

Amtsgericht Offenbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 26 WEG

- 1. Die Verwalterwiederwahl ist für ungültig zu erklären, wenn sich die Erbbauberechtigten auf die Versammlung mangels hinreichender Informationen zu den im Einladungsschreiben aufgeführten Alternativkandidaten auf die Abstimmung nicht hinreichend vorbereiten konnten.**
- 2. Ein Verwalter erweist sich als ungeeignet, wenn er in erheblichem Umfang Ausgaben zulasten der Gemeinschaft getätigt hat, ohne dass es hierfür entsprechende Beschlüsse der Erbbauberechtigten gegeben hätte.**

AG Offenbach, Urteil vom 10.12.2021; Az.: 310 C 43/21

Tenor:

1. Der in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 10.07.2021 unter TOP 5 (5.1 und 5.2) gefasste Beschluss ("Die Erbbauberechtigten wählen (bestätigen) die ___ für die Zeit vom 10.07.2021 bis zum 31.07.2022 zur Verwalterin gemäß § 26 WEG der ___, bestehend aus den Häusern ___ Das monatliche Verwalterhonorar beträgt für den gewählten Zeitraum je Wohneigentum 20,80 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer") wird für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 42.322,50 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Beklagte ist eine Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft, die Kläger sind Wohnungserbbauberechtigte von insgesamt 19 in der Liegenschaft befindlicher Wohnungen.

Verwalterin der Beklagten ist die ____ Diese wurde bereits in der Vergangenheit wiederholt zu Verwalterin gewählt, wobei die jeweiligen Beschlüsse stets angefochten wurden:

Mit Beschluss TOP 8 der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 09.12.2017 erfolgte eine Wahl zur Verwalterin "mit sofortiger Wirkung bis zum 31.12.2019". Der Beschluss ist im Nachgang angefochten und mit Urteil des AG Offenbach am Main vom 05.10.2018 (Az. 320 C 6/18) für ungültig erklärt worden.

Mit Beschluss zu TOP 8 der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 08.12.2018 erfolgte eine weitere Wahl zur Verwalterin. Auch dieser Beschluss ist im Nachgang angefochten und sodann mit Urteil des AG Offenbach am Main vom 25.10.2019 (Az. 320 C 13/19) - mittlerweile rechtskräftig (LG Frankfurt am Main, Az. 2-13 C 23/20) - für ungültig erklärt worden.

Mit Beschluss zu TOP 8 / TOP 8.1 der Erbbauberechtigtenversammlung vom 07.12.2019 ist die ____ "mit sofortiger Wirkung bis zum 31.12.2022" erneut zur Verwalterin gewählt worden. Die gegen das den Beschluss für ungültig erklärende Urteil des Amtsgerichts (Az. 310 C 72/19) eingelegte Berufung ist mit Beschluss des LG Frankfurt am Main, Az. 2-13 S 17/21 vom 15.09.2021 (Bl. 638 ff. der Akte) zurückgewiesen worden. Die Beklagte hat daraufhin Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH erhoben.

Mit Einladung vom 10.06.2021 (Anl. B2, Bl. 41 ff. der Akte) lud die ____ als Verwalterin die Erbbauberechtigten zur ordentlichen Erbbauberechtigtenversammlung vom 10.07.2021 ein.

Mit ergänzender Einladung vom 21.06.2021 (Anl. W7, Bl. 66 f. der Akte) wurde den Erbbauberechtigten eine "Tagesordnung Ergänzung" betreffend die Tagesordnungspunkte 5.1 (Bestätigung der Hausverwaltung) und 5.2 (Neuwahl der Hausverwaltung) übermittelt.

Am 10.07.2021 fand die Erbbauberechtigtenversammlung dann statt. Im Zuge der Versammlung wurde unter TOP 5 bzw. TOP 5.1 und 5.2 folgender Beschluss gefasst:

Die Erbbauberechtigten wählen (bestätigen) die ____ für die Zeit vom 10.07.2021 bis zum 31.07.2022 zur Verwalterin gemäß § 26 WEG der ____ Das monatliche

Verwalterhonorar beträgt für den gewählten Zeitraum je Wohnungseigentum 20,80 € pro Wohnung zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der im Zuge dessen erfolgten Erörterungen wird auf das Versammlungsprotokoll Anl. W43, Bl. 176 ff. (180 ff.) der Akte verwiesen.

Die Kläger sind der Auffassung, dass der Beschluss zu TOP 5 für ungültig zu erklären sei, denn er entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. So laufe der Beschluss § 26 II WEG zuwider, wonach eine wiederholte Bestellung der Verwaltung vor Ablauf der Beststellungszeit erfolgen dürfe. Zudem seien den Erbbauberechtigten, wie auch bereits bei der letzten Verwalterbestellung im Jahr 2019, keine hinreichenden Informationen über die zur Wahl stehenden weiteren Verwalter zur Verfügung gestellt worden, so dass sich die Erbbauberechtigten nicht ordnungsgemäß auf die Wahl hätten vorbereiten können. Zudem hätten die jeweiligen Alternativkandidaten tatsächlich gar nicht zur Wahl gestanden; mithin hätten sie gar nichts davon gewusst, als solche überhaupt benannt worden zu sein. Es sei offenbar nur versucht worden, den Schein einer echten Wahl mit entsprechenden Alternativkandidaten zu erwecken. Des Weiteren seien verschiedene Erbbauberechtigte, unter anderem der Erbbauberechtigte ____, widerrechtlich von der Versammlung ausgeschlossen worden, indem ihn der der Geschäftsführer der Verwalterin und ____ während der von ihm vorgenommenen Kontrolle der Vollmachten durch Hinzuziehung des Saalschutzes auch unter Ausübung physischer Gewalt eingeschüchert hätten, woraufhin er gemeinsam mit der Klägerin zu 2. die Versammlung verließ. Darüber hinaus seien verschiedene Erbbauberechtigte durch eine in der Einladung nicht angekündigten Kontrolle von Corona-Negativtests bzw. Impfzertifikaten von der Versammlung ausgeschlossen worden. Die Wahl der ____ zur Verwalterin entspreche zudem auch deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil diese von Herrn ____, der parallel zu seiner Arbeit bei der Hausverwaltung als Verwaltungsbeirat tätig gewesen ist, maßgeblich kontrolliert werde. Im Übrigen habe sich die ____ in der Vergangenheit als ungeeignet herausgestellt, ihrer Verwaltertätigkeit ordnungsgemäß auszuüben, wobei wegen der Einzelheiten auf die Klageschriften vom 15.07.2021 (Bl. 1 ff. (14 ff.) der Akte) und 29.07.2021 (Bl. 299 ff. der Akte) verwiesen wird. Nicht zuletzt seien die Mehrheiten bei den Abstimmungen in der Versammlung dadurch manipuliert worden, dass wirksame Stimmrechtsvollmachten zurückgewiesen worden seien.

Die Klage des Klägers zu 1. ist am 15.07.2021, die der Klägerin zu 2. am 29.07.2021 bei Gericht eingegangen. Die Klage des Klägers zu 1. ist der Beklagten am 27.07.2021, die der Klägerin zu 2. am 05.08.2021 zugestellt worden. Die Verfahren 310 C 43/21 und 320 C 70/21 sind mit Beschluss vom 01.09.2021 gem. § 44 II 3 WEG i.V.m. § 147 ZPO zum Zwecke der gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung miteinander verbunden worden.

Die Kläger beantragen,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien sowie die Sitzungsprotokolle vom 01.09.2021 (Bl. 288 ff. der Akte) und 05.11.2021 (Bl. 717 ff. der Akte) verwiesen.

Der Kläger zu 1. hat mit der Klageschrift auch den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragt. Der Antrag ist mit Urteil vom 08.10.2021 (Bl. 693 ff. der Akte) zurückgewiesen worden. Gegen das Urteil ist Berufung eingelegt worden; das Berufungsverfahren wird unter dem Aktenzeichen 2-13 S 96/21 bei dem LG Frankfurt am Main geführt.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Klagen wurde gemäß § 46 I WEG i.V.m. § 167 ZPO fristgerecht erhoben und begründet.

Der Beschluss zu TOP 5 bzw. 5.1 und 5.2, mit dem die ___ erneut zur Verwalterin der Liegenschaft gewählt wurde, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war daher für ungültig zu erklären:

Der Beschluss war - wie bereits bei der letzten Verwalterwahl vom 07.12.2019 (Az. 310 C 72/19 bzw. LG Frankfurt am Main, Az. 2-13 S 17/21) - bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil sich die Erbbauberechtigten auf die Versammlung mangels hinreichender Informationen zu den im Einladungsschreiben aufgeführten Alternativkandidaten auf die Abstimmung nicht hinreichend vorbereiten konnten:

Soweit die einzige in der Versammlung präsente Alternativkandidatin, die Fa. ___ betroffen ist ergibt sich bereits aus dem Vortrag der Beklagten selbst, dass den Erbbauberechtigten vor der Versammlung keine Konditionen über deren Tätigwerden bekannt waren; mithin war diese auch weder in der Einladung zur Versammlung, noch in der "Tagesordnung Ergänzung" als Kandidatin benannt worden. Zwar hat sich die ___ offenbar im Zuge der Versammlung durch ihre Geschäftsführerin vorgestellt und Ihre Konditionen mitgeteilt, ein solches Vorgehen ist jedoch im Hinblick auf die Konstellation in der hiesigen Liegenschaft, in der die Erbbauberechtigten untereinander in erheblichem Ausmaß zerstritten sind und gerade die Verwalterwahl regelmäßig Gegenstand von gerichtlichen Streitigkeiten ist, nicht ausreichend; zur Begründung wird insoweit auf die entsprechenden Ausführungen im Urteil betreffend die vorangegangene Verwalterwahl (AG Offenbach am Main, Az. 310 C 72/19) sowie die Ausführungen des Berufungsgerichts in seinen Beschlüssen vom 15.09.2021 und 17.06.2021 (LG Frankfurt am Main, Az. 2-13 S 17/21) Bezug genommen.

Betreffend die in der "Tagesordnung Ergänzung" als Kandidatin ___ hat die Beklagte zwar vorgetragen, dass den Erbbauberechtigten im Vorfeld der Versammlung mit der "Tagesordnung Ergänzung" ein Angebot übersandt worden sei. Dieser Vortrag ist jedoch bereits so widersprüchlich und unglaubhaft, dass er unbeachtlich ist. Denn unstreitig datiert das mit "Tagesordnung Ergänzung" versandte Schreiben bereits vom 21.06.2021, während das von der Beklagten selbst vorgelegte Angebot der ___ erst vom 23.06.2021 datiert; das Angebot kann also denkbare gar nicht mit der "Tagesordnung Ergänzung" versandt worden sein. Im Übrigen stimmen auch die Angaben zu den Vergütungsvorstellungen der ___ in der "Tagesordnung Ergänzung" (dort: 18,18 € je Wohnung) mit den Angaben im Vertragsentwurf vom 23.06.2021 (dort: 20,09 €) gar nicht überein.

Entsprechendes gilt für die Behauptung der Beklagten, mit der "Tagesordnung Ergänzung" sei ein Angebot der Fa. ___ versandt worden. Ein solches Angebot wurde zu keinem Zeitpunkt vorgelegt. Gleichzeitig ergibt sich aus dem Schreiben des Geschäftsführers der ___ vom 24.06.2021 (Anl. W8, Bl. 68 der Akte), dass dieser zum Zeitpunkt der Versendung der "Tagesordnung Ergänzung" am 21.06.2021 noch gar keine Kenntnis von einer eventuellen Wahl zur Verwalterin hatte. Dass die ___ später, am 05.10.2021, ein Angebot vorgelegt hat und Interesse an der Übernahme der Verwaltertätigkeit signalisiert hat, ändert hieran nichts. Maßgeblich ist der Kenntnisstand der Erbbauberechtigten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Der Beschluss war zudem deshalb für ungültig zu erklären, weil sich die ___ bereits vor der Beschlussfassung als ungeeignet erwiesen hat, die Verwaltertätigkeit im Sinne der Erbbauberechtigten auszuüben:

Dies zum einen aufgrund der Verflechtungen mit Herrn ___, der zum Zeitpunkt der Versammlung noch als Verwaltungsbeirat tätig war. Insoweit wird vollumfänglich auf die entsprechenden Ausführungen aus den Verfahren AG Offenbach am Main,

Az. 320 C 13/19 (Seite 5 des Urteils vom 25.10.2019) und 310 C 72/19 (Seite 6 des Urteils vom 28.10.2020) verwiesen. An den seinerzeit bestehenden Konstellationen hatte sich zum Zeitpunkt der hier in Rede stehenden Versammlung nichts verändert.

Hinzu kommt, dass die ___ unstreitig in erheblichem Umfang Ausgaben zulasten der Gemeinschaft getätigt hat, ohne dass es hierfür entsprechende Beschlüsse der Erbbauberechtigten gegeben hätte. So hat sie im Jahr 2018 Müllpressen zum Preis von 42.311,64 € sowie Waschmaschinen und Bekleidung für die Hausmeister aus dem Gemeinschaftsvermögen angeschafft, ohne dass es hierfür entsprechende Beschlüsse der Erbbauberechtigten gegeben hätte, Pflasterarbeiten ohne entsprechenden Beschluss der Erbbauberechtigten in Auftrag gegeben, einen "fünften Hausmeister" sowie weitere Beschäftigte jeweils ohne entsprechenden Beschluss der Erbbauberechtigten angestellt sowie eigenmächtig eine Vielzahl von Anschaffungen vorgenommen, die das Sondereigentum verschiedener Erbbauberechtigter betreffen und zudem überhöhte Zahlungen an die Verwaltungsbeiräte geleistet.

Ein derartiges Vorgehen stellt eine grobe Verfehlung gegen die Verwalterpflichten dar. Ein Verwalter, gerade ein solcher, der eine derart große Liegenschaft verwaltet, muss aber wissen, dass er ohne entsprechende Beschlüsse der Erbbauberechtigten keine Ausgaben in einem derartigen Umfang tätigen kann und auch keine Aufträge, wie etwa die in Rede stehenden Pflasterarbeiten, vergeben kann, ohne dass es dafür einen Beschluss der Erbbauberechtigten Versammlung gibt. Erst recht dürfen ohne entsprechende Beschlusslage keine Mitarbeiter im Namen der Gemeinschaft eingestellt werden.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 I 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 1 u.2 ZPO.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 49 GKG. Das 7,5-fache Interesse der Kläger entspricht bei insgesamt 19 Einheiten (1 WE Kläger zu 1. und 18 WE Klägerin zu 2.) einem Betrag von 42.322,50 € (24,75 € x 12 x 19 x 7,5).