

Amtsgericht Pforzheim

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 24 WEG

- 1. Die Wahl einer neuen Hausverwaltung erfordert auch in einer Zweier-WEG grds. drei Vergleichsangebote.**
- 2. Bei der erstmaligen Verwalterwahl ist das Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer schützenswert, da sie anders als auf Grundlage einer bloßen Wiederbestellung nicht über Erfahrungen im Hinblick auf die bisherige Verwalterarbeit verfügen. Eine sachgerechte Entscheidung ist in solchen Fällen nur möglich, wenn die persönliche Integrität und das Fachwissen eines Verwalterkandidaten durch Nachfragen der Wohnungseigentümer überprüft werden können. Die bloße Zertifizierung allein reicht dafür noch nicht aus.**

AG Pforzheim, Urteil vom 27.02.2024; Az.: 12 C 1654/23

Tenor:

1. Der in der Versammlung der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft, am 11.10.2023 unter TOP 1 „Bestellung eines Verwalters/Beschlussfassung“ gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreites.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss: Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer der streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft. Sie machen die Ungültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 11.10.2023 geltend.

In der Eigentümerversammlung vom 11.10.2023 wurde ausweislich des Protokolls wie folgt unter TOP 1 beschlossen:

Es lag ein Angebot der Fa. ___ vor. Der zu schließende Verwaltervertrag wurde allen Eigentümern mit der Einladung übersandt.

Weitere Angebote lagen nicht vor.

Nach Diskussion wurde der Antrag gestellt, die Fa. ___ ab sofort für die Dauer von 5 Jahren, also bis zum 11.10.2028 zum Verwalter zu bestellen.

Die Verwaltergebühr beträgt derzeit für alle Wohnungen zusammen 300,00 € zzgl. 19 % MwSt., also 357,00 € monatlich.

Der allen Eigentümern vorgelegte Verwaltervertrag wird unverändert angenommen und von den Herren ___ Namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft rechtsverbindlich unterzeichnet:

Ja: 60 Nein: 40

Somit wurde der Antrag angenommen.

Die Kläger machen geltend, es liege ein Verstoß gegen § 14 Nr. 8 der Gemeinschaftsordnung vor, wonach dort bestimmt werde, dass das Protokoll vom Verwalter zu erstellen und von dem Versammlungsvorsitzenden sowie zwei Wohnungseigentümern oder Verwaltungsbeiräten zu unterschreiben sei. Diese Voraussetzung erfülle der streitgegenständliche Beschluss nicht. die Versammlungsniederschrift sei lediglich durch zwei Personen unterschrieben, nicht durch drei (Versammlungsvorsitzender + zwei Wohnungseigentümer). Zudem habe den Wohnungseigentümern kein Vergleichsangebot anderer Wettbewerber vorgelegen. Auch sei der gewählte Verwalterkandidat in der streitgegenständlichen Versammlung der Wohnungseigentümer nicht anwesend gewesen. Es habe daher nicht die Möglichkeit bestanden, sich ein eigenes Bild von der Person des Verwalters zu machen. Dessen Sach- und Fachkunde habe nicht überprüft werden können. Die Bestellung einer völlig fremden Person zum Verwalter widerspreche den ordnungsgemäßen Grundsätzen der Verwaltung. Die Bestellung eines Verwalters auf die Dauer von fünf Jahren mit einer monatlichen Vergütung von 350,00 € mithin 4.200,00 € jährlich, sei maßlos übersetzt und völlig unangemessen.

Die Kläger stellen den mit dem Tenor gleichlautenden Antrag. Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte wendet ein, die Gemeinschaft sei vor der Beschlussfassung im Rahmen der Versammlung vom 11.10.2023 verwalterlos gewesen. Es habe daher ein Bedürfnis bestanden, in der Eigentümerversammlung einen externen Verwalter zu bestellen.

Vergleichsangebote anderer Verwalter haben nicht vorgelegt werden können, weil für die Zweiergemeinschaft die Übernahme des Verwalteramtes nicht wirtschaftlich attraktiv sei. Die Suche nach einem Verwalter für eine Zweiergemeinschaft sei in der Praxis nahezu aussichtslos. Die Verwaltervergütung sei in ihrer Höhe nicht übersetzt. Sie entspreche gerade bei Zweiergemeinschaften der ortsüblichen und angemessenen Vergütung.

Wegen der Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der angefochtene Beschluss über die Verwalterbestellung war für ungültig zu erklären, weil er nicht den ordnungsgemäßen Grundsätzen der Verwaltung entspricht.

Die Wohnungseigentümer konnten in der streitgegenständlichen Versammlung keine Entscheidung auf einer sachgerechten Basis treffen, weil es keine Alternativangebote gegeben hat und der gewählte Verwalter sich in der Eigentümerversammlung nicht persönlich vorgestellt hat. Die Ermessensentscheidung ist daher fehlerhaft und war auf die Anfechtungsklage für ungültig zu erklären.

Das Gericht verkennt nicht, dass es im Einzelfall bei Zweiergemeinschaften unter Berücksichtigung der obwaltenden Umstände schwierig oder manchmal sogar nahezu aussichtslos erscheint, Alternativangebote für die Verwalterbestellung in einer solchen Zweiergemeinschaft einzuholen. Dennoch muss es den Eigentümern möglich sein, Erkundigungen über einen Bewerber einzuholen, der sich wie im vorliegenden Fall, als einziger Kandidat zur Wahl in einer Eigentümerversammlung stellt. Dazu wäre es erforderlich gewesen, dass der Kandidat sich in der Eigentümerversammlung persönlich vorstellt, um den Wohnungseigentümern Rede und Antwort zu stehen.

Gerade bei der erstmaligen Verwalterwahl ist das Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer schützenswert, da sie anders als auf Grundlage einer bloßen Wiederbestellung nicht über Erfahrungen im Hinblick auf die bisherige Verwalterarbeit verfügen. Eine sachgerechte Entscheidung ist in solchen Fällen nur möglich, wenn die persönliche Integrität und das Fachwissen eines

Verwalterkandidaten durch Nachfragen der Wohnungseigentümer überprüft werden können. Die bloße Zertifizierung allein reicht dafür noch nicht aus. In der Praxis ereignen sich immer wieder Fälle, dass Wohnungseigentümergeverwalter ihre Verwalterpflichten bis zur Grenze des strafbaren Verhaltens verletzen. Wegen der erheblichen Vermögenswerte, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch im Hinblick auf eine Instandhaltungsrücklage verbunden sind, ist es notwendig und erforderlich, dass einzelne Wohnungseigentümer einen Verwalterkandidat hinlänglich persönlich befragen können. Der streitgegenständliche Beschluss war daher für ungültig zu erklären.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO.