
Datum: 25.10.2019
Gericht: Amtsgericht Delbrück
Spruchkörper: Zivilabteilung
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 C 283/18
ECLI: ECLI:DE:AGPB2:2019:1025.2C283.18.00

Tenor:

1.
Die Hausverwaltung „I“, wird für den Zeitraum von zwei Jahren zum

2. Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft I bestellt.

1.
Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

2.
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 800,00 Euro vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand: 1
Die Parteien streiten um die Bestellung eines WEG-Verwalters. 2
Die Parteien sind jeweils Eigentümer einer Wohnung in dem Objekt I in 3
I und bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. 4
Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht ausschließlich aus den an diesem Rechtsstreit beteiligten Parteien. Abstimmungen erfolgen nach dem Stimmmehrheitsprinzip, welches sich

nach dem Kopfprinzip richtet.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über keine externe Hausverwaltung. In der 5
Teilungserklärung vom 20.11.2001 wurde schriftlich festgehalten, dass ein Verwalter vorerst
nicht bestellt wird, unter Berücksichtigung der Regelung des § 20 Abs. 2 WEG seine
Bestellung jedoch jederzeit verlangt werden könne.

Der Kläger forderte die Beklagten in einem Umlaufverfahren auf, innerhalb einer von ihm 6
gesetzten Frist bis zum 20.12.2018 der Bestellung eines Hausverwalters zuzustimmen. Er
schlug folgenden Beschluss vor:

*„Die Eigentümergeinschaft I beschließt, die Hausverwaltung Haustechnik F GmbH, für den 7
Zeitraum von zwei Jahren ab Unterzeichnung des Verwaltervertrages zum Verwalter des
gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft zu bestellen.“*

3 8

Für die Hausverwaltung F würde eine Verwaltergebühr von 79,00 Euro zzgl. Mehrwertsteuer 9
pro Monat anfallen.

Die Beklagten erklärten jedoch, dass sie dem Umlaufbeschluss nicht zustimmen werden. 10

Der Kläger behauptet, aufgrund der angespannten Verhältnisse zwischen den Parteien sei 11
eine Verwaltung durch die Parteien selbst nicht möglich. Im derzeitigen Zustand müsse er
ansonsten mit ansehen, wie die beiden Beklagten ohne vorherige Beschlüsse Maßnahmen
ergriffen und hierdurch unnötige Kosten verursachten, die er sodann mit tragen müsse. Dies
entspreche keiner ordnungsgemäßen Verwaltung. Auf Grund des in der
Wohnungseigentümergeinschaft geltenden Kopfprinzips könne er ohne gerichtliche Hilfe
die Ernennung eines externen Verwalters nicht durchsetzen, da bei einer weiteren
Eigentümerversammlung die beiden Beklagten als Miteigentümer in der Mehrheit wären.

Der Kläger ist der Ansicht, dass jeder einzelne Sondereigentümer jederzeit und ohne 12
Vorliegen eines besonderen Grundes die Einsetzung eines Verwalters durchsetzen könne.
Dieser Anspruch könne auch nicht dadurch verwirkt sein oder durch Zeitablauf verjähren,
wenn seit jeher die Wohnungseigentümergeinschaft selbst verwaltet worden sei.

Der Kläger beantragte zunächst, die Hausverwaltung Haustechnik F GmbH, für den Zeitraum 13
von zwei Jahren ab Unterzeichnung des Verwaltervertrages zum Verwalter des
gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft I zu den in der Anlage
K4 genannten Konditionen zu bestellen. Mit Schriftsatz vom 24.05.2019 teilte der Kläger mit,
dass die Hausverwaltung F GmbH nicht mehr gewillt sei, die streitgegenständliche
Wohnungseigentümergeinschaft zu betreuen. Der Kläger benannte daraufhin die P
Hausverwaltung, diese wäre bereit für einen monatlichen Betrag in Höhe von 75,00 Euro
zzgl. Mehrwertsteuer tätig

4 14

zu werden. Mit Schriftsatz vom 04.10.2019 stellte der Kläger seinen Klageantrag erneut um. 15

Nunmehr beantragt der Kläger, 16

einen Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums für die 17
Wohnungseigentümergeinschaft I zu bestellen.

Die Beklagten beantragen,	18
die Klage abzuweisen.	19
Die Beklagten behaupten, dass die Kosten, die sich aus dem Hausverwaltungsvertrag ergeben, bei nur drei Parteien überzogen seien und die entsprechende Verwaltung von den Beteiligten, wie in der Vergangenheit, selbst vorgenommen werden könne.	20
Die Beklagten sind der Ansicht, dass bei der erstmaligen Bestellung eines Hausverwalters mehrere Vorschläge als Alternative gemacht, sowie Angebote vorgelegt werden müssten, die mit der Einladung zur Eigentümerversammlung vorliegen müssen, damit alle Eigentümer sich ein Bild von den potentiellen Verwaltern machen könnten. Des Weiteren hätte ein Nachweis über die Qualifikation der gewünschten Hausverwaltung erfolgen müssen.	21
Zuletzt erklärten die Beklagten, der Bestellung eines Verwalters im Grundsatz nicht mehr entgegenzutreten. Es solle jedoch eine kostengünstigere Hausverwaltung bestellt werden. Die Hausverwaltung „L aus P sei bereit, die Verwaltung für einen Betrag in Höhe von 19,50 Euro netto pro Wohneinheit und Monat zu übernehmen.	22
5	23
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.	24
<u>Entscheidungsgründe:</u>	25
Die Äußerung der Beklagten mit Schriftsatz vom 20.09.2019, der Bestellung eines Verwalters dem Grunde nach nicht mehr entgegenzutreten zu wollen, war nicht als Anerkenntnis auszulegen. Die anwaltlich vertretenen — und damit sicher hinreichend über die prozessrechtlichen Auswirkungen eines Anerkenntnisses informierten —Beklagten haben ein solches nicht ausdrücklich erklärt. Durch das weitere Vorbringen haben sie vielmehr hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie den Rechtsstreit weiterhin streitig entschieden haben wollen.	26
II.	27
Die Klage ist zulässig.	28
Insbesondere verfügt der Kläger über ein hinreichendes Rechtsschutzbedürfnis. Als Rechtsschutzbedürfnis ist das berechtigte Interesse des Klägers an der Inanspruchnahme des Zivilgerichts zu verstehen (vgl. BeckOK WEG/Elzner WEG § 43 Rn. 69). Ein Rechtsschutzbedürfnis für eine zu erzwingende Regelung wie eine Vereinbarung oder ein Beschluss besteht nur dann, wenn der verlangende Wohnungseigentümer vor Anrufung des Gerichts versucht hat, die anderen Wohnungseigentümer für die angestrebte Regelung zu gewinnen (vgl. BeckOK WEG/Elzner WEG § 21 Rn. 189). Der Kläger hatte vorab versucht die Bestellung eines Verwalters durch einen Umlaufbeschluss durchzusetzen. Dieser wurde jedoch durch die übrigen Wohnungseigentümer abgelehnt. Auch der Versuch einer Beschlussfassung durch Anrufung einer Eigentümerversammlung ist aufgrund der Mehrheitsverhältnisse erkennbar aussichtslos und stellte daher eine bloße Förmerei dar (vgl. BeckOK WEG/Elzner WEG § 43 Rn. 73).	29
	30

- Die zulässige Klage ist auch begründet. 32
- Für jeden Wohnungseigentümer besteht die Möglichkeit, im Rahmen' einer Streitigkeit nach § 43 Nr.1 WEG die Bestellung eines Verwalters zu erzwingen (vgl. Bärmann/Pick WEG § 26 Rn 27). Sodann kann gemäß § 21 Abs. 8 WEG die Beschlussersetzung durch ein gerichtliches Gestaltungsurteil herbeigeführt werden (vgl. BGH, Urteil vom 26.02.2016 — V ZR 250/14, ZMR 2016. 553 Rn. 16 ff.). Bislam war, wie auch in der Teilungserklärung vom 20.11.2001 vorgesehen, kein Verwalter bestellt worden. Wie jedoch auch in der Teilungserklärung vereinbart, kann die Bestellung eines Verwalters jederzeit verlangt werden (§ 20 Abs. 2 WEG). 33
- Ein solcher Antrag setzt ein dringendes Interesse voraus. 34
- Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen und somit einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Zwar handelt es sich um ein Objekt mit nur drei Parteien und somit um eine kleinere Wohnungseigentümergeinschaft, die an sich auch selbst verwaltet werden kann. Aufgrund der schwierigen persönlichen Verhältnisse zwischen den Parteien — was im Übrigen allein aus dem Verhalten in der mündlichen Verhandlung mehr als offenkundig ist — ist ein dringendes Interesse, einen externen Verwalter zu bestellen, jedoch zu bejahen. 35
- Der Anspruch auf einen externen Verwalter kann auch nicht durch Zeitablauf verjähren, da er nicht der regelmäßigen Verjährung gemäß §§ 195, 199 BGB unterliegt. Da die Bestellung nicht ausgeschlossen werden kann, § 20 Abs. 2 WEG, scheidet auch eine Verwirkung des Bestellungsanspruchs aus. Somit besteht auch bei einer seit jeher selbst verwalteten Gemeinschaft weiterhin der Anspruch auf Einsetzung eines externen Verwalters (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 23.05.2012, Az. 318 S 198/11). 36
- Da aus dem gesamten Sach- und Streitstand deutlich geworden ist, dass die Wohnungseigentünnergemeinschaft die Verwaltung nicht weiterhin selbst übernehmen kann, hat das Gericht die Einsetzung eines Verwalters für erforderlich 37
- 7 38
- erachtet. Nach Ansicht des Gerichts bedarf es' zumindest einer zweijährigen Dauer der Verwaltung durch eine - externe Hausverwaltung, um die Probleme der Wohnungseigentümergeinschaft in den Griff zu bekommen. 39
- Die Hausverwaltung „I“ Keller ist nach Einschätzung des Gerichts auch und gerade unter Berücksichtigung der durch die Verwaltung ausgelösten Kosten am besten geeignet. Nach-Einschätzung durch das Gericht ist die Hausverwaltung „I“ auch geeignet, die für die Wohnungseigentümergeinschaft notwendigen Verwaltungsmaßnahmen durchzuführen. Dass besondere persönliche Beziehungen zur Beklagtenseite bestünden, wie der Kläger zunächst behauptet hat, ist unter Würdigung der schriftlichen Stellungnahme der Hausverwaltung „I“ vom 16.09.2019 bereits im Ansatz nicht ersichtlich. Folgerichtig hat die Klägerseite seine Bedenken gegen die Hausverwaltung mit Schriftsatz vom 04.10.2019 auch ausdrücklich zurückgestellt. 40

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs.1 ZPO, § 49 Abs. 1 WEG.

Das Gericht hat entsprechend des klägerischen Antrages nach seinem Ermessen eine Hausverwaltung für die WEG der Parteien bestellt. Mithin hat der Kläger in diesem Verfahren vollständig obsiegt, weshalb der Beklagtenseite entsprechend der Regelung des § 91 Abs. 1 ZPO die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen waren. Dass letztlich die von der Beklagtenseite vorgeschlagene Hausverwaltung vom Gericht in Ausübung seines Ermessens ausgewählt wurde, ändert hieran nichts. Den Beklagten hätte es freigestanden, bereits vorgerichtlich Alternativvorschläge oder Angebote anderer Hausverwalter einzuholen und sich mit dem Kläger auf die Bestellung eines bestimmten Verwalters zu einigen. Das hiesige Klageverfahren wurde jedoch erforderlich, weil sich die Beklagten vorgerichtlich vollständig gegen die Bestellung eines Verwalters gesperrt haben und keinerlei Kooperationsbereitschaft zu erkennen gegeben haben, weshalb es auch nach der Sonderregelung des § 49 Abs. 1 WEG angemessen ist, ihnen die Kosten dieses Verfahrens aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO. 43

8 44

Rechtsbehelfsbelehrung: 45

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 46

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 47

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 48

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Paderborn, Am Bogen 2-4, 33098 Paderborn, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 49

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Paderborn zu begründen. 50

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Paderborn durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 51

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 52