

**Amtsgericht Neuss**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 27, 44 WEG

- 1. Grundsätzlich brauchen die Wohnungseigentümer vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters keine Alternativangebote einzuholen.**
- 2. Die Wiederwahl widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer an dem amtierenden Verwalter, der seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt und mit dem sie gut zurechtkommen festhalten, auch wenn er etwas teurer ist als andere Verwalter, die sie noch nicht aus eigenem Erleben kennen.**
- 3. Dass auf Wunsch einiger Eigentümer in der Versammlung dem Konkurrenzunternehmen erlaubt wurde, sich vorzustellen, ist keine Veränderung der Sachlage, zumal sich die Eigentümer mehrheitlich gegen das Konkurrenzunternehmen entschieden haben und sich die bisherige Verwalterin bereit erklärt hat, ihre Tätigkeit auch zum Preis des Konkurrenzunternehmens fortzusetzen.**

AG Neuss, Urteil vom 08.11.2019; Az.: 93 C 1989/19

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der klagenden Partei auferlegt.

Dieses Urteil ist hinsichtlich der Kostengegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden/zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Der Kläger ist Eigentümer mehrerer Einheiten der WEG T Straße in E, beklagt sind die übrigen Eigentümer.

Der Kläger begehrt im Wege der am 05.07.2019 eingereichten Beschlussanfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer, die - nach Zahlung des Kostenvorschusses - den Beklagten am 23.07.2019 zugestellt wurde, den unter TOP 9 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 über die Wiederbestellung der bisherigen Verwalterin, der C Immobilien GmbH, für ungültig zu erklären. Begründet wurde die Anfechtungsklage mit dem am 30.07.2019 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz.

Überschrieben ist TOP 9 wie folgt: "Beschlussfassung über die Weiterbestellung der Verwaltung C Immobilien GmbH ab dem 01.01.2020."

In der Versammlung wurde auf Wunsch einzelner Eigentümer einem Konkurrenzunternehmen, die Möglichkeit zur Vorstellung gewährt. Nachdem diese die Verwaltung pro Wohneinheit für 16 EUR netto monatlich zzgl. MwSt. anbot, erklärte die bisherige Verwalterin im Falle der Weiterbestellung die Tätigkeit ebenfalls für diesen Preis fortzuführen. Weiter heißt es im Protokoll "Nach Vorstellung der Verwaltung GGV und Diskussion, beschließt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Weiterbestellung der C Immobilien GmbH bis zum 31.12.2022." Sodann folgt die Darstellung des Abstimmungsergebnisses und als Beschlussergebnis ist festgehalten, dass der Beschluss mehrheitlich angenommen wurde. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll vom 12.06.2019 Bezug genommen.

Der Kläger begründet die Anfechtung des Wiederbestellungsbeschlusses im Wesentlichen damit, dass in dem Beschluss selbst die wesentlichen Konditionen wie Verwaltervergütung und Beststellungszeitraum fehlen würden. Auch dass kein Verwaltervertrag beschlossen worden sei, sei fehlerhaft. Außerdem beanstandet er, dass keine Vergleichsangebote eingeholt worden sind. Nach seiner Auffassung führt der Auftritt des Konkurrenten zu einer veränderten Sachlage, die dies geboten hätte. Schließlich rügte er noch ein falsches Abstimmungsergebnis, ließ diesen Einwand in der mündlichen Verhandlung aber fallen, nachdem unstreitig wurde, dass der Zeuge G von den Eigentümern O und B bzw. W G nach § 14 Abs. 4 der Teilungserklärung nicht wirksam bevollmächtigt werden konnte.

Der Kläger beantragt,

den auf der WEG Versammlung vom 12.06.2019 unter Top 9 gefassten Beschluss "Weiterbestellung der Verwaltung C Immobilien GmbH ab dem 01.01.2020" als ungültig auszuhebeln.

Die Beklagten beantragen,

wie erkannt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die unter Wahrung der in § 46 Abs. 1 S. 2 WEG genannten Fristen erhobene Anfechtungsklage ist zulässig, aber unbegründet.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 unter Top 9 gefasste Beschluss über die Weiterbestellung der C Immobilien GmbH bis zum 31.12.2022 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Entgegen der vom Kläger vertretenen Auffassung ergibt sich vorliegend aus den Umständen, dass die bisherige Verwalterin zum Preis von 16,00 € netto pro Wohneinheit für die Dauer von 2 Jahren, vom 01.01.2020 bis 31.12.2022, weiter bestellt werden soll. Dies ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ausreichend. Danach müssen die Wohnungseigentümer bei der Bestellung zwar wissen, worauf sie sich einlassen. Der BGH lässt es aber genügen, wenn sich dies aus den Gesamtumständen ergibt, insbesondere dass der Verwalter zu den bisherigen Konditionen weiter tätig sein wird. Hinsichtlich der Laufzeit des Vertrages können die Wohnungseigentümer davon ausgehen, dass diese der Üblichkeit entsprechend mit dem Bestellungszeitraum übereinstimmen soll. Bei der Höhe der Vergütung hat sich der Verwalter bereit erklärt, zum Preis des Konkurrenzunternehmens tätig zu werden. Bei der Entscheidung über die Bestellung stand somit auch fest, in welcher Höhe eine Vergütung geschuldet war (vergleiche zur Rechtslage BGH, Urteil vom 27.02.2015 - V ZR 114/14).

Auch war bei der hier vorliegenden Wiederbestellung des amtierenden Verwalters ein Angebotsvergleich nicht erforderlich, da der Sachverhalt unverändert geblieben ist (BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10). Grundsätzlich brauchen die Wohnungseigentümer vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters keine Alternativangebote einzuholen, weil sie dem Gesichtspunkt, dass sie den amtierenden Verwalter und seine Arbeit kennen, den Vorrang gegenüber möglichen Einsparungen durch Beauftragung eines ihnen unbekanntem neuen Verwalters den Vorzug geben dürfen. Entscheidend ist daher, ob der in Aussicht genommene Verwalter seiner Aufgabe gerecht wird und ob die Wohnungseigentümer mit ihm

auch im Alltag gut zurechtkommen. Denn nur dann ist ein reibungsloses Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaft sichergestellt. Es widerspräche deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung nicht, wenn die Wohnungseigentümer an dem amtierenden Verwalter, der seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt und mit dem sie gut zurechtkommen festhalten, auch wenn er etwas teurer ist als andere Verwalter, die sie noch nicht aus eigenem Erleben kennen. Etwas anderes gilt nur, wenn sich der Beurteilungssachverhalt verändert hat. Dies wird vom Kläger nicht vorgetragen, worauf die Beklagte zu Recht hinweist. Eine solche Veränderung läge etwa vor, wenn die Verwaltung ihrer Aufgabe nicht mehr so effizient gerecht wird, wie dies bisher der Fall war, wenn sich das Verhältnis zwischen Verwaltung und Wohnungseigentümern aus anderen Gründen verschlechtert hat oder wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die von der bisherigen Verwaltung angebotenen Leistungen von anderen Verwaltungen spürbar günstiger angeboten werden (BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10). Der Kläger beanstandet nicht, dass die Verwalterin ihre Aufgabe erfüllt hat. Dass auf Wunsch einiger Eigentümer in der Versammlung dem Konkurrenzunternehmen erlaubt wurde, sich vorzustellen, ist keine Veränderung der Sachlage, zumal sich die Eigentümer mehrheitlich gegen das Konkurrenzunternehmen entschieden haben und sich die bisherige Verwalterin bereit erklärt hat, ihre Tätigkeit auch zum Preis des Konkurrenzunternehmens fortzusetzen.

Die Rüge, dass das Abstimmungsergebnis falsch sei, hat der Kläger nicht mehr aufrechterhalten, nachdem die Beklagte darauf hingewiesen hat, dass der Miteigentümer G nach § 14 Abs. 4 der Teilungserklärung von den weiteren vom Kläger genannten Eigentümern O und Avdi bzw. W G nicht wirksam bevollmächtigt werden konnte.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird nach § 49a GKG auf 13.708,80 EUR festgesetzt.

Bei 101 WE (à 76,16 €) errechnet sich das hälftige Gesamtinteresse (Verwalterhonorar für die Vertragslaufzeit) auf 23.076,48 EUR, so dass der Streitwert auf das Fünffache des Einzelinteresses des Klägers begrenzt ist, § 49a GKG.