

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 WEG; 670 BGB

- 1. Ein Beschluss, der den Verwalter zum Herrn der Gemeinschaft macht und die Eigentümer zu Knechten, die seinen Willen auszuführen haben, ist jedenfalls rechtswidrig und auf rechtzeitige Anfechtung hin für ungültig zu erklären.**
- 2. Der Verwalter kann nicht generell ermächtigt werden, Verträge aller Art abzuschließen, Instandsetzungsmaßnahmen zu beauftragen oder bauliche Veränderungen zu gestatten, da dies den Grundsatz des § 18 Abs. 1 WEG seiner praktischen Bedeutung beraubt, wonach die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in erster Linie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt.**
- 3. Wird ein Verwaltungsbeirat unentgeltlich tätig, so kann er gemäß § 670 BGB nur Ersatz ihm tatsächlich entstandener Aufwendungen verlangen, die in angemessener Höhe pauschaliert werden dürfen, nicht jedoch darf ihm ein nicht zweckgebundener freier Betrag zugewandt werden.**

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 12.05.2023; Az.: 73 C 62/22

Tenor:

1. Die Beschlüsse zu den TOP 6 und 12 der Wohnungseigentümerversammlung vom 24. November 2022 der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... 10, 10 a, 12, 12 a, ... 57, ... 62, 62 a, 64, ... B., werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die von der aus dem Rubrum ersichtlichen Gesellschaft verwaltet wird. Mitglied des

Verwaltungsbeirats war in den Jahren 2020 und 2021 auch die Eigentümerin ... In der Eigentümerversammlung vom 24. November 2022 wurden u.a. die folgenden Beschlüsse mehrheitlich gefasst:

- Zu TOP 6 wurde der Beirätin Frau ... eine jährliche Aufwandsentschädigung von 1.000,00 Euro jährlich rückwirkend ab dem 1. Januar 2021 gewährt.

- Zu TOP 12 "Die Gemeinschaft beschließt die Abänderung der Regelungen des § 3 (4) des Verwaltervertrages.

Neue Regelung:

Der Verwalter ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat berechtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Eigentümergemeinschaft zu kündigen, zu ändern, zu verlängern, zu erweitern und neu abzuschließen.

Wegen der Einzelheiten der Versammlung vom 24. November 2022 wird auf die Ablichtung des Protokolls Bd. I Bl. 38 bis 42 d. A. verwiesen.

Die Klägerin zu 1. hat die beiden o.g. Beschlüsse mit ihrer am 23. Dezember 2022 bei Gericht eingegangenen und in der Klageschrift sowie in einem am 24. Januar 2023 eingegangenen Schriftsatz näher begründeten Klage angefochten. Die Kläger zu 2. und 3. haben die beiden Beschlüsse mit ihrer am 16. Dezember 2022 bei Gericht eingegangenen und in der Klageschrift näher begründeten Klage angefochten, die Kläger zu 4. und 5. haben lediglich den Beschluss zu TOP 6 mit einer Klageschrift angefochten, die am 22. Dezember 2022 bei Gericht einging.

Nach Verbindung dieser drei Klagen nach § 44 Abs. 2 S.3 WEG tragen die drei Kläger vor, dass die Aufwandsentschädigung der Beirätin unangemessen hoch sei, da sie nur im Ehrenamt tätig sei. Die Ermächtigung der Verwaltung in Top 12 gehe zu weit, sei zu unbestimmt und widerspreche der Kompetenzverteilung im Gesetz, wonach alle Wohnungseigentümer zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentumsberufen seien. Außerdem würde der Verwaltervertrag abgeändert, wonach die Verwaltung nur innerhalb vorgegebener Grenzen Aufträge auslösen dürfe.

Die Kläger zu 1. bis 4. beantragen,

wie erkannt.

Die Kläger zu 4. und 5. beantragen

lediglich die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 6.

Die Beklagten beantragen,

die Klagen abzuweisen.

Sie behaupten, die Beirätin ... übernehme seit Jahren überobligationsmäßig Arbeiten für die Gemeinschaft wie das Einweisen von Handwerkern oder den Einkauf von Pflanzen für den Garten. Dadurch habe die Gemeinschaft Kosten für einen Hauswart eingespart.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Anfechtungsklagen sind sämtlich gemäß §§ 43 Abs. 2 Nr.4, 44 Abs. 1 S. 1 WEG zulässig. Sie wurden auch innerhalb der Fristen des § 45 WEG i. V. mit § 167 ZPO erhoben und begründet.

Sie sind auch inhaltlich begründet.

Der Beschluss zu TOP 6 ist rechtswidrig. Wird ein Verwaltungsbeirat, wie hier, grundsätzlich unentgeltlich tätig, so kann er gemäß § 670 BGB nur Ersatz ihm tatsächlich entstandener Aufwendungen verlangen, die in angemessener Höhe pauschaliert werden dürfen, nicht jedoch darf ihm ein nicht zweckgebundener freier Betrag zugewandt werden (Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 29 WEG Rdnr. 122 mit Nachweisen zur Rechtsprechung). Da der hier bewilligte Betrag allein der Anerkennung des Engagements der Beirätin dienen soll, ist er schon deswegen

rechtswidrig. Es wird insbesondere nach ausdrücklichem Vortrag der Beklagten nicht auf eine entgeltliche Geschäftsbesorgung umgestellt, in dem die Beirätin im Gegenzug für das Honorar einen definierten Pflichtenkatalog übernimmt. Beschlüsse mit denen ohne Gegenleistung über Gemeinschaftsvermögen verfügt wird, widersprechen regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung.

Auch der Beschluss zu TOP 12 ist rechtswidrig. Er gibt dem Verwalter zu weitgehende Kompetenzen. Dem steht nicht entgegen, dass gemäß § 27 Abs. 2 WEG in der seit 1. Dezember 2020 geltenden Fassung die Eigentümer die Rechte des Verwalters durch Beschluss erweitern können. Sie können dadurch nämlich nicht den Grundsatz des § 18 Abs. 1 WEG seiner praktischen Bedeutung berauben, wonach die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in erster Linie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt. Mit der hier im Innenverhältnis erteilten Ermächtigung des Verwalters auch Verträge mit unbeschränkter Summe und undefiniertem Gegenstand mit Dienstleistern aller Art abzuschließen, geben sie ihm z. B. die Möglichkeit Verträge in mehrfacher Millionenhöhe mit Baufirmen und Planern abzuschließen, die auch das Gemeinschaftseigentum erheblich umgestalten können, obwohl die Gemeinschaft diese baulichen Veränderungen nicht durch Beschluss gestattet hat und die Bausumme die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft übersteigt. Jedenfalls würde der Begriff "Dienstleistungsverträge" auch dies inkludieren. Der Vertrag wäre im Außenverhältnis nach § 9b Abs. 1 WEG wirksam und im Innenverhältnis könnte sich der Verwalter auf den bestandskräftigen Beschluss berufen, um sein Handeln zu legitimieren. Den Eigentümern bliebe dann kaum noch eine andere Wahl, als die Umgestaltungen hinzunehmen und die Verträge durch Genehmigung hoher Sonderumlagen zu finanzieren. Die nicht näher definierte "Abstimmung" mit dem Beirat (offenbar nicht zwingend seine Zustimmung) vermag daran nichts zu ändern. § 18 Abs. 1 WEG gibt dem Verwaltungsbeirat keine besonderen Rechte. Ein Beschluss, der den Verwalter zum Herrn der Gemeinschaft macht und die Eigentümer zu Knechten, die seinen Willen auszuführen haben, ist jedenfalls rechtswidrig und auf rechtzeitige Anfechtung hin für ungültig zu erklären.

Auf weitere Rügen gegen die Beschlüsse kommt es danach nicht an.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.