

Amtsgericht Siegburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 12, 27 WEG

- 1. Ein Beschluss, mit dem eine bestimmte Firma für die Zukunft vom Amt des WEG-Verwalters ausgeschlossen werden soll, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da nach dem Beschlusstext beabsichtigt ist, Einfluss auf die Entscheidung zukünftiger Wohnungseigentümersammlungen zu nehmen. Zwar bliebe es einer künftigen Wohnungseigentümersammlung unbenommen, diesen Beschluss aufzuheben; der Beschlusstext erweckt in dem unbefangenen Leser jedoch den Eindruck, eine künftige Bewerbung um das Amt des WEG-Verwalters sei ausgeschlossen.**
- 2. Obliegt die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung primär dem Verwalter und kann diese Zustimmung nur ersatzweise durch einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt werden, folgt hieraus kein Rechtsanspruch auf eine entsprechende positive Beschlussfassung der Wohnungseigentümersammlung, denn sowohl dem Veräußerer wie dem Erwerber steht der Rechtsweg offen, den Verwalter gerichtlich auf Erteilung der Zustimmung Anspruch zu nehmen.**
- 3. Damit besteht hinsichtlich des Anfechtungsantrages kein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerseite; der vom Kläger gestellte Verpflichtungsantrag ist unbegründet, ohne dass es im Rahmen dieses Rechtsstreites eine Auseinandersetzung mit der Frage bedurfte, ob ein wichtiger Grund der Versagung der Zustimmung hinsichtlich der vom Kläger geschlossenen Kaufverträge vorliegt.**
- 4. § 26 Abs. 2 WEG soll verhindern, dass mit einem mehr als 1 Jahr vor Ablauf der Verwalterzeit gefassten Beschluss über dessen Wiederbestellung eine Bindungswirkung von mehr als 5 Jahren erreicht wird. Dies ist nicht der Fall, wenn das im Beschluss festgelegte Ende des Verwalteramtes unterhalb der 5-Jahresgrenze bleibt.**
- 5. Sind sowohl der Verzicht auf Klageverfahren wie auch die in das Ermessen des Verwalters gestellte Ausbuchung von uneindringlichen Forderungen weder der Person der Schuldner nach noch der Höhe der eventuell ausfallenden Beträge nach festgelegt, kann diese Entscheidung nicht auf die Verwaltung übertragen werden.**
- 6. Zwar steht es durchaus in der Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümersammlung, unter Abwägung von Kostenrisiken bestimmte Forderungen gegen säumige Miteigentümer nicht weiter zu verfolgen. Dies bedarf jedoch einer Entscheidung im Einzelfall, um die Tragweite der jeweiligen Beschlussfassung ermessen zu können.**

Tenor:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25. Oktober 2007 der Eigentümergeinschaft werden zu den Tagesordnungspunkten

3 b) (Ausschluß der Firma L2 KG als Verwalterkandidat)

5) (Jahresabrechnung 2006 bezogen auf die Einzelabrechnung für die Wohneinheit Nr. 65)

7) (Entlastung der Verwaltung)

14) (Verzicht auf Klageverfahren wegen säumiger Eigentümer)

15) (Ausbuchung von uneinbringlichen Forderungen)

für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen zu 70 % die Kläger als Gesamtschuldner; weitere 5 % der Verfahrenskosten trägt der Kläger zu 1) als Alleinschuldner, 25 % der Verfahrenskosten tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der Eigentümergeinschaft Q-Weg in T.

Sie wenden sich gegen diverse Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25. Oktober 2007.

Unter Tagesordnungspunkt 3 wurde durch Mehrheitsbeschluss einer Abmahnung des Klägers zu 1) von der Eigentümerversammlung beschlossen. Inhaltlich bemängelt wurde die unzulässige Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Kläger zu 1), der fehlerhafte Gebrauch einer Vollmacht, ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum durch eigenmächtig veranlasste Bauarbeiten auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sowie das Aufstellen von Müllcontainern einer benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft auf dem gemeinschaftlichen Grundstück.

Die Klägerseite hält diese Vorwürfe jeweils für unbegründet, jedenfalls für geeignet, den Ruf des Klägers zu 1) in der Wohnungseigentümergeinschaft in unzulässiger Weise zu schädigen.

Unter Tagesordnungspunkt 3 b) wurde beschlossen, die Firma L2 KG in der Zukunft für eine Verwaltungstätigkeit für die Eigentümergeinschaft auszuschließen. Dies hält die Klägerseite bereits unter wettbewerbsrechtlichen Gesichtspunkten für unzulässig.

Unter Tagesordnungspunkt 4 fasste die Eigentümerversammlung den Negativbeschluss, eine ersatzweise Genehmigung von Kaufverträgen, die der Kläger zu 1) mit Miteigentümern geschlossen hat, vorzunehmen. Die Teilungserklärung sieht grundsätzlich vor, dass diese Verträge der Genehmigung durch den WEG-Verwalter bedürfen – dessen Zustimmung kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden.

Weiterhin wenden sich die Kläger gegen den Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2006, soweit in dieser für die Wohneinheit 65 ein Betrag von 717,09 Euro als Negativsaldo ausgewiesen ist, der aus fehlenden Zahlungen des Voreigentümers im Kalenderjahr 2006 herrührt. Der Kläger zu 1) hat diese Wohnung erst im Jahre 2007 zu Eigentum erworben.

Unter Tagesordnungspunkt 7 wurde die Verwaltung entlastet – dies hält die Klägerseite auch angesichts des parteiischen Verhaltens der Verwaltung in der Wohnungseigentümerversammlung für fehlerhaft.

Unter Tagesordnungspunkt 8 beschloss die Eigentümerversammlung die Wiederbestellung der jetzigen WEG-Verwalterin für den Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2011. Diesen Beschluss hält die Klägerseite für nichtig, da er gegen § 26 Abs. 2 WEG verstoße, denn die gültige Verwalterbestellung ende erst zum 31. Dezember 2008.

Unter Tagesordnungspunkt 14 wurde beschlossen, die Verwaltung unter Ausschluss von Schadensersatzansprüchen zu ermächtigen, auf Klageverfahren gegen zahlungsrückständige Eigentümer zu verzichten, wenn dies mit einem hohen Prozentrisiko verbunden sei.

Unter Tagesordnungspunkt 15 wurde die Verwaltung ermächtigt, uneinbringliche Forderungen bis zu einem Maximalbetrag von 10.000,00 Euro pro Jahr auszubuchen.

Bei diesen beiden Beschlüssen sieht die Klägerseite ein Verstoß gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung, da diese inhaltlich unbestimmt seien und dem WEG-Verwalter einen nicht kontrollierbaren Handlungsspielraum eröffne.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25. Oktober 2007 zu den Tagesordnungspunkten 3a, 3 b, 4, 5, 7, 8, 14 und 15 für ungültig zu erklären.

Darüber hinaus beantragt der Kläger zu 1),

die Beklagten zu verpflichten, den Verwalter zur Erteilung der Genehmigung der Kaufverträge des Klägers mit den Veräußerern A, Z, K und E anzuweisen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie weisen darauf hin, dass Beschlüsse über Abmahnungen grundsätzlich nicht anfechtbar sind und die in der Abmahnung angesprochenen Punkte darüber hinaus inhaltlich zutreffend seien.

Der Beschluss unter Tagesordnungspunkt 3 b) beschwere die Kläger nicht, da jede Wohnungseigentümerversammlung diesen Beschluss ändern könnte.

Die Verweigerung der Zustimmung zu den vom Kläger zu 1) geschlossenen Kaufverträgen sei gerechtfertigt, da der Kläger zu 1) durch sein Verhalten gezeigt habe, dass er gewillt ist, die Rechte der anderen Miteigentümer zu missachten.

Die von Klägerseite bemängelte Abrechnung der Einheit Nr. 65 entspreche zum einen den Bestimmungen der Teilungserklärung, belaste aber auch den Kläger zu 1) nicht, da die Einbeziehung von Zahlungsrückständen des Voreigentümers keine Zahlungsverpflichtung des Klägers auslöse.

Die Wiederbestellung der Verwaltung unter Tagesordnungspunkt 8 sei ordnungsgemäß, da - gerechnet vom Tage der Beschlussfassung ab - der gesetzlich vorgegebene maximale Zeitraum von 5 Jahren nicht überschritten werde.

Auch die Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 14 und 15 seien ordnungsgemäß, da zum einen kostenträchtiges und sinnlose Prozessieren gegen zahlungsunfähige Eigentümer vermieden werde und im Übrigen die Ausbuchung von Forderungen lediglich buchungstechnische Bedeutung hätten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes - insbesondere hinsichtlich der umfangreichen Ausführung des auf Beklagtenseite beteiligten Miteigentümers Herrn L, wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Das Klagebegehren ist nur hinsichtlich der Anfechtung der Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 3 b), 5, 7, 14 und 15 gerechtfertigt, im Übrigen war die Klageforderung zurückzuweisen.

Im Einzelnen:

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3, beinhaltend eine Abmahnung des Klägers zu 1), ist nicht anfechtbar, soweit sich die Anfechtung auf den Inhalt der Abmahnung stützen will. Dies ist die herrschende Meinung in Lehre und Rechtsprechung - etwas anderes gilt auch nicht, weil der Kläger sich in seinem guten Ruf beeinträchtigt fühlt.

Der Beschluss hat keinen den Kläger zu 1) beleidigenden Inhalt, sondern nennt konkrete Verhandlungen des Klägers, die im Zusammenhang mit den Geschehnissen in der Wohnungseigentümergeinschaft stehen. Dies ist nicht zu beanstanden.

Anderes gilt für den Beschluss unter Tagesordnungspunkt 3 b), mit dem eine bestimmte Firma für die Zukunft vom Amt des WEG-Verwalters ausgeschlossen werden soll. Dies entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da nach dem Beschlusstext beabsichtigt ist, Einfluss auf die Entscheidung zukünftiger Wohnungseigentümerversammlungen zu nehmen. Zwar bliebe es einer künftigen Wohnungseigentümerversammlung unbenommen, diesen Beschluss aufzuheben - der Beschlusstext, so er bestandskräftig wird, erweckt in dem unbefangenen Leser

jedoch den Eindruck, eine künftige Bewerbung der L2 KG um das Amt des WEG-Verwalters sei ausgeschlossen.

Um diesen Anschein zu vermeiden, war der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 b) aus Gründen der Rechtsklarheit für ungültig zu erklären.

Der unter Tagesordnungspunkt 4 gefasste Negativbeschluss ist nicht anfechtbar und war zusammen mit dem von dem Kläger zu 1) gestellten Antrag auf Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung der Genehmigung der Kaufverträge zurückzuweisen.

Nach dem Text der Teilungserklärung ist es Aufgabe des WEG-Verwalters, bei Veräußerungen von Sondereigentumseinheiten dem Kaufvertrag zuzustimmen; diese Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Weiter heißt es in der Teilungserklärung:

"Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung mit einfacher Abstimmungsmehrheit ersetzt werden."

Dies heißt, dass die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung primär dem Verwalter obliegt und diese Zustimmung nur ersatzweise durch einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt werden kann. Hieraus folgt kein Rechtsanspruch der Kläger auf eine entsprechende positive Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung, denn sowohl dem Veräußerer wie dem Erwerber steht der Rechtsweg offen, den Verwalter gerichtlich auf Erteilung der Zustimmung Anspruch zu nehmen. Eben dies tut die Klägerin zu 2) im Rahmen des Parallelverfahrens 150 C 36/07 AG Siegburg.

Damit besteht hinsichtlich des Anfechtungsantrages kein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerseite; der vom Kläger zu 1) gestellte Verpflichtungsantrag ist unbegründet, ohne dass es im Rahmen dieses Rechtsstreites eine Auseinandersetzung mit der Frage bedurfte, ob ein wichtiger Grund der Versagung der Zustimmung hinsichtlich der vom Kläger zu 1) geschlossenen Kaufverträge vorliegt.

Der Beschluss zur Genehmigung der Abrechnung 2006 ist hinsichtlich der Einzelabrechnung der Einheit Nr. 65 für ungültig zu erklären, da die Aufnahme von Wohngeldrückständen des Voreigentümers den Grundsätzen der ordnungsmäßen Verwalter widerspricht.

Der Kläger zu 1) hat diese Wohnung erst im Kalenderjahr 2007 grundbuchlich erworben. Für das im Jahre 2006 von dem Voreigentümer nicht gezahlte Wohngeld haftet der Kläger zu 1) nicht. Dem steht auch nicht entgegen, dass in § 9 Ziffer 11 der Teilungserklärung bestimmt ist, dass die Verpflichtung zur Wohngeldzahlung eines Käufers mit der Übergabe der Wohnung beginnt. Dies steht im Widerspruch zu der ebenfalls in der Teilungserklärung festgelegten Regelung, dass für Wohngeldrückstände im Jahre des Eigentumswechsels sowohl Veräußerer wie auch Erwerber gesamtschuldnerisch haften (§ 9 Ziffer 12 der Gemeinschaftsordnung). Eine sinnvolle Auslegung dieser einander scheinbar widersprechenden Regelungen ist nur dahingehend möglich, dass § 9 Ziffer 11. den Ersterwerber betrifft, während Ziffer 12 für einen Eigentumswechsel in der bereits bestehenden Eigentümergeinschaft gilt.

Die Entlastung des Verwalters unter Tagesordnungspunkt 7 ist bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil die von der Verwaltung vorgelegte Abrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 8 über die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters stößt nicht gegen § 26 Abs. 2 WEG. Diese Vorschrift soll verhindern, dass mit einem mehr als 1 Jahr vor Ablauf der Verwalterzeit gefassten Beschluss über dessen Wiederbestellung eine Bindungswirkung von mehr als 5 Jahren erreicht wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da das im Beschluss festgelegte Ende des Verwalteramtes mit Ablauf des Jahres 2011 seit dem Datum der Beschlussfassung am 25. Oktober 2007 unterhalb der 5-Jahresgrenze bleibt.

Demzufolge kann dahinstehen, ob in der Beschlussfassung konkludent die Beendigung des bisherigen Verwalteramtes ausgesprochen wird – in jedem Fall ist die ratio des Gesetzes, eine höchstens 5jährige Bindung der Wohnungseigentümergeinschaft an einen Verwalter herbeizuführend, gewahrt (BGH , Beschluss vom 23.2.1995, Aktenzeichen III ZR 65/94).

Die Anfechtung der Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 14 und 15 haben Erfolg, so dass die Beschlüsse für ungültig zu erklären waren. Sie widersprechen den Grundsätzen ordnungsmäßer Verwaltung.

Hierbei kann dahin stehen, inwieweit dem Verwalter ein unzulässig großer Handlungsspielraum – noch dazu unter vorherigem Verzicht auf Schadensersatzansprüche – übertragen wird, da der Inhalt beider Beschlüsse derart unbestimmt ist, dass dies nicht mit den Grundsätzen der ordnungsmäßen Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens in Einklang zu bringen ist. Sowohl der Verzicht auf Klageverfahren wie auch die in das Ermessen des Verwalters gestellte Ausbuchung von uneindringlichen Forderungen sind weder der Person der Schuldner nach noch der Höhe der eventuell ausfallenden Beträge nach festgelegt. Zwar steht es durchaus in der Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümersammlung, unter Abwägung von Kostenrisiken bestimmte Forderungen gegen säumige Miteigentümer gar nicht oder jedenfalls nicht weiter zu verfolgen. Dies bedarf jedoch einer Entscheidung im Einzelfall, um die Tragweite der jeweiligen Beschlussfassung eindeutig ermessen zu können.

Der vorliegende Beschlusstext erlaubt den Verzicht auf ausstehende Wohngelder in Bausch und Bogen und führt damit zu im Vorhinein nicht abschätzbaren, finanziellen Folgen für die Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus den §§ 708, 711 ZPO.

Gesamtstreitwert: 22.717,09 Euro

Einzelstreitwert:

Top 3a): 1.000,00 Euro

3b): 1.000,00 Euro

4) : 8.000,00

5): 717,09 Euro

7) : 1.000,00 Euro

8) : 5.000,00 Euro

14) : 1.000,00 Euro

15): 1.000,00 Euro

Antrag zu 2) des Klägers zu 1) : 4.000,00 Euro