

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 386/15

20 C 23/15  
Amtsgericht Bottrop

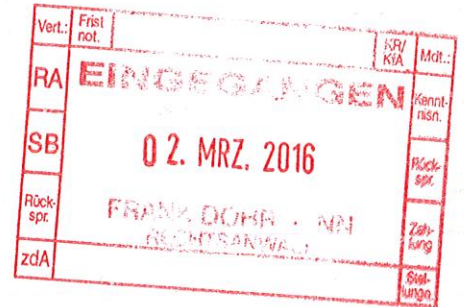


Verkündet am 16.02.2016

Radig, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund  
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

1. der Frau ~~Wolfgang Karasch, geb. 10.03.1947, 46230 Bottrop,~~
  2. des Herrn ~~Konstantinos W. Papanicolaou, geb. 15.05.1975, 46230 Bottrop,~~
- Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essener Str. 69, 46230 Bottrop,~~

gegen

1. Frau ~~Wolfgang Karasch, geb. 10.03.1947, 46230 Bottrop,~~
  2. Herrn ~~Oliver Karasch, geb. 10.03.1947, 46230 Bottrop,~~
- Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Frank Dohrmann, Essener Str. 69, 46230 Bottrop,~~

Beteiligte:

Immobilienverwaltung ~~Keyser~~ GmbH, vertr. d. Herrn ~~Wolfgang Karasch, geb. 10.03.1947, 46230 Bottrop,~~

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 16.02.2016  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am  
Landgericht Dr. Hüntemann und die Richterin Stelzig

für Recht erkannt:

2

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 25.09.2015 - Az.: 20 C 23/15 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung vom 15.04.2015 gefasste Beschluss zu TOP 1) (Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages) über die Bestellung der ~~Wegener~~ UG (haftungsbeschränkt) wird für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

1.

Die Berufung ist nicht etwa aus dem Grunde unbegründet, weil die Klage zwischenzeitlich mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig geworden ist. Das Rechtsschutzbedürfnis ist nicht entfallen, obwohl in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 04.11.2015 der Beschluss gefasst worden ist, die Immobilienverwaltung ~~Wegener~~ GmbH - als Rechtsnachfolgerin der Immobilienverwaltung ~~Wegener~~ UG (haftungsbeschränkt) - zur Verwalterin zu bestellen. Denn dieser Zweitbeschluss über die Bestellung der Verwalterin ist ebenfalls von den Klägern in der Gesamtheit angefochten worden und damit nicht bestandskräftig. Auch wenn der Bestellungsbeschluss vom 04.11.2015 trotz der erhobenen Anfechtungsklage, welche keine aufschiebende Wirkung entfaltet, zunächst Rechtswirkungen zeigt und damit die Verwalterstellung der UG auf Grund des angefochtenen Bestellungsbeschlusses vom 15.04.2015 gegenwärtig beendet ist, besteht gleichwohl ein rechtliches Interesse an der Anfechtung dieses Bestellungsbeschlusses. Denn dieser Beschluss entfaltet wieder seine Wirkungen,

wenn der Bestellungsbeschluss vom 04.11.2015 auf die Anfechtungsklage der Kläger hin aufgehoben würde.

2.

Die Berufung ist vielmehr begründet, denn die zulässige Anfechtungsklage hat in der Sache Erfolg, weil der unter TOP 1 in der Eigentümerversammlung vom 15.04.2015 gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, da die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen haben.

a)

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kommt es für die Beantwortung der Frage, ob die Bestellung zum Verwalter einer WEG den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, nicht auf die Rechtsform eines Unternehmens an, welches die Aufgaben eines Verwalters übernehmen soll. Entscheidend ist vielmehr, ob das Unternehmen fachlich qualifiziert und ausreichend finanziell ausgestattet ist (vgl. BGH V ZR 190/11, Rn. 18 -zitiert nach juris; Ausdruck liegt an). Vor diesem Hintergrund würden die Wohnungseigentümer ihren bei der Bestellung eines Verwalters eingeräumten Beurteilungsspielraum überschreiten, wenn sie ein Unternehmen zum Verwalter bestellen, das nicht über die dazu notwendigen finanziellen Mittel verfügt und auch keine ausreichenden Sicherheiten stellen kann, weil ein solches Unternehmen, unabhängig davon, in welcher Rechtsform es geführt wird, keine hinreichende Gewähr dafür bietet, dass es auf Dauer einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb aufrecht erhalten und seine Aufgabe als Verwalter gerecht werden kann, insbesondere die ihm anvertrauten Gelder der Gemeinschaft getreu verwalten wird. Auch wäre nicht sichergestellt, dass die Gemeinschaft im Haftungsfall Ersatz erhält (vgl. BGH V ZR 190/11, Rn. 20 -zitiert nach juris). Vor diesem Hintergrund sind die Wohnungseigentümer dem Grunde nach gehalten, sich vor der Bestellung eines Verwalters Gewissheit darüber zu verschaffen, ob das als Verwalter in Aussicht genommene Unternehmen diesen inhaltlichen Anforderungen genügt (vgl. BGH V ZR 190/11, Rn. 21 -zitiert nach juris)

b)

Dies ist vorliegend nicht geschehen, weil die Wohnungseigentümer vor der Eigentümerversammlung sich keinen Überblick darüber verschafft haben, inwieweit die Immobilienverwaltung ~~AG~~ UG über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt bzw. inwieweit dieses Unternehmen Sicherheiten stellen kann. Ausreichende Informationen sind in diesem Zusammenhang auch dann nicht im Vorfeld beschafft worden, selbst wenn den Klägern - was diese in erster Instanz nicht bestritten haben, sondern erstmals in der Berufungsbegründung - Ende 2014 eine Ablichtung der Versicherungsscheins über das Bestehen einer

Vermögensschadenshaftpflichtversicherung übersandt worden ist. Denn insoweit ist nicht ersichtlich, inwieweit weitere Sicherheiten bestehen bzw. inwieweit auf Grund der Vermögenslage im Übrigen die Immobilienverwaltung ~~W&S~~ UG in der Lage gewesen ist, nicht nur den Versicherungsschutz aufrechtzuerhalten, sondern auch im Übrigen einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten, zumal es sich bei dem Unternehmen um ein relativ neu gegründetes Unternehmen gehandelt hat.

Etwas anderes folgt nicht daraus, dass die Kläger vor der Eigentümerversammlung nie gefordert haben sollen, die Bonität zu überprüfen, wie die Beklagten behaupten. Zum einen hängt die Beschaffung der erforderlichen Informationen nicht von einer Aufforderung einzelner Wohnungseigentümer ab, da im Interesse aller Wohnungseigentümer die erforderlichen Informationen vor der Beschlussfassung vorliegen müssen. Zum anderen ist die Behauptung der Beklagten unzutreffend, denn die Kläger haben von Anbeginn an Zweifel an der Bonität der Immobilienverwaltung ~~W&S~~ UG geäußert, und zwar bereits im Zusammenhang mit der vorangegangenen, vom Amtsgericht Bottrop in dem Verfahren 20 C 32/14 für unwirksam erklärten Bestellung der Immobilienverwaltung ~~W&S~~ UG; die von den Klägern geäußerten Zweifel sind Gegenstand des Rechtsstreits LG Dortmund 1 S 67/15 gewesen.

### III.

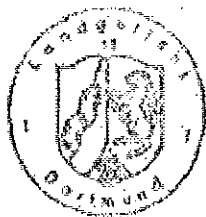
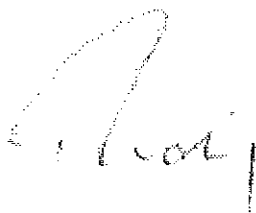
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke

Dr. Hüntemann

Stelzig

Beglaubigt



Radig

Justizbeschäftigte