

Landgericht Karlsruhe

Im Namen des Volkes

Urteil

WEG § 26; GmbHG § 5a

- 1. Das Stammkapital einer UG (haftungsbeschränkt) von 500,00 EUR ist im Hinblick darauf, dass bei der Eigenart der Tätigkeit eines Verwalters, die insbesondere auch die Verwaltung fremden Vermögens und fremder Gelder umfasst, bereits bei einem Einzigen Fall fahrlässigen Handelns schnell wesentlich höhere Schäden entstehen können, ein verschwindend geringer Betrag.**
- 2. Gerade wegen des fehlenden Schutzes durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (die Ausübung des Verwalterberufes bedarf keiner Zulassung und keines Befähigungsnachweises) und der wichtigen Funktion des Verwalters haben die Wohnungseigentümer bei der Auswahl in besonderem Maße sorgfältig vorzugehen.**
- 3. Besondere Umstände, die ausnahmsweise für eine Zulässigkeit einer UG (haftungsbeschränkt) sprechen, können beispielsweise das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme, die Stellung sonstiger Sicherheiten, persönliche Haftungsübernahme des Geschäftsführers oder eine freiwillige Mitgliedschaft in einem der Berufsverbände o. ä. sein.**

LG Karlsruhe Urteil vom 28.06. 2011; Az.:11 S 7/10

Im Rechtsstreit

...

- Kläger/Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

Gegen

die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage ... nämlich

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...

- Beklagte/Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...

wegen Beschlussanfechtung

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 2011 unter Mitwirkung von Vors. Richter am Landgericht Tauscher, Richter Dr. Schreiner, Richterin am Landgericht Görtz, für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe vom 13.01.2010 - 9 C 339/09 - im Kostenpunkt aufgehoben und im Übrigen wie folgt abgeändert:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.09.2009 betreffend die Verwalterbestellung der ..., Geschäftsführer ..., wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

4. Die Revision wird zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ...

Die Anlage wurde bis etwa Ende 2005 von der Fa. ... verwaltet. Danach wählten die Eigentümer mehrheitlich die Beklagte Ziffer 5 zur Verwalterin. Die entsprechenden Beschlussfassungen wurden jedoch für ungültig erklärt (Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 03.05.2006 - 9 UR II 17/06 -, mit dem die am 15.02.2006 beschlossene Genehmigung des Verwaltervertrags für ungültig erklärt wurde, und Beschlüsse des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.04.2007 - 9 UR II 44/06 - und des Landgerichts Karlsruhe vom 19.05.2009 - 11 T 185/07, mit denen die Verwalterbestellung vom 06.04.2006 für ungültig erklärt wurde). Am 26.09.2009 stimmte die Gemeinschaft erneut über die Wahl eines Verwalters ab. Dem Protokoll lässt sich hierzu auszugsweise Folgendes entnehmen:

„Nach erfolgter Vorauswahl der eingeholten Angebote standen zwei Alternativen zur Verfügung:

Hausverwaltungen

Während sich die Mehrzahl der Eigentümer für Herrn ... aussprach, hielt RA K. dem entgegen, dass das Honorar ... mit 25,- EUR inkl. MwSt. um 4.77 EUR über dem Honorar ... von 17,- EUR zuzüglich MwSt., d. s. 20.23 EUR liege. Aus diesem Grunde könne er der Entscheidung für ... nicht zustimmen. Hierzu wird festgestellt, dass sich bei der durchgeführten

Angebotseinholung das Preisgefüge der Anbieter zwischen 25,- und 40,- inkl. MwSt. bewegte und somit Herr ... im unteren Bereich liegt. Nach teilweise kontroverser Diskussion über die Vergleichbarkeit der Angebote hinsichtlich Honorar und Einzelleistungen, zu dem auch Herr ... hinzugezogen wurde, sind untenstehende Ergebnisse vereinbart worden.

Ergebnisse

1. Abstimmung

Die Abstimmung über die Wahl von ... ergab ein Verhältnis 4 : 1 für den Bewerber ... RA ... wies darauf hin, dass er seinem Mandanten die Zustimmung nur dann empfehlen werde, wenn Herr ... gegenüber dem Angebot ... weitere Leistungen erbringt und damit der Preisunterschied gerechtfertigt ist. Herr ... bot an, dass er in einem angezeigten Schadensfall der Wohnanlage bereit sei, eine bauingenieurspezifische Erstberatung durchzuführen, damit zur Auswahl der entsprechenden Gewerke nicht erst eine Expertenmeinung eingeholt werden muss. Er stellte sicher, dass diese Vertragserweiterung explizit ausgewiesen wird.“

2. Vertragsvorbereitung

Aus Urlaubsgründen bei Herrn ... wird der Verwaltervertrag, komplettiert mit den entsprechenden Daten der Eigentümer, unverzüglich ausgestellt und den Eigentümern zur Unterschrift vorgelegt.“ Der Verwaltervertragsentwurf, der der Abstimmung zugrunde lag, bezeichnet den Verwalter als ..., HRB ... Dieser Vertragsentwurf sieht in § 4 Nr. 2 (b) vor, dass der Verwalter berechtigt bzw. verpflichtet sein solle, „die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, gegebenenfalls mehrere Kostenvoranschläge einzuholen, die entsprechenden Aufträge zu vergeben sowie die Durchführung zu überwachen und abzunehmen“. Zugleich sieht der Vertragsentwurf in § 4 Nr. 7 vor, dass der Verwalter soweit zulässig von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sei.

In § 6 Nr. 3 e) ist vorgesehen, dass jede weitere, neben der ordentlichen Jahresversammlung notwendig werdende Eigentümerversammlung mit pauschal 200,00 EUR vergütet werden solle. In § 3 des Vertragsentwurfs (Laufzeit und Kündigung) sind die Felder zur Laufzeit nicht ausgefüllt. In § 6 (Vergütung) sind eine monatliche Vergütung in Höhe von 25,00 EUR je Wohneinheit und einzelne Sondervergütungen vorgesehen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertragsentwurfes wird auf Anlage K 2 (AS 23-33) Bezug genommen. Der in der Folge von sämtlichen Wohnungseigentümern mit Ausnahme des Klägers unterzeichnete Verwaltervertrag sieht in § 3 eine Laufzeit vom 01.11.2009 bis 31.12.2011 vor.

Wegen des übrigen Inhalts des Vertrages wird auf Anlage K 3 (AS 35 bis 45) Bezug genommen.

Die ... wurde mit notarieller Urkunde vom 20.03.2009 gegründet. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt ausweislich der Urkunde 500,00 EUR. Nach Abschnitt I. 5. der Urkunde trägt die Gesellschaft die mit der Gründung verbundenen Kosten bis zu einem Gesamtbetrag von 300,00 EUR. Wegen des Weiteren Inhalts der Gründungsurkunde wird auf Anlage K 4 (AS 49 bis 55) Bezug genommen. Die Gesellschaft wurde am 06.04.2009 ins Handelsregister eingetragen. Ihr Geschäftsführer, Herr ..., geb. ... 1973, teilte den Wohnungseigentümern zur Vorstellung seiner Person im Juli 2009 mit, dass er seit fast 16 Jahren als Verwalter mehrerer Wohnanlagen tätig sei. Er habe ein Studium der Fachrichtung Bauingenieurwesen an der Universität Ka. erfolgreich absolviert. Seit über sieben Jahren leite er die elterliche Bauträgersgesellschaft, in deren Rahmen einige größere Bauvorhaben durchgeführt würden. Er führe des Weiteren ein Ingenieurbüro für Bauwesen, besitze die Zulassung als Architekt sowie als Aussteller von Energiepässen und besuche regelmäßig Fachseminare. Er legte des Weiteren u. a. eine Referenzliste mit sieben Objekten vor (AS 175). Wegen der Einzelheiten der vorgelegten Unterlagen wird auf AS 145 bis 175 verwiesen. Eine Anfrage, ob der geschäftsführende Gesellschafter ... zur Mitübernahme einer persönlichen Haftung bereit wäre, verneinte dieser. Er bot allerdings im Falle eines Schadens in der Wohnanlage eine kostenfreie „bauingenieurspezifische Erstberatung“ an. Als weiterer Bewerber stand in der Versammlung die Firma ..., zur Wahl. Auch diese hatte einen Verwaltervertragsentwurf vorgelegt, der in § 3 Nr. 1 vorsieht, dass der Verwalter beauftragt und berechtigt sei, „mit Wirkung für die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im Innenverhältnis“ solle er jedoch „- abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, Bagatellschäden und Geschäften der laufenden Verwaltung, die im Rahmen des laufenden Wirtschaftsplanes von der Eigentümerversammlung bereits genehmigt sind - gehalten sein, die Zustimmung der Wohnungseigentümer einzuholen“. In § 4 des Vertragsentwurfs ist eine Vergütung von EUR 17,00 monatlich pro Wohneinheit vorgesehen. In § 2 ist eine Vertragsdauer von einem Jahr vorgesehen, die sich um jeweils ein Jahr verlängern soll, wenn der Vertrag nicht von einer Partei mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werde. In § 8 ist eine Befreiung des Verwalters von den Beschränkungen des § 181 BGB vorgesehen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Vertragsentwurf (Anlage K 5, AS 59-75) Bezug genommen. Die Firma ... ist Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaften ... Der Geschäftsführer der GmbH, ..., hat bei der Verwaltung dieser Gemeinschaften auch die persönliche Haftung übernommen. Er hat sich bereiterklärt, im Falle einer Verwalterbestellung für die hiesige Gemeinschaft, ebenfalls die persönliche Haftung für die Vertragsbedingungen gemäß Verwaltervertrag zu übernehmen. Der Beklagte Ziffer 3 hatte ein weiteres Angebot der Firma ... eingeholt, über das jedoch, da es mit 35,00 EUR pro Wohneinheit und Monat preislich deutlich über den beiden vorgenannten Angeboten lag, nicht abgestimmt worden war. Ob dieses Angebot in der Versammlung konkret vorgestellt wurde, ist streitig.

Vor der Versammlung hatte die Firma ... am 24.09.2009 angeboten, nachträglich die Jahresabrechnungen für die zurückliegenden Jahre 2006, 2007, 2008 und 2009 ohne Wirtschaftsplan zu einer Pauschale von 450,00 EUR zuzüglich „Mehraufwand nach vorheriger Absprache (im Bedarfsfalle) pro Stunde 65,00 EUR“ zu erstellen.

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, die Verwalterwahl entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zum einen sei nicht die günstigere Alternative gewählt worden, zum anderen sei es nicht hinzunehmen, dass eine UG (haftungsbeschränkt) mit einem Stammkapital von 500,00 EUR gewählt werde, die dann in ihrem Vertragsentwurf zugleich vorsehe, unbeschränkt Aufträge vergeben zu dürfen und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit zu sein, insbesondere wenn man sich noch vor Augen führe, dass ihr Geschäftsführer zugleich eine Bauträgersgesellschaft leite, ein Ingenieurbüro für Bauwesen führe und als Architekt zugelassen sei. Auch sei im angefochtenen Beschluss ein Laufzeit des Vertrages nicht genannt. Diese sei auch im Vertragsentwurf, der bei der Abstimmung vorgelegen habe, nicht enthalten gewesen, sondern erst in dem nachträglich ausgefüllten und von den Beklagten und Herrn ... unterzeichneten Vertrag. Für die Frage der Wirksamkeit des Beschlusses könnten nur Umstände relevant sein, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannt gewesen seien.

Er hat behauptet, das Angebot der Firma ... habe bei Beschlussfassung nicht vorgelegen, es sei lediglich erwähnt worden, dass telefonisch weitere Angebote mit wesentlich höheren Preisen in Erfahrung gebracht worden seien. Bekannt gewesen sei jedoch aus dem vorangegangenen Verfahren 11 T 185/07, dass es auch ein Angebot der ..., zu ca. 15,00 EUR monatlich gebe, denn diesen habe er - der Kläger - selbst vorgeschlagen, als es seinerzeit um die Nachfolge der ... gegangen sei.

Er hat beantragt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.09.2009 betreffend die Wahl der ... zur Verwalterin wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt.

Sie haben behauptet, die gewählte Verwalterin habe sich bereiterklärt, den Vertrag derart abzuändern, dass die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB entfalle, dass die Berechtigung zur Auftragsvergabe auch ohne Beschluss der Eigentümerversammlung beschränkt sein solle auf Aufträge bis zu einem Wert von 500,00 EUR und dass die Pauschalvergütung von 200,00 EUR für weitere Eigentümerversammlungen dann nicht anfallen solle, wenn deren Einberufung vom Verwalter zu vertreten sei. Die Preise der Firma ... seien üblich und angemessen. Die Firma ... habe kein Interesse gezeigt, sich und ihre Leistungen vorzustellen. Es sei zutreffend, dass sie ohnehin bekannt sei, da sie die Nachbargemeinschaften verwalte und auch die auf Nebengrundstücken befindlichen Parkplätze. Bekannt sei insbesondere ein „mehr oder

weniger lustloses Vorgehen“. Die Beklagten seien daher davon überzeugt, dass die Firma ... eine qualitativ schlechte Leistung zu einem zwar günstigeren, gemessen an der Leistung aber immer noch zu hohen Preis anbiete. Der Preisunterschied von vier Euro zwischen der Firma ... und der Firma ... werde bereits durch die baufachmännische Qualifikation des Herrn ...mehr als aufgewogen. Der Vorwurf der Verwendung unwirksamer Vertragsklauseln müsse auch der Firma ... gemacht werden. Sie haben geltend gemacht, Eigentümer, die eine GmbH zum Verwalter wählen können, könnten selbstverständlich auch eine „Mini-GmbH“, also eine Unternehmersgesellschaft nach § 5a GmbHG zum Verwalter wählen. Die besondere Rechtsform der Firma ... sei nicht zu beanstanden.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 13.01.2010, dem Kläger zugestellt am 15.01.2010, abgewiesen.

Die angefochtene Wahl widerspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Konkrete Anhaltspunkte für eine mangelnde Eignung der gewählten Verwalterin seien nicht dargetan. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei nicht verpflichtet, bei gleicher Eignung den billigsten Anbieter zu wählen, jedenfalls wenn wie hier der Preis der gewählten Verwalterin nicht überdurchschnittlich sei. Es liege im Ermessen der Wohnungseigentümer, einen technisch gut ausgebildeten Verwalter zu wählen, der im Falle von Instandsetzungsmaßnahmen eine größere Gewähr für eine gute Beratung biete. Die Vertragsbedingungen seien durch die Verwalterwahl noch nicht akzeptiert worden und könnten noch ausgehandelt werden. Der Rahmen, in dem sich die Vergütungsvorstellungen bewegten, sei bekannt gewesen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Urteil Bezug genommen. Mit der am 19.01.2010 beim Landgericht eingegangenen Berufung verfolgt der Kläger sein Anfechtungsbegehren weiter. Das erstinstanzliche Urteil sei in sich widersprüchlich, wenn es einerseits darauf abstelle, dass die Bedingungen des Vertragsentwurfs nicht maßgeblich seien, weil diese durch den Beschluss zur Verwalterwahl nicht festgelegt würden, andererseits aber zugrunde lege, dass die Gemeinschaft einen „technisch gut ausgebildeten Verwalter“ gewählt habe, „der im Falle von Instandsetzungsmaßnahmen eine größere Gewähr für eine gute Beratung“ biete. Die vom Amtsgericht betonten positiven Eigenschaften könnten allenfalls dem Geschäftsführer der Verwalterin zugesprochen werden, nicht ihr selbst. Der Geschäftsführer sei aber nicht zum Verwalter gewählt worden. Weder die Verwalterwahl noch der vorgesehene Verwaltervertrag seien an eine Bedingung geknüpft, wonach die Gesellschaft ihren Mitarbeiter bzw. Geschäftsführer während der Vertragslaufzeit nicht austauschen dürfe bzw. nicht ausgetauscht würde. Der Beschluss entspreche auch deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil nicht mehrere Alternativangebote, sondern nur eines eingeholt worden sei. Nicht berücksichtigt habe das Amtsgericht ferner, dass auch das Angebot des ... bekannt gewesen sei, der seinerseits ebenfalls über die der gewählten Verwalterin zugeschriebene Sachkunde verfüge und zugleich mit ca. 15,00 EUR monatlich pro Einheit wesentlich günstiger sei. Das Amtsgericht habe ferner nicht erkannt, dass die Neuwahl eines Verwalters dann ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, wenn sie nicht wenigstens die wichtigsten Elemente des Verwaltervertrages, nämlich

Vertragslaufzeit und Höhe der Vergütung, mitregele. Die Vertragsdauer von zwei Jahren und die Höhe der Vergütung für die zurückliegenden Abrechnungsjahre seien - zumindest ihm bzw. seinem anwaltlichen Vertreter gegenüber - erst nach der Verwalterwahl am 30.09.2009 und nicht etwa bereits vor der Abstimmung zur Sprache gekommen. Die Beklagten verteidigen unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags das angefochtene Urteil. Bei Beschlussfassung seien sowohl der Rahmen, in dem sich die Vergütungsvorstellungen der Bewerber bewegten, als auch die (etwas mehr als) zweijährige Amts- und Vertragszeit bis Ende 2011 bekannt gewesen. Diese beiden Punkte seien seit August 2009 im Gespräch gewesen. Auch habe Herr ... dies in der streitgegenständlichen Versammlung nochmals erläutert; wenn sich die zusätzliche Abrechnung der vergangenen Wirtschaftsjahre für ihn rechnen solle, müsse er auf mindestens zwei Jahren Vertragszeit bestehen.

In der Eigentümerversammlung vom 31.08.2010 wurden mehrere Beschlüsse gefasst, die Gegenstand eines Weiteren Beschlussanfechtungsverfahrens des Klägers gegen die Beklagten vor dem Amtsgericht Karlsruhe (Az. 9 C 369/10) waren. U. a. genehmigten die anwesenden Eigentümer am 31.08.2010 den Verwaltervertrag in einer abgeänderten Form (AS 21 bis 31 der beigezogenen Akten 9 C 369/10 des Amtsgerichts Karlsruhe). Den Antrag, diesen Beschluss für ungültig zu erklären, erklärten die Parteien im Verfahren 9 C 369/10 am 26.01.2011 übereinstimmend für erledigt. Die Akten 9 C 369/10 des Amtsgerichts Karlsruhe wurden beigezogen und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung zu Informationszwecken.

II.

Die zulässige Berufung des Klägers hat auch in der Sache Erfolg. Auf die Anfechtungsklage des Klägers hin war der von der Eigentümerversammlung am 23.09.2009 gefasste Beschluss zur Verwalterbestellung für ungültig zu erklären.

1. Das Rechtsschutzbedürfnis für die begehrte Ungültigerklärung der Verwalterbestellung ist nicht etwa damit entfallen, dass der Beschluss über die Genehmigung des Verwaltervertrags vom 31.08.2010 mittlerweile Bestandskraft erlangt hat, nachdem der Kläger seinen auch gegen diesen Beschluss gerichteten Anfechtungsantrag am 26.01.2011 für erledigt erklärt hat. Denn aus der Erledigungserklärung kann nicht darauf geschlossen werden, dass er nunmehr auch die Verwalterbestellung als solche akzeptieren wolle. Der auf der Grundlage einer noch nicht bestandskräftigen Verwalterbestellung abgeschlossene Verwaltervertrag steht stets unter der stillschweigend vereinbarten auflösenden Bedingung, dass keine Ungültigerklärung des Beststellungsbeschlusses in einem Anfechtungsverfahren erfolgt (vgl. Bärman/Merle, WEG, 11. Aufl., Rn. 239 zu § 26). Der Kläger kann mit der hier streitgegenständlichen Klage also nach wie vor erreichen, dass sowohl die Verwalterbestellung als auch der Verwaltervertrag mit der ... hinfällig werden.

2. Die Anfechtungsklage ist auch begründet, denn der Beschluss zur Bestellung der ... zur Verwalterin entsprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

a) Zwar teilt die Kammer nicht die Auffassung des Klägers, dass dies bereits daraus folge, dass nur ein Alternativangebot eingeholt worden sei. Der Kläger hat im Übrigen selbst behauptet, neben den beiden Angeboten, die zur Abstimmung standen, sei ein weiteres Angebot eines ... bekannt gewesen. Dem Erfordernis, mehrere Angebote verschiedener Leistungsanbieter einzuholen, um die Angemessenheit der Honorarvorstellungen des jeweiligen Anbieters überprüfen zu können, wurde damit Genüge getan. Dass die Wohnungseigentümer auch über das Angebot des ... hätte förmlich abstimmen müssen, kann nicht festgestellt werden. Das Angebot war auch nach der Behauptung des Klägers nicht aktuell eingeholt worden, sondern stammt aus der Zeit 2005/2006, als ein Nachfolger für die Fa. ... gesucht wurde. Ob es überhaupt noch (insbesondere zu den genannten Bedingungen) Bestand hatte, ist daher äußerst zweifelhaft.

b) Auch der Umstand, dass nicht der Anbieter mit dem niedrigsten Vergütungsverlangen gewählt worden ist, führt - wie auch bei der Erteilung von Aufträgen für Instandsetzungsarbeiten (vgl. hierzu z. B. Bärmann/Merle, a. a. O., Rn. 90 zu § 21; BayObLG WE 1995, 287) - nicht zur Ungültigerklärung des Beschlusses. Den Wohnungseigentümern ist vielmehr ein gewisser Beurteilungsspielraum zuzubilligen, der hier, was die Vergütungsvorstellungen der gewählten Verwalterin angeht, nicht überschritten ist. Dabei dürfen die Wohnungseigentümer grundsätzlich auch Erkenntnisse über Bewerber berücksichtigen, die sie, wie hier, aus der Verwaltung von Nachbarhäusern oder gemeinsamen Parkplatzgrundstücken o. ä. gewonnen haben. Insbesondere dann, wenn sich diese Erfahrungen als offensichtlich negativ erweisen, sind die Wohnungseigentümer nicht verpflichtet, den entsprechenden Verwalter zu bestellen, selbst wenn sein Angebot preislich gesehen günstiger ist als das der Mitbewerber.

c) Nicht für durchgreifend erachtet die Kammer auch den Einwand, der Beschluss über die Bestellung des Verwalters halte sich nicht im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Bestellung nicht wenigstens die wichtigsten Elemente des Verwaltervertrages, nämlich Vertragslaufzeit und Vergütung mitregele. Zwar ist zutreffend, dass dem Bestellungsbeschluss selbst weder die Höhe der Vergütung noch die Laufzeit des Vertrages zu entnehmen ist. Da Beschlüsse der Eigentümerversammlung objektiv und normativ auszulegen sind und die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten, sofern sie nicht im Protokoll Niederschlag gefunden haben, bei der Auslegung unberücksichtigt zu bleiben haben, kann auch dahingestellt bleiben, ob über die Vertragslaufzeit von (etwas mehr als) zwei Jahren bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung Einigkeit herrschte, denn etwaige Vorstellungen zur Vertragslaufzeit sind im Versammlungsprotokoll an keiner Stelle erwähnt. Die Kammer ist jedoch mit Bärmann/Merle (a. a. O., Rn. 43

zu § 26) der Auffassung, dass die wichtigsten Elemente des abzuschließenden Verwaltervertrages, nämlich Vertragsdauer und Verwaltervergütung, bei der Bestellung nicht mitbeschlossen werden müssen, damit der Bestellungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die gegenteilige Auffassung (z. B. OLG Düsseldorf, NJW 2006, 3645) ist noch Ausfluss der überwundenen Vertragstheorie, die ohne Vertrag keinen wirksam bestellten Verwalter anerkennt, und lässt unberücksichtigt, dass nach der herrschenden Trennungstheorie strikt zwischen der Bestellung des Verwalters als Organisationsakt einerseits und dem Verwaltervertrag andererseits zu unterscheiden ist. Eine isolierte Bestellung des Verwalters ohne gleichzeitige Regelung von Elementen eines Verwaltervertrages widerspricht daher in der Regel nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Wird nämlich der Bestellungszeitraum nicht geregelt, liegt eine Bestellung auf unbestimmte Zeit vor. Aus dem Bestellungsrechtsverhältnis folgt ein Anspruch des Verwalters auf Abschluss eines Verwaltervertrages, aufgrund dessen er mangels Vergütungsregelung nach §§ 675, 612 BGB die branchenübliche Vergütung verlangen kann (zum Ganzen ebenso Bärmann/Merle, a. a. O.). Im vorliegenden Fall haben im Übrigen zumindest die Vergütungsvorstellungen Eingang in das Versammlungsprotokoll gefunden (vgl. Anlage K1, vor den Ergebnissen).

d) Durchgreifende Bedenken hegt die Kammer jedoch dagegen, dass mit dem angefochtenen Beschluss eine haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft nach § 5a GmbHG zur Verwalterin bestellt worden ist. Die Kammer hält die Bestellung einer Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) zum Verwalter zwar nicht für nichtig, aber grundsätzlich für nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, da sie dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (§ 21 Abs. 4 WEG) in der Regel nicht entspricht (dazu aa), und damit für anfechtbar. Zumindest im vorliegenden Fall kommen weitere Umstände hinzu, die letztlich dazu führen, dass die Bestellung der ... zur Verwalterin der Gemeinschaft für ungültig zu erklären war (dazu bb).

aa) Allerdings enthält das Wohnungseigentumsgesetz keine Regelung darüber, wer Verwalter sein kann und welche subjektiven Voraussetzungen er erfüllen muss. Das Gesetz setzt weder einen Befähigungsnachweis noch andere persönliche Qualifikationen voraus. Anders als die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, der die Rechtsprechung (BGH ZWE 2006, 183; NJW 2006, 2189, NZM 2009, 547) trotz Rechtsfähigkeit der Außen-GbR nach wie vor die Eignung zum Verwalter abspricht, steht der Eignung der Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) auch nicht entgegen, dass sie als rechtlich selbstständige Einheit nicht handlungsfähig wäre oder nicht durch ein öffentliches Register Kenntnis darüber erlangt werden könne, wer zum Gesellschafterkreis gehört und wie sich die Vertretungsbefugnisse gestalten. Die Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) nach § 5a Abs. 3 GmbHG zeichnet sich jedoch dadurch aus, dass sie als existenzgründerfreundliche Variante der GmbH mit einem geringeren Stammkapital als dem für die gewöhnliche GmbH vorgeschriebenen Mindeststammkapital von 25.000 EUR gegründet werden kann. Für die Bestellung einer GmbH zur Verwalterin ist seit der Entscheidung des

Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 05.05.1993 (Az. 2Z BR 29/93, WuM 1993, 488; hier zitiert nach juris) anerkannt, dass diese trotz der beschränkten Haftung der GmbH unter dem Blickwinkel der ordnungsgemäßen Verwaltung nicht zu beanstanden ist. Das Bayerische Oberste Landesgericht führte in dieser Entscheidung aus:

„Rechtlich ist die Bestellung einer GmbH zum Verwalter zwar mit einer Haftungsbeschränkung verbunden, da die GmbH nach § 13 Abs. 2 GmbHG nur mit dem Gesellschaftsvermögen haftet, während eine Einzelperson mit ihrem gesamten Vermögen für Verbindlichkeiten einzustehen hat. Hausverwaltungsunternehmen werden heute jedoch vielfach in der Rechtsform der GmbH betrieben, ohne dass sich daraus Unzuträglichkeiten ergeben hätten. Im Übrigen beträgt nach § 5 Abs. 1 GmbHG das Mindeststammkapital 50.000 DM, dessen Aufbringung zur Hälfte vor Eintragung und damit Entstehung der Gesellschaft dem Registergericht nachgewiesen werden muss, § 8 Abs. 2 GmbHG. Damit ist auch bei einer GmbH ausreichend Vorsorge dafür getroffen, dass etwaige Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter realisiert werden können.“

Auf die Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) lässt sich diese Argumentation nicht übertragen. Bei dieser muss zwar das Stammkapital sofort in voller Höhe als Bareinlage eingezahlt werden (§ 5a Abs. 2 GmbHG), allerdings muss es lediglich mindestens einen Euro betragen. Davon, dass bei einer Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) ausreichend Vorsorge dafür getroffen wäre, dass etwaige Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter realisiert werden können, kann daher im Regelfall keine Rede sein. Auch wenn wie im vorliegenden Fall das Stammkapital immerhin 500,00 EUR beträgt, ist dies im Hinblick darauf, dass bei der Eigenart der Tätigkeit eines Verwalters, die insbesondere auch die Verwaltung fremden Vermögens und fremder Gelder umfasst, bereits bei einem Einzigem Fall fahrlässigen Handelns schnell wesentlich höhere Schäden entstehen können, ein verschwindend geringer Betrag. Berücksichtigt man weiter, dass vom Stammkapital auch noch die Gründungskosten abgehen, und dass ein gewerbsmäßig tätiger Verwalter regelmäßig nicht nur ein Objekt, sondern mehrere verwaltet, ist die für eine eventuelle Haftung zur Verfügung stehende Summe ersichtlich nicht ausreichend, um die Verwalterbestellung noch als ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend qualifizieren zu können, denn die Inanspruchnahme des Verwalters auf Schadensersatz im Falle etwaiger Pflichtverletzungen liefe regelmäßig wirtschaftlich gesehen ins Leere. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass eine Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) im Einzelfall auch ein höheres Stammkapital aufweisen kann und insbesondere nach einigen Jahren, wenn sie ihrer Verpflichtung zum Aufbau einer gesetzlichen Rücklage nach § 5a Abs. 3 GmbHG nachgekommen ist, auch Unternehmergesellschaften, die mit niedrigem Stammkapital gegründet wurden, über eine größere Haftungsmasse verfügen können. Realiter zeichnet sich die

Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) jedoch gerade dadurch aus, dass sie typischerweise über eine niedrige Kapitalausstattung verfügt. Den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft trifft als sogenanntes Fremdorgan, das die Wohnungseigentümer im Rahmen seiner Vertretungsmacht nach außen unbeschränkt und gesamtschuldnerisch verpflichten kann (vgl. z. B. Staudinger/Bub, BGB, 13. Bearbeitung, Rn. 99 zu § 26 WEG), jedoch eine hohe Verantwortung. Gerade wegen des fehlenden Schutzes durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (die Ausübung des Verwalterberufes bedarf keiner Zulassung und keines Befähigungsnachweises) und der wichtigen Funktion des Verwalters haben die Wohnungseigentümer bei der Auswahl in besonderem Maße sorgfältig vorzugehen. Einen Bewerber, dem die mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und/oder der Wille, das wirtschaftliche Risiko seiner Tätigkeit möglichst nicht persönlich tragen zu müssen, bereits „auf die Stirn geschrieben steht“, zum Verwalter zu bestellen, entspricht angesichts der damit einhergehenden erheblichen Gefahren für die Wohnungseigentümer regelmäßig nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kammer ist sich auch dessen bewusst, dass es auch natürliche oder juristische Personen als Bewerber um das Verwalteramt gibt, um deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit es nicht zum Besten bestellt ist, ohne dass für die Ordnungsmäßigkeit der Verwalterbestellung natürlicher oder juristischer Personen generell verlangt wird, dass ein Nachweis ausreichender finanzieller Mittel vorliegt. Anders als bei der Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) lässt sich die mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bei diesen Personen jedoch regelmäßig von den Wohnungseigentümern vor der Wahl nur mit Schwierigkeiten feststellen. Steht im Ausnahmefall das Fehlen ausreichender Geldmittel zur Führung eines Betriebs fest, wird man jedoch den in Kenntnis der mangelnden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gefassten Beschluss zur Verwalterbestellung ebenfalls als anfechtbar ansehen müssen. Bei einer erst kürzlich gegründeten Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) besteht - anders als bei natürlichen Personen oder GmbHs - regelmäßig der Verdacht einer mangelnden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, da sie über ein Stammkapital von nicht einmal 25.000,00 EUR verfügt. Auch das zweite Argument, das das Bayerische Oberste Landesgericht seinerzeit zugunsten der GmbH als WEG-Verwalterin ins Feld führte, lässt sich auf die Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) nicht übertragen. Zwar ist durch eine einfache Internetrecherche zu beobachten, dass tatsächlich bereits vielfach WEG-Verwaltungsunternehmen von haftungsbeschränkten Unternehmergesellschaften betrieben werden. Eine Feststellung, ob sich hieraus „Unzuträglichkeiten“ ergeben haben, lässt sich derzeit aufgrund der Kürze des Zeitablaufs seit der Reform des GmbH-Rechts noch nicht treffen. **Die Kammer hält es wegen der geschilderten Gefahren, wegen des trotz des Grundrechts der Berufsfreiheit nicht zu vernachlässigenden Schutzbedürfnisses aller Wohnungseigentümer und auch wegen der Bedeutung des Rechtsguts Wohnung für das Gemeinwesen jedoch nicht für verantwortlich, zunächst abzuwarten, bis sich die bestehenden Gefahren in der Realität in Form von insolventen**

Immobilienverwaltungsgesellschaften und Wohnungseigentümern, für deren Schäden niemand haftbar gemacht werden kann, verwirklicht haben.

Allenfalls dann, wenn besondere Umstände vorliegen, kann nach Auffassung der Kammer die Bestellung einer Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) zum Verwalter ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Als besondere Umstände kommen beispielsweise das Bestehen einer Berufshaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme, die Stellung sonstiger Sicherheiten, eine freiwillige Mitgliedschaft in einem der Berufsverbände o. ä. in Betracht. Derartiges ist vorliegend nicht behauptet worden.

bb) Im vorliegenden Fall sprechen im Übrigen weitere Umstände gegen die Bestellung der gewählten Verwalterin. Das Stammkapital von lediglich 500,00 EUR - bei zeitgleicher Regelung, die Gründungskosten seien bis zu einem Betrag von 300,00 EUR von der Gesellschaft zu tragen - ist extrem gering. Die Gesellschaft ist erst etwa ein halbes Jahr vor ihrer Bestellung zur Verwalterin gegründet worden. Bei dem Geschäftsführer ... handelt es sich aber nicht um einen Existenzgründer, für die die Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) in erster Linie geschaffen wurde. Er ist vielmehr eigenen Angaben zufolge bereits seit fast 16 Jahren als Verwalter mehrerer Wohnanlagen tätig. Grund dafür, dass er sich dazu entschieden hat, die zuvor offensichtlich jahrelang in anderer Rechtsform geführte Tätigkeit nunmehr als UG (haftungsbeschränkt) mit einem Stammkapital von lediglich 500,00 EUR fortzuführen, dürfte mangelnde Verfügbarkeit höheren Kapitals und/oder der Wille, seine Haftung zu beschränken und damit das wirtschaftliche Risiko seiner Tätigkeit möglichst nicht tragen zu müssen, gewesen sein. Eine Übernahme der persönlichen Haftung hatte der Geschäftsführer auch ausdrücklich abgelehnt. Hinzu kommt, dass trotz des geringen Stammkapitals nach eigenen Angaben des Geschäftsführers der Verwalterin bereits mehr als sieben Wohnanwesen verwaltet werden (vgl. die vorgelegte Referenzliste). Der als Verwaltervertrag vorgelegte Entwurf offenbart außerdem, dass der Geschäftsführer der Verwalterin trotz der bestehenden Haftungsbeschränkung, trotz seiner ohnehin bereits von Gesetzes wegen weitreichenden Vertretungsmacht und trotz des Umstandes, dass er neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Verwalterin zugleich die elterliche Bauträgergesellschaft leitet, was, worauf der Kläger zu Recht hingewiesen hat, zu Interessenskonflikten bei der Durchführung von Sanierungsarbeiten führen kann, die Vorstellung hatte, sich von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien zu lassen, wovon er erst auf die Einwände des Klägers hin abgerückt ist. Die genannten Punkte können auch durch die bautechnische Qualifikation des Geschäftsführers der Verwalterin nicht aufgewogen werden, so dass der Beststellungsbeschluss nicht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht, § 21 Abs. 4 WEG, und auf die Klage des Klägers hin für ungültig zu erklären war.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Da die Frage, ob die Bestellung einer Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) zur Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft - regelmäßig oder zumindest bei Hinzutreten weiterer Umstände - ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, von grundsätzlicher Bedeutung ist, war die Revision zuzulassen, § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.