

Amtsgericht Essen-Steele

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 23 Abs. 2 WEG

- 1. Eine Tagesordnung, in der es heißt, es solle zum Thema "Bestellung der Verwaltung, interne Verwaltung, externe Verwaltung" entschieden werden, genügt mit Blick auf die protokollierte Beschlussfassung über die Bestellung eines Verwalters nicht.**
- 2. Derjenige, der sich für die Position des Verwalters zur Wahl stellt, darf an der entsprechenden Abstimmung mitwirken.**
- 3. Zu den Eckpunkten des Verwaltervertrags, die bei der Bestellung in wesentlichen Umrissen geregelt werden bzw. bekannt sein müssen, gehören Laufzeit und Vergütung.**
- 4. Die durch das Gericht zu treffende Ermessensentscheidung darf das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer nur insoweit beschränken, als dies aufgrund der zu regelnden Angelegenheit und zur Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes unbedingt nötig ist. Es ist stets zu prüfen, ob und ggf. auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden kann, noch selbst in eigener Regie eine Entscheidung zu treffen.**
- 5. Nach dieser Maßgabe ist die Entscheidung über die Person des Verwalters der Versammlung der Wohnungseigentümer zu überlassen, wenn neben drei professionellen Hausverwaltungen auch eine Verwaltung durch einen Wohnungseigentümer in Betracht kommt.**

AG Essen-Steele, Urteil vom 03.05.2023; Az.: 21 C 21/22

Tenor:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 15.08.2022 zu Tagesordnungspunkt 2 (Bestellung von Herrn ___ zum Verwalter) wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung durch die jeweils andere Partei gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft im Wege der Beschlussanfechtungs- sowie Beschlussersetzungsklage in Anspruch.

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft unter der Anschrift _____. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus drei Wohnungen und vier Eigentümern, zu denen auch die Klägerin gehört. Sie ist Eigentümerin der Wohnung im Erdgeschoss. Die Wohnung im Untergeschoss steht im Eigentum des _____. Die Wohnung im ersten Obergeschoss gehört _____ gemeinsam zu Miteigentum.

In der Teilungserklärung ist vorgesehen, dass auf die Wohnung im Untergeschoss und für eine Garage insgesamt 280,46/1000 Miteigentumsanteile entfallen sollten, auf die Wohnung im Erdgeschoss und für eine Garage insgesamt 320,67/1000 Miteigentumsanteilen entfallen sollten und für die Wohnung im ersten Obergeschoss 398,87/ 1000 Miteigentumsanteile entfallen sollten. In § 3 der Teilungserklärung heißt es unter 5.:

"Jeder 1/1000 Miteigentumsanteil gewährt eine Stimme. Jeder Stimmberechtigte kann seine Stimmen nur einheitlich ausüben."

Seit Juli 2015 wurden die Aufgaben der Verwaltung durch _____ wahrgenommen worden.

Die Klägerin, die mittlerweile den Wunsch gefasst hatte, dass die Verwaltungsaufgaben durch eine externe Verwaltung übernommen würden, holte hierzu im Oktober 2021 Angebote dreier Verwaltungsunternehmen, nämlich der Firmen _____, ein.

Im Juli 2022 entschieden sich die Wohnungseigentümer, eine Eigentümerversammlung durchzuführen.

Unter dem 23.07.2022 formulierten und unterschrieben die Eigentümer gemeinschaftlich die Einladung sowie die Tagesordnung. Unter Tagesordnungspunkt 2 hieß es:

"Bestellung der Verwaltung

- Interne Verwaltung

- Externe Verwaltung"

Die Versammlung wurde durchgeführt. Anwesend waren ___ und die Klägerin. Die Versammlungsleitung wurde durch ___ übernommen.

Im Nachgang der Eigentümerversammlung wurde durch ___ ein Protokoll angefertigt, in dem es zu Tagesordnungspunkt 2) auszugsweise heißt:

"TOP 2: Bestellung der Verwaltung

- Interne Verwaltung

- Externe Verwaltung

Es wurde darüber diskutiert, ob die Verwaltung intern oder extern durchgeführt werden soll.

___ beantragt eine externe Verwaltung. Sie hat gegen eine interne Verwaltung, durchgeführt von ___ Bedenken geäußert, dass ihre Interessen durch mangelnde Neutralität nicht gewahrt werden. ___ hat sich vorbehalten, juristisch gegen eine interne Verwaltung, durchgeführt von ___ vorzugehen.

___ und ___ beantragen eine interne Verwaltung, da eine externe Verwaltung einen deutlich höheren Kostenaufwand für die WEG mit sich bringt. ___ und ___ lehnen eine externe Verwaltung ab.

Beschlussantrag

Es wird beantragt, die Aufgaben der Verwaltung mit Wirkung zum 15.08.2022 an ___ zu übertragen

Beschlussverkündung

___ wird mit Wirkung ab dem 15.08.2022 für 5 Jahre bis zum 14.08.2027 zum Verwalter bestellt.

Der Beschluss wird durch die Mehrheit angenommen. 2 Ja-Stimmen (...), 1 Nein-Stimme (...), 0 Enthaltungen."

Auch die Klägerin verfasste ein Protokoll über die Versammlung, das diese konkrete Beschlussfassung nicht beinhaltete.

Die Klägerin behauptet, in der Versammlung vom 15.08.2022 sei tatsächlich lediglich, wie in der Einladung angekündigt, darüber beschlossen worden, ob eine interne Verwaltung beauftragt werden solle oder eine externe Versammlung. Einen konkreten Vorschlag wie im Protokoll von ___ habe es nicht gegeben.

Der Beschluss unter TOP 2, den das Protokoll des ___ von der Eigentümerversammlung vom 15.08.2022 ausweise, der schon nicht zum Versammlungsleiter oder Protokollführer bestellt worden sei, sei weder Teil der Tagesordnung gewesen, die man gemeinsam aufgestellt habe, noch sei dieser mit einer Stimmenmehrheit wirksam beschlossen worden. Denn an der vermeintlichen Beschlussfassung habe die Wohneinheit des ___ nicht mitwirken dürfen. Demnach verbleibe eine "Ja"-Stimme durch ___ und eine durch die Klägerin abgegebene "Nein"-Stimme.

Auch sei die in der Teilungserklärung vorgesehene Stimmverteilung nicht berücksichtigt worden. Es sei nicht nach Objekt, sondern nach Stimmrecht nach 1/1.000 Miteigentumsanteil abzustimmen.

Weiter sei es für die vermeintliche Bestellung eines internen Verwalters erforderlich gewesen, dass in derselben Versammlung auch die Eckpunkte des Verwaltervertrages, insbesondere die Bestelldauer und die Vergütung, geregelt würden. Dieser Grundsatz sei hier nicht gewahrt worden.

Darüber hinaus fehle ___ die Qualifikation zur Ausübung der Verwaltungstätigkeiten, was bereits die Annahme nicht ordnungsmäßiger Verwaltung rechtfertige. Dies ergebe sich insbesondere vor dem Hintergrund der Wertung der neuen Regelungen nach § 26a WEG, § 19 Abs. 2 Ziff. 6 WEG.

Schließlich entspreche es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, ___ zum Verwalter zu bestellen. Dies sei grundsätzlich der Fall, wenn ein Miteigentümer gegen den Willen eines anderen Eigentümers zum Verwalter bestellt werde. Es mangle ihm an der gebotenen Neutralität, was sich auch Vorfällen aus der Vergangenheit zeige.

Die Klägerin ist der Ansicht, sie haben einen Anspruch auf die Bestellung einer externen Verwaltung. Die Eigentümerversammlung sei mit den Verwaltungsvorschlägen vorbefasst gewesen.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 15.08.2022 zu TOP 2 (Bestellung einer internen Verwaltung bzw. Bestellung des ___ zum Verwalter) wird für ungültig erklärt.

2. Die Wohnungseigentümer beschließen, eine externe Hausverwaltung (wahlweise die ___ bzw. eine durch das Gericht benannte Verwaltung) für die Dauer von 2 Jahren zu bestellen.

Die Klägerin wird ermächtigt, für die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwaltervertrag zu unterschreiben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, der Beschluss, der unter TOP 2 des durch ___ angefertigten Protokolls sei rechtmäßig und entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Dazu trägt sie vor, es habe eine ausdrückliche Beschlussfassung darüber stattgefunden, ob als Verwalter bestellt werden solle oder nicht.

Sie ist weiter der Ansicht, die durch die Klägerin gerügten formellen Mängel, insbesondere die zuvor nicht erfolgte Ankündigung oder die Übertragung der Versammlungsleitung an ___, führten nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses,

weil das Beschlussergebnis, nicht kausal auf etwaigen Mängeln beruhe. Es wäre auch ohne Konsequenz geblieben, ob man nach Kopf oder nach Miteigentumsanteilen zähle. Es stehe nämlich fest, dass der Beschluss stets in dieser Form gefasst worden wäre.

___ sei stimmberechtigt gewesen. Das Stimmverbot aus § 25 Abs. 4 WEG treffe sie nicht.

Soweit die Klägerin rüge, dass die Eckpunkte des Verwaltungsverhältnisses geklärt sein müssten, so treffe dies nur auf Fälle zu, in denen externe Hauverwaltungen bestellt werden sollten.

Die Vorschrift des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG habe zum Zeitpunkt der Bestellung des noch keine Wirkung entfaltet.

Weiter achte er die Teilungserklärung und wolle das Amt objektiv ausüben. Ein wichtiger Grund gegen seine Bestellung sei nicht gegeben.

___ sei bereits im Jahr 2015 zum Verwalter bestellt worden. Die Neubestellung sei durch Ablauf der Bestellungszeit erforderlich geworden. In der Versammlung habe ___ einvernehmlich die Leitung der Versammlung sowie die Protokollführertätigkeit übernommen.

Die durch die Klägerin eingeholten Angebote seien nicht mehr gültig, weil sie bereits im Oktober 2021 übersandt worden seien. In der Versammlung von 15.08.2022 sei nicht erneut über die Angebote beraten worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und Unterlagen Bezug genommen.

Eine mündliche Verhandlung hat am 24.02.2023 sowie am 03.05.2023 stattgefunden.

Entscheidungsgründe:

Die durch die Klägerin erhobenen Klagen haben teilweise Erfolg.

I.

Die seitens der Klägerin mit dem Klageantrag zu Ziffer 1) erhobene Anfechtungsklage erweist sich als zulässig und begründet.

1. Die insoweit erhobene Klage ist zunächst zulässig. Sie ist als Anfechtungsklage im Sinne des § 44 Abs. 1 S. 1, Alt. 1 WEG statthaft. Die Klägerin wendet sich gegen den in dem durch ___ verfassten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.08.2022 unter Tagesordnungspunkt 2 protokollierten Beschluss, nach welchem ___ zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft bestellt wird.

Die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgericht Essen-Steele ergibt sich aus § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG und § 1 ZPO i.V.m. § 23 Nr. 2 lit. c GVG. Das streitgegenständliche Grundstück befindet sich im Gerichtsbezirk des hiesigen Amtsgerichts.

Weiter ist die Anfechtungsfrist gewahrt. Gem. § 45 S. 1 WEG muss die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

Der streitgegenständliche Beschluss wurde am 15.08.2022 im Rahmen der Eigentümerversammlung gefasst und verkündet. Die Klagefrist endete nach § 188 Abs. 2 BGB mit Ablauf des Monatstages, der dem Tage der Beschlussfassung entspricht, mithin am 15.09.2022. An diesem Tag ging die Klageschrift bei Gericht ein, ebenso wie eine elektronische Kostenmarke, sodass die Zustellung der Klage an die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft veranlasst wurde. Die Klage wurde jeweils am 13.10.2022 an die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft zugestellt. Obgleich die Zustellung erst nach Fristablauf erfolgte, wirkte die Anhängigkeit der Klage bei Gericht am 15.09.2022 gem. § 167 ZPO fristwährend.

Eine ergänzende Begründung erfolgte mit Schriftsatz vom 14.10.2022 und damit ebenfalls fristgerecht.

2. Die Anfechtungsklage ist begründet.

Eine Anfechtungsklage ist dann begründet, wenn der angegriffene Beschluss auf durchgreifenden formellen oder materiellen Mängeln beruht und damit ordnungsmäßiger Verwaltung nicht entspricht.

Das ist hier der Fall.

Der hier angefochtene Beschluss erweist sich sowohl in formeller, als auch in materieller Hinsicht als mangelbehaftet und war daher für ungültig zu erklären.

a) Soweit die Klägerin das Vorliegen formeller Mängel gerügt hat, greift dies in einem Punkt durch.

(1) Ein formeller Mangel besteht darin, dass der durch ___ protokollierte Beschluss nicht in hinreichender Weise Gegenstand der gemeinsam aufgestellten Tagesordnung gewesen ist, vgl. § 23 Abs. 2 WEG.

Gem. § 23 Abs. 2 WEG ist es zur Gültigkeit eines gefassten Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung der Eigentümerversammlung bezeichnet ist. Die Vorschrift dient dem Informationsinteresse der Wohnungseigentümer. Es ist erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der Beschluss auf die Gemeinschaft und sie selbst hat. In der Regel genügt dazu - jedenfalls bei einfachen Sachverhalten - eine schlagwortartige Bezeichnung. Die Wohnungseigentümer haben auch mit naheliegenden, mit der Bezeichnung eng verbundenen Beschlüssen zu rechnen. Dabei ist gleichsam auch zu beachten, dass, je bedeutsamer der Gegenstand der Beschlussfassung für die einzelnen Wohnungseigentümer ist, er desto genauer in der Einladung zu bezeichnen ist. Ob die Bezeichnung den Anforderungen des § 23 Abs. 2 WEG genügt, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden (s. Dötsch, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage 2023, § 23 Rn. 163 ff.).

Im vorliegenden Fall genügt die nach dem übereinstimmenden Vortrag der Parteien gemeinsam verfasste Tagesordnung, in der es heißt, es solle zum Thema "Bestellung der Verwaltung, interne Verwaltung, externe Verwaltung" entschieden werden mit Blick auf die - insoweit fast überraschende - protokollierte Beschlussfassung, nach welcher ___ über fünf Jahre bestellt worden ist, diesen Vorgaben nicht. Hier ist davon auszugehen, dass, weil über die zentrale Funktion in der Wohnungseigentümergeinschaft entschieden werden soll, also eine bedeutsame Entscheidung ansteht, eine konkrete Fassung des Tagesordnungspunkts erforderlich ist. Diese Maßgabe ist hier nicht hinreichend gewahrt.

So ergibt sich aus dem Tagesordnungspunkt nicht mit hinreichender Klarheit, ob lediglich im Allgemeinen darüber entschieden werden soll, ob eine interne oder eine externe Verwaltung bestellt werden soll oder ob darüber hinausgehend unmittelbar eine Entscheidung über die die Verwaltung ausführende Person herbeigeführt werden soll. In diesem Zusammenhang ist schon nicht bezeichnet, welche Personen oder Unternehmen konkret für die Bestellung in Betracht kommen. Die tatsächliche

Tragweite des Tagesordnungspunkts wird nicht erkennbar. So ist zu gewährleisten, dass auch bei zulässiger stichwortartiger Beschreibung der einzelne Wohnungseigentümer in die Lage versetzt wird, sich auf die anstehende Wohnungseigentümerversammlung einzustellen, sich eine Meinung zu bilden und ggf. auch im Vorfeld das Gespräch mit anderen Wohnungseigentümern zu suchen.

Zwar scheidet die Ungültigerklärung von Beschlüssen in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat (LG Dortmund, Urt. v. 11.07.2017 -1 S 231/16; LG Karlsruhe, Urt. v. 21.07.2015 -11 S 118/14). Dieser Grundsatz greift hier aber nicht ein.

Denn anders verhält es sich bei schwerwiegenden Eingriffen in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise ausgehebelt wird (BGH, Urt. v. 10.12.2020 - V ZR 60/10). So ist die Formulierung des Tagesordnungspunkts geeignet, dem Tagesordnungspunkt weniger Bedeutung zuzumessen (Welche Art der Verwaltung bestellt werden soll), als ihm tatsächlich zukam (Wer soll die Verwaltungstätigkeit konkret übernehmen). Vor diesem Hintergrund ist die konkrete Formulierung geeignet, die Vorbereitung auf die Versammlung der Wohnungseigentümer zu erschweren und ferner, auch die Teilnahme zu untergraben. Denn in Ansehung der Formulierung könnte ein Wohnungseigentümer in der fälschlichen Annahme, es werde lediglich über das "ob" einer internen oder externen Verwaltung entschieden, veranlasst werden, auf die Teilnahme an der Versammlung verzichten. Wegen der Bedeutsamkeit der Beschlussfassung reicht es auch nicht aus, dass alle Wohnungseigentümer im Rahmen der Versammlung tatsächlich anwesend waren.

(2) Weitere formelle Mängel bestehen nicht.

aa) ___, der die Wohneinheit im ersten Obergeschoss gemeinsam mit ___ gehört, war - entgegen der Ansicht der Klägerin - in der Abstimmung über die Verwalterbestimmung stimmberechtigt.

Dies ergibt sich daraus, dass selbst derjenige, der sich für die Position des Verwalters zur Wahl stellt, an der entsprechenden Abstimmung mitwirken darf (BGH, Beschl. v. 19.09.2002 - V ZB 30102 = NJW 2002, 3704 (3706)). Der Verwalter ist nach der Eigentümerversammlung das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. Staudinger/Bub, § 26 WEG Rn. 12). Daher ist die Auswahl eines fachlich qualifizierten und persönlich geeigneten Verwalters für alle Wohnungseigentümer von grundlegender Bedeutung. Dass die Abstimmung über das Amt des Verwalters Einzelinteressen des betroffenen Wohnungseigentümers berührt, kann allein ein Stimmverbot noch nicht begründen. Denn letztlich verfolgt jeder Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung in gewissem Umfang auch berechnete private Interessen. Müsste auf jeden Interessenskonflikt mit einem Stimmrechtsausschluss geantwortet

werden, wäre ein sachgerechtes Zusammenwirken der Wohnungseigentümer nicht mehr sichergestellt.

In Anwendung dieser Wertung ergibt sich, dass, wenn der zu Wählende schon mitwirken darf, der Miteigentümer derselben Wohneinheit erst recht mitstimmen können darf.

bb) Soweit die Klägerin weiter vorträgt, ___ sei weder zum Versammlungsleiter, noch zum Protokollführer bestellt worden, vgl. § 24 Abs. 5 WEG, und es sei entgegen der Teilungserklärung nicht nach Miteigentumsanteilen abgestimmt worden, so trifft dies zu und wahrt die gesetzlichen Vorgaben nicht, führt im Ergebnis aber nicht zu einem durchgreifenden Mangel der Beschlussfassung.

Der Verstoß gegen die formellen Anforderungen einer ordnungsmäßigen Eigentümerversammlung macht die darin gefassten Beschlüsse nicht in jedem Fall anfechtbar, sondern nur, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Fehler auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat. Die Kausalität wird widerleglich vermutet und fehlt nur, wenn feststeht, dass der betreffende Beschluss bei ordnungsgemäßer Zusammensetzung des Teilnehmerkreises ebenso gefasst worden wäre, wobei die Beweislast bei der Partei liegt, die den Beschluss verteidigen und für gültig halten (LG Dortmund, Urt. v. 11.07.2017 -1 S 231/16; LG Karlsruhe, Urt. v. 21.07.2015 -11 S 118/14).

Im vorliegenden Fall ist die Kausalitätsvermutung widerlegt. Die Beklagte hat vorgetragen, dass die Wohnungseigentümer auch für den Fall, dass die Tagesordnung den konkret gefassten Beschluss angekündigt hätte, ___ im Rahmen der Versammlung zum Versammlungsleiter bestimmt und auch bei Berücksichtigung der Stimmverhältnisse nach Miteigentumsanteilen den Beschluss gefasst hätte, ___ zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft zu bestellen. Diesem Vortrag ist die Klägerin nicht entgegengetreten, sodass er als unstrittig zu behandeln ist.

Dass wiederum ein Fall vorliegt, der so schwerwiegend ist und die mitgliedschaftlichen Rechte der Klägerin so stark beeinträchtigt sind, dass die Unwirksamkeit des Beschlusses die Folge sein muss, ist nicht ersichtlich. So hat die Klägerin insbesondere an der Versammlung teilgenommen und war daher in der Lage, ihre Auffassung und etwaige Bedenken vor Ort vorzutragen.

b) Der Beschluss ist auch materiell mangelbehaftet.

Von einem materiellen Mangel ist dann auszugehen, wenn der streitgegenständliche Beschluss gegen § 18 Abs. 2 WEG verstößt, sich also als Beschluss darstellt, der entgegen der gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen der

Eigentümergeinschaft gefasst wird und - soweit diese nicht bestehen - dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen nicht entspricht (Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Auflage, 2021, § 44, Rn. 139).

(1) Soweit die Klägerin vorgetragen hat, es sei in der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 15.08.2022 keine Entscheidung mit dem Inhalt gefasst worden, dass ___ zum Verwalter bestellt werde, so vermag das Gericht dies nicht festzustellen, vgl. § 286 Abs. 1 ZPO und infolgedessen insoweit auch keinen Fehler in der Beschlussfassung festzustellen.

So trägt die Klägerin die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass der protokollierte Beschluss tatsächlich nicht gefasst worden ist. Die Darlegungs- und Beweislast im Zivilprozess trägt - vorbehaltlich gesetzlicher Sonderregelungen oder bereichsspezifischer Ausnahmen durch die Rechtsprechung - jeder für die Tatsachen, die das Rechtsinstitut ausfüllen, auf deren Rechtsfolge sich der Vortragende beruft.

Im vorliegenden Fall schildern die Klägerin und die weiteren Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft den Verlauf der Eigentümerversammlung vom 15.08.2022 diametral unterschiedlich. Die Klägerin hat erklärt, es sei kein Beschluss über die Bestellung von ___ zum Verwalter gefasst worden. Die anderen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, ___ und ___ haben ausgeführt, es sei darüber abgestimmt worden, ___ die Verwalteraufgaben zu übertragen. Das Gericht vermochte im Ergebnis nicht zu entscheiden, welche der beiden Darstellungen zutrifft. Beide Darstellungen sind gleichermaßen lebensnah. Keine der Ausführungen verdient den Vorzug vor der anderen.

Ebenso wenig sind für das Gericht konkrete Anhaltspunkte an einer der beiden Darstellungen zu zweifeln, ersichtlich. Dies geht zulasten der darlegungs- und beweisbelasteten Klägerin.

(2) Der Mangel des Beschlusses folgt auch nicht daraus, dass die Klägerin vorträgt, ___ sei für die Ausübung des Amtes des Verwalters nicht hinreichend qualifiziert.

Unabhängig davon, dass die Klägerin schon nicht näher ausführt, aus welchem Grund der Miteigentümer in fachlicher Hinsicht ungeeignet sei soll, das Verwalteramt auszuüben, führt auch die Wertung der erst künftig in Kraft tretenden Regelung des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG in Zusammenschau mit § 26a WEG entgegen der Ansicht der Klägerin nicht weiter.

Mit § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG wird gesetzlich festgelegt, dass ein Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters bestehen kann, was der weiteren

Professionalisierung der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie der Qualitätssicherung dienen soll. Die Regelung des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG entfaltet gem. § 48 Abs. 4 S. 1 WEG indes erst zum 01.12.2023 Geltung. Es handelt sich insoweit um eine Übergangsvorschrift, die der Praxis Gelegenheit zur Vorbereitung geben soll, sodass es dem Sinn und Zweck der Übergangsvorschrift widerspräche, die Wertung bereits jetzt anzuwenden.

(3) Soweit die Klägerin die Auffassung vertritt, dass es grundsätzlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, wenn ein Miteigentümer gegen den Willen eines anderen Eigentümers zum Verwalter bestellt werde, folgt das Gericht dem nicht.

Denn zunächst einmal wird schon in § 25 Abs. 1 WEG im Interesse der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft vorgesehen, dass Mehrheitsentscheidungen getroffen werden können sollen. Etwas anderes ergibt sich insbesondere auch nicht aus den weiteren Vorschriften des WEG oder den vorgelegten Unterlagen der Gemeinschaft.

Ein Beschluss über die Bestellung einer bestimmten Person zum Verwalter verstößt erst dann gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der gegen die Wahl dieses Verwalters spricht. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von Anfang an nicht zu erwarten ist (BGH, Urt. v. 09.03.2012 - V ZR 170/11 = NJW 2012, 2040, Rn. 12; LG Hamburg, Urt. v. 30.11.2011 - 318 S 201/10).

Ob nach dieser Maßgabe ein wichtiger Grund vorliegt, ist unter Würdigung der Gesamtumstände zu bestimmen.

Insoweit kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall kein wichtiger Grund vorliegt, der die Wahl des ___ zum Verwalter für die Klägerin als unzumutbar erscheinen lässt.

Soweit es bereits eine Auseinandersetzung im Zusammenhang mit einer Veranstaltung gegeben hat, für die die Klägerin auf einem Plakat und Flyern in einem lokalen Geschäft geworben hat und die Wohnungseigentümergeinschaft unter besonderer Mitwirkung von ___ rechtsanwaltliche Unterstützung angefordert hat, ist dieser Vorfall weder in persönlicher, noch in fachlicher Hinsicht so schwerwiegend, dass eine Zusammenarbeit zwischen der Klägerin und ___ in der Zukunft ausgeschlossen erscheint.

So mag es zwar in persönlicher Hinsicht - unter Berücksichtigung dessen, was die Parteien vorgetragen haben - nicht das mildeste Mittel gewesen sein, rechtsanwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Gleichsam hätte die Klägerin aber ihrerseits die Wohnungseigentümer über ihre Planungen in Kenntnis setzen können.

Weiter stammt dieser Konflikt aus dem Jahr 2021. Es sind mehr als 1,5 Jahre vergangen. Seitdem hat auch die Klägerin beschrieben, dass sich die Eigentümer auf persönlicher Ebene durchaus verstehen würden.

Auch die durch die Klägerin gewünschte Berichtigung des Protokolls vom 15.06.2021 stellt im vorliegenden Fall keinen Grund dar, an der mangelnden Objektivität oder Eignung des ___ an der Ausübung des Verwalteramts zu zweifeln. Soweit ein Protokoll berichtigt wird bzw. ein Gespräch über eine etwaige Berichtigung stattfindet, spricht dies eher dafür, dass eine Zusammenarbeit weiterhin möglich ist. Ein latenter Konflikt, der das Zusammenleben und -verwalten unmöglich macht, ist auf der Grundlage des bisherigen Sach- und Streitstandes daraus nicht zu ersehen.

Weil das Gericht nicht feststellen kann, dass ___ im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 15.08.2022 ein unrichtiges Protokoll verfasst hat, das einen tatsächlich nicht gefassten Beschluss wiedergibt, kann auch dieser Umstand nicht herangezogen werden, einen wichtigen Grund für die Ablehnung von ___ als Verwalter zu begründen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorangegangenen Ausführungen Bezug genommen.

Soweit die Klägerin vorträgt, es sei ihr lieber, wenn ein objektiver Dritter bei den Eigentümerversammlungen lenkend anwesend sei, ist dies nicht hinreichend substantiiert, einen wichtigen Grund zu statuieren. Es ist nicht ersichtlich, warum es der Klägerin nicht möglich sein soll, ihre Vorschläge vorzubringen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich bei der Bestellung eine Mehrheit der Wohnungseigentümer für den Verwalter ausgesprochen hat und im vorliegenden Fall nach dem unwidersprochenen Vortrag der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft auch weiterhin tut, sodass an die Beurteilung dessen, was ein wichtiger Grund ist, schärfere Maßstäbe anzulegen sind, als bei der Abberufung. Das Gericht kann deshalb ohne zwingende Notwendigkeit nicht in die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer eingreifen (LG Hamburg, Urt. v. 30.11.2011 - 318 S 201/10).

Ferner sind prognostische Anhaltspunkte dafür, dass ___ Amtspflichten in erheblicher und wesentlicher Weise verletzen wird, weder vorgetragen, noch ersichtlich. ___ hat in der mündlichen Verhandlung erklärt, er sehe sich in der Lage, das Amt des Verwalters in neutraler und angemessener Weise auszuüben.

(4) Ein materieller Mangel folgt indes daraus, dass die Modalitäten der internen Verwaltung in ihren Eckpunkten nicht in hinreichendem Umfang konkretisiert worden ist.

Zu den Eckpunkten des Verwaltervertrags, die bei der Bestellung in wesentlichen Umrissen geregelt werden bzw. bekannt sein müssen, gehören Laufzeit und Vergütung (BGH, Urt. v. 27.02.2015 - V ZR 114/14). Die Wohnungseigentümergeinschaft muss wissen, worauf sie sich einlässt.

So liegt insbesondere die Regelung der Vergütung zur Vermeidung etwaiger Streitigkeiten im allseitigen Interesse. Dies gilt in besonderem Maße, wenn der Verwalter ohne Festlegung der vertraglichen Eckpunkte für eine längere Laufzeit bestellt wird, weil, selbst wenn das Verwalterverhältnis vorzeitig beendet werden würde, jedenfalls für die Zeit der Tätigkeit eine Vergütung geschuldet sein kann.

Das Gericht verkennt nicht, dass die obige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einen Fall betraf, bei dem es um die Modalitäten zur Bestellung einer externen Verwaltung ging. So hat der BGH auch hervorgehoben, dass die Angabe von Vergütung und Laufzeit unter anderem der Vergleichbarkeit der eingeholten Angebote dient.

Im vorliegenden Fall ist die Interessenlage aber vergleichbar.

Denn auch einem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft als Verwalter kann eine Aufwandsentschädigung, wenn nicht sogar die übliche Vergütung nach §§ 612 Abs. 2, 675 Abs. 1 BGB zustehen, sodass auch insoweit ein Bedürfnis der Transparenz entsteht und auch in der Zukunft Konfliktpotential ausgeräumt wird.

Dazu kommt, dass die Bedingungen der Verwalterbestellung wegen der Intensität und zeitlichen Länge der angedachten Zusammenarbeit umso klarer sein, je länger die Bestellzeit andauern soll. Im vorliegenden Fall ist von einer Bestelldauer von 5 Jahren auszugehen, sodass auch dies dafür spricht, die Konditionen der Bestellung so klar und deutlich wie möglich zu regeln.

II.

Die darüber hinaus erhobene Beschlussersetzungsklage indes ist zulässig, aber unbegründet.

1. Die durch die Klägerin erhobene Klage zum Klageantrag zu 2) ist als Beschlussersetzungsklage gem. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG statthaft. Eine Beschlussersetzungsklage ist statthaft, wenn die Klage auf die Fassung eines aus Sicht des Klägers notwendigen Beschlusses abzielt, den das Gericht anstelle der Wohnungseigentümer fassen soll. Die Klägerin beruft sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen darauf, dass sie einen Anspruch auf die Bestellung einer externen Verwaltung für die Belange der Wohnungseigentümergeinschaft habe.

Auch insoweit ist das Amtsgericht Essen-Steele gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG i.V.m. § 23 Nr. 2 lit. c) GVG für die Entscheidung über den Rechtsstreit zuständig.

Ferner liegen auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen vor. Insbesondere ist die Beklagte im Vorfeld der Klageerhebung bereits durch die antragstellende Partei mit der durch sie begehrten Beschlussfassung befasst worden.

2. Die Klage hat jedoch keinen Erfolg. Sie erweist sich als unbegründet.

Die Klage ist dann begründet, wenn die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht treffen. In diesen Fällen kann an ihrer Stelle das Gericht nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt, seine Fassung aber ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht, mithin die klagende Partei einen Anspruch auf seine Fassung hat.

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin zwar gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass eine Verwaltung für die Wohnungseigentümergeinschaft eingerichtet wird. Dieser Anspruch hat sich im vorliegenden Fall aber nicht auf die seitens der Klägerin begehrte Bestellung einer externen Wohnungsverwaltung konkretisiert.

Im Einzelnen:

a) Die Klägerin kann von der Beklagten grundsätzlich die Bestellung einer Verwaltung verlangen (vgl. BGH, Urt. v. 10.06.2011 - V ZR 146/10; LG Hamburg, Urteil v. 23. 5. 2012 - 318 S 198/11, LG Berlin, Urt. v. 17.06.2008 - 55 S 23/08), nachdem die Wohnungseigentümergeinschaft derzeit jedenfalls ohne Verwaltung ist.

b) Die Klägerin kann im vorliegenden Fall jedoch nach derzeitiger Sach- und Rechtslage nicht mit Erfolg die Bestellung einer der vorgeschlagenen externen Verwaltungen verlangen.

Die durch das Gericht zu treffende Ermessensentscheidung darf das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer nur insoweit beschränken, als dies aufgrund der zu regelnden Angelegenheit und zur Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes unbedingt nötig ist. Es ist stets zu prüfen, ob und ggf. auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden kann, noch selbst in eigener Regie eine Entscheidung zu treffen (BGH, Urt. v. 24.05.2013 - V ZR 182/12, Rn 31). Eine gerichtliche Regelung stellt daher immer das letzte Mittel dar.

Nach dieser Maßgabe ist die Entscheidung über die Person des Verwalters im konkreten Fall der Versammlung der Wohnungseigentümer zu überlassen.

Denn der Wohnungseigentümergeinschaft steht bei der Wahl der Verwaltung ein Auswahlermessen zu, in dessen Rahmen im vorliegenden Fall sowohl die Bestellung einer internen als auch einer externen Verwaltung gleichberechtigt in Betracht kommt. Insoweit stehen nämlich nicht nur die seitens der Klägerin unterbreiteten gewerblich tätigen Verwaltungsunternehmen zur Auswahl. Vielmehr steht zwischen den Parteien fest, dass auch ___ für die Übernahme der Verwalteraufgaben zur Verfügung stünde. Dies hat ___ auch in der mündlichen Verhandlung noch einmal wiederholt. Gleichsam haben die anwesenden Wohnungseigentümer ___ und ___ betont, dass sie die Bestellung des ___ weiterhin unterstützen.

Vor diesem Hintergrund und dem Aspekt, dass aus Sicht des Gerichts derzeit kein wichtiger Grund gegen die Bestellung des ___ vorgetragen oder ersichtlich ist - zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen -, wäre es ermessensfehlerhaft, die Bestellung von ___ zugunsten einer Ermessensentscheidung zwischen den vorgeschlagenen externen Verwaltungen außer Betracht zu lassen.

Darüber hinaus hat sich die Wohnungseigentümergeinschaft nach dem unstreitigen Vortrag der Parteien auch nie dagegen gesperrt, einen Verwalter zu bestellen.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände vermag das Gericht nicht in die Selbstorganisation der Wohnungseigentümergeinschaft einzugreifen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1, Alt. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11 Alt. 2, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf bis zu 6.000,00 € festgesetzt.