

6700

MØ
06.05.24



Amtsgericht Kiel

Amtsgericht Kiel, Deliusstraße 22, 24114 Kiel

Herrn Rechtsanwalt

für Rückfragen:
Telefon: 0431 604-
Telefax: 0431 604-2803



Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
111 C 15/24

Datum
03.05.2024

Ihr Zeichen
498/23 (G)

Herrn Rechtsanwalt, Wohnungseigentümergeinschaft, Kiel
wg. Beschlussanfechtung

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt

Auf Folgendes wird hingewiesen:

1. Beginn der Beststellungszeit der Verwalterin nach dem Urteil des AG Kiel 119 C 131/22 vom 28.10.2022 (Verfügungsverfahren):

Die Bestellung der Hausverwaltung T im Eilverfahren hatte vorläufigen Charakter, was in den Entscheidungsgründen ausdrücklich genannt wird. Aus dem Urteil ergibt sich ferner angesichts der Eilbedürftigkeit, die den Verfügungsgrund darstellt, dass die Bestellung nicht erst mit der Rechtskraft des Urteils wirksam werden sollte, sondern sofort nach der Verkündung. Das ist bei einer Regelungsverfügung unverzichtbar, weil sie sonst ihr Ziel verfehlte (BGH, Urteil v. 10. 6. 2011 – V ZR 146/10). Die Hausverwaltung T war daher bis zum 27.10.2023 bestellt.

2. Formelles:

Ruft ein Nichtberechtigter die Versammlung der Eigentümer ein, sind auf dieser Versammlung gefasste Beschlüsse anfechtbar, nach h.M. aber nicht nichtig. Lädt z.B. ein Verwalter, obwohl er nicht mehr dazu berufen ist, sind alle auf der entsprechenden Versammlung gefassten Beschlüsse wegen dieses formalen Mangels nur anfechtbar (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 24 Rn. 82, 83).

Für die gerichtliche Prüfung eines formellen Beschlussmangels ist zu fragen, ob er sich auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Nach der Rechtsprechung gilt die „Vermutung“, dass ein Beschluss auf einem formellen Mangel beruht. Von der Ursächlichkeit eines formellen Be-

Dienstgebäude:
Deliusstraße 22
24114 Kiel

Telefon: 0431 604-0
Telefax: 0431 604-2850
Internet: <https://schleswig-holstein.de/agkiel>

Kontoverbindung:
Bundesbank Hamburg
IBAN: DE82 2000 0000 0020 2015 77
BIC: MARKDEF1200

schlussmangels ist daher so lange auszugehen, bis der Beweis des Gegenteils zweifelsfrei erbracht ist (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 114, 115 mit zahlreichen Rspr.-Nachweisen).

Hier beruft sich die Beklagte darauf, dass der formelle Beschlussmangel unbeachtlich sei, weil die angefochtenen Beschlüsse auch ohne den Kläger aufgrund der Mehrheitsverhältnisse so gefasst worden wären. Das hätte sie zu beweisen.

Aufgrund der späteren inhaltlichen Kritik des Klägers zu den TOP 2 und 3, die bei der Verwalterin dann auch „auf fruchtbaren Boden fiel“, dürfte aber jedenfalls zu TOP 2 und 3 zu bezweifeln sein, dass die Hausgeldabrechnungen nach den Einwänden des Klägers in der Versammlung, zu der er bei ordnungsgemäßer Ladung erschienen wäre, überhaupt so zur Beschlussfassung gestellt worden wären.

3. Inhaltliches:

a. TOP 2, 3: Da selbst die Verwalterin im Schreiben vom 21.12.2023 mitteilt, dass hier diverse Fehler bei der Hausgeldabrechnung unterlaufen sind und sich die Beklagte auch nicht dagegen wendet, geht das Gericht derzeit davon aus, dass die beschlossenen Hausgeldabrechnungen und der Wirtschaftsplan nicht einer ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen.

Die beabsichtigte Korrektur der Abrechnungen *nach* Beschlussfassung ändert nichts daran, dass die Beschlüsse über die ursprünglichen Abrechnungen noch in der Welt sind. Es wurde auch noch nicht per Umlaufbeschluss eine Aufhebung dieser Beschlüsse und neue Hausgeldabrechnungen beschlossen. Entsprechend hat der Kläger hier ein Rechtsschutzbedürfnis.

Hier möge von Beklagtenseite anerkannt werden.

b. TOP 5: Ist eine rechtzeitige Wiederbestellung des Verwalters versäumt worden, kann dieser nicht etwa rückwirkend bestellt werden, weil die organschaftliche Stellung nur für die Zukunft begründet werden kann. Da die Wohnungseigentümer mit der rückwirkenden Bestellung aber in jedem Fall auch diejenige für die Zukunft wünschen, ist ein solcher Beschluss entsprechend § 139 BGB nur teilweise, nämlich hinsichtlich seiner Rückwirkung nichtig (Schneider WohnungseigentumsR, Rn. 43, beck-online).

Für die Zukunft ist Folgendes zu beachten: Handelt es sich um eine Wiederwahl, ist die Fortsetzung nur bis zur zulässigen Höchstdauer von 5 Jahren nach § 26 Abs. 2 S. 1 WEG möglich. Eine Verwalterbestellung, die über die Höchstdauer hinausgeht, ist nur hinsichtlich des übersteigenden Teils gem. § 134 BGB nichtig, im Übrigen aber gültig, da anzunehmen ist, dass der Verwalter wenigstens für den gesetzlich zulässigen Zeitraum bestellt werden sollte (Elzer, Stichwort-Kommentar Wohnungseigentumsrecht, Verwalter Rn. 28, beck-online).

Hier ist sogar ohnedies eine Auslegung dahingehend möglich, dass die Verwalterbestellung spätestens mit dem 31.12.2024 endet.

c. TOP 8: Hier wird um Darlegung gebeten, wer die Statikberechnung in Auftrag gegeben hatte.

Insgesamt wird um Stellungnahme binnen zwei Wochen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Dorn
Richterin am Amtsgericht