

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 8, 26 WEG

- 1. Im Rahmen Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG übt das Gericht kein freies Ermessen aus, sondern es ist zum einen an den Tatsachenvortrag der Parteien gebunden (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 210) und übt sein Ermessen lediglich anstelle der Wohnungseigentümer aus, wobei es eine Regelung nach denselben Maßstäben zu treffen hat, wie sie das WEG den Wohnungseigentümern vorgibt.**
- 2. Unter Beachtung des Beibringungsgrundsatzes haben die Parteien dem Gericht die zur Ermessensausübung erforderlichen Tatsachen beizubringen, um dieses in die Lage zu versetzen, nach billigem Ermessen zu entscheiden. Dies bedingt bei einer vom Gericht zu treffenden Verwalterwahl, dass eine oder mehrere geeignete Personen vorgeschlagen und die jeweiligen Konditionen des Verwaltervertrages nebst der Zustimmung zur Übernahme des Verwalteramtes durch gerichtliche Bestellung dargelegt werden.**
- 3. Eine Verwalterbestellung kann auch nicht durch die Kammer erfolgen, denn es liegen nicht, wie es für die Verwalterbestellung erforderlich wäre, wenigstens drei aussagekräftige und vollständige Verwalterangebote vor.**

LG Dortmund, Urteil vom 10.11.2015; Az.: 1 S 308/15

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Unna vom 11.06.2014 - Az.: 18 C 9/14 - abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1

ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist teilweise begründet.

1. Die Berufung ist zulässig.

a) Der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteigt 600,00 EUR. (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

Der Streitwert ist gemäß § 49a Abs. 1 S. 1 GKG auf 50 % des Interesses der Parteien festzusetzen, welches sich auf 899,64 EUR beläuft. Denn zu dem Gesamtinteresse von 1.199,52 EUR, der Jahresverwaltervergütung, ist nach ständiger Rechtsprechung der Kammer auch das Einzelinteresse der Kläger in Höhe von 599,76 EUR hinzuzurechnen, was zusammen einen Betrag von 1.799,28 EUR ergibt. 50 % hiervon sind 899,64 EUR. Da dieser Betrag niedriger ist, als das fünffache Eigeninteresse der Kläger (§ 49a Abs. 1 S. 2 GKG), ist er für die Streitwertfestsetzung maßgeblich.

b) Die Beklagten haben einen ordnungsgemäßen Berufungsantrag gestellt, wenngleich diese noch in erster Instanz lediglich die Klageabweisung beantragt haben und nunmehr in der Berufungsinstanz die Bestellung eines anderen als des in erster Instanz bestellten Verwalters durch das Gericht begehren.

aa) Es handelt sich insoweit um keine nach § 533 ZPO (möglicherweise) unzulässige Klageänderung der Beklagten, weil diese nicht den Rechtsstreit als Kläger führen und damit es nicht in der Hand haben, über den Streitgegenstand der Klage zu disponieren.

bb) Es handelt sich auch um kein Anerkenntnis der Beklagten, weil ein bestimmtes Klagebegehren der Kläger nicht anerkannt worden ist und demgemäß auch kein Anerkenntnisurteil gemäß dem Anerkenntnis (§ 307 ZPO) ergehen kann.

cc) Schließlich handelt es sich nicht um einen reinen Klageabweisungsantrag verbunden mit einem Widerklageantrag auf Bestellung eines anderen Verwalters. Denn der Klageantrag ist bei einer Gestaltungsklage ein unbestimmter Antrag, der lediglich das Rechtsschutzziel, in diesem Fall die Bestellung eines Verwalters vorgeben muss (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 208). Soweit die Beklagten - wie im vorliegenden Fall - ebenso wie die Kläger dem Grunde nach eine Verwalterbestellung durch das Gericht begehren, erstreben sie gerade keine reine Klageabweisung verbunden mit der Entscheidung über einen anderen mit der Widerklage verfolgten Streitgegenstand. Vielmehr erstreben sie lediglich eine inhaltlich andere Ermessensausübung durch das Gericht innerhalb des bereits rechtshängigen Streitgegenstandes.

(1.) Dies ist im Rahmen einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG möglich, etwa wenn beide Parteien an einer gerichtlichen Ermessensentscheidung

interessiert sind und sich allein im Hinblick auf die zu treffende Regelung nicht einigen können. Gerade für eine solche Situation ist die Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG geschaffen worden, mit der die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer auf das Gericht übertragen wird, wenngleich eine derartige Rechtsgestaltung durch das Gericht dem kontradiktorischen Zivilprozess weitgehend fremd ist.

(2.) Es ist insoweit der Rechtsnatur der Gestaltungsklage geschuldet, dass eine inhaltlich abweichende Ermessensausübung durch das Gericht beantragt und in dieser Weise die Abänderung einer bereits in erster Instanz ergangenen Entscheidung begehrt werden kann, wobei eine abweichende Ermessensentscheidung nur dann ergehen kann, wenn die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ermessensausübung im Sinne des § 21 Abs. 8 WEG vorliegen. Die Möglichkeit eines entsprechenden Antrages in der Berufungsinstanz erschließt sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass die Gestaltungsklage die Parteien nicht von dem Beibringungsgrundsatz und der Darlegung sowie dem ggf. notwendigen Beweis der Tatsachen enthebt, welche für die Ermessensausübung des Gerichts benötigt werden (vgl. zu Letzterem: Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 210), da aus diesem Grunde der Parteivortrag von vornherein darauf gerichtet ist, die Ermessensentscheidung des Gerichts in eine bestimmte Richtung zu lenken.

(3.) Aus der Geltung des Beibringungsgrundsatzes folgt zugleich, dass die Klage abzuweisen ist, wenn die Voraussetzungen für eine Ermessensentscheidung nicht vorliegen, wenn diese von den Parteien nicht dargetan sind, da eine andere, positiv gestaltende Entscheidung nicht möglich ist. Ein Verstoß gegen § 308 ZPO geht mit einer Klageabweisung nicht einher, weil den Klägern nicht mehr zugesprochen wird, als diese begehren bzw. die Beklagten jedenfalls die Beseitigung der von ihnen angefochtene Ermessenausübung erreichen, mit deren inhaltlicher Ausgestaltung sie nicht einverstanden gewesen sind. Vielmehr stellt die Klageabweisung für beide Parteien ein "Minus" dar.

c) Der Umstand, dass der Beklagte zu 2.) seine Wohnung veräußert hat, ändert an der Zulässigkeit der Berufung mit Blick auf §§ 265 ff ZPO nichts.

2. Die Berufung ist teilweise begründet, denn die zulässige Klage ist abzuweisen; eine Bestellung eines Verwalters im Sinne der Beklagten kommt ebenfalls nicht in Betracht.

a) Die Klage ist nicht bereits mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig, denn die Frage der Verwalterbestellung ist Gegenstand der Eigentümerversammlung vom 15.10.2013 gewesen, in der eine Einigung auf die Bestellung eines Verwalters nicht erfolgen konnte.

b) Die Bestellung der Hausverwaltung L durch das Amtsgericht Unna ist ermessensfehlerhaft erfolgt und eine ermessensfehlerfreie Bestellung kann auch durch die Kammer im Berufungsrechtszug nicht erfolgen.

aa) Im Rahmen Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG übt das Gericht kein freies Ermessen aus, sondern es ist zum einen an den Tatsachenvortrag der Parteien gebunden (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 210) und übt sein Ermessen

lediglich anstelle der Wohnungseigentümer aus, wobei es eine Regelung nach denselben Maßstäben zu treffen hat, wie sie das WEG den Wohnungseigentümern vorgibt (vgl. Bärman, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 214).

bb) Unter Beachtung des Beibringungsgrundsatzes haben die Parteien dem Gericht die zur Ermessensausübung erforderlichen Tatsachen beizubringen, um dieses in die Lage zu versetzen, nach billigem Ermessen zu entscheiden. Dies bedingt, dass eine oder mehrere geeignete Personen vorgeschlagen und die jeweiligen Konditionen des Verwaltervertrages nebst der Zustimmung zur Übernahme des Verwalteramtes durch gerichtliche Bestellung dargelegt werden (vgl. Bärman, WEG, 12. Auflage, § 26, Rn. 283).

(1.) Dies ist von Seiten der Kläger sowohl im Hinblick auf die Hausverwaltung L als auch im Hinblick auf die Hausverwaltung X nicht geschehen, weil ein Verwaltervertrag nicht vorgelegt worden ist, weswegen die Ermessensausübung des Gerichts auf einer unvollständigen Tatsachenbasis erfolgt ist. Auch Wohnungseigentümer hätten ohne das Vorliegen aussagekräftiger Angebote, zu denen auch der Verwaltervertrag gehört, nicht ordnungsgemäß die Bestellung eines Verwalters beschließen können.

(2.) Eine Verwalterbestellung kann auch nicht durch die Kammer erfolgen, denn es liegen nicht, wie es für die Verwalterbestellung erforderlich wäre, wenigstens drei aussagekräftige und vollständige Verwalterangebote vor.

(a) Die von den Klägern vorgelegten zwei Angebote sind, wie bereits ausgeführt, unvollständig. Dass der Verwaltervertrag L nun in 2. Instanz vorliegt, ist im Ergebnis ohne Bedeutung, da er schon anlässlich der Bestellung durch das Amtsgericht hätte vorliegen müssen, was indes nicht der Fall war. Ungeachtet dessen kann aber auch die Kammer gegenwärtig ein Ermessen nicht fehlerfrei ausüben, weil es immer noch an der notwendigen Anzahl von Vergleichsangeboten fehlt.

(b) Die Beklagten haben in Bezug auf die Hausverwaltungen M und N zwar Unterlagen vorgelegt, indes bezieht sich das Angebot der Verwalterin N nicht auf die konkrete Eigentümergemeinschaft. Hinzukommt, dass von dieser Verwalterin keine Erklärung vorliegt, dass sie zur Übernahme der Verwaltung bereit ist, insbesondere kann eine solche Erklärung nicht dem Anschreiben vom 10.06.2014 entnommen werden, da dieses nicht unterschrieben worden ist. Des Weiteren fehlt bei dem Angebot M, von dem auch einzelne Seiten nicht zur Gerichtsakte gereicht worden sind, der Verwaltervertrag, weswegen dieses ebenfalls unvollständig ist.

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. § 62 Abs. 2 WEG.