

# **Amtsgericht Düsseldorf**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 23, 26, 27 WEG

- 1. Es widerspricht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, jemanden zum Verwalter zu bestellen, der gewerbsmäßig tätig wird, ohne die erforderliche Erlaubnis nach § 34c GewO zu besitzen.**
- 2. Sofern die Erlaubnis nach § 34c GewO nach der Beschlussfassung erteilt und nachträglich eine ausreichende Versicherungssumme nachgewiesen wurden, ist dies unerheblich, da es für die Frage, ob der Beschluss Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung ankommt.**
- 3. Eine auf 500.000,00 € begrenzte Berufshaftpflichtversicherung des Verwalters für alle Fälle ist unzureichend und widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwalterwahl.**
- 4. Ein Beschluss ist unbestimmt und widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn nicht erkennbar ist, wo, in welcher Form und zu welchen Kosten eine Maßnahme erfolgen soll. Die pauschale Bezugnahme auf ein nicht nach einem Datum bestimmten Angebot ist unzureichend.**
- 5. Eine Erörterung des in der Eigentümerversammlung genügt nicht, wenn sie keinen Niederschlag im Protokoll gefunden hat.**

AG Düsseldorf, Urteil vom 17.01.2022; Az.: 290a C 84/21

#### **Tenor:**

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.08.2021 zu TOP 4 und TOP 13 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des Vollstreckungsbetrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Kläger fechten mit einem am 13.09.2021, einem Montag, per Fax bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.08.2021 zu TOP 4 und zu TOP 13 an. Zu TOP 4 wurde Herr O. ab dem 01.01.2022 zum neuen Verwalter bestellt (erster Beschluss), es wurde eine Bestellzeit von drei Jahren (zweiter Beschluss) sowie beschlossen, dass der Verwaltungsbeirat den Vertrag mit dem neuen Verwalter zu den angebotenen Konditionen abschließt und gegenzeichnet (dritter Beschluss). Die Parteien streiten sich über die Erforderlichkeit des Vorliegens einer Gewerbeerlaubnis des Verwalters, das Vorliegen einer ausreichenden Versicherung des Verwalters zum Zeitpunkt der Beschlussfassung sowie die inhaltliche Bestimmtheit des Beschlusses. Ferner nehmen die Kläger Bezug auf die Teilungserklärung. Hierzu ist unter § 13 vereinbart, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses außer den in § 23 WEG genannten Voraussetzungen die Eintragung des Beschlusses in das Beschlussbuch erforderlich ist. Die nach § 34c der Gewerbeordnung erforderliche Voraussetzung wurde dem Verwalter am 23.09.2021 erteilt. Der Beschluss zu TOP 13 wurde unter dem Tagungsordnungspunkt "Sonstiges, Anregungen der Eigentümer" gefasst. Er betrifft die Annahme des Angebots der Firma H. über 2.800,00 € für die Installation einer Gartenbewässerung.

Die Kläger tragen vor, die Beschlüsse zu TOP 4 widersprüchen wegen der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht vorliegenden Gewerbeerlaubnis und der danach erforderlichen Versicherung ordnungsgemäßer Verwaltung. Zudem seien sie nicht ausreichend bestimmt. Neben der Laufzeit sei zumindest die reguläre Vergütung zu regeln. Daran fehle es. Die Bezugnahme auf ein Angebot ohne Datum sei unzureichend.

Die Versicherung des Verwalters sei nach dem vorgelegten Angebot unzureichend. Der Beschluss zu TOP 13 sei rechtswidrig (mangelnde Bezeichnung in der Einladung, mangelnde Bestimmtheit).

Die Kläger beantragen sinngemäß,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, die Beschlüsse zu TOP 4 seien ordnungsgemäß. Der Verwalter verfüge ab dem 01.01.2022 über die Erlaubnis nach § 34c GewO sowie eine hinreichende Mindestversicherung. Durch die Bezugnahme auf das Angebot sei der Beschluss ausreichend bestimmt, da dieses allen Eigentümern mit der Einladung zugesandt worden sei. Der Beschluss zu TOP 13 sei auf Wunsch der Eigentümer beschlossen worden. Der Beschluss sei mit der Bezugnahme auf das Angebot auch ausreichend bestimmt. Die Klage sei insofern rechtsmissbräuchlich, da die Kläger dem Antrag in Kenntnis der Anfechtbarkeit zugestimmt hätten.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage hat Erfolg.

Die Beschlüsse zu TOP 4 widersprechend Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zu Recht rügen die Kläger die fehlender Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO sowie einen unzureichenden Versicherungsschutz des Verwalters zum Zeitpunkt der Beschlussfassung. Es widerspricht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, jemanden zum Verwalter zu bestellen, der gewerbsmäßig tätig wird, ohne die erforderliche Erlaubnis nach § 34c GewO zu besitzen. Nach § 34c GewO bedürfen gewerbsmäßige Verwaltung der Erlaubnis der zuständigen Behörde, die auch den Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung erfordert.

Die erforderliche Mindestversicherungssumme muss 500.000 € für jeden Versicherungsfall und 1 Million € für alle Versicherungsfälle eines Jahres betragen (§ 15 Abs. 2 MABV) (vgl. Bärmann-Becker, WEG, 14.Auflage, § 26 Rn.16f). Eine derartige Versicherung bestand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung erkennbar nicht, da unter Ziffer 7.2 des angebotenen Verwaltervertrages aufgeführt ist, dass die Versicherungssumme 500.000 € beträgt und die Haftung grundsätzlich auf diese Summe begrenzt wird.

Sofern die Erlaubnis nach § 34c GewO nach der Beschlussfassung erteilt und nachträglich eine ausreichende Versicherungssumme nachgewiesen wurden, ist dies unerheblich, da es für die Frage, ob der Beschluss Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung ankommt. Zu diesem Zeitpunkt war nicht überschaubar, ob die Erlaubnis und ein ausreichende Versicherungsschutz vor Beginn der Bestellung nachgewiesen werden können. Die Bestellung erfolgte auch nicht unter einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung. Bereits aus diesem Grund widersprechen die Verwalterbestellung und damit auch die folgenden auf den Abschluss des Verwaltervertrags bezogene Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass es auf die weiteren Rügen der Kläger nicht mehr ankommt.

Der Beschluss zu TOP 13 widerspricht ebenfalls Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Zu Recht rügen die Klägerin insofern jedenfalls eine unzureichende Bestimmtheit, da nicht erkennbar und dargetan ist, wo, in welcher Form und zu welchen Kosten eine Gartenentwässerung installiert werden soll. Die pauschale Bezugnahme auf ein nicht nach einem Datum bestimmten Angebot ist unzureichend. Sofern die Beklagten vortragen, das Angebot sei in der Eigentümerversammlung erörtert worden, die Firma habe auch schon zuvor im Vorgarten zur Zufriedenheit der Eigentümer eine Gartenentwässerung installiert und es gebe nur ein Angebot, ist dies unerheblich. Denn Erörterungen, die keinen Niederschlag im Protokoll gefunden haben, können nicht zur Auslegung eines Beschlusses herangezogen werden.

Die Anfechtungsklage ist auch nicht rechtsmissbräuchlich. Allein der Umstand, dass die Kläger dem Beschluss zugestimmt haben, steht dem nicht entgegen. Denn das Anfechtungsrecht dient auch dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer an einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Sollte der Verwalter wegen mangelnder Bezeichnung in der Einladung diesbezüglich auf eine Anfechtbarkeit des Beschlusses hingewiesen haben, kann ein Rechtsmissbrauch damit nicht begründet werden, wenn der Beschluss auch aus anderen Gründen, wie der mangelnden Bestimmtheit, angefochten wird.

Die Ausführungen der Kläger im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 10.01.2022 enthalten keinen neuen entscheidungserheblichen Vortrag und rechtfertigen eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nicht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 7.297,08 € festgesetzt.