

AG Neustadt/Rübenberge

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 46, 21 Abs. 3 WEG; 612 Abs. 2 BGB

- 1. Die Bestellung des Verwalters entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden.**
- 2. Eine handelsübliche Vergütung im Sinne des § 612 Absatz 2 BGB gibt im Wohnungseigentumsrecht nicht.**
- 3. Bei einer Verwalterneuwahl sind mehrere Angebote einzuholen, damit die Wohnungseigentümer eine Vorauswahl treffen, sich über die Leistungsangebote austauschen und den Zweck der Einholung von Alternativangeboten erwägen können.**

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 15.02.2016; Az.: 20 C 943/15

Das Amtsgericht Neustadt a. Rbge. Hat auf die mündliche Verhandlung vom 25.01.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2015 der Wohnungseigentümergeinschaft Hauptstraße 65 zu Tagesordnungspunkt 5 gefasste Beschluss: "Die Hausverwaltung T wird für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2017 zur (neuen) Verwalterin bestellt." wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind Teilhaber und Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Hauptstraße 65. Die Rechte der Wohnungseigentümer untereinander ergeben sich aus der in der Teilungserklärung vom 03.11.1998 niedergelegten

Gemeinschaftsordnung, nach dem das Stimmrecht nach Wohneinheiten verteilt ist. Die WEG verfügt insgesamt über 9 Wohneinheiten.

Die Wohnungseigentümer W und G sind je zur ideellen Hälfte Eigentümer von 5 der 9 Einheiten, die übrigen 4 Eigentümer besitzen je eine Einheit. Auf der Eigentümerversammlung vom 09.07.2015 ging es unter Tagesordnungspunkt 5 um die Verwalterneubestellung ab dem 01.01.2016, da die Amtszeit der Hausverwaltung zum 31.12.2015 endete. Ob die damalige Hausverwaltung bereit war, sich für den Zeitraum ab dem 01.01.2016 zur Wiederwahl zur Verfügung zu stellen ist zwischen den Parteien streitig. Auf der Versammlung brachten die Wohnungseigentümer die Hausverwaltung T ins Spiel. Auf Nachfrage der damaligen Verwalterin, für welchen Zeitraum und zu welchen Konditionen denn die Hausverwaltung T gewählt werden soll wurde seitens eines Wohnungseigentümers mitgeteilt, dass "wir diese erstmal für 2 Jahre" wählen. Auf weitere Nachfrage, zu welchen Konditionen und Vertragsbedingungen diese dann gewählt werden sollen, konnten keine Angaben gemacht werden. Ein Verwaltervertrag wurde weder vorgelegt noch Angaben zu dem Inhalt desselben gemacht. Bei 8 anwesenden Stimmen wurde schließlich die Hausverwaltung T mit 5 zu 2 bei einer Enthaltung gewählt. Mit der am 05. August 2015 bei dem Amtsgericht Neustadt eingegangenen Klage hat die beklagte Partei die Beschlussfassung angefochten.

Die Klägerin trägt vor, die Beschlussfassung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin beantragt,

der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2015 der Wohnungseigentümergeinschaft Hauptstraße 65 zu Tagesordnungspunkt 5 gefasste Beschluss: "Die Hausverwaltung T wird für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2017 zur (neuen) Verwalterin bestellt." wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Beschlussanfechtungsklage ist begründet.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2015 gefasste Beschluss "die Hausverwaltung wird für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2017 zur neuen Verwalterin bestellt" war für ungültig zu erklären, weil der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Nach der Rechtsprechung des BGH (

BGH vom 27.02.2015 V ZR 114/14) entspricht die Bestellung des Verwalters grundsätzlich nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Diesen Erfordernissen hat die Beschlussfassung nicht entsprochen. Soweit die Beklagten vortragen, dass die neue Hausverwaltung T eine handelsübliche Vergütung ganz im Sinne des § 612 Absatz 2 BGB erhalten solle, so ist dies inhaltsleer, da es eine handelsübliche Vergütung im Sinne des § 612 Absatz 2 BGB im Wohnungseigentumsrecht nicht gibt. Da mithin über die konkrete Vergütung der neu bestellten Verwaltung nicht gesprochen wurde, blieb vollkommen im Unklaren, worüber die Wohnungseigentümergeinschaft überhaupt abgestimmt hat. Dem Erfordernis, dass die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages in wesentlichen Umrissen geregelt worden sind, wurde nicht nachgekommen. Dies gilt umso mehr, als unterblieben ist, mehrere Angebote einzuholen, damit die Wohnungseigentümer eine Vorauswahl treffen, sich über die Leistungsangebote austauschen und den Zweck der Einholung von Alternativangeboten erwägen können. Mangels entsprechender Information haben die Wohnungseigentümer auf der Versammlung den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum nicht wahrnehmen können, so dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte die Beschlussfassung zurückzustellen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Absatz 1 ZPO.

Das Gericht hat davon abgesehen, den Wohnungseigentümern die Kosten des Verfahrens gemäß § 49 WEG aufzuerlegen, da das Gericht keine Entscheidung gemäß § 21 Absatz 8 WEG getroffen hat.

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