

Landgericht Stuttgart

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 26 WEG

- 1. Auch wenn ein Verwalterkandidat keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolviert und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt hat, kann seine Wahl der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.**
- 2. Weder eine fehlende einschlägige betriebswirtschaftliche, buchhalterische oder rechtliche Ausbildung noch eine fehlende betriebliche Ausstattung reicht aus, die Feststellung zu treffen, die Wohnungseigentümergeinschaft habe ihren Beurteilungsspielraum überschritten.**
- 3. Es genügt, wenn der Verwalter bei der Wahl die Zusagen gibt, sich zur Einarbeitung in das Amt kundig zu machen, Fortbildungen zu besuchen und die notwendigen Versicherungen abzuschließen.**
- 4. Im Rahmen der Anfechtungsklage zur Verwalterwahl sind nur solche Tatsachen zu berücksichtigen, die den Eigentümern bei der Beschlussfassung bekannt waren.**

LG Stuttgart, Urteil vom 29.07.2015; Az.: 10 S 68/14

Das Landgericht Stuttgart - 10. Zivilkammer – hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 08.07.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Berufungskläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Reutlingen vom 26.09.2014, Az. 10 C 496/14 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Berufungskläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Reutlingen ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO)

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Das angefochtene Urteil beruht nicht auf einem Rechtsfehler.

Die der Berufungsverhandlung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung.

Das Amtsgericht geht in dem angegriffenen Urteil zu Recht davon aus, dass der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 1 der Eigentümerversammlung vom 25.3.2014, mit welchem die Miteigentümerin P. zur Verwalterin bestellt wurde, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Auf die zutreffenden Gründe der angegriffenen Entscheidung wird in vollem Umfang Bezug genommen.

Das Berufungsvorbringen rechtfertigt keine abweichende Beurteilung. Dabei legt die Kammer den Vortrag der Kläger zugrunde, wonach die gewählte Verwalterin weder über eine einschlägige betriebswirtschaftliche, buchhalterische oder rechtliche Ausbildung noch über eine betriebliche Ausstattung verfüge. All dies reicht indes nicht aus, die Feststellung zu treffen, die Wohnungseigentümergeinschaft habe ihren Beurteilungsspielraum überschritten, weil die von den Wohnungseigentümern bei der Bestellung anzustellende Prognose darüber, ob die bestellte Miteigentümerin das ihr anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird, aus objektiver Sicht nicht mehr vertretbar erscheint. Die Kläger haben keine Tatsachen vorgetragen, welche den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung bekannt waren und Zweifel rechtfertigen könnten, die bestellte Miteigentümerin werde die bei der Wahl gegebenen Zusagen, sich zur Einarbeitung in das Amt kündigt zu machen, Fortbildungen zu besuchen und die notwendigen Versicherungen abzuschließen, um damit dem klägerischen Vorwurf der "Null-Qualifikation" zu begegnen, nicht einhalten. Ihre berufliche Stellung als Polizeibeamtin weist sie als zuverlässig aus. Auch wenn sie in Vollzeit tätig ist, bleibt ihr außerhalb ihrer beruflichen Arbeitszeit dennoch genügend Freiraum, sich die erforderlichen Fähigkeiten durch entsprechende Schulungen anzueignen und das Amt den gesetzlichen und vertraglichen Anforderungen entsprechend auszuüben. Umstände, welche die bestellte Miteigentümerin daran hindern könnten, die zur Amtsausübung erforderliche betriebliche Ausstattung zu erwerben, sind klägerseits nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich. Dies berücksichtigt ist es aus objektiver Sicht nicht unvertretbar, eine ordnungsgemäße Amtsausübung der gewählten Verwalterin zu prognostizieren. Ihre Bestellung hat für die Wohnungseigentümer gegenüber den anderen Bewerbern zudem den Vorteil, dass die von ihr geforderte Verwaltervergütung mit 10,00 EUR netto pro Einheit und Monat deutlich günstiger ist.

Der Rechtsauffassung, von der mangelnden Eignung sei bereits dann auszugehen, wenn der Verwalterkandidat keine Ausbildung in der Immobilienverwaltung absolviert und noch nie selbstständige Erfahrungen als WEG-Verwalter gesammelt habe, vermag die Kammer nicht zu folgen. Die dahin gehende Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf (Urteil vom 18.10.2013 - 25 S 7/13) lässt außer Acht, dass eine fachliche Qualifikation nicht Voraussetzung für die Ausübung einer Verwaltungstätigkeit ist. Würde man den Nachweis von Berufserfahrung als Voraussetzung für eine gültige Beschlussfassung über die Verwalterbestellung verlangen, wäre Berufsanfängern der Weg zu einer selbstständigen Berufsausübung als Verwalter versperrt (vgl. Kapries, ZMR 2014, 856, 857).

Der Vortrag der Kläger, die Wohnungseigentümerin P. sei von dem Sohn einer Miteigentümerin, Herrn St., bei der Versammlung vom 25.3.2014 verleitet worden, ist nicht von vornherein nicht geeignet, Zweifel an der Gültigkeit des Bestellungsbeschlusses aufkommen zu lassen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dieser Umstand, die gewählte Verwalterin als ungeeignet erscheinen lässt. Streitigkeiten unter den Wohnungseigentümern, welche gegen die Eignung der gewählten Verwalterin sprechen könnten, wurden von den Klägern innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht vorgetragen. Die Klageschrift enthält hierzu nicht einmal "im Kern" Ausführungen. Das Vorbringen in den rechtlichen Erwägungen, zwischen den Miteigentümern bestehe Streit, steht im Zusammenhang mit der von den Klägern ebenfalls begehrten Bestellung der Firma T. Hausverwaltung GmbH durch das Gericht. Ein solcher Streit reicht nicht aus, die Eignung eines Miteigentümers für das Verwalteramt in Frage zu stellen.

Ohne Erfolg berufen sich die Kläger zum Beleg der mangelnden Eignung der bestellten Verwalterin - auch im Berufungsverfahren - auf Tatsachen, die erst nach der streitgegenständlichen Beschlussfassung eingetreten sind. Zu Recht geht das Amtsgericht davon aus, dass im Rahmen der Anfechtungsklage nur solche Tatsachen zu berücksichtigen sind, die den Eigentümern bei der Beschlussfassung bekannt waren. Es kann daher dahinstehen, ob die bestellte Verwalterin im Rahmen der späteren Beschlussfassung über die Fassadensanierung gegen ihre Pflichten verstoßen hat. Diese nachträglich eingetretenen Tatsachen sind auch nicht geeignet, dem Klagantrag Ziff. 2 zum Erfolg zu verhelfen, da die Bestellung der Firma T. GmbH die Ungültigkeit des Bestellungsbeschlusses voraussetzt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Kammer sieht keine Veranlassung, die Revision nach § 543 ZPO zuzulassen. Auch wenn die Entscheidung von der seitens des Landgerichts Düsseldorf im Urteil vom 18.10.2013 (a. a. O.) vertretenen Rechtsauffassung abweicht, war dennoch ein Einzelfall zu beurteilen, der keine grundsätzliche Bedeutung hat. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts.