

Landgericht Koblenz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 WEG, 164 BGB

- 1. Der Abschluss eines Hausmeistervertrages kann durch Beschluss der Wohnungseigentümer auf den Verwalter bzw. sonstige Dritte wie z.B. den Beirat übertragen werden.**
- 2. Die Delegation der Vertragsunterzeichnung durch Beschluss der Wohnungseigentümer auf die Hausverwaltung entspricht aber nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die wesentlichen Vertragsinhalte den Wohnungseigentümern bekannt waren und vom Ermächtigungsbeschluss mit umfasst sind.**
- 3. Hierzu zählen mindestens die Laufzeit des Vertrages, die Aufgaben des Hausmeisters und seine Vergütung. Dies deshalb, weil der Abschluss eines langfristigen Hausmeistervertrags mit erheblichen finanziellen Belastungen für die Wohnungseigentümergeinschaft verbunden ist und diese die Kontrolle darüber behalten müssen, ob der Verwalter sich bei der Auswahl des Hausmeisterunternehmens von wirtschaftlichen Gesichtspunkten hat leiten lassen, ob er insbesondere Vergleichsangebote mehrerer Unternehmen eingeholt hat (vgl. hierzu auch OLG Köln, Beschluss vom 26.11.2004, 16 Wx 184/04).**

LG Koblenz, Urteil vom 21.07.2014; Az.: 2 S 72/13

Die 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz hat auf die mündliche Verhandlung vom 30.06.2014 für Recht erkannt:

I. Der Kläger ist der am 03.12.2013 eingelegten Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Mainz vom 31.10.2013, Az.: 73 C 67112, soweit sie sich gegen den ersten Teil des unter Top 13 in der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 gefassten Beschlusses über die Neueinstellung eines Hausmeisters oder Hausmeisterservices für die Str. 31 richtet, verlustig, nämlich denjenigen: "Die Eigentümerversammlung beauftragt die Hausverwaltung eine Stellenausschreibung in der Allgemeinen Zeitung zu schalten".

II. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Mainz vom 31.10.2013, Az. 73 C 67/12, teilweise abgeändert und zu Klarstellungszwecken in Ziffer 1. und 2. insgesamt wie folgt neu gefasst:

1. Der unter Top 13 in der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 gefasste Beschluss wird insoweit für ungültig erklärt, als beschlossen wurde: "Die

Eigentümerversammlung beauftragt die Hausverwaltung nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen neuen Hausmeistervertrag im Namen der WEG abzuschließen." Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Das Amtsgericht hat die Klage des Klägers, den unter Top 13 der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 gefassten Beschluss:

"Die Eigentümerversammlung beauftragt die Hausverwaltung eine Stellenausschreibung in der Allgemeinen Zeitung zu schalten und nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen neuen Hausmeistervertrag im Namen der WEG abzuschließen."

für unwirksam, hilfsweise für nichtig zu erklären, abgewiesen.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Inhalt des Urteils verwiesen.

Mit seiner dagegen gerichteten Berufung hat der Kläger seine Klage zunächst in vollem Umfang weiter verfolgt

Er beantragt nach Rücknahme der gegen den ersten Beschlussteil gerichteten Berufung nunmehr noch,

den unter Top 13 der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 gefassten Beschlussteil:

"Die Eigentümerversammlung beauftragt die Hausverwaltung nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen neuen Hausmeistervertrag im Namen der WEG abzuschließen."

für unwirksam, hilfsweise für nichtig zu erklären.

Der Kläger rügt die Verletzung materiellen Rechts durch das Amtsgericht. Er vertritt weiterhin insbesondere die Auffassung, dass der von ihm noch angegriffene Beschlussteil nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, weil die Hausverwaltung im Wege eines Vergabebeschlusses zum Abschluss eines Hausmeistervertrages ermächtigt worden sei, ohne dass in dem angefochtenen Beschluss die wesentlichen Vertragsinhalte wie Vertragslaufzeit, Vergütung und Leistungsspektrum vorgegeben worden seien und somit das Risiko für die

Wohnungseigentümer nicht begrenzt worden sei.

Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil und beantragen,
die Berufung zurückzuweisen.

II.

Der angefochtene Beschluss besteht aus zwei selbständigen Beschlussteilen:

A: die Beauftragung der Hausverwaltung mit der in der Allgemeinen Zeitung zu schaltenden Stellenausschreibung und

B: die Beauftragung der Hausverwaltung - nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen neuen Hausmeistervertrag im Namen der WEG zu schließen.

Nachdem der Kläger seine Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil zu dem unter A bezeichneten Beschlussteil zurückgenommen hat, ist er seiner vormals insoweit mit erhobenen Berufung verlustig. Diese unter Ziffer I. des Entscheidungstenors titulierte Rechtsfolge ist gemäß § 516 Abs. 3 ZPO von Amts wegen auszusprechen.

Damit bedarf es nur noch einer streitigen Entscheidung zu der gegen Teil B des angegriffenen Beschlusses erhobenen Beschlussanfechtungsklage.

Auf die insoweit zulässige und begründete Berufung des Klägers ist das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Mainz abzuändern und der in der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 unter Top 13 gefasste Beschluss(teil) über die Beauftragung der Hausverwaltung, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat einen neuen Hausmeistervertrag im Namen der WEG abzuschließen, für unwirksam zu erklären. Insoweit handelt es sich um einen pauschalen, zu unbestimmten und damit rechtswidrigen Vergabebeschluss, der ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Mit den Beklagten stimmt die Kammer überein, dass der Abschluss eines Hausmeistervertrages durch Beschluss der Wohnungseigentümer auf den Verwalter bzw. sonstige Dritte wie z.B. den Beirat übertragen werden kann. Die Delegation der Vertragsunterzeichnung durch Beschluss der Wohnungseigentümer auf die Hausverwaltung entspricht aber nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die wesentlichen Vertragsinhalte den Wohnungseigentümern bekannt waren und vom Ermächtigungsbeschluss mit umfasst sind. Hierzu zählen mindestens die Laufzeit des Vertrages, die Aufgaben des Hausmeisters und seine Vergütung. Dies deshalb, weil der Abschluss eines langfristigen Hausmeistervertrags mit erheblichen finanziellen Belastungen für die Wohnungseigentümergeinschaft verbunden ist und diese die Kontrolle darüber behalten müssen, ob der Verwalter sich bei der Auswahl des Hausmeisterunternehmens von wirtschaftlichen Gesichtspunkten hat leiten lassen, ob er insbesondere Vergleichsangebote mehrerer Unternehmen eingeholt hat (vgl. hierzu auch OLG Köln, Beschluss vom 26.11.2004, 16 Wx 184/04, Rn. 10).

Der hiesige Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er letztendlich die Entscheidungskompetenz auf den Verwalter - nach Rücksprache mit dem Beirat - delegiert, mit welchem Hausmeisterkandidaten der Vertragsschluss erfolgt und zu welchen Konditionen, ohne vorab die v. g. wesentlichen Punkte geklärt, d. h. den von den Wohnungseigentümern gewünschten Vertragsrahmen in Bezug auf den Kernbereich des Vertrages vorgegeben zu haben. Damit sind die Wohnungseigentümer dem Gutdünken des Verwalters ausgesetzt, ohne dass dieser sich an ihre Vorstellungen in den Kernpunkten halten müsste und tragen letztlich das volle finanzielle Risiko für einen nicht ihren Vorstellungen entsprechenden Vertragsschluss. Daran ändert auch der Zusatz nichts, dass der Hausmeistervertrag nach Rücksprache mit dem Beirat abgeschlossen werden soll. Denn auch durch eine Rücksprache wird das v. g. Risiko nicht begrenzt. Ein solch pauschaler Ermächtigungsbeschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (AG Hannover, Urteil vom 15.11.2011, 484 C 3413/11, Rn. 24 für einen Vertragsschluss betreffend die Umstellung von Kabel- auf Satellitenfernsehen; Urteil des LG Köln vom 31.01.2013, 29 S 135/12 für die Ermächtigung des Beirates zum Abschluss eines Verwaltervertrages).

Soweit sich die Beklagten darauf berufen, dass sich die Konditionen des neuen Vertrages an denen des bisherigen Hausmeistervertrages orientieren sollten, findet sich weder im gefassten Beschluss noch im Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 hierzu ein Hinweis. Die nach dem Vortrag der Beklagten erfolgte bloße Diskussion hierüber in der Eigentümerversammlung reicht nicht. Der Inhalt eines Beschlusses muss nämlich klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Die für die Beurteilung der Bestimmbarkeit erforderlichen Begleitumstände müssen hierfür mindestens Ansatzweise in der Versammlungsniederschrift zu Ausdruck kommen (Merle in Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 23 Rn. 54, 62 mit Rechtsprechungsnachweisen). Daran fehlt es hier.

Soweit die Beklagten darauf verweisen, dass bereits in der der Teilungserklärung beigefügten Gemeinschaftsordnung unter § 16 Abs. 5 c) die Ermächtigung des Verwalters zur Anstellung eines Hausmeisters sowie zum Abschluss des Dienstvertrages mit dem Hausmeister geregelt ist, betrifft dies die Ermächtigung zum Vertragsschluss im Außenverhältnis, d. h. zur Unterzeichnung des Vertrages. Diese setzt aber - wie vorstehend beschrieben - einen Beschluss der Eigentümer voraus, in dem die wesentlichen Vertragskonditionen hierfür vorgegeben wurden. Dies deshalb, weil auch bei der im Wege einer Vereinbarung erfolgenden Übertragung der Anstellung eines Hausmeisters auf den Verwalter das daraus erwachsende finanzielle Risiko für die Wohnungseigentümer jedenfalls überschaubar sein muss, weshalb gegenständliche Beschränkungen, Budgetierungen oder eine Begrenzung der Höhe nach erforderlich sind, da andernfalls die Vereinbarung nach § 242 BGB unwirksam ist (vgl. hierzu Klein in Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 10 Rn. 77, 104).

Die Kostenentscheidung für das erstinstanzliche Verfahren beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO und diejenige für das Berufungsverfahren auf § 516 Abs. 3 i.V.m. 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Ziffer 10,

711, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die hierfür erforderlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO in der hiesigen Sache nicht erfüllt sind.

Die Kammer hat beschlossen, den Streitwert für das Verfahren 1. und 2. Instanz auf jeweils 721,95 festzusetzen, § 49a Abs. 1 GKG.

Den Einzelstreitwert für Beschlussteil A schätzt die Kammer auf 40 Euro.

Der Wert für Beschlussteil B - sogenanntes Gesamtinteresse im Sinne von § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG - ist anhand der Hausmeistervergütung für ein Jahr zu bestimmen ($4.500 \text{ DM} = 2.300,81 \text{ Euro} \times 12 \text{ Monate} = 27.609,72 \text{ Euro}$). Das hälftige Gesamtinteresse nach § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG beträgt somit 13.804,86 Euro. Das einfache Interesse des Klägers beträgt 136,39 ($27.609,72 \text{ Euro} \times 4,94/1.000 \text{ MEA}$) als Untergrenze. Das Fünffache hiervon bestimmt als maßgebliche Obergrenze den Einzelstreitwert für den Beschlussteil B nach § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG und beträgt 681,95 Euro.