
Datum: 12.09.2019
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 72/19
ECLI: ECLI:DE:LGK:2019:0912.29S72.19.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bonn, 27 C 74/18

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 7.3.2019 – 27 C 74/18 – aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 17 aus der Eigentümerversammlung vom 4.6.2018 werden für ungültig erklärt. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse zu TOP 8 und 9 nichtig sind.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten nach Kopfteilen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird nicht zugelassen.

Gründe:

I

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft J Allee 150/150a in C. In der Eigentümerversammlung vom 9.12.2015 beschlossen die Miteigentümer zu TOP 6, dass die noch bis zum 31.12.2016 laufende Bestellung des Verwalters I S1 auf die T & S GmbH & Co KG übergehe, wobei Grundlage weiterhin der aktuelle Verwaltervertrag bleibe.

1

2

3

4

Die Kläger fechten zahlreiche Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 4.6.2018 an; Gegenstand des Berufungsverfahrens ist die Beschlussfassung zu TOP 17 (Verwalterbestellung Firma T & S GmbH & Co KG vom 1.1.2019 bis zum 31.12.2019).

Für die tatsächlichen Feststellungen und die erstinstanzlich gestellten Anträge wird im Übrigen auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen. 5

Das Amtsgericht hat den Beschluss zu TOP 17 nicht für ungültig erklärt. Zur Begründung seiner Entscheidung hat es ausgeführt, dass es bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters ausreichend sei, wenn sich aus den Gesamtumständen ergebe, dass der Verwalter zu den bisherigen Konditionen, insbesondere der Vergütung, weiter tätig sein werde. Aus den Gesamtumständen ergebe sich hier, dass der Verwalter zu den bisherigen Konditionen tätig werde. Aus dem Beschluss zu TOP 6 aus der Eigentümerversammlung vom 9.12.2015 folge, dass die Verwaltung vom Einzelkaufmann auf die GmbH & Co KG übergegangen sei, allerdings Grundlage der Verwaltervertrag sein solle. Nach dem Verwaltervertrag sei die wiederholte Bestellung zulässig, was auch bedeute, dass der Vertrag automatisch weiterlaufe. Auch aus § 4 Ziff. 4 des Verwaltervertrages, wonach Änderungen des Vertrages der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedürften, ergebe sich, dass mangels Beschlussfassung über neue Konditionen die bisherigen Konditionen weiter gelten würden. Aus dem Beschluss vom 9.12.2015 ergebe sich entgegen der Auffassung der Kläger nicht, dass die Geltung des Verwaltervertrages bis zum 31.12.2016 beschränkt sein sollte. Der Hinweis auf diesen Zeitpunkt beziehe sich erkennbar nur den vorherigen Zeitpunkt, bis zu dem der Verwalter per Beschluss bestellt gewesen sei. 6

Gegen die Entscheidung wenden sich die Kläger. Sie sind der Auffassung, dass sich aus der Beschlussfassung nicht die Vergütung ergebe und auch aus den Gesamtumständen ergebe sich nicht, dass die Verwalterin zu den bisherigen Konditionen weiter habe tätig werden sollen. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts beinhalte die Klausel in § 1 Nr. 2 Verwaltervertrag nicht, dass der Verwaltervertrag automatisch weiterlaufe. Diese Auslegung sei unzulässig, es fehle bezogen auf den Verwaltervertrag jegliche Fortsetzungsklausel, was bedeute, dass der Verwaltervertrag nicht automatisch weiterlaufe. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts Bonn sei auch § 4 Nr. 4 des Verwalterertrages nicht dahingehend auszulegen, dass mangels Beschlussfassung über neue Konditionen, die alten weiter gelten würden. Nach dem Beschluss vom 9.12.2015 habe der Verwaltervertrag nur für den Beststellungszeitraum bis zum 31.12.2016 gelten sollen. Ab dem 1.1.2017 habe es keinen Verwaltervertrag mit der GmbH & CO KG gegeben. 7

Die Kläger beantragen, 8

unter Abänderung des Urteils vom 7.3.2019 den auf der Eigentümerversammlung vom 4.6.2018 unter TOP 17 gefassten Beschluss als ungültig aufzuheben; hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen. 9

Die Beklagten beantragen, 10

die Berufung zurückzuweisen. 11

Die Beklagten verteidigen das amtsgerichtliche Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. 12

II. 13

14

Die zulässige Berufung ist begründet.

Die Beschlussfassung zu TOP 17 (Verwalterbestellung) widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. 15

Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters ist es ausreichend, wenn sich aus den Gesamtumständen ergibt, dass der Verwalter zu den bisherigen Konditionen (insbesondere der Vergütung) weiter tätig sein wird (vgl. BGH Urteil vom 27.2.2015 – V ZR 114/14 – zitiert nach juris). 16

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die Beschlussfassung für ungültig zu erklären, denn entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ergibt sich daraus, dass in der Beschlussfassung zu TOP 17 keine Regelung zur Vergütung getroffen worden ist, nicht, dass die gewählte Verwalterin, die T & S GmbH & Co KG, zu den bisherigen Konditionen tätig werden sollte. Ein Verwaltervertrag zwischen der Gemeinschaft und der T & S1 Hausverwaltung lag nämlich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, am 4.6.2018, nicht vor. Die Beschlussfassung vom 9.12.2015, wonach die noch bis zum 31.12.2016 laufende Bestellung des Verwalters I S1 auf die T & S GmbH & Co KG übergeht und Grundlage der aktuellen Verwaltervertrag bleibt, kann nur dahingehend verstanden werden, dass der bestehende Verwaltervertrag mit dem Einzelkaufmann nur bis zum Ende der Bestellung auch für die neue Verwaltung – die GmbH & Co KG – maßgeblich sein sollte. Eine Fortgeltung dieses Vertrages über den 31.12.2016 hinaus, lässt sich der Beschlussfassung vom Wortlaut her nicht entnehmen. Auch bei objektiv-normativer Auslegung kann nicht von einer Fortgeltung ausgegangen werden, denn bei erneuter Bestellung der T & S1 Hausverwaltung hätte mit dieser ohne weiteres ein neuer Verwaltervertrag ausgehandelt werden können. 17

Es kann auch nicht als ausreichend angesehen werden, wenn sich die bisherige Höhe der Verwaltervergütung aus den Jahresabrechnungen der Vorjahre ersehen lässt, da es – wie bereits ausgeführt – an einer Vereinbarung zwischen der Gemeinschaft und der Verwalterin, T & S GmbH & Co KG, über die Höhe der Vergütung fehlt. 18

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. 19

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 20

Die Revision wird nicht zugelassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 21

Streitwert für das Berufungsverfahren: 2.000 (entsprechend der Festsetzung durch das Amtsgericht) 22