

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 Abs. 3 Nr. 7, 48 Abs. 5 WEG

- 1. Das Anfechtungsverfahren ist nach dem bisherigen Verfahrensrecht - gegen die übrigen Eigentümer - weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Materiell sind die Beschlüsse im Grundsatz nach dem bei Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen.**
- 2. Eine weitreichende Ermächtigung des Verwalters zur Vergabe von Instandsetzungsmaßnahmen widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn ihr eine Budgetobergrenze fehlt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf potentiell kostenträchtige Sanierungsmaßnahmen.**
- 3. Mit Blick auf den Abschluss und die Kündigung von Versorgungsverträgen widerspricht es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Ermächtigung nicht durch eine Budgetobergrenze limitiert ist. Denn dort ist wegen der geringen Preisunterschiede für Strom, Gas etc. und der bei Versorgungsverträgen üblichen kurzen Laufzeiten die Gefahr viel geringer, dass der Verwalter der Gemeinschaft hohe Verbindlichkeiten aufbürdet, zumal der Verwalter ohnehin an die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung bei Abschluss und Kündigung von Versorgungsverträgen gebunden ist.**
- 4. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist. Bei einem Angebot eines Handwerkers ist zumindest Datum oder Angebotsnummer in das Protokoll aufzunehmen.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.02.2021; Az.: 2-13 S 146/19

Tenor:

Auf die Berufungen der Klägerin und der Beklagten wird - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufungen - das Teilurteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 10.10.2019, Az. 93 C 2822/17 (78) insoweit abgeändert, als dass der Beschluss 07.1 vom 26.07.2017 für ungültig erklärt wurde; insoweit wird die Klage abgewiesen.

Unter weiterer Abänderung der angefochtenen Entscheidung wird der Tenor hinsichtlich des Beschlusses 04.1 vom 26.06.2017 wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss 04.1 vom 26.06.2017 wird hinsichtlich der Abrechnungsspitzen und ferner insoweit für ungültig erklärt, als ein Betrag von 588,46 € der Klägerin angelastet und nicht entsprechend den Miteigentumsanteilen auf alle Miteigentümer verteilt wird; darüber hinaus wird die Klage insoweit abgewiesen.

Die Kosten der Berufungsinstanz tragen die Klägerin zu 4/5 und die Beklagten zu 1/5.

Das Urteil und das angefochtene Urteil im Umfang der Berufungszurückweisung sind vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Schuldner kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für die Berufungsinstanz auf 110.802,63 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Das Amtsgericht hat der Anfechtungsklage der Klägerin gegen mehrere auf der Versammlung vom 26.06.2017 gefassten Beschlüsse zum Teil stattgegeben, zum Teil abgewiesen. Mit Blick auf die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss und zur Kündigung von Versorgungsverträgen, TOP 16.1, hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, dass § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG Art und Umfang der Vertretungsmacht nicht begrenze. Hinreichend bestimmt sei der Beschluss, da er sich auf Versorgungsverträge beziehe und konkrete Vorgaben hinsichtlich der Laufzeit mache.

Die Klägerin meint, der Beschluss sei zu unbestimmt und bringe unkontrollierbare Befugnisse für die Verwaltung mit sich. Es fehle insbesondere eine finanzielle Obergrenze.

Den Beschluss über die Beauftragung der Kanalsanierung, TOP 17.1, hat das Amtsgericht für ungültig erklärt. Das Amtsgericht führt zur Begründung aus, dass

der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe nicht fest, dass die Auswahlentscheidung auf einer zureichenden Tatsachengrundlage erfolgt sei. Mithin hätten die Wohnungseigentümer ihr Ermessen nicht sachgerecht ausüben können. Es reiche nicht aus, wenn die Verwaltung Angebote bei der Versammlung lediglich mit sich führe oder auslege. Erforderlich sei vielmehr, dass die Angebote auch erläutert werden, damit die Schwächen in den Leistungsbeschreibungen und die finanziellen Unterschiede sachgerecht gewürdigt werden könnten.

Die Klägerin bemängelt, dass der Beschluss zu unbestimmt sei. Offen bleibe, welche Maßnahmen konkret vorgenommen werden sollen.

Den Beschluss über die Beauftragung für den Austausch der Sektionaltore, TOP 19.1, hat das Amtsgericht mit gleicher Begründung ebenso für ungültig erklärt.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufungen haben jeweils teilweise Erfolg. Das Verfahren ist nach dem bisherigen Verfahrensrecht - gegen die übrigen Eigentümer - weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Materiell sind die Beschlüsse im Grundsatz nach dem bei Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen (Kammer, NZM 2021, 45; LG Rostock ZMR 2021, 63; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 223; Riecke MDR 2021, 213 (214))

In Bezug auf die Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss und zur Kündigung von Versorgungsverträgen, TOP 16.1, hat die Berufung der Klägerin keinen Erfolg. Richtig ist, dass eine weitreichende Ermächtigung ordnungsmäßiger Verwaltung regelmäßig widersprechen dürfte, wenn ihr eine Budgetobergrenze fehlt (vgl. Kammer, Urt. v. 27.9.2017 - 2-13 S 49/16 = ZWE 2018, 38, Rn. 10). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf potentiell kostenträchtige Sanierungsmaßnahmen. Mit Blick auf den Abschluss und die Kündigung von Versorgungsverträgen widerspricht es hingegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Ermächtigung nicht durch eine Budgetobergrenze limitiert ist. Denn dort ist wegen der geringen Preisunterschiede für Strom, Gas etc. und der bei Versorgungsverträgen üblichen kurzen Laufzeiten die Gefahr viel geringer, dass der Verwalter der Gemeinschaft hohe Verbindlichkeiten aufbürdet, zumal der Verwalter ohnehin an die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung bei Abschluss und Kündigung von Versorgungsverträgen gebunden ist. Demgemäß ist der als Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG a.F. aufzufassende Beschluss hier nicht zu beanstanden. Nach neuem Recht bedürfte es eines solchen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. ohnehin wohl nicht mehr.

Was die Beschlüsse zu den TOP 17.1 und 19.1 angeht, so hat die Berufung der Beklagten keinen Erfolg. Unabhängig von der Frage, inwieweit ein Verwalter Angebote erläutern muss, sind die Beschlüsse hier bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil es ihnen an der erforderlichen Bestimmtheit fehlt. Für die Bestimmtheit gilt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: "Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist" (BGH Urt. v. 8.4.2016 - V ZR 104/15, ZWE 2016, 325, Rn. 10). Dies ist hier nicht der Fall. Die Bezeichnungen "vorliegendes Angebot" und "Angebot der Firma ..." ermöglichen keine zweifelsfreie Bestimmung der Angebote. Hierfür hätte es zumindest einer Angebotsnummer, des Datums des Angebots, o.ä. bedurft. Ob die Angebote der Klägerin persönlich bekannt waren, kann dahinstehen. Denn Wohnungseigentümerbeschlüsse sind wie Grundbucheintragungen lediglich objektiv-normativ auszulegen. Entscheidend ist daher der objektive Gehalt des Beschlusses und nicht die individuelle Vorstellung der am Beschluss beteiligten Wohnungseigentümer.