



Im Namen des Volkes
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

des Herrn ~~_____~~

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~_____~~,
~~_____~~, Geschäftszeichen: 2017/659

gegen

1. die übrigen Wohnungserbbauberechtigten der Wohnungserbbauberechtigten-gemeinschaft ~~_____~~
~~_____~~ Erbbauberechtigten namentl., aufgeführt
in der Eigentümerliste,

vertreten durch die Verwalterin

~~_____~~ GmbH
vertr. d. d. Geschäftsführer, ~~_____~~

2. Herrn ~~_____~~

3. Wohnungsgesellschaft ~~_____~~ vertr. d. d. GF ~~_____~~ u. a.,
~~_____~~

4. Herrn ~~_____~~

5. Frau ~~_____~~

6. Herrn ~~_____~~

Beklagte

Prozessbevollmächtigter zu 1: Rechtsanwalt ~~_____~~,
~~_____~~, Geschäftszeichen: W-0036/2017

Ersatzzustellungsbevollmächtigter zu 2. – 5.:

Herrn ~~_____~~

Beschlussvorschlag: Die Erbbauberechtigten wählen die Hausverwaltung ~~Adm. Dogen~~ UG für die Zeit ab sofort bis zum 31.12.2018 zur Verwalterin [...]. Das monatliche Verwalterhonorar beträgt für den gewählten Zeitraum je Wohnungseigentum 18,90 € zzgl. Der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Als Vertragsgrundlage dient der Mustervertrag des DDI e.V. (lag seit der letzten Versammlung zur Einsicht aus."

Die Versammlung fand am 03.12.2016 statt. In der Versammlung waren mehrere Kandidaten für das Amt des Verwalters anwesend, darunter der amtierende Verwalter Herr ~~Adm. Dogen~~ und der Geschäftsführer der ~~Adm. Dogen~~ GmbH, Herr ~~Adm. Dogen~~. Ausweislich des von den Beklagten mit Schriftsatz vom 28.04.2017 vorgelegten Protokolls wurde unter Tagesordnungspunkt 8 befasste sich die Erbbauberechtigtenversammlung zunächst mit der Frage, ob die Wahl eines neuen Verwalters für die Zeit ab dem 01.01.2017 erfolgen sollte oder ob die Wahl – ggfs. unter Abberufung des bisherigen Verwalters – mit sofortiger Wirkung erfolgen soll. Unter Tagesordnungspunkt 8.1 beschloss die Versammlung mehrheitlich, dass die Wahl mit sofortiger Wirkung erfolgen soll. Zum neuen Verwalter gewählt wurde sodann mit einer Mehrheit von 50.548,11/100.000,00 Miteigentumsanteilen bei 81.812,08/100.000,00 in der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen die Firma ~~Adm. Dogen~~ GmbH. Zwischenzeitlich hat die FIRMA ~~Adm. Dogen~~ GmbH in ~~Adm. Dogen~~ GmbH umfirmiert. Unter Tagesordnungspunkt 9 wählte die Versammlung Herrn ~~Adm. Dogen~~, Herrn ~~Adm. Dogen~~ und Herrn ~~Adm. Dogen~~ zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats.

Die Wahl der Firma ~~Adm. Dogen~~ GmbH zum Verwalter wird vom Kläger mit der vorliegenden Beschlussanfechtungsklage angegriffen, die mit Schriftsatz vom 03.01.2016 erhoben und mit Schriftsatz vom 30.01.2017 begründet hat. Er hält den angegriffenen Beschluss bereits für nichtig, weil nicht klar sei, ob die Versammlung eine natürliche Person oder eine Kapitalgesellschaft zum neuen Verwalter gewählt hat. Ferner behauptet der Kläger, die Firma ~~Adm. Dogen~~ GmbH (bzw. Herr ~~Adm. Dogen~~) sei nicht von der Mehrheit der Erbbauberechtigten zum Verwalter gewählt worden. Ein Teil der von Herrn ~~Adm. Dogen~~ und Frau ~~Adm. Dogen~~ vorgelegten Vollmachten sei vom amtierenden Verwalter, Herrn ~~Adm. Dogen~~, grundlos und damit zu Unrecht zurückgewiesen worden. Dagegen habe der Verwalter mehrere Vollmachten von in seinem „Lager“ stehenden Erbbauberechtigten ohne weiteres zugelassen, obwohl diese teilweise entgegen den Bestimmungen der Teilungserklärung nur in Kopie vorgelegen hätten. Unter Berücksichtigung dieser Unstimmigkeiten habe die ~~Adm. Dogen~~ GmbH bzw. Herr ~~Adm. Dogen~~ nicht die erforderliche Stimmenmehrheit auf sich vereinigt. Außerdem beanstandet der Kläger, dass aus der im Einladungsschreiben des Verwalters gewählten Formulierung weder für ihn, noch für andere

Erbbauberechtigte erkennbar gewesen sei, dass in der Versammlung am 03.12.2016 auch die Wahl eines neuen Verwalters (und nicht lediglich die Wiederwahl der Firma ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ UG stattfinden könne. Außerdem sieht sich der Kläger durch die Anwesenheit eines Sicherheitsdiensts in der Versammlung in seiner freien Willensbildung beeinträchtigt. Schließlich meint der Kläger, die Abwahl der Firma ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ UG mit sofortiger Wirkung habe nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprochen, weil diese ursprünglich für die Zeit bis zum 31.12.2017 gewählt gewesen sei und in dieser Zeit Honoraransprüche des abgewählten Verwalters von über 280.000,00 € entstünden. Der Kläger behauptet insoweit, die Firma ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ UG sei infolge ihrer Abwahl insolvenzgefährdet. Es sei damit zu rechnen, dass ein Insolvenzverwalter Schadensersatzansprüche gegen die Erbbauberechtigtengemeinschaft geltend machen werde. Außerdem behauptet der Kläger, die Firma ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ GmbH verfüge über eine unzureichende Bonität. Wegen der Einzelheiten des Vortrags des Klägers wird auf seine Schriftsätze, insbesondere die Klagebegründung vom 31.01.2017 Bezug genommen.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 03.12.2016 zu Tagesordnungspunkt 9 (Wahl der Firma ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ GmbH) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, alle erteilten Vollmachten hätten im Original vorgelegen. Es seien keine Vollmachten als fehlerhaft zurückgewiesen worden. Ferner behaupten die Beklagten, alle Kandidaten für das Amt des Verwalters hätten sich in der Erbbauberechtigtenversammlung persönlich vorgestellt, und die Erbbauberechtigten hätten ausreichend Gelegenheit gehabt, den Kandidaten Fragen zu stellen. Die Beklagten verteidigen daher den angefochtenen Beschluss. Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Beklagten, insbesondere auf die Klageerwidernung vom 28.04.2017 Bezug genommen.

Nach Zustellung der Klage hat Herr ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ dem Gericht mit Schreiben vom 03.04.2017 dem Gericht folgendes mitgeteilt:

„Ich wurde als Treuhänder durch Herrn ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ beauftragt, die Gesellschaftsanteile an der ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ zu halten und mich als

Geschäftsführer auf der Versammlung der WEG ~~aussetzen~~ am 03.12.2016 vorzustellen.

Nachdem die ~~WEG~~ ~~WEG~~ ~~WEG~~ GmbH zur Verwalterin gewählt wurde, stellte ich sehr schnell fest, dass einige Abläufe in der Verwaltung nicht mit rechten Dingen zugehen. So stellte ich u.a. fest, dass Herr ~~Musmann~~ nicht nur die Hausmeister unter Druck setzt, sondern auch einzelne Eigentümer erpresst und Instandsetzungsarbeiten erst dann ausführen lässt, wenn diese Blankett Vollmachten [sic] erteilt haben."

Entscheidungsgründe

Die ordnungsgemäß, insbesondere unter Wahrung der Ausschlussfristen gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG erhobene Klage ist auch im Übrigen begründet. Es ist hier keine umfassende Aufarbeitung der Vorgänge im Zusammenhang mit der Erbbauberechtigtenversammlung vom 03.12.2016 erforderlich, es genügt vielmehr die Feststellung, dass der unter Tagesordnungspunkt 8 gefasste Beschluss betreffend die vorzeitige Beendigung des Verwaltervertrags mit der Firma ~~Abgesehensperson~~ UG und die anschließende Wahl eines neuen Verwalters aus den nachfolgenden Gründen fehlerhaft und deshalb für ungültig zu erklären ist.

Zunächst rügt der Kläger zu Recht, dass die Einladung zur Erbbauberechtigtenversammlung am 03.12.2016 insofern fehlerhaft war, als die mitgeteilte Tagesordnung in Bezug auf Tagesordnungspunkt 8 unklar war und deshalb den Erbbauberechtigten nicht die Möglichkeit zu einer sachgerechten Vorbereitung auf die Versammlung gab. Zwar kann dem Kläger nicht gefolgt werden, wenn er meint, der mit Schreiben vom 11.11.2016 mitgeteilten Tagesordnung sei zu entnehmen, dass ausschließlich eine Beschlussfassung über die Wiederwahl der Firma ~~Abgesehensperson~~ UG erfolgen soll. Denn das Einladungsschreiben erwähnt ausdrücklich, dass sich auch weitere Kandidaten für das Amt des Verwalters vorstellen werden. Zu beanstanden ist die mitgeteilte Tagesordnung aber deshalb, weil ihr nicht eindeutig zu entnehmen ist, dass eine Beschlussfassung über die vorzeitige Beendigung des Verwaltervertrags mit der Firma ~~Abgesehensperson~~ UG erfolgen soll. Denn auch wenn die Firma ~~Abgesehensperson~~ offensichtlich noch bis zum 31.12.2018 zu Verwalter gewählt war und deshalb eine Neu- oder Wiederwahl des Verwalters in der Erbbauberechtigtenversammlung vom 03.12.2016 nicht zwingend erforderlich erschien, kann die Tagesordnung ihrem Wortlaut nach nur dahin ausgelegt werden, dass eine Verwalterwahl für die Zeit nach Ablauf der Amtszeit des gegenwärtigen Verwalters erfolgen soll. Die Erbbauberechtigten

berechtigten haben zwar durchaus die Möglichkeit, das bestehende Verwaltungsverhältnis vorzeitig zu beenden, was eine Abwahl des amtierenden Verwalters und eine außerordentliche Kündigung des mit ihm geschlossenen Verwaltervertrags erfordert, wobei die außerordentliche Kündigung Schadensersatzansprüche des bisherigen Verwalters nach sich ziehen kann, wenn sie nicht durch einen wichtigen Grund gerechtfertigt ist. Nicht zuletzt wegen der erheblichen Tragweite dieser Entscheidung muss ein auf die vorzeitige Abwahl des amtierenden Verwalters gerichteter Beschlussantrag aus der Tagesordnung ersichtlich sein. Dieser Mangel ist für die angefochtene Beschlussfassung auch ursächlich, weil nicht auszuschließen ist, dass weitere Erbbauberechtigte bei korrekter Mitteilung der Tagesordnung an der Versammlung mitgewirkt hätten, was Einfluss auf das Abstimmungsergebnis hätte haben können. Ferner ergibt sich aus dem Inhalt des Protokolls der Erbbauberechtigtenversammlung zu Tagesordnungspunkt 8.1, dass offensichtlich Unklarheiten über den Zeitpunkt der Wirksamkeit der Verwalterwahl bestanden. Es erfolgte sodann eine Beschlussfassung, dass die Wahl mit sofortiger Wirkung erfolgen soll. Der Kläger wendet in diesem Zusammenhang zu Recht ein, dass ihm – ebenso wie anderen Erbbauberechtigten – die Möglichkeit einer angemessenen Vorbereitung, insbesondere die Prüfung etwaiger Kündigungsgründe genommen wurde.

Dieser Gesichtspunkt führt zu einem weiteren inhaltlichen Mangel des gefassten Beschlusses, denn es ist nicht festzustellen, dass die vorzeitige Beendigung des Verwaltervertrags mit der Firma ~~Beck & Co. KG~~ UG durch einen wichtigen Grund gerechtfertigt war. Zwar ist den Erbbauberechtigten bei der Beurteilung etwaiger Kündigungsgründe durchaus ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen, aber ausweislich des Protokolls der Erbbauberechtigtenversammlung hat sich die Versammlung überhaupt nicht mit etwaigen Kündigungsgründen befasst und in keiner Weise die Erfolgsaussicht einer außerordentlichen Kündigung des mit der Firma ~~Beck & Co. KG~~ UG geschlossenen Verwaltervertrags auseinandergesetzt. Vielmehr ist die Versammlung offensichtlich davon ausgegangen, mit sofortiger Wirkung einen neuen Verwalter wählen zu können. Selbst wenn die Erbbauberechtigtenversammlung bei rein technischer Betrachtung hierzu befugt gewesen sein mag, entspricht diese Vorgehensweise nicht dem Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Gemeinschaft durch eine willkürliche Kündigung Schadensersatzansprüche des abgewählten Verwalters drohen, die sich im konkreten Fall auf einen sechsstelligen Betrag belaufen können. Auch im vorliegenden Rechtsstreit ist von Seiten der Beklagten nicht hinreichend zu etwaigen Kündigungsgründen vorgetragen worden.

Schließlich leidet die Beschlussfassung zur Verwalterwahl unter dem Mangel, dass sie nicht auf einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage beruhte. Das hier durchgeführte „Casting“, bei dem sich mehrere Anwärter persönlich vorstellten, stellt nach Auffassung des Gerichts

keine angemessene Vorbereitung der Beschlussfassung dar, weil sie dem einzelnen Erbbauberechtigten keine umfassende Prüfung der jeweiligen Angebote und vor allem der Zuverlässigkeit der Bewerber ermöglicht. Angesichts der schiereren Größe der Erbbauberechtigten-gemeinschaft und des damit verbundenen Volumens des Auftrags wird hier zu fordern sein, dass schriftliche Angebote der Bewerber für das Amt des Verwalters eingeholt und den Erbbauberechtigten vor der Versammlung zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass aufgrund der in der Vergangenheit gesammelten Erfahrungen nicht davon ausgegangen werden kann, dass Erbbauberechtigten-versammlungen störungsfrei ablaufen und dort ein sachlicher Diskurs stattfinden kann.

Aufgrund der vorstehenden Mängel war der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären. Es kann dahinstehen, ob weitere Mängel vorliegen, die ggfs. sogar zu einer Nichtigkeit des gefassten Beschlusses führen, da etwaige Nichtigkeitsgründe im Rahmen einer fristgerecht erhobenen Beschlussanfechtungsklage nur inzident mitgeprüft werden, ohne dass sich hieraus ein gesonderter Streitgegenstand ergibt.

Der Vortrag der Beklagten im nachgelassenen Schriftsatz vom 22.12.2017 gibt keinen Anlass für eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung. Da das Erbbauberechtigten-versammlung vom 09.12.2017 noch nicht vorliegt, kann seitens des Gerichts nicht überprüft werden, ob hinsichtlich der Person des Verwalters eine wirksame Beschlussfassung erfolgt ist und welchen genauen Inhalt der gefasste Beschluss hat. Konkret stellt sich hier für das Gericht die Frage, wer im Schriftsatz vom 22.12.2017 mit der „bisherigen Hausverwaltung“ gemeint ist. Im Übrigen lässt die Wiederwahl des am 03.12.2016 gewählten Verwalters – sofern man hier überhaupt von einer „Wiederwahl“ sprechen kann – das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des hier streitgegenständlichen Beschlusses nicht entfallen, denn es muss bezweifelt werden, dass die Wiederwahl eines Verwalters einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, wenn seine erstmalige Wahl durch gerichtliche Entscheidung für ungültig erklärt worden ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Treviranus
w. a. Richter am Amtsgericht