

**Geschäfts-Nr.: 330 C 98/11**

Es wird gebeten, bei allen Eingaben die vorstehende Geschäftsnummer anzugeben



**Beschluss**

**In dem Rechtsstreit**

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwalt [REDACTED],  
[REDACTED]

Prozessbevollmächtigter zu 2., 3. und 4.: Rechtsanwalt [REDACTED],  
[REDACTED]

gegen

die übrigen Wohnungserbauberechtigten d. WEG [REDACTED] in  
[REDACTED], gemäß der anliegenden Erbbauberechtigtenliste,

vertreten durch die Verwalterin,

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED],  
[REDACTED]

[REDACTED] z Verwaltung GmbH ([REDACTED])  
[REDACTED], vertreten durch deren Geschäftsführer [REDACTED],  
[REDACTED]

Beteiligte

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED],  
[REDACTED]

**hat die Beteiligte die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.**

**Der Streitwert wird auf 11.605,- Euro festgesetzt.**

## Gründe:

### I.

Nach beiderseitiger Erklärung der Erledigung des Rechtsstreits streiten die Beteiligten nur noch über die Tragung der Prozesskosten. Mit der für erledigt erklärten Klage wurde der in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung zu Tagesordnungspunkt 3 gefasste Beschluss angefochten, mit welchem die am Verfahren beteiligte ~~Bayerische Städtebau Immobilienverwaltungs~~ GmbH (BSIV) zur Verwalterin der Erbbauberechtigtengemeinschaft bestellt worden war.

Die BSIV wurde mit Beschluss der Erbbauberechtigtenversammlung vom 28.11.2010 zur Verwalterin der Erbbauberechtigtengemeinschaft bestellt. Das Amtsgericht Offenbach stellte mit Urteil vom 6.5.2011 zu Az. 320 C 181/09 die Nichtigkeit dieses Beschlusses fest. Gegen dieses Urteil legten die beklagten Erbbauberechtigten die Berufung ein, über welche noch nicht entschieden worden ist. Bereits zuvor hatte das Amtsgericht Offenbach mit Hinweis- und Auflagenbeschluss vom 28.2.2011 (Bl. 154-156 d.A.) die Einschätzung geäußert, die angefochtenen Beschlüsse könnten nichtig sein.

Mit E-Mail vom 11.2.2011, auf deren auszugsweisen Ausdruck Bezug genommen wird (Bl. 85 d.A.), wandte sich der Erbbauberechtigte Dieter Bracht an die BSIV und verlangte - unter der Bezeichnung Minderheits Begehren - die Einberufung einer Versammlung, zu deren Tagesordnungspunkten auch gehören sollte:

- „Verwalter Neuwahl
- a) Vorstellung der Verwalterkandidaten
- b) Aussprache
- c) Neuwahl der Hausverwaltung“

Die BSIV lud für den 16.4.2011 zu einer außerordentlichen Erbbauberechtigtenversammlung mit 20 Tagesordnungspunkten ein. Wegen der Anwesenheit von weniger als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungserbbauberechtigten lud die BSIV mit Schreiben vom 18.4.2011 für den 7.5.2011 zu einer Wiederholungsversammlung ein. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Einladungsschreiben mitsamt der darin enthaltenen Tagesordnung Bezug genommen (Bl. 69-72 d.A.). Betreffend die Wahl einer Verwalterin ist darin lediglich der TOP 3 (Wahl der Bayerischen Städtebau Immobilienverwaltungs GmbH) enthalten.

Zur der am 7.5.2011 durchgeführten Versammlung erschienen 35 Erbbauberechtigte persönlich. Der Großteil der bei den einzelnen Abstimmungen abgegebenen Stimmen wurde auf der Grundlage von Vollmachten ausgeübt. Die BSIV erstellte ein Protokoll der Versammlung, auf dessen Abschrift Bezug genommen wird (Bl. 64-68 d.A.). Darin ist festgehalten, dass die BSIV mit Beschluss zu TOP 3 für die Zeit vom 7.5.2011 bis zum 31.12.2013 bei 41.978,29 Ja-Stimmen und 36.479,12 Nein-Stimmen zur Verwalterin bestellt wurde.

Die Kläger haben beantragt, den Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 7.5.2011 zu TOP 3 für unwirksam zu erklären. Der Kläger zu 1. hat darüber hinaus beantragt, die Nichtigkeit dieses Beschlusses festzustellen.

Soweit sich auch die Kläger zu 2. bis 4. mit ihrer Klage gegen den Beschluss zu TOP 3 wenden, hat das Gericht das zunächst unter dem Aktenzeichen 330 C 104/11 laufende Verfahren mit dem hiesigen Verfahren per Beschluss vom 15.8.2011 hinzuverbunden.

Die BSIV hat zum Ende des Jahres 2011 ihre Verwaltungstätigkeit für die Erbbauberechtigten-Gemeinschaft beendet. In der mündlichen Verhandlung vom 13.7.2012 haben die Parteien den Rechtsstreit deswegen übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Gericht hat mit Beschluss vom 21.9.2012 mitgeteilt, es sei beabsichtigt, der BSIV gemäß § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Sie hat hierzu mit Schriftsatz vom 28.11.2012, auf welchen Bezug genommen wird (Bl. 711-715 d.A.), Stellung genommen.

## II.

Das Gericht hat nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden. Da der Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, konnte es die Entscheidung auf Grundlage von § 91a ZPO oder von § 49 Abs. 2 WEG treffen.

Es entspricht hier pflichtgemäßem Ermessen, die Kosten der beteiligten Verwalterin BSIV aufzuerlegen, da diese die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat und sie insoweit ein grobes Verschulden trifft (§ 49 Abs. 2 WEG).

Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 hätte Erfolg gehabt, wenn sich die Klage nicht zuvor durch das Ausscheiden der BSIV als Verwalterin zum Jahresende 2011 erledigt hätte. Zulässigkeitshindernisse standen dem Erfolg der Klage nicht entgegen. Auch in der Sache hätte die Klage Erfolg gehabt, da durchgreifende Anfechtungsgründe vorlagen und die Klage fristgerecht erhoben und begründet wurde.

So wäre der Beschluss zu TOP 3 deswegen für ungültig zu erklären gewesen (vgl. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG), weil von der Verwalterin bei der Ladung zur Versammlung am 7.5.2011 der am 11.2.2011 und damit bereits vor der Erstversammlung vom 16.4.2011 gestellte Beschlussantrag mehrerer Erbbauberechtigter außer Acht gelassen wurde, mit welchem die Diskussion und Beschlussfassung über die Wahl zwischen verschiedenen Hausverwaltungen beantragt wurde.

Die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung ist Sache der Verwalterin (§ 24 Abs. 1 WEG). Die Einberufung erfolgt in Textform (§ 24 Abs. 4 WEG) und hat im Grundsatz sämtliche Tagesordnungspunkte zu benennen, die in der Versammlung behandelt werden sollen (Niederführ / Kümmel / Vandenhouten, WEG, 9. Aufl. 2010, § 24 Rn. 22 und § 23 Rn. 63).

Um ihren Verpflichtungen zu entsprechen und eine Anfechtbarkeit des Beschlusses zu TOP 3 zu vermeiden, hätte die BSIV sich nicht darauf beschränken dürfen, in die Tagesordnung der Versammlung als Tagesordnungspunkt nur die „Wahl der der ~~Bayerische Sanitäts- und Pflegeversicherung~~ GmbH“. Sie hätte vielmehr allgemein – ohne Nennung eines Namens – die Neuwahl einer Verwalterin als Tagesordnungspunkt aufzunehmen müssen.

Diese folgt bereits aus den Begleitumständen des Beschlussfassung: Die BSIV hat im Schriftsatz vom 28.11.2012 zu erkennen gegeben, dass bei Ladung zu der **Versammlung vom 7.5.2011** aufgrund des Hinweisbeschlusses des Amtsgerichts Offenbach vom 28.2.2011 die Nichtigkeit des ersten Bestellungsbeschlusses „zumindest im Raum“ stand. In diesem Hinweisbeschluss brachte das Gericht die Rechtsauffassung zum Ausdruck, dass dieser Bestellungsbeschluss deswegen nichtig sei, weil die werbende Tätigkeit zugunsten der BSIV im Vorfeld der **Versammlung vom 28.11.2009** eine sachliche Entscheidung der Erbbauberechtigten unterbunden habe und daher ein „gravierender Verstoß gegen das Gebot der Erfolgchancengleichheit“ vorgelegen habe. Schon aufgrund dieser „im Raum“ stehenden Mängel des Bestellungsbeschlusses vom 28.11.2009 durfte die BSIV die erneute Beschlussfassung über die Bestellung einer Verwalterin in der Tagesordnung nicht auf ihre eigene Wahl beschränken.

Es folgt weiter daraus, dass wegen des in der E-Mail des Erbbauberechtigten ~~Bracht~~ vom 11.2.2011 die Beschlussfassung über die Bestellung einer neuen Verwalterin verlangt wurde. Zwar handelte es sich bei diesem Begehren nicht um ein Verlangen einer qualifizierten Minderheit im Sinne des § 24 Abs. 2 WEG – hierzu bedürfte es des Verlangens eines Viertels der Wohnungseigentümern nach Köpfen, nicht nur derjenigen Wohnungseigentümer, welche ein Viertel der Miteigentumsanteile vertreten. Dennoch bestand Anspruch auf Aufnahme des entsprechenden Beschlussantrages in die Tagesordnung. Denn ein Anspruch (aus § 21 Abs. 4 WEG) auf die Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte besteht dann, wenn deren Behandlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (OLG Frankfurt, NJW 2009, 300). Ordnungsgemäßer Verwaltung hätte es hier (allein) entsprochen, allgemein über die Neubestellung einer Verwalterin zu entscheiden und nicht nur über eine Wiederbestellung der BSIV. Dies war zum einen wegen der – wie bereits erörtert – „im Raum stehenden“ Mängel der Erstbestellung der Fall. Es war aber auch deswegen der Fall, weil eine gültige Bestellung einer neuen Verwalterin der Einholung von Vergleichsangeboten anderer Hausverwaltungen erfordert hätte. Denn auch bei der Wiederbestellung einer Verwalterin ist die Einholung solcher Angebote dann erforderlich, wenn erhebliche Teile der Wohnungseigentümer ihre Anlage mit der Arbeit des bisherigen Verwalters nicht zufrieden sind (BGH, NZM 2011, 515, Rn. 13). Dies war hier der Fall. Dass es nicht Aufgabe der BSIV selbst war, Angebote ihrer Konkurrenten einzuholen, sondern dies Sache der Erbbauberechtigten war (OLG Hamm, Beschluss v. 3.1.2008, Az. 15 W 240/07, BeckRS 2008, 08524, II. 1.), ändert nichts daran, dass es gemäß § 24 Abs. 1 WEG Aufgabe der Verwalterin BSIV war, einen entsprechenden Tagesordnungspunkt in das Ladungsschreiben aufzunehmen.

Dass die BSIV den Gegenstand des TOP 3 dennoch auf ihre eigene Wahl beschränkte, beruht auf grobem Verschulden. Den für die BSIV handelnden Personen waren die im Hinweisbeschluss vom 28.2.2011 genannten Umstände bekannt. Ihnen war auch der in der E-Mail des Erbbauberechtigten Bracht vom 11.2.2011 enthaltenen Antrag auf Behandlung eines Tagesordnungspunktes

- „Verwalter Neuwahl
- a) Vorstellung der Verwalterkandidaten
- b) Aussprache
- c) Neuwahl der Hausverwaltung“

bekannt. Trotz dieser Kenntnisse beschränkten sie den Gegenstand des TOP 3 auf die „Wahl der Bayerischen Städtebau Immobilienverwaltungs GmbH“, was vorsätzlich geschah.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG. Das Verwalterhonorar beträgt je Wohneinheit monatlich 19,50 Euro zzgl. der Mehrwertsteuer von 19 %, also 23,21 Euro – dies gemäß dem Wortlaut des Beschlusses zu TOP 3 für den gesamten Beststellungszeitraum. Bei einer Zahl von etwa 1.000 Wohneinheiten entspricht dies 23.210,- Euro. Die Hälfte dieses Betrages sind 11.605,- Euro. Auf diese Summe ist der Streitwert festzusetzen. Dass das Fünffache des Interesses der Kläger darunter liege, wurde nicht vorgetragen.

Bernard,  
Richter