

Beglaubigte Abschrift

1 S 155/22

196 C 32/22  
Amtsgericht Essen



Landgericht Dortmund  
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



der Wohnungseigentümergeinschaft B  
45131 Essen, gesetzlich vertreten durch Hausverwaltung ... Co. KG,

Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

- 1. Frau ...
  - 2. Herrn ...
- Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte ...

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 31.01.2023  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am  
Landgericht Stelzig und den Richter Krüger

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Essen vom 05.07.2022, AZ: 196 C 32/22, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **G r ü n d e:**

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 1, 2, 544 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO verzichtet.

II.

Die Berufung ist begründet. Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 2, TOP 3 und TOP 4 entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung.

1.

Der Einwand der Kläger hinsichtlich des Versammlungsortes und der Versammlungszeit greift nicht.

a)

Unschädlich ist, dass die Versammlung nicht in der Wohnungseigentumsanlage stattgefunden hat. Entscheidend ist, dass der Versammlungsort verkehrsüblich zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar war (vgl. BGH, Beschl. v. 07.03.2002 - V ZB 24/01, NJW 2002, 1647, beck-online; Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn. 64; MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn. 30).

Die Versammlung hat in den Büroräumen in Bochum, d.h. ca. 15 km von der Wohnungseigentumsanlage B in Essen stattgefunden. Dies ist auch unter Berücksichtigung, dass die Eigentümer O „um die 80 Jahre alt“ sind, nicht zu beanstanden. Abgesehen davon hatten

die Eigentümer O: eine Vollmacht erteilt, waren mithin in der Versammlung vertreten (zur Wirksamkeit der Vertretung s.u. II 2.). Mit einem Pkw ist der Versammlungsort bei normalen Verkehrsverhältnissen innerhalb von knapp 20 Minuten zu erreichen. Selbst bei beginnendem Feierabendverkehr ist von einer Erreichbarkeit innerhalb von ca. 40 Minuten auszugehen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Versammlungsort innerhalb von ca. 45 Minuten erreichbar.

b)

Auch gegen die Versammlungszeit um 16 Uhr bestehen hier keine Bedenken, da sie (noch) verkehrsüblich und zumutbar ist.

aa)

Unter Berücksichtigung von heute gängigen Gleit-, Schicht- und Teilzeitmodellen sowie der verbreiteten Möglichkeit des Homeoffice ist eine Teilnahme an einer Eigentümerversammlung um 16:00 Uhr auch für Berufstätige grundsätzlich nicht unter erschwerten Bedingungen möglich, zumal eine Eigentümerversammlung regelmäßig nur einmal im Jahr stattfindet und es zumutbar ist, dafür wenige Stunden Urlaub zu nehmen. Hinzu kommt, dass für gegebenenfalls im Schichtdienst arbeitende Berufstätige die Teilnahme auch um 18 Uhr nicht möglich ist.

bb)

Abgesehen davon haben die Kläger selbst vorgetragen, dass „zahlreiche betagte Eigentümer“ vorhanden seien, mithin insoweit eine Berufstätigkeit nicht einmal mehr besteht und einer Teilnahme um 16 Uhr damit ohnehin nicht entgegensteht.

cc)

Schließlich haben die Kläger nicht substantiiert vorgetragen, weshalb ihnen eine Teilnahme zu dieser Uhrzeit nicht möglich gewesen sein soll. Der pauschale Verweis darauf, dass die Klägerin und der Kläger sich beide in einem Angestelltenverhältnis befänden, die Klägerin außerdem Geschäftsführerin einer GmbH und der Kläger noch selbständig tätig sei, reicht insoweit nicht aus und ist auch verspätet. Erstinstanzlicher Vortrag dazu fehlt.

c)

Letztlich kann sogar dahinstehen, ob hinsichtlich des Versammlungsortes und der Versammlungszeit ein Einberufungsmangel vorliegt. Denn jedenfalls können sich die

Kläger hierauf nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht berufen. Die Einladung wurde unstreitig bereits am 10.01.2022, d.h. einen Monat vor der Eigentümerversammlung versandt. Die Klägerin hat indes erst am Tag der Eigentümerversammlung mitgeteilt, dass es ihr (nicht dem Kläger) nicht möglich sei, an der Versammlung teilzunehmen, da „Ort und Zeit (...) eine Zumutung“ seien. Warum sie dies der Verwaltung nicht bereits frühzeitig mitgeteilt hat und diese dann gegebenenfalls noch hätte reagieren können, erschließt sich der Kammer nicht. Vielmehr ist es den Klägern aufgrund dieses Verhaltens verwehrt, sich nunmehr hierauf zu stützen, nachdem sie die Verwaltung „ins offene Messer“ haben laufen lassen. Ähnlich haben die Kläger – von der Kammer bereits nicht toleriert – in dem Rechtsstreit 1 S 40/22 sich verhalten, als sie sich mit Schreiben vom 30.09.2021 gegen die Versammlung am 30.09.2021 gewendet und jegliche Mitwirkung abgelehnt haben.

2.

Entgegen der Ansicht der Kläger bestand auch eine wirksame Vertretung durch den Eigentümer B

a)

Es entspricht der Regelung in § 7 der Teilungserklärung, dass die nicht persönlich anwesenden Eigentümer dem Miteigentümer B: i Vollmacht erteilt haben. Dort heißt es, dass sich ein Wohnungseigentümer „durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Dritten vertreten lassen“ kann. Nach dem Wortlaut handelt es sich bei einem Dritten um eine von dem Wohnungseigentümer verschiedene Person. Nach dem Sinn und Zweck ist die Regelung so auszulegen, dass der Dritte erst recht ein anderer Wohnungseigentümer sein kann. Denn grundsätzlich kann die Möglichkeit der Vollmachterteilung durch Vereinbarung auf die Bevollmächtigung bestimmter Personen (z.B. Ehegatte, andere Wohnungseigentümer, Verwalter) beschränkt werden (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2022, WEG § 25 Rn. 37). Eine solche Beschränkung ist indes gerade nicht erfolgt.

b)

Der Einwand, dass ein Vertreter jeweils nur einen Eigentümer vertreten darf und nicht mehr, um eine dominierende Ansammlung von Vollmachten zu verhindern, geht ebenfalls fehl. Dass es eine entsprechende Vereinbarung bzw. einen entsprechenden Beschluss gibt – was die Beklagte bestreitet –, trägt der Kläger

schon nicht substanzhaltig vor. Es hätte ihm obliegen, in der Beschlussammlung nachzuschauen und entsprechend vorzutragen. Selbst wenn es in der Vergangenheit so gehandhabt worden sein sollte, dass lediglich ein weiterer Eigentümer vertreten worden ist, folgt daraus nicht, dass auch jeweils nur ein Wohnungseigentümer vertreten werden darf. Eine so genannte „Gruppenvertretung“, d.h. dass ein Vertreter gleichzeitig mehrere Wohnungseigentümer vertreten kann, ist nicht zu beanstanden (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2022, WEG § 25 Rn. 38), zumal die Möglichkeit weisungsgebundener Vollmachten besteht.

3.

Der Beschluss zu TOP 2 (Verwalterbestellung) widerspricht auch nicht aus anderen Gründen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Wohnungseigentümer haben ihren Beurteilungsspielraum nicht überschritten. Die Bestellung der GmbH & Co. KG ist objektiv vertretbar (vgl. BGH, Urteil v. 27.2.2015 – V ZR 114/14, ZWE 2015, 215, beck-online).

a)

Es bedurfte schon nicht der Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter und deren Übersendung an die Wohnungseigentümer, da es sich nicht um eine Neu- sondern um eine Wiederbestellung bzw. Bestätigung des amtierenden Verwalters handelte und sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt nicht verändert hat (vgl. BGH, Ur. v. 1. 4. 2011 – V ZR 96/10, NZM 2011, 515, beck-online mwN.). Bereits in der Eigentümerversammlung vom 30.09.2021 haben die Wohnungseigentümer die GmbH & Co. KG unter TOP 4 zur neuen Verwalterin gewählt. Der Beschluss ist mittlerweile rechtskräftig (Urt. d. Kammer v. 30.08.2022 – 1 S 40/22). Daher kommt es nicht darauf an, ob die vorliegenden Angebote noch gültig sind. Abgesehen davon liegen aber auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Angebote nicht mehr gültig sind. Vielmehr ergibt sich daraus, dass die Verwalterin die Angebote mit der Einladung vom 10.01.2022 an die Eigentümer versandt hat, dass sie weiterhin Gültigkeit haben. Insoweit handelt es sich bei dem Vortrag der Kläger lediglich um eine Vermutung. Zudem erschließt sich der Kammer nicht, warum die Kläger meinen, dass die von der Verwaltung vorgelegten Angebote ungültig geworden sind, während das von den Klägern „noch bereits vor Monaten“ vorgelegte Angebot der Firma S „noch aktuell“ sein soll.

b)

Darüber hinaus bildeten die vorliegenden drei Angebote eine hinreichende Tatsachengrundlage, auf Grund derer die Wohnungseigentümer ihr Ermessen pflichtgemäß ausgeübt haben. Es ist unschädlich, dass keine Preislisten für etwaige Mehrkosten vorlagen, sondern lediglich der Grundpreis bekannt war. Es ist ausreichend, wenn bei der Bestellung des Verwalters lediglich die Eckpunkte (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden. Die Eigentümer müssen nicht den günstigsten Anbieter wählen. Maßgeblich ist, dass die Entscheidung über die Bestellung – wie hier – auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage getroffen wird (vgl. BGH, Urteil v. 27.2.2015 – V ZR 114/14, ZWE 2015, 215, beck-online).

c)

Soweit die Kläger meinen, dass die Bestellung unter Berücksichtigung der Regelungen im Verwaltervertrag nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprächen, weil bestimmte Passagen des Verwaltervertrags der Teilungserklärung sowie dem Gesetz widersprüchen, führt auch dieser Einwand nicht zum Erfolg der Berufung. Die Beklagte hat bereits erstinstanzlich und inhaltlich zutreffend darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit von Klauseln oder einzelner vertraglicher Gestaltungen in einem Verwaltervertrag nicht im Rahmen einer Anfechtung der Verwalterbestellung überprüft werden kann, sondern bei Anwendung des Vertrages im Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter vorzunehmen ist (vgl. BGH, V ZR 278/17; Urt. d. Kammer v. 30.08.2022, 1 S 40/22). Der Sachverhalt ist entgegen der Ansicht der Kläger auch mit dem hier zu entscheidenden Sachverhalt vergleichbar. Daran ändert nichts, dass „der Beklagten und ihren Eigentümern (...) die Problematiken des Verwaltervertrages bekannt“ sind. Denn auch in diesem Fall läuft es auf eine Überprüfung der Wirksamkeit des Verwaltervertrages hinaus, die nach der vorgenannten Entscheidung des BGH gerade nicht im Rahmen der Anfechtung des Bestellungsbeschlusses stattfinden soll.

d)

Der Einwand der Kläger, die Hausverwaltung sei seit ihrer ersten Bestellung im September 2021 untätig gewesen, greift ebenfalls nicht. Die insoweit darlegungsbelasteten anfechtenden Kläger haben nicht vorgebracht, dass die GmbH & Co. KG trotz Aufforderungen der Wohnungseigentümer untätig geblieben wäre. Dies ist auch nicht ersichtlich.

e)

Der Beschluss ist auch nicht aufgrund Widersprüchlichkeit nichtig oder für ungültig zu erklären. Nach der gebotenen objektiven und normativen Auslegung ergibt sich unter Berücksichtigung des Wortlauts des Beschlusses und des sonstigen Protokollinhalts (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 93, 301), dass die Verwalterbestellung bis zum 31.12.2024 erfolgt ist. Soweit es unter TOP 2 außerdem heißt, dass die Bestellung „über“ 2 Jahre läuft, ist dies aufgrund der folgenden Formulierung „also bis zum 31.12.2024“ so zu verstehen, dass die Bestellung nicht genau für den Zeitraum von 2 Jahren, sondern darüber hinaus, bis zum 31.12.2024 erfolgen sollte. Bei Fehlen konkreter gegenteiliger Anhaltspunkte ist die Kammer davon überzeugt, dass die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollten (vgl. BGH, Urteil v. 17.04.2015 – V ZR 12/14 mwN; Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 62). Im Übrigen war die Anfechtungsklage zunächst darauf gerichtet, dass die zwei Jahre nicht erreicht werden. Außerdem gingen die Kläger erstinstanzlich fehlerhaft von einer nicht vorliegenden rückwirkenden Bestellung aus.

4)

Der Beschluss zu TOP 3 (Verwaltervertrag) widerspricht aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Es ist zudem unschädlich, dass der Einladung vom 10.01.2022 kein Verwaltervertrag beilag. Unstreitig gibt es nur den von den Klägern als Anlage K 5 vorgelegten Verwaltervertrag der . GmbH & Co. KG, der allen Eigentümern bereits bei der Eigentümerversammlung vom 30.09.2022 vorlag. Eine eigene Entscheidungskompetenz wurde für den Eigentümer Barczewski nicht begründet. Die wesentlichen Eckpunkte (Laufzeit und Vergütung) standen bereits aufgrund des Beschlusses zu TOP 2 fest. Hinsichtlich der Laufzeit des Vertrags konnten die Wohnungseigentümer überdies davon ausgehen, dass diese der Üblichkeit entsprechend mit dem Beststellungszeitraum übereinstimmen sollte (vgl. BGH, Urteil v. 27.2.2015 – V ZR 114/14, ZWE 2015, 215, beck-online). Dementsprechend heißt es auch unter § 1 Ziff. 2, dass der Verwaltervertrag für die Dauer des Beststellungszeitraumes abgeschlossen wird.

5)

Schließlich ist auch der Beschluss zu TOP 4 (Beiratswahl) nicht für ungültig zu erklären, da er ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

a)

Es ist unschädlich, dass die Wohnungseigentümer keinen Beschluss über die Anzahl der Beiräte gefasst haben. Werden ohne gesonderte Festlegung der Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats Personen zu Verwaltungsbeiräten gewählt, besteht das Gremium eben aus so vielen Personen, wie gewählt wurden (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.12.2022, WEG § 29 Rn. 9). Scheidet ein Mitglied des Beirats (aus welchen Gründen auch immer) aus, besteht das Organ „Verwaltungsbeirat“ nur noch aus entsprechend weniger Mitgliedern; es bleibt jedoch bestehen (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.12.2022, WEG § 29 Rn. 10).

b)

Der Einwand der Kläger, dass die Namen der Beiratsmitglieder nicht in der Einladung genannt worden seien, geht ebenfalls fehl. Erforderlich, aber auch ausreichend ist gem. § 23 Abs. 2 WEG, dass der Beschlussgegenstand bezeichnet wird. Eine schlagwortartige Bezeichnung – wie hier „Wahl des Verwaltungsbeirats“ – genügt regelmäßig und so auch hier. Der vorgesehene Beschluss ist so genau bezeichnet, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken konnten, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden sollte und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst hat (vgl. BGH, Urt. v. 13. 1. 2012 – V ZR 129/11, NJW-RR 2012, 343, beck-online). Insbesondere war aufgrund § 29 Abs. 1 S. 1 WEG klar, dass lediglich Wohnungseigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt werden können, so dass der Kreis der wählbaren Personen von vornherein bekannt war.

c)

Unerheblich ist, welcher konkrete Eigentümer für welche Beiratsmitglieder gestimmt hat. Maßgeblich ist allein, dass die Beiratsmitglieder – wie hier – jeweils mit Stimmenmehrheit gewählt wurden (vgl. BeckOK WEG/Munzig, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 29 Rn. 24; Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 29 Rn. 18). Insbesondere ist der für die Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat kandidierende Wohnungseigentümer stimmberechtigt und darf sich selbst wählen. Er ist nicht gem. § 25 Abs. 4 ausgeschlossen (vgl. BeckOK WEG/Munzig, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 29 Rn. 26).

d)



Der Einwand der Kläger, die gewählten Eigentümer seien nicht vor Ort gewesen und hätten die Wahl nicht annehmen können, greift nicht. Insofern erschließt sich der Kammer schon nicht, ob die Kläger behaupten wollen, dass die gewählten Beiratsmitglieder die Wahl nicht angenommen haben. Dass eine Annahme nicht vorliegt, ist für die Kammer jedenfalls nicht ersichtlich. Insbesondere muss eine Annahme nicht in der Versammlung erfolgen. Abgesehen davon hätte eine etwaige Nichtannahme nicht die Anfechtbarkeit des Beschlusses zur Folge. Vielmehr führte dies allein dazu, dass der Bestellte nicht die Rechtsstellung eines Beiratsmitgliedes erlangt (vgl. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 29 Rn. 31).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Bünnecke

Stelzig

Krüger