

# Landgericht Köln

## IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

§§ 139, 675 BGB, 24, 26, 29 WEG

- 1. Der Beschluss, einen neuen Verwalter zu bestellen, verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn vor der Eigentümerversammlung den Wohnungseigentümern keine Vergleichsangebote zugänglich gemacht wurden. Vor der Bestellung eines neuen Verwalters sind Konkurrenzangebote einzuholen, wobei es keine feste Größe hinsichtlich der Anzahl der einzuholenden Angebote gibt.**
- 2. Diese sind den einzelnen Wohnungseigentümern vor der Versammlung zugänglich zu machen (BGH, Urt. v. 01.04.2011 – V ZR 96/10).**
- 3. Dem Verwaltungsbeirat kann im Hinblick darauf, dass der Abschluss des Verwaltervertrages zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentümer gehört und diese ihr Selbstbestimmungsrecht nicht vollständig in die Hand einer kleinen Gruppe geben dürfen, nicht völlig freie Hand gelassen werden, zu welchen Konditionen der Verwaltervertrag abgeschlossen werden soll. Die Wohnungseigentümer müssen zumindest die Eckdaten des Verwaltervertrages kennen und diese müssen vom Ermächtigungsbeschluss umfasst sein.**
- 4. Unter Anwendung der Trennungstheorie wird die Kündigung des Verwaltervertrages ohne gleichzeitige Abberufung rechtsmissbräuchlich sein, da der Verwalter sein Amt ansonsten weiterhin ausüben könnte. Jedoch liegt in einer Neubestellung eines Verwalters zugleich die Abberufung des alten Verwalters.**

LG Köln, Urteil vom 31.01.2013, Az.: 29 S 135/12

#### **Tenor:**

Das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 15.06.2012, Az.: 27 C 133/11, wird abgeändert:

1. Die Beschlüsse zu TOP 8 A (Kündigung des Verwaltervertrages) und zu TOP 8 B (Neuabschluss eines Verwaltervertrages, Neuwahl eines Verwalters) aus der Eigentümerversammlung vom 18.07.2011 der Wohnungseigentümergeinschaft Bonn werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

I.

**Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in Bonn.

Vor der Eigentümerversammlung vom 18.07.2011 informierte der Verwaltungsbeirat mit Schreiben vom 24.05.2011 über die Absicht eines Verwalterwechsels unter Nennung von drei Kandidaten.

Auf der Eigentümerversammlung vom 18.07.2011 fassten die Eigentümer unter anderem zu TOP 8 A den Beschluss, das Vertragsverhältnis mit der Verwalterin Fa. Immobilien E KG mit Ablauf des 31.10.2011 gemäß der Ausstiegsklausel innerhalb des Verwaltervertrages zu kündigen und beauftragten den Verwaltungsbeirat mit der Formulierung der Kündigung und deren Zustellung. Weiter fassten sie unter TOP 8 B den Beschluss, die Fa. T Hausverwaltung zum 01.01.2011 zum Verwalter der Wohnungseigentumsanlage zu bestellen. Sie beauftragten und bevollmächtigten den Verwaltungsbeirat mit der Aushandlung des Verwaltervertrages sowie dessen anschließender Unterzeichnung.

Das Amtsgericht Bonn hat mit Urteil vom 15.06.2012, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird (Bl. 258 ff GA), die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, dass die angefochtenen Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung entsprächen. Die Wohnungseigentümer hätten hinreichend zum Ausdruck gebracht, dass sie neben der unter TOP 8 A ausgesprochenen Kündigung des Verwaltervertrages zugleich auch dessen Abberufung gewollt hätten. Als juristische Laien seien sie mit den Feinheiten der Trennungstheorie nicht vertraut. Aus den Umständen ergebe sich indes ihr Wille, auch eine Abberufung gewollt zu haben. Weiter sei die beanstandete Regelung in Ziffer 1) des Verwaltervertrages mit der Fa. Immobilien E KG wirksam Vertragsbestandteil geworden. Hinsichtlich des weiteren Beschlusses zu TOP 8 B verhalte es sich so, dass es ausreichend sei, wenn die Angebote der Kandidaten für das Amt des Verwalters nur referiert würden, solange eine genügende Unterrichtung der Wohnungseigentümer gewährleistet sei.

Das Urteil ist den Klägern am 20.06.2012 zugestellt worden. Hiergegen haben sie mit Schriftsatz vom 25.06.2012, eingegangen bei Gericht am 28.06.2012, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 13.08.2012, eingegangen bei Gericht am 14.08.2012, begründet.

Die Kläger sind der Ansicht, eine Kündigung ohne gleichzeitige Abberufung des Verwalters sei rechtsmissbräuchlich und daher ungültig. Aufgrund der Trennungstheorie stelle der Kündigungsbeschluss zu TOP 8 A auch keinen konkludenten Abberufungsbeschluss dar. Es sei zwischen dem organschaftlichen Bestellungsverhältnis auf der einen Seite und dem Vertragsverhältnis auf der anderen Seite zu differenzieren. Ferner führe die Neubestellung eines Verwalters nicht gleichzeitig zur Abberufung des alten Verwalters.

Unzutreffend sei es auch, dass die Klausel, wonach der Verwaltervertrag für die Dauer der Bestellung von 5 Jahren geschlossen und durch die WEG frühestens nach Ablauf von 2 Jahren durch Mehrheitsbeschluss gekündigt werden könne, wirksamer Vertragsbestandteil des Verwaltervertrages geworden sei. In dem Parallelverfahren 27 C 290/08 AG Bonn sei ein bestandskräftiger Vergleich dahingehend geschlossen worden, dass die Fa. Immobilien E KG für die Dauer von fünf Jahren zur Verwalterin bestellt worden sei. Es habe Einigkeit bestanden, dass sich die verwaltervertragliche Vereinbarung nach dem vorliegenden schriftlichen Angebot vom 14.01.2007 richte. Die Klausel zur vorzeitigen Kündigung sei nicht Gegenstand dieses Angebotes gewesen. Dieser Vergleich sei unter TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 19.10.2009 bestätigt worden. Der Verwaltervertrag wurde unstreitig so nicht unterzeichnet.

Zu einer nachträglichen Änderung des Verwaltervertrages mit der beanstandeten Klausel sei der Verwaltungsbeirat nicht ermächtigt gewesen. Der Verwaltungsbeirat sei nur ermächtigt gewesen, den beschlossenen und vorgelegten Verwaltervertragsentwurf zu unterzeichnen.

Die Wohnungseigentümer hätten die Änderung des Verwaltervertrages, wie sie der Verwaltungsbeirat herbeigeführt habe, auch nicht konkludent genehmigt. Es habe an einem entsprechenden Willen der Eigentümer gefehlt.

Außerdem sei zu bedenken, dass selbst nach dem Inhalt der streitigen Klausel nur der Verwaltervertrag nach Ablauf von zwei Jahren gekündigt werden könne. Hingegen könne die Bestelldauer nicht ohne wichtigen Grund vorzeitig beendet werden.

Auch sei die Kündigung schon vor Ablauf der Zwei-Jahres-Frist ausgeübt worden, nämlich am 18.07.2011 statt erst am 01.11.2011.

Der Beschluss zu TOP 8 B entspreche ebenfalls nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. In der Versammlung hätten keine Angebote vorgelegen. Es seien nicht alle relevanten Informationen gegeben worden. Mit der Einladung zu der Versammlung hätten drei Angebote versendet werden müssen, was unstreitig nicht geschehen sei.

Ferner sei der Bestellungsbeschluss der Fa. T Hausverwaltung GmbH zu unbestimmt. Es fehle an den erforderlichen Eckdaten für den Verwaltervertrag und die Verwalterbestellung, insbesondere fehle es an Angaben zum Bestellungszeitraum und zur Vertragsdauer. Es fehle auch hinsichtlich der Verwaltervergütung an der Festlegung der wesentlichen Vertragsinhalte.

Die Kläger beantragen, unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Bonn vom 15.06.2012, Az.: 27 C 133/11, nach den erstinstanzlichen Klageanträgen zu erkennen.

Die Beklagten zu 2) bis 6) beantragen, die Berufung zurückzuweisen.

Sie sind der Ansicht, die angefochtenen Beschlüsse entsprächen ordnungsmäßiger Verwaltung. Es sei in den Beschlüssen zu TOP 8 hinreichend zum Ausdruck gebracht worden, dass die Wohnungseigentümer sich mehrheitlich von der Fa. Immobilien E KG trennen wollen. Dies folge bereits aus dem Wortlaut des TOP 8, wenn es dort heiße: "Verwaltervertrag". Eine Abberufung sei impliziert.

Auch der gerichtliche Vergleich in dem Verfahren 27 C 290/08 AG Bonn spreche nicht gegen die nachträgliche Einbeziehung der Klausel, wonach nach zwei Jahren eine Kündigung ausgesprochen werden könne. Vergleiche könnten geändert werden. So habe die Fa. Immobilien E KG selbst angeboten, eine solche Klausel in den Vertrag aufzunehmen, wie sich aus einer Email vom 03.11.2009 ergebe.

Jedenfalls in der Versammlung vom 18.07.2009 sei eine konkludente Genehmigung des angeblich vollmachtlosen Handelns des Verwaltungsbeirats erfolgt. Bei einem der Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich günstigen Umstand habe es allerdings keiner nochmaligen ausdrücklichen Bestätigung bedurft.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 8 B verhalte es sich so, dass die Angebote der drei Kandidaten für das Amt des Verwalters in der Wohnungseigentümersversammlung vom 18.07.2011 vorgelegen hätten.

Der Beklagte zu 7) ist zum Termin vor der Kammer geladen worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Berufung hat Erfolg.

Der Beschluss zu TOP 8 B aus der Eigentümersversammlung vom 18.07.2011 verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Beschluss, die Fa. T Hausverwaltung zum neuen Verwalter zu bestellen, verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Vor der Eigentümersammlung wurden den Wohnungseigentümern keine Vergleichsangebote zugänglich gemacht, obwohl dies erforderlich ist. Vor der Bestellung eines neuen Verwalters sind Konkurrenzangebote einzuholen, wobei es keine feste Größe hinsichtlich der Anzahl der einzuholenden Angebote gibt. Diese sind den einzelnen Wohnungseigentümern vor der Versammlung zugänglich zu machen (BGH, Urt. v. 01.04.2011 – V ZR 96/10; Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten – Nidenführ, WEG, 9. Auflage, § 26 Rn. 21; siehe auch Jennißen/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 24 Rn. 93a, wonach im Einzelfall zu versenden ist: Verträge, etwa der Verwaltervertrag). Dies ist nicht erfolgt. Aus dem Schreiben vom 24.05.2011 (Bl. 156 f GA) ergibt sich kein konkreter Inhalt eines Vertragsangebots. Auch lässt sich dem Schreiben vom 24.05.2011 nicht entnehmen, dass überhaupt Vertragsangebote vorlagen. Dies lässt sich allerdings dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht entnehmen. Schließlich ändert jedoch die Beratung von Angeboten in der Versammlung selbst nichts daran, dass die Angebote hätten verschickt werden müssen, um den Wohnungseigentümern ausreichend Gelegenheit zu geben, sich damit zu beschäftigen und sich entsprechend auf die Wohnungseigentümersammlung vorzubereiten. Die nachgelassenen Schriftsätze der Beklagtenseite vom 08.01.2013 und vom 10.01.2013 geben keine Veranlassung zu einer abweichenden Entscheidung. Eine Übersendung der Alternativangebote anderer Verwalter ist aus den oben genannten Gründen erforderlich gewesen. Soweit die Beklagten darauf abstellen, dass eine Prüfung im Einzelfall zu erfolgen habe, zeigen sie nicht auf,

weswegen die Einzelfallprüfung vorliegend ergeben soll, dass eine vorherige Information der Wohnungseigentümer mit den Alternativangeboten entbehrlich gewesen sein soll.

Ferner ist die Ermächtigung des Verwaltungsbeirats in dem Beschluss zu TOP 8 B aus der genannten Eigentümerversammlung zu weitgehend gefasst. Sie lautet dahingehend, dass der Verwaltungsbeirat beauftragt und bevollmächtigt wird, den Verwaltervertrag auszuhandeln und namens der Wohnungseigentümer zu unterzeichnen und Vollmacht zu erteilen. Für den Umfang der dem Verwaltungsbeirat erteilten Vollmacht für das Aushandeln des Verwaltervertrages ist der Inhalt des Ermächtigungsbeschlusses maßgeblich. Der streitgegenständliche Beschluss enthält keine Einschränkung der Ermächtigung. Dies ist nach der Rechtsprechung der Kammer nicht zulässig. Zwar wird teilweise vertreten, dass in dem Fall, in dem der Beschluss keine Ermächtigung enthält, die Grenze der Ermächtigung, und damit der Befugnisse des Verwaltungsbeirats, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung bilden und die Vollmacht des Verwaltungsbeirats innerhalb dieser Grenze unbeschränkt ist (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten – Niedenführ, WEG, 9. Auflage, § 26 Rn. 42). Dem folgt die Kammer nicht. Der Ermächtigungsbeschluss ist mit einer Einschränkung hinsichtlich bestimmter Eckdaten (Vertragslaufzeit, Vergütung) des Vertrages zu versehen mit der Folge, dass insoweit die Vertretungsmacht nach außen hin beschränkt ist. Dem Verwaltungsbeirat kann im Hinblick darauf, dass der Abschluss des Verwaltervertrages zu den Kernaufgaben der Wohnungseigentümer gehört und diese ihr Selbstbestimmungsrecht nicht vollständig in die Hand einer kleinen Gruppe geben dürfen, nicht völlig freie Hand gelassen werden, zu welchen Konditionen der Verwaltervertrag abgeschlossen werden soll. Die Wohnungseigentümer müssen zumindest die Eckdaten des Verwaltervertrages kennen und diese müssen vom Ermächtigungsbeschluss umfasst sein (OLG Köln, Beschl. v. 13.07.2011 – 16 Wx 115/01; OLG Köln, Beschl. v. 20.09.2002 – 16 Wx 135/02; siehe auch Jennißen/Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 26 Rn. 83). Zu den Eckdaten gehören die Vertragslaufzeit des Verwaltervertrages und die Vergütung des Verwalters.

Der Beschluss zu TOP 8 A aus der Eigentümerversammlung vom 18.07.2011 war für ungültig zu erklären.

Die Ungültigkeit des Beschlusses folgt allerdings nicht bereits daraus, dass sich der Beschluss nur zu der Kündigung des Verwaltervertrages verhält und nicht auch zu der Frage der Abberufung des alten Verwalters. Es gilt die Trennungstheorie, nach der zwischen dem organschaftlichen Bestellungsakt und dem schuldrechtlichen Verwaltervertrag zu unterscheiden ist. Unter Anwendung der Trennungstheorie wird die Kündigung des Verwaltervertrages ohne gleichzeitige Abberufung rechtsmissbräuchlich sein, da der Verwalter sein Amt ansonsten weiterhin ausüben könnte (Jennißen/Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 26 Rn. 161). Jedoch liegt in der unter TOP 8 B getroffenen Neubestellung eines Verwalters zugleich die Abberufung des alten Verwalters (dazu BayObLG, Beschl. v. 28.01.2003 – 2Z BR 126/02).

Der Beschluss erweist sich jedoch aus einem anderen Grund als unwirksam. Zum einen folgt dies aus § 139 BGB analog. Da der Beschluss zu TOP 8 B der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung unwirksam und dieser Beschluss mit dem Beschluss zu TOP 8 A in einem Zusammenhang steht, ist im Zweifel anzunehmen, dass die Ungültigkeit beide Rechtsakte erfasst. Der Zusammenhang ergibt sich daraus, dass sich der Beschluss zu TOP 8 A mit der Frage der

Kündigung des Vertrages des alten Verwalters befasst und der Beschluss zu TOP 8 B sich zu der Frage des Neuabschlusses eines Verwaltervertrages verhält.

Zum anderen verstößt der Beschluss auch gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Wohnungseigentümer waren zum Ausspruch der Kündigung nicht berechtigt. Die Einfügung der Klausel zur Verkürzung der Vertragsdauer durch den Verwaltungsbeirat war unwirksam. Es ist den Wohnungseigentümern aufgrund der zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter bestehenden vertraglichen Bindungen verwehrt, nachträglich in einen abgeschlossenen Sachverhalt einzugreifen und die Vertragsdauer des Verwaltervertrages im Hinblick auf ein Sonderkündigungsrecht in Frage zu stellen, da dies eine Umgehung der Bindung der Verwalterbestellung zur Folge hat (siehe LG Düsseldorf, Beschl. v. 28.02.2005 – 25 T 195/04). Die nachgelassenen Schriftsätze der Beklagtenseite vom 08.01.2012 und vom 10.01.2012 führen zu keiner anderen Bewertung. Insbesondere kann es dahinstehen, ob der damalige Verwalter einer entsprechenden Klausel, wie von den Beklagten vorgetragen, seinerseits angeboten hat. Eine Verkürzung der Bestelldauer ist in diesem Zusammenhang nicht thematisiert worden. Sie kann auch nicht den Formulierungen der Parteien im Wege der Auslegung entnommen werden. Wie oben dargelegt, gilt hinsichtlich der Verwalterbestellung und dem Verwaltervertrag die Trennungstheorie. Zudem besteht zu den obigen Ausführungen des Gerichts ein entscheidender Unterschied im Hinblick auf die Frage, was die Parteien mit ihren Erklärungen haben erreichen wollen. Dort lag in der Neubestellung eines Verwalters zugleich die Abberufung des alten Verwalters. Hier werden indes Gespräche über den Verwaltervertrag geführt, ohne dass die Frage der Bestellung thematisiert wird. Dies ist ein anderer Sachverhalt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 10 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen. Nach § 543 Abs. 2 ZPO ist die Revision nur zuzulassen, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

Streitwert: 25.564,32 €