines Verwaltervertrags werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 14. November 2017 beschlossen die Wohnungseigentümer, die Firma T GmbH (fortan: Firma T) zur Verwalterin zu bestellen. Gegen den Beschluss wurde eine Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht erhoben. Mit Schreiben vom 4. Februar 2018 berief die Firma T unter Hinweis auf eine Beauftragung durch den Verwaltungsbeirat eine außerordentliche Eigentümerversammlung für den 20. Februar 2018 mit folgender Tagesordnung ein:

„Bestellung der T GmbH zur Verwalterin der Wohnanlage für den Zeitraum 01.01.2018 bis einschließlich 31.12.2021.

Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Vertragsabschluss mit der T GmbH nach Vorgabe des bisherigen Verwaltervertrags mit der E Hausverwaltung.“

Vergleichsangebote anderer Interessenten für das Verwalteramt waren dem Einladungsschreiben nicht beigelegt.

Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20. Februar 2018 berichtete der Verwaltungsbeirat vor der Beschlussfassung, dass neben dem Angebot der Firma T zwei weitere Angebote eingeholt worden seien, die zur Einsichtnahme zur Verfügung stünden. Es handele sich hierbei um die Firmen L und K Immobilienverwaltung, die zu Konditionen in Höhe von 23,20 € und 25,00 € je Wohnung/Monat angeboten hätten. Das Angebot der Firma T sei identisch mit dem der bisherigen Verwalterin mit 19,64 € pro Wohnung/Monat. Auf dieser Grundlage spreche sich der Verwaltungsbeirat zu Gunsten der Firma T aus.

Sodann beschlossen die Wohnungseigentümer erneut, die Firma T zur neuen Verwalterin zu bestellen und bevollmächtigten den Verwaltungsbeirat zu einem Vertragsschluss nach Vorgabe des bisherigen mit der Firma E Hausverwaltung geschlossenen Verwaltervertrags.

Die dagegen gerichtete Anfechtungsklage der Kläger hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat ihre Berufung zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, wollen die Kläger weiterhin erreichen, dass die Beschlüsse über die Wahl der Verwalterin und die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss eines Verwaltervertrages für ungültig erklärt werden.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts entsprechen die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Bestellung der Firma T zur Verwalterin und die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss eines Verwaltervertrages ordnungsmäßiger Verwaltung. Dem Erfordernis, vor der Neubestellung eines Verwalters Alternativangebote anderer Interessenten einzuholen, sei entsprochen worden. Dass diese Angebote den Wohnungseigentümern nicht schon vor der Eigentümerversammlung übersandt worden seien, schade nicht. Es genüge, wenn in der Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung die Eckdaten der Alternativangebote bekannt gegeben und die Angebote zur Einsichtnahme bereitgehalten würden. Dies sei hier geschehen.

II.

Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Verwalterbestellung entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

1. Allerdings geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass die angefochtene Verwalterwahl die Neubestellung und nicht die Wiederwahl eines Verwalters zum Gegenstand hatte. Dem steht nicht entgegen, dass die Firma T. bereits in der Eigentümerversammlung vom 14. November 2017 durch Beschluss der Eigentümer zur Verwalterin gewählt worden war. Da dieser Beschluss aufgrund einer Anfechtung nicht bestandskräftig ist, hatte die erneute Beschlussfassung über die Verwalterbestellung in der nur drei Monate später anberaumten außerordentlichen Eigentümerversammlung ersichtlich den Zweck, eventuellen Fehlern bei der damaligen Neubestellung der Verwalterin durch eine Wiederholung der Verwalterwahl zu begegnen.

2. Ebenfalls rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht an, dass vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters Alternativangebote einzuholen sind (vgl. Senat, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 96/10, NZM 2011, 515 Rn. 12; Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175 Rn. 10). Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Wohnungseigentümer innerhalb des ihnen zustehenden Beurteilungsspielraums (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175 Rn. 8) ihre Entscheidung über die Verwalterbestellung auf einer hinreichend fundierten Tatsachengrundlage treffen können (vgl. Küttner, AnwZert MietR 14/2019 Anm. 1). Das ist hier geschehen.

3. Unzutreffend ist dagegen die Auffassung des Berufungsgerichts, für die ordnungsgemäße Wahl eines neuen Verwalters genüge es, dass die Angebote der Bewerber um das Verwalteramt erst in der Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung in ihren Eckpunkten bekannt gegeben und zur Einsichtnahme bereitgehalten werden. Bei der Neubestellung eines Verwalters ist es regelmäßig

geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen.

a) Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann es - unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung (§ 23 Abs. 2 WEG) - im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Das kann etwa bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan oder über eine namhafte Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Fall sein (vgl. Senat, Urteil vom 13. Januar 2012 - V ZR 129/11, NJW-RR 2012, 343 Rn. 12; Schmidt-Räntsch, ZWE 2012, 445, 451). Wann es erforderlich ist, den Wohnungseigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung Unterlagen oder bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen, hängt von dem Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab (vgl. Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 73).

b) Um den Wohnungseigentümern bei der Neubestellung eines Verwalters, der für sie wichtige und weitreichende Funktionen wahrnimmt und regelmäßig für mehrere Jahre bestellt wird, eine Wahl auf einer fundierten Tatsachengrundlage zu ermöglichen, ist es nicht nur erforderlich, Alternativangebote einzuholen. Vielmehr müssen diese den Wohnungseigentümern auch bekannt gemacht werden, damit sie Erkundigungen über die Bewerber - etwa über das Internet - einziehen und sich ein Bild darüber verschaffen können, ob der jeweilige Bewerber fachlich geeignet ist, die Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten (vgl. Briesemeister, IMR 2013, 341). Zudem ist eine Kenntnis der Angebotskonditionen notwendig, um einen tragfähigen Vergleich zwischen den Angeboten der Bewerber anstellen und die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote beurteilen zu können (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175 Rn. 12; Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 114/14, NJW 2015, 1378 Rn. 12).

Für eine hinreichende Befassungsmöglichkeit mit den Bewerbern und deren Angeboten reicht es regelmäßig nicht aus, den Wohnungseigentümern die Namen der zur Wahl stehenden Bewerber und deren Angebote oder die Eckdaten der Angebote erstmals in der Eigentümerversammlung vor der Verwalterwahl bekannt zu geben. Eine Bekanntgabe der Namen der Interessenten für das Verwalteramt erst in der Eigentümerversammlung macht es den Wohnungseigentümern unmöglich, über diese vorab Erkundigungen einzuziehen. Auch ein Angebotsvergleich ist erschwert. Die Vergütung in den verschiedenen Angeboten lässt sich nicht immer direkt vergleichen, da zwischen Verträgen mit einer Pauschalvergütung und Verträgen zu unterscheiden ist, in denen die Vergütung des Verwalters in Preisbestandteile oder Teilentgelte aufgeteilt ist (vgl. Senat, Urteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17, NJW 2020, 988 Rn. 33), und ein Angebotsvergleich daher nur unter Auseinandersetzung mit den jeweiligen Vergütungsgestaltungen

und dem Leistungsumfang der Angebote möglich ist. In der Eigentümerversammlung steht regelmäßig nicht genügend Zeit zur Verfügung, um sich sachgerecht mit den jeweiligen Angeboten zu befassen.

c) Daher ist es bei einer Neuwahl des Verwalters regelmäßig erforderlich, die Angebote der Interessenten den Wohnungseigentümern schon vor der Eigentümerversammlung, in der über die Bewerber abgestimmt werden soll, innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG vorzulegen. Dies kann - wovon der Senat bereits ausgegangen ist - durch Zusendung der Angebote selbst erfolgen (vgl. Senat, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 96/10, NZM 2011, 515 Rn. 12). Es reicht aber auch aus, wenn den Wohnungseigentümern die Namen der Bewerber sowie die Eckpunkte ihrer Angebote mitgeteilt werden. Zu den mitzuteilenden Eckpunkten der Leistungsangebote gehören die vorgesehene Laufzeit des Vertrages und die Vergütung (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 114/14, NJW 2015, 1378 Rn. 9), wobei darzustellen ist, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen angeboten wird. Werden die Wohnungseigentümer nicht durch Übersendung der Angebote, sondern durch Bekanntgabe der Eckpunkte der Angebote informiert, ist den Wohnungseigentümern, die dies wünschen, eine Kenntnisnahme der vollständigen Angebote zu ermöglichen.

4. Diesen Anforderungen ist hier nicht genügt. Die Revision beanstandet zu Recht, dass den Wohnungseigentümern weder mit dem Einladungsschreiben noch in einem späteren Informationsschreiben überhaupt zur Kenntnis gegeben worden war, dass außer dem Angebot der Firma T auch andere Bewerbungen um das Verwalteramt vorlagen. Wie sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergibt, wurde dies den Wohnungseigentümern erst in der Eigentümerversammlung unter Mitteilung der Namen der anderen Bewerber und Hinweis auf die pro Wohnung und Monat verlangte Vergütung bekannt gegeben. Damit bestand für die Wohnungseigentümer keine Möglichkeit, sich auf die Verwalterwahl inhaltlich vorzubereiten, um sich eine hinreichende Grundlage für die Entscheidungsfindung zu verschaffen und von ihrem Auswahlermessen sachgerecht Gebrauch zu machen.

III.

Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben. Die Sache ist zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs.3 ZPO). Der Beschluss über die Verwalterbestellung ist für ungültig zu erklären, weil er nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Ebenso kann der Beschluss über die Ermächtigung des Verwaltungsbeirats zum Abschluss eines Verwaltervertrages mit der Firma T keinen Bestand haben. Da die Wohnungseigentümer keine Gelegenheit hatten, sich rechtzeitig über die Alternativangebote zu informieren, kann nicht angenommen werden, dass sie in jedem Fall den Verwaltungsbeirat zu einem Vertragsschluss mit der Firma T ermächtigt hätten.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.