

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ~~in~~ in ~~der~~ der Wohnungseigentümersammlung vom 16.06.2015 zu den Tagesordnungspunkten 3, 4, 5 und 6 werden für unwirksam erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger zu 7 % und die Beklagten zu 93 %, die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz tragen die Kläger zu 9 % und die Beklagten zu 91 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die Berufung ist teilweise begründet. Die Klage ist teilweise begründet.

1.

Die Berufung ist bezüglich des Antrages 1) begründet. Das Amtsgericht hat die Klage bezüglich der Ungültigkeitserklärung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft vom 16.06.2015 unter den Tagesordnungspunkten 3-6 zu Unrecht abgewiesen. Die Beschlussanfechtungsklage ist begründet.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts führt der Verstoß gegen die Regelung aus § 13 Abs. 8 der Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft dahingehend, dass nur die beklagte Eigentümerin das Protokoll der Eigentümersammlung vom 16.06.2015 unterschrieben hat und kein zweites Mitglied der Eigentümergeinschaft, zu einer Anfechtbarkeit sämtlicher auf der Eigentümersammlung getroffener Beschlüsse.

a)

Der Verstoß gegen die von der Eigentümergeinschaft bestimmte konstitutive Regelung aus § 13 Abs. 8 der Teilungserklärung, in der die Gemeinschaft bestimmt hat, dass zur Gültigkeit von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft die Protokollierung und die Unterschrift von zwei von der Gemeinschaft bestimmten Wohnungseigentümern

erforderlich ist, hat die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zur Folge (vgl. z. B. Bärmann/Merle, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 200 ff, Münchener Kommentar zum BGB/Engelhardt, 6. Aufl., § 24 Rn. 33; BGH, Beschluss v. 03.07.1997, Az.: V ZB 2/97; BGH, Urteil v. 30.03.2012, Az.: V ZR 178/11).

b)

Der Zweck der von der Eigentümergemeinschaft bestimmten qualifizierten Protokollierungsklausel ist nicht gewahrt. Durch die Unterschrift von zwei Wohnungseigentümern besteht nicht nur für die Eigentümer, die nicht an der Versammlung teilgenommen haben, sondern auch für anwesend gewesene Eigentümer und etwaige Rechtsnachfolger die erhöhte Gewähr dafür, dass das Protokoll den Inhalt der Eigentümerversammlung vollständig und inhaltlich richtig wiedergibt und sich auf den Inhalt des Protokolls z. B. in einem etwaigen Rechtsstreit verlassen werden kann (vgl. u. a. Bärmann/Merle, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 203; BGH, Urteil v. 30.03.2012, Az.: V ZR 178/11).

c)

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist die Berufung der Kläger auf die Anfechtbarkeit mangels zweiter Unterschrift eines Miteigentümers nicht rechtsmissbräuchlich, weil zwischen den Parteien streitig ist, ob das Protokoll inhaltlich richtig ist und damit, ob der Kläger zu 1) zu Recht seine Unterschrift verweigert hat (vgl. LG Dortmund, Urteil v. 06.08.2013, Az.: 1 S 298/12 m. w. N.).

aa)

Zwischen den Parteien steht im Streit, ob das Protokoll der Versammlung deren Inhalt vollständig und richtig wiedergibt. Die Kläger haben insbesondere in dem Schriftsatz vom 02.10.2015 die Richtigkeit des Protokolls gerügt, indem sie behauptet haben, dass das Protokoll – zumindest teilweise – nicht den tatsächlichen Ablauf der Eigentümerversammlung vom 16.06.2015 wiedergebe.

bb)

Die Entscheidung über die Frage, ob der Kläger zu 1) die Unterschrift zu Recht verweigert hat, ist indes nicht in den hiesigen Rechtsstreit zu verlagern, sondern ist ggf. in einem Rechtsstreit der hiesigen Beklagten gegen den hiesigen Kläger zu 1) auf Protokollunterzeichnung zu klären.

Selbst bei unberechtigter Verweigerung der Unterschrift muss ein Verfahren gegen den Kläger auf Leistung der entsprechenden Unterschrift geführt werden und kann ggf. mit dessen Beschlussanfechtungsklage verbunden werden (BGH, Beschluss vom 03.07.1997, Az.: V ZB 2/97 und auch LG Dortmund, Urteil v. 06.08.2013, Az.: 1 S 298/12).

Insbesondere kann ein Wohnungseigentümer, der von der Richtigkeit der Protokollierung in der Eigentümerversammlung nicht überzeugt ist, durch die übrigen Wohnungseigentümer ohne weitergehende gerichtliche Überprüfung nicht zu einer Versicherung der Vollständigkeit und inhaltlichen Richtigkeit des Protokolls in Form seiner Unterschrift gezwungen werden.

cc)

Ein Verstoß gegen die Formvorschrift ist zwingend mit der Anfechtbarkeit der Beschlüsse verbunden, unabhängig davon, ob sich der Verstoß auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit des Protokolls ausgewirkt hat (BGH, Beschluss vom 03.07.1997, Az.: V ZB 2/97).

Ein Verweis auf die fehlende Unterschrift – unabhängig davon, ob es die eigene ist – und die damit mögliche Anfechtbarkeit der Beschlüsse, ändert nichts daran, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung aus § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch darauf haben, dass eine ordnungsgemäße Protokollierung entsprechend der Vereinbarungen in der Teilungserklärung erfolgt.

2.

Die Berufung ist bezüglich des Gestaltungsantrages der Kläger gem. § 21 Abs. 8 WEG dahingehend, dass das Gericht den bestehenden Verwaltervertrag kündige und der Wohnungseigentümergeinschaft einen Notverwalter bestelle, unbegründet.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf eine Ermessensentscheidung durch das Gericht gem. § 21 Abs. 8 WEG, weder hinsichtlich der Kündigung des Verwaltervertrages noch hinsichtlich der Bestellung eines Notverwalters.

a)

Der Klage mangelt es bereits am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis. Die Kläger haben sich zuvor nicht ausreichend und vergeblich um die Herbeiführung einer Beschlussfassung durch die Eigentümergeinschaft bemüht (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 207).

aa)

Weil der Eigentümergeinschaft bezüglich der von ihr gefassten Beschlüsse ein weiter Ermessenspielraum zusteht, ist die gestaltende Entscheidung durch das Gericht nur in Ausnahmefällen geboten (z.B. BGH, Urteil v. 15.01.2010, Az. V ZR 114/09; BGH, Urteil v. 20.11.2015, Az.: V ZR 284/14).

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die Eigentümergeinschaft sich nicht mit der Frage der Abberufung des jetzigen Verwalters vor der hiesigen Klage befasst hat und dass die Kläger vor dem Antrag gem. § 21 Abs. 8 WEG im hiesigen Rechtsstreit keine Beschlussfassung über die Abberufung des jetzigen Verwalters angestrebt haben. Insbesondere haben die Kläger keinen Beschlussantrag in der Eigentümerversammlung vom 16.06.2015 gestellt.

bb)

Allein die Tatsache, dass es sich bei der Wohnungseigentümergeinschaft ~~um eine zerstrittene Gemeinschaft handelt~~, um eine zerstrittene Gemeinschaft handelt, deren Mitglieder bereits mehrere Verfahren bis in die Berufungsinstanz gegeneinander geführt haben und die Beklagte aufgrund ihrer Majoritätsstellung in der Gemeinschaft in der Lage ist, allein Mehrheitsentscheidungen herbeizuführen, rechtfertigt es nicht, dass die Kläger die Beschlussfassung über die Abberufung des jetzigen Verwalters nicht versucht haben.

Die Kläger hätten insbesondere die Möglichkeit gehabt, auf der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 16.06.2015 einen diesbezüglichen Antrag zu stellen, um bei Ablehnung des Beschlussantrages den hiesigen Gestaltungsantrag zu stellen. Die Kläger hatten nach ihrem Vortrag bereits seit (spätestens) Ende 2014 Kenntnis von dem gegen den Verwalter gerichteten Insolvenzverfahren und damit von einem (ggf.) bestehenden wichtigen Grund zur Abberufung des Verwalters.

b)

Die Klage ist darüber hinaus unbegründet, weil die Kläger keinen Anspruch auf die Kündigung des Verwaltervertrages durch das Gericht haben.

aa)

Das Gericht ist grundsätzlich an sämtliche Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gebunden, die nicht nichtig sind, also auch an solche, die ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 206). Es steht den Eigentümern frei, die Bestandskraft durch die Erhebung der Anfechtungsklage zu verhindern. Hinzu kommt, dass der Eigentümergemeinschaft ein umfassender Ermessensspielraum zukommt, den das Gericht im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage lediglich auf Ermessensfehler überprüft (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 30; LG Berlin, Urteil v. 01.11.2013, Az. 55 S 184/11).

bb)

Im Rahmen der Gestaltungsklage gem. § 21 Abs. 8 WEG kann das Gericht allerdings einen bestandskräftigen und nicht nichtigen Beschluss der Gemeinschaft über die Bestellung eines Verwalters im Ergebnis aufheben, wenn die Entscheidung der Gemeinschaft, den Verwalter nicht abzurufen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 WEG widerspricht, weil die Entscheidung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen widerspricht.

Die Nichtabberufung des Verwalters entspricht – zur Zeit der Entscheidung durch das Gericht am 16.08.2016 – ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 WEG. Ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Abberufung des Verwalters liegt nicht vor.

(1)

Die Kammer hat bei ihrer Entscheidung nicht zu berücksichtigen, ob – trotz Privatinsolvenz des Verwalters – die Entscheidung zur Verwalterbestellung im Jahr 2013 ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach, weil dies einer Beschlussanfechtungsklage vorbehalten gewesen wäre, die – unstreitig – gegen den Beststellungsbeschluss des jetzigen Verwalters nicht erhoben worden ist.

(2)

Vielmehr hatte die Kammer bei der Entscheidung auf die Umstände zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen.

(a)

Durch den – unstreitigen – Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung im Jahr 2015 durch den Verwalter ist nunmehr sicher gestellt, dass die Gemeinschaft im Haftungsfall Ersatz erhält, weil die Versicherung die im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Verwalters dessen Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinschaft ersetzt (vgl. BGH, Urteil v. 22.06.2012, Az.: V ZR 190/11).

(b)

Weiterhin führt das Amtsgericht zu Recht aus, dass die Beeinflussung der Beklagten durch den Verwalter nicht substantiiert dargelegt ist und die Nichtzahlung auf die Forderung aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss eines nicht rechtskräftigen Verfahrens keine Pflichtverletzung darzustellen vermag.

c)

Unabhängig davon, dass auch der Gestaltungsklage auf Bestellung eines Notverwalters das Rechtsschutzbedürfnis fehlt (s. o.) und die Kläger bereits keinen Anspruch auf die gerichtliche Abberufung des jetzigen Verwalters haben, besteht kein Anspruch auf die Bestellung eines Notverwalters.

Die Kläger verkennen bereits die Anforderungen, die an eine begründete Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG zu stellen sind.

aa)

Im Rahmen einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG übt das Gericht kein freies Ermessen aus. Vielmehr ist das Gericht an den Tatsachenvortrag der Parteien gebunden (Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 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 Gesetz den Wohnungseigentümern vorgibt (Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21, Rn. 214; LG Dortmund, 1 S 416/15).

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 in der Weise zu entscheiden, wie es an sich die Aufgabe der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung wäre. Dies bedingt, dass die Kläger gehalten sind, geeignete Personen für die Verwalterbestellung vorgeschlagen und die jeweiligen Konditionen des Verwaltervertrages nebst der Zustimmung zur Übernahme des Verwalteramtes durch gerichtliche Bestellung darzulegen (Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 26, Rn. 283), wobei nach ständiger Rechtsprechung der Kammer bei einer Neubestellung eines Verwalters - anders als bei einer Wiederbestellung - wenigstens drei Alternativangebote vorliegen müssen (vgl. LG Dortmund, Urteil v. 10.11.2015, Az.: 1 S 308/15). Denn auch in einer Eigentümerversammlung könnten die Wohnungseigentümer einen ordnungsgemäßen Beschluss über eine Verwalterbestellung nur fassen, wenn entsprechende Alternativangebote vorliegen.

Vorliegend fehlen bereits drei ordnungsgemäße Alternativangebote.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

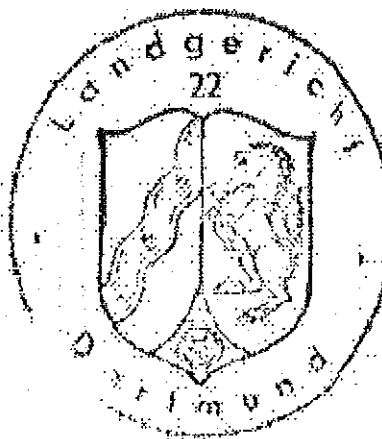
Bünnecke

Schattow

Heinzelmann

Beglaubigt

Künne



Künne

Justizobersekretärin