
Datum: 22.04.2010
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 202/09
ECLI: ECLI:DE:LGK:2010:0422.29S202.09.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bergheim, 29b C 237/09

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Bergheim vom 24.9.2009 – 29b C 23/09 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger zu je ½.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:	1
(nach §§ 540, 313a Abs.1 ZPO)	2
I.	3
Die Kläger und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft "U", S-Straße 112-116 in T. Der weitere Beteiligte war bis zum 30.4.2003 als Verwalter bestellt; er führte auch danach die Geschäfte der Hausverwaltung. Im Rahmen des Verfahrens – AG Bergheim 29 b 3/09 – in dem es um die Anfechtung von Beschlüssen aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.12.2008 stellte der Prozessbevollmächtigte der Kläger fest, dass der weitere Beteiligte nicht mehr zum Verwalter bestellt war. Die Beiratsvorsitzende berief daraufhin eine Eigentümerversammlung für den 20.4.2009 ein, auf der der weitere Beteiligte zum Verwalter bestellt wurde. Des Weiteren wurden auf der	4

Eigentümerversammlung unter TOP 1 Beschlüsse zur Ausgestaltung des Verwaltervertrages gefasst. Für die Einzelheiten wird auf das Protokoll (Bl.27-30) Bezug genommen. ZU TOP 2 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich die Einzahlung eines Betrages von 5.000,-- € in die Instandhaltungsrücklage innerhalb des Wirtschaftsplanes 2009. Eine Beschlussfassung zu TOP 3 – Sonderzahlung von 5.000,-- € in die Instandhaltungsrücklage – wurde mehrheitlich abgelehnt. Die Kläger fechten sämtliche Beschlüsse zu TOP 1 sowie TOP 2 und 3 an.

Das Amtsgericht Bergheim wies die Anfechtungsanträge der Kläger zurück. Für die Begründung und die weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die amtsgerichtliche Entscheidung Bezug genommen. 5

Gegen diese am 30.9.2009 zugestellte Entscheidung haben die Kläger mit Schriftsatz vom 29.10.2009, der am selben Tag bei Gericht eingegangen ist, Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 31.12.2009 mit Schriftsatz vom 30.12.2009, der am selben Tag bei Gericht eingegangen ist, begründet. 6

Die Kläger vertreten die Auffassung, dass es sich nicht um eine Wiederwahl des Verwalters gehandelt habe, da die Bestellungszeit des weiteren Beteiligten zum Zeitpunkt der Wahl bereits abgelaufen gewesen sei. Es hätten daher Konkurrenzangebote anderer Verwalter vor der Wahl eingeholt werden müssen. Die Teilbeschlüsse zu 1.1 bis 1.8. seien in der Einladung nicht angekündigt worden. Die Zahlung einer Sonderumlage halten die Kläger für notwendig, da die Gemeinschaft bis zur Ansparung einer ausreichenden Instandhaltungsrücklage eine plötzlich notwendige Reparatur nicht bezahlen könne. 7

II. 8

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. 9

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht Bergheim die Anfechtungsanträge der Kläger zurückgewiesen. 10

Die Bestellung des weiteren Beteiligten, Herrn L, als Verwalter widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Für die Anfechtung der (Wieder)bestellung eines Verwalters sind nach herrschender Rechtsprechung, der die Kammer folgt, strengere Maßstäbe an die Ungeeignetheit eines Verwalters anzulegen als bei der Abberufung eines Verwalters, da sich die Mehrheit für den gewählten Verwalter ausgesprochen hat und diese Entscheidung nur bei zwingenden Gründen durch die Gerichte korrigiert werden kann (vgl. OLG Hamburg ZMR 2001,999; OLG Köln NZM 1999,128; OLG Düsseldorf ZMR 2007,586; Jennißen-Jennißen, WEG, § 26 Rn.49). 11

Entgegen der Auffassung der Beklagten stellt es keinen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung dar, dass in der Eigentümerversammlung den Miteigentümern keine Alternativangebote anderer Verwalter zur Auswahl und Abstimmung vorlagen. Nach ständiger Rechtsprechung entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, dass für den Fall, dass sich der amtierende Verwalter zur Wiederwahl stellt, keine Konkurrenzangebote anderer Verwalter durch ihn eingeholt werden und den Eigentümern zur Auswahl gestellt werden müssen.(vgl. OLG Hamburg ZMR 2001,999; OLG Köln; SchleswigHolstOLG ; Jennißen-Jennißen, WEG, § 26 Rn.56). etwas anderes gilt für den Fall, dass der amtierende Verwalter für eine weitere Amtszeit nicht zur Verfügung steht. Dann ist der Verwalter verpflichtet die organisatorischen Maßnahmen dafür zu treffen, dass die Gemeinschaft einen neuen Verwalter suchen kann. Er muss die Miteigentümer also eine ausreichende Zeit vor 12

der Einberufung der Eigentümerversammlung darauf hinweisen, dass er die Verwaltung nicht fortführen will, damit die Gemeinschaft nicht plötzlich in eine verwalterlose Zeit gerät (vgl. Köhler-Greiner, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Teil 11 Rn. 29, 60).

Die Kammer vertritt ebenso wie das Amtsgericht die Auffassung, dass die Wahl des weiteren Beteiligten, Herrn L, der seit 1998 der erste Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft war und die Geschäfte der Hausverwaltung auch nach Ablauf seiner Bestellungszeit nach dem 1.5.2003 weiterhin führt, als Wiederwahl zu qualifizieren ist, denn es kommt nach Ansicht der Kammer nicht darauf an, ob der Verwalter, der sich zur (Wieder-)Wahl stellt, im Zeitpunkt der Abstimmung über die Bestellung noch förmlich bestellt war, vielmehr ist entscheidend, ob dieser Verwalter die Geschäfte der Hausverwaltung bis dahin geführt hat und den Eigentümern daher dessen Qualifikation als Verwalter bekannt war. Die Einholung von Konkurrenzangeboten vor der Verwalterbestellung war daher nicht erforderlich, so dass die Beschlussfassung zu Teilantrag 1.1., wonach mehrheitlich beschlossen wurde, auf die Einholung von Konkurrenzangeboten zu verzichten, nicht zu beanstanden ist. 13

Wichtige gegen die Bestellung des weiteren Beteiligten als Verwalter sprechende Gründe liegen nicht vor. 14

Die Kläger tragen insoweit lediglich vor, dass sich die Ungeeignetheit des weiteren Beteiligten daraus ergebe, dass er mehrere Jahre ohne förmliche Bestellung als Verwalter tätig gewesen sei. Zwar ist es zutreffend, dass es zu den Verwalterpflichten gehört, die Dauer der Bestellungszeit und die Laufzeit des Vertrages zu überwachen und auch eine rechtzeitige Neubestellung eines Verwalters zu veranlassen, um die Gemeinschaft davor zu schützen, ohne Verwalter dazustehen. Diese Pflicht hat der weitere Beteiligte vernachlässigt, so dass die Gemeinschaft seit dem 1.5.2003 ohne bestellten Verwalter war. Jedoch sieht die Kammer diese Pflichtverletzung als nicht so schwerwiegend an, dass der weitere Beteiligte als ungeeignet für das Verwalteramt angesehen werden kann. Zum einen ist nicht ersichtlich, dass der Gemeinschaft ein Nachteil oder Schaden dadurch entstanden ist, dass der weitere Beteiligte sein Verwalteramt ohne förmliche Bestellung ausgeübt hat, zum anderen haben selbst die Kläger erst aufgrund ihrer Nachforschungen in Rahmen eines anderen Anfechtungsverfahrens festgestellt, dass die Bestellungszeit des weiteren Beteiligten bereits seit langem abgelaufen war. Dies zeigt, dass die Miteigentümer, -die Klägerin war zeitweise auch Mitglied des Beirates und daher in besonderer Weise in die Verwaltung des Objektes miteingebunden -, diesen Förmlichkeiten wenig Beachtung geschenkt haben. Schließlich besteht hier auch keine Wiederholungsgefahr (vgl. Jennißen-Jennißen, WEG, § 26 Rn. 48). Es ist nicht davon auszugehen, dass der weitere Beteiligte die Neuwahl eines Verwalters vor Ablauf seiner Bestellungszeit erneut versäumt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Vertrauensverhältnis zu den übrigen Miteigentümern aufgrund der Tätigkeit des weiteren Beteiligten - ohne Bestellungsbeschluss - zerrüttet ist. 15

Auch die Beschlüsse zu TOP 1 (Unterpunkte 1.2 bis 1.8. Änderungen im Verwaltervertrag) widersprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Insoweit wenden die Kläger lediglich ein, dass diese Beschlussfassung in der Einladung zur Eigentümerversammlung nicht angekündigt worden seien. Ein formeller Mangel der Beschlussfassung liegt jedoch nicht vor. Das Amtsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass der Beschlussgegenstand in der Einladung hinreichend bestimmt bezeichnet war. Es genügt, wenn in der Einladung der Beschlussgegenstand als solcher bezeichnet wird, in der Versammlung aber zugleich auch über damit zusammenhängende Fragen durch Beschluss entschieden wird (vgl. Riecke/Schmid-Drabek, WEG, § 23 Rn. 30). Dies war hier der Fall. Anhand des der Einladung beiliegenden Entwurfes des Verwaltervertrages konnten sich die Kläger auch in 16

ausreichender Weise vorbereiten. Die Willensbildung der Gemeinschaft findet in den Eigentümerversammlungen statt, so dass Ergänzungen/Änderungen eines Beschlussgegenstandes, der seinem wesentlichen Inhalt nach in der Einladung angekündigt war, zulässig sind.

Auch die Beschlussfassung zu TOP 2 (Einzahlung von 5.000,-- € in die Instandhaltungsrücklage) ist nicht zu beanstanden. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit dieser Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen soll. Er ist auch nicht zu unbestimmt gefasst. Aus dem Beschluss ergibt sich sowohl die Höhe der Einzahlung, die Belastung der einzelnen Mitglieder sowie der Zeitpunkt der Einzahlung, denn in der Beschlussfassung heißt es dazu, dass die Einzahlung im Wirtschaftsjahr 2009 erfolgen soll. 17

Schließlich hat das Amtsgericht auch zu Recht die Anfechtung des ablehnenden Beschlusses zu TOP 3 (Sonderzahlung in die Instandhaltungsrücklage von 5.000,-- €) als unbegründet erachtet. Zum einen ist bereits fraglich, ob den Klägern für die Anfechtung dieses Negativbeschlusses nicht bereits das Rechtsschutzbedürfnis fehlt, da sie ihren Anfechtungsantrag nicht mit einem Verpflichtungsantrag verbunden haben (vgl. Jennißen-Suilmann, WEG, § 46 Rn.130). Dies kann hier aber dahingestellt bleiben, da ein Anspruch der Kläger auf Erhebung einer Sonderumlage nicht besteht. Eine Sonderumlage ohne konkreten Anlass muss nicht erhoben werden. Die übrigen Miteigentümer haben dem auch von den Klägern verfolgten Zweck, nunmehr eine ausreichende Instandhaltungsrücklage anzusammeln, im Rahmen der Beschlussfassung zu TOP 2 bereits genüge getan. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit die Einzahlung einer Sonderumlage gleicher Höhe in die Instandhaltungsrücklage für die Gemeinschaft einen höheren Nutzen haben könnte. Im Übrigen kann die Gemeinschaft bei unvorhersehbaren, plötzlich notwendigen Reparaturen immer noch kurzfristig die Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung dieser Maßnahmen beschließen. 18

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. 19

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 711 Nr. 10, 713 ZPO. 20

Die Revision wird zugelassen. 21

Streitwert für das Berufungsverfahren: 5.848,95 € 22