

Amtsgericht Waldkirch

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 25 WEG, 242 BGB

- 1. Bei der Wahl der Ehefrau zur Verwalterin, durch die Stimmenmehrheit des beklagten Mehrheitseigentümers und Ehemannes, handelt es sich um einen Fall der Majorisierung durch rechtsmissbräuchliche Stimmausübung, wenn die gewählte Verwalterin nicht über eine fachliche Befähigung verfügt und wegen der persönlichen Verbindung zum Beklagten unter den geschilderten Umständen ungeeignet ist.**
- 2. Dies hat zur Folge, dass die vom Beklagten abgegeben(en) Stimme(n) bei der Beschlussfassung nicht zu berücksichtigen sind. Der unter TOP gefasste Beschluss ist mangels der erforderlichen Mehrheit auf Anfechtung aufzuheben. Die Ungültigerklärung der Verwalterbestellung führt auch zur Aufhebung der weiteren angefochtenen Beschlüsse.**

AG Waldkirch, Urteil vom 04.10.2013; Az.: 1 C 314/12

Das Amtsgericht Waldkirch hat durch den Direktor des Amtsgerichts am 04.10.2013 auf die mündliche Verhandlung vom 26.09.2013 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.11.2012 zu Tagesordnungspunkt 1 (Beschlussfassung über die Bestellung als Verwalterin für fünf Jahre) wird für ungültig erklärt.
2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.11.2012 zu Tagesordnungspunkt 2 (Beschlussfassung über eine Verwaltervergütung von 20,00 Euro pro Einheit und Monat wird für ungültig erklärt.
3. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.11.2012 zu Tagesordnungspunkt 4 (Beschlussfassung über die Einrichtung eines Kontos der WEG über das ausschließlich die Verwalterin Verfügungsbefugt sein soll) wird für ungültig erklärt.
4. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.11.2012 zu Tagesordnungspunkt 6 (Beschlussfassung, dass nur die Verwalterin oder deren Beauftragte einen Schlüssel zum Heizraum erhalten wird für ungültig erklärt.

5. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.11.2012 zu Tagesordnungspunkt 7 (Beschlussfassung über die Einzahlung von Beträgen in Höhe von 8.617,03 Euro und 2.617,03 Euro auf ein Gemeinschaftskonto gemäß Tagesordnungspunkt 4) wird insoweit für ungültig erklärt, als die Einzahlung auf ein Konto erfolgen soll, über das ausschließlich die als Verwalterin bestellte Ehefrau des Beklagten Verfügungsbefugt sein soll.

6. Die beigetretene Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst, im Übrigen trägt der Beklagte die Kosten des Rechtsstreits.

7. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 7.100,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Rechte und Pflichten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft, vorliegend um die Wahl der Ehefrau des Beklagten als Verwalterin.

Die Parteien sind - alleinige - Miteigentümer der aus vier Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klägerin ist Eigentümerin einer Wohnung im Erdgeschoss, auf die nach der Teilungserklärung 252/1.000 Miteigentumsanteil entfallen, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 2 und Garage Nr. 2. Der Beklagte ist Eigentümer der anderen drei Wohnungen mit insgesamt 748/1.000 Miteigentumsanteilen.

Zur Vorgeschichte:

Die Klägerin hat die Wohnung durch notariellen Kaufvertrag vom 12.05.2000 vom Beklagten erworben, der bis dahin Alleineigentümer war.

Nach ca. 7 - 8 Jahren der Ruhe kam es zum Streit der Wohnungseigentümer, der in den Rechtsstreit 1 C 58/12 WEG des Amtsgerichts Waldkirch führte. Im Tatbestand des rechtskräftigen Urteils vom 06.09.2012 hatte das Amtsgericht folgende Feststellungen getroffen:

"Zum ersten Verwalter wurde laut Teilungserklärung der Beklagte für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Nach Ablauf dieser Zeit wurde keine Entscheidung über eine Fortsetzung der Verwaltung getroffen. Für die WEG hatten die Parteien zwei Konten eingerichtet, auf welchen die ~Parteien bis zum September 2011 insgesamt

11.489,37 Euro eingezahlt hatten.

Am 21.09.2011 löste der Beklagte, der alleine über die Konten verfügungsbefugt war, ohne Rücksprache mit der Klägerin beide Konten auf und überwies der Klägerin ein Viertel des Gesamtbetrags = 2.872,34 Euro.

Am 25.01.2012 eröffnete der Beklagte ohne Abstimmung mit der Klägerin ein Treuhandkonto mit der Bezeichnung "w.d.Hausgem." auf seinen Namen und mit ihm als alleinigem Verfügungsberechtigten.

Außerdem verweigerte der Beklagte, der sich nach wie vor als Verwalter sieht, der Klägerin einen Schlüssel für den gemeinsamen Heizungskeller.

Vorgerichtlich und bei Klageerhebung verlangte die Klägerin vom Beklagten außerdem die Umschreibung einer Gebäudeversicherung für das gemeinschaftliche Anwesen. Bei der bestehenden Gebäudeversicherung war lediglich der Beklagte als Versicherungsnehmer aufgeführt.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass der Beklagte nicht mehr Verwalter ist, sondern die Verwaltung gemeinschaftlich von den Miteigentümern geführt wird. Sie verlangt die Rückführung der ausgekehrten Gelder auf ein WEG-Konto mit gemeinsamer Verfügungsbefugnis und die Aushändigung eines Schlüssels für den gemeinsamen Heizungskeller.

Sie beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Zustimmung zur Eröffnung eines WEG-Kontos der Wohnungseigentümergeinschaft bei einer deutschen Bank zu erteilen, wobei Verfügungen über dieses Konto nur gemeinschaftlich unter den Wohnungseigentümern der Wohnungseigentümergeinschaft bestehend aus Klägerin und Beklagtem) möglich sind.
2. Der Beklagte wird verurteilt, auf das gemäß Ziff. 1. a) zu errichtende WEG-Konto einen Betrag in Höhe von 8.617,03 Euro einzuzahlen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin einen Schlüssel für den Heizungsraum des Anwesens der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Den unter 3. gestellten Antrag, einer Umschreibung der auf den Namen des Beklagten lautenden Gebäudeversicherung zuzustimmen, nahm die Klägerin zurück, nachdem der Beklagte mitgeteilt hatte, diesem Anliegen bereits Rechnung getragen zu haben.

Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

Er ist nach wie vor der Meinung, Verwalter zu sein und trägt vor, zur Anlage eines Rücklagenkontos der Wohnungseigentümergeinschaft bereit zu sein, auf das er als Verwalter alleinigen Zugriff haben sollte. Ein Anspruch auf gemeinsame Verfügungsbefugnis stehe der Klägerin nicht zu.

Auch ein Schlüssel für den Heizungsraum stehe ihm als Verwalter alleine zu.
Die Umschreibung der Gebäudeversicherung auf die
Wohnungseigentümergeinschaft sei bereits am 23.01.2012 erfolgt.

Widerklagend beantragt der Beklagte:

Der Beklagte wird ermächtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung für die
Wohnungseigentümergeinschaft einzuberufen."

Das Amtsgericht Waldkirch hat Klage und Widerklage stattgegeben.
Auf die Entscheidungsgründe im Urteil vom 06.09.2012 wird Bezug genommen.

Der Beklagte hat von der Ermächtigung zur Einberufung einer
Wohnungseigentümerversammlung Gebrauch gemacht und mit Schreiben vom
23.10.2012 zur Versammlung auf den 12.11.2012 eingeladen.

Auf der Versammlung wählten die Miteigentümer jeweils mit der Stimmenmehrheit
(§ 4 Ziff. 10. der Teilungserklärung) des Beklagten unter TOP 1 die Ehefrau des
Beklagten zur Verwalterin und fassten die angefochtenen Beschlüsse unter TOP 2,
4, 6 und 7.

Die Klägerin hält die Ehefrau des Beklagten als Verwalterin für ungeeignet und vom
Beklagten lediglich vorgeschoben, um weiterhin über diese wie in der Vergangenheit
die alleinige Herrschaft über die Angelegenheiten der WEG zu behalten und sich
den Entscheidungen des Amtsgerichts im Verfahren 1 C 58/12 WEG nicht fügen zu
müssen. Es liege ein typischer Fall der Majorisierung vor mit der Folge der
Ungültigkeit der vom Beklagten abgegebenen Stimmen und der weiteren Folge der
Unwirksamkeit der somit nicht mehrheitlich gefassten - Beschlüsse.

Die Klägerin beantragt

wie erkannt.

Der Beklagte und seine auf Seiten des Beklagten beigetretene Ehefrau beantragen

Klageabweisung.

Sie halten die gewählte Verwalterin für geeignet und teilen die Auffassung der
Klägerin nicht.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragenen Inhalt der
Schriftsätze und Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Beklagte hat durch sein Verhalten in der Vergangenheit gezeigt, dass er kraft seiner Stimmenmehrheit entschlossen ist, die Geschicke der Wohnungseigentümergeinschaft allein nach seinem Gutdünken zu bestimmen und Wohnungseigentumsanlage wie Alleineigentum zu behandeln. Trotz offensichtlich anderer Rechtslage und anwaltlicher Beratung war der Beklagte im Verfahren 1 C 58/12 nicht von der Meinung abzubringen, dass er allein als Verwalter der Wohnungsanlage das "Sagen" habe. Entsprechend hat er auch agiert und ohne Rücksicht auf die Klägerin und ohne deren Zustimmung einzuholen, Entscheidungen getroffen, die nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen.

In den Entscheidungsgründen des Urteils von 06.09.2012 ist ausgeführt:

"Der Klageantrag Nr. 1 a) ist ohne weiteres begründet, denn die Eröffnung eines gemeinschaftlichen Rücklagenkontos für die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht allein ordnungsgemäßer Verwaltung. Ein derartiges Rücklagenkonto ist notwendig, um anfallende Reparaturen und Sanierungen durchführen zu können und die Handlungsfähigkeit der Verwaltung sicherzustellen. Weiterer Ausführungen dazu bedarf es nicht.

Da die Verwaltung derzeit den Miteigentümern gemeinschaftlich zusteht, folgt daraus auch ein Anspruch der Klägerin auf Schaffung einer gemeinschaftlichen Verfügungsbefugnis.

Die eigenmächtige Auflösung der bis September 2011 geführten Rücklagenkonten widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist zu revidieren mit der Folge, dass die entnommenen bzw. ausgekehrten Gelder auf ein neues Rücklagenkonto mit gemeinschaftlicher Verfügungsbefugnis zurückbezahlt werden. Es ist kein Grund zu erkennen, weshalb ein neues Konto bei "0" beginnen sollte, denn der derzeitige Zustand ohne gemeinsame Rücklagen widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung."

Die allein mit seiner Stimmenmehrheit erfolgte Wahl seiner Ehefrau zur Verwalterin und die weiteren angefochtenen Beschlüsse wurden nach Überzeugung des Gerichts lediglich gefasst, um die alleinige Herrschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft wiederherzustellen und die Entscheidung des Amtsgerichts vom 06.09.2012 ins Leere laufen zu lassen.

Die Ehefrau des Beklagten ist ohne jegliche Vorkenntnisse und Erfahrung auf dem Gebiet der Wohnungseigentumsverwaltung und spricht ein Deutsch, das ihr lediglich ermöglicht, sich im täglichen Umgang verständlich zu machen. Dass sie in der Lage wäre, im Falle eines Konflikts der Wohnungseigentümer eine andere Position als die ihres selbstherrlich und starrsinnig auftretenden Ehemannes einzunehmen, ist fernliegend. Die Klägerin hat das Verhalten des Beklagten in der Wohnungseigentümersammlung vom 12.11.2012 plastisch auf Seite 3 des Schriftsatzes vom 25.02.2013 beschrieben. Auch in der mündlichen Verhandlung vom 26.09.2013 vor dem Amtsgericht Waldkirch fand der Beklagte nichts dabei, direkt an die Verwalterin gestellte Fragen des Gerichts eigenmächtig zu beantworten, ohne dies der Gefragten zu ermöglichen. Dass er sich nach wie vor als alleiniger "Verwalter" sieht, zeigt auch die von ihm selbst erteilte "Abmahnung" vom 04.02.2013 (K 12).

Bei der Wahl der Verwalterin, durch die Stimmenmehrheit des Beklagten, handelt es sich um einen Fall der Majorisierung durch rechtsmissbräuchliche Stimmausübung, da die gewählte Verwalterin nicht über eine fachliche Befähigung verfügt und wegen der persönlichen Verbindung zum Beklagten unter den geschilderten Umständen ungeeignet ist.

Dies hat zur Folge, dass die vom Beklagten abgegeben(en) Stimme(n) bei der Beschlussfassung nicht zu berücksichtigen sind. Der unter TOP gefasste Beschluss ist mangels der erforderlichen Mehrheit auf Anfechtung aufzuheben. Die Ungültigerklärung der Verwalterbestellung führt auch zur Aufhebung der weiteren angefochtenen Beschlüsse.

Der Streitwert der Klageanträge Ziff. 1 und 2 bemisst sich auf 4.800,00 (Bezüge der Verwalterin in fünf Jahren: 80,00 Euro x 12 (Monate) x 5 (Jahre)). Der Streitwert des Klageantrags Ziff. 3 wird geschätzt auf 1.000,00 Euro, ebenso der des Klageantrags Ziff. 5. Der Streitwert des Klageantrags Ziff. 3 (Schlüssel zum Heizungsraum) schätzt das Gericht auf 300,00 Euro.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 101 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.