

Amtsgericht Frankfurt am Main

Aktenzeichen:

33 C 2074/23



Im Namen des Volkes

Teilanerkennnis- und Schlussurteil

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED] Frankfurt am Main
2. [REDACTED] Frankfurt am Main

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter zu 1. und 2.:

Rechtsanwalt Jochen Kuschert, Oeder Weg 52-54, 60318 Frankfurt am Main

Geschäftszeichen: 5191/2023

gegen

WEG [REDACTED] str. [REDACTED] str. [REDACTED], Frankfurt vertr. d. d. Verwalter [REDACTED]
[REDACTED]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen [REDACTED]
[REDACTED]

Geschäftszeichen: [REDACTED]

hat das Amtsgericht Frankfurt am Main- Abteilung 33 - durch Richterin am Amtsgericht Jacob auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2023 für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.5.2023 zu den Tagesordnungspunkten 2 und 4 werden für ungültig erklärt.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Gültigkeit von Beschlüssen, welche auf einer Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] [REDACTED] in Frankfurt am Main vom 19.5.2023 gefasst worden sind. Die Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft liegt als Bl. 9 ff. der Akte vor.

Die Einladung zu der Versammlung liegt in Abschrift als Bl. 3 ff. der Akte vor. Das Versammlungsprotokoll ist aus Bl. 4 ff. der Akte ersichtlich.

Zu Tagesordnungspunkt 2 heißt es hier:

„Die Eigentümergeinschaft beschließt, den Verwalter zu beauftragen, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden, die sich an den zu erwartenden und bereits entstandenen Kosten für die Sanierungsmaßnahmen gemäß den Angeboten und der Rechnung, die den Wohnungseigentümern mit der Einladung zu dieser Versammlung übersandt wurden und die Gegenstand dieses Tagesordnungspunkt 2 sind, bemisst und von den einzelnen Wohnungseigentümern zeitnah die auf sie gemäß der Satzung entfallenden Anteile für diese Instandhaltungsrücklage einzufordern....Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag mit Mehrheit angenommen.“

Zu Tagesordnungspunkt 4 heißt es im Protokoll:

„Herr F [REDACTED] erklärt seinen Rücktritt als Verwalter und schlägt vor, den anwesenden Herrn O [REDACTED], geschäftsansässig [REDACTED] [REDACTED], zum Verwalter zu bestellen, wozu dieser sein Einverständnis erklärt. Es folgt eine Aussprache, bei der die Wohnungseigentümer [REDACTED] und [REDACTED] erklärten, dass sie einer Bestellung O [REDACTED] nicht zustimmen...Beschlussergebnis: Damit ist der Antrag mit Mehrheit angenommen. Herr [REDACTED] ist zum Verwalter bestellt, Herr F [REDACTED] ist nicht mehr Verwalter.“

Die Klägerin ist der Ansicht,

der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 4 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da keine Vergleichsangebote vorgelegen hätten. Zudem sei der bestellte Verwalter ungeeignet, da er sich als Geschäftsführer der „[REDACTED] GmbH“, bei welcher es sich um die persönlich haftende Gesellschafterin der „[REDACTED] GmbH & Co. Verwaltungs KG“ handele, welche mit 801 von 1046 Miteigentumsanteilen Mehrheitseigentümerin der Beklagten sei, in einem Interessenkonflikt befinde. Er verfüge zudem noch über keinerlei Erfahrungen in der Verwaltung von Wohnungseigentum. Es widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, dass

die Mehrheitseigentümerin „[REDACTED] GmbH & Co. Verwaltungs KG“ bei der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung mitgewirkt habe, vom Bestehen eines Stimmrechtsausschlusses sei auszugehen. Die Beschlussfassung sei durch Ausnutzung der Majorisierung der Mehrheitseigentümerin zustande gekommen. Schließlich widerspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung, dass mit Verwalterbestellung nicht auch ein Verwaltervertrag abgeschlossen und beschlossen worden sei.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.5.2023 zu den Tagesordnungspunkten 2 und 4 für ungültig zu erklären, hilfsweise festzustellen, dass die Beschlüsse nichtig sind.

Im Hinblick auf den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 erklärte die Beklagte das Anerkenntnis der Klageforderung.

Im Übrigen beantragt die Beklagte,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht,

die Vorlage von Vergleichsangeboten sei nicht erforderlich gewesen, da sich der Verwalter zur unentgeltlichen Übernahme der Tätigkeit bereit erklärt habe. Aus diesem Grund verbleibe auch kein Regelungsbedarf im Hinblick auf einen Verwaltervertrag oder die Bestelldauer. Allein die Tatsache dass ein Mehrheitseigentümer das Verwalteramt ausübe, begründe noch keinen Interessenkonflikt. Bei der Verwalterwahl bestehe kein Stimmrechtsausschluss gemäß § 25 Abs. 4 WEG.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, sie ist binnen der Monatsfristen des §§ 45 WEG erhoben und begründet worden

Nachdem die Versammlung am 19.5.2023 stattgefunden hatte, ging die Klageschrift binnen Monatsfrist am 19.6.2023 bei Gericht ein und konnte der Beklagtenseite nach Vorschusseinzahlung am 26.7.2023 auch „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO zugestellt werden.

Sie ist auch begründet.

Im Hinblick auf den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 war die Beklagte ihrem Anerkenntnis entsprechend zu verurteilen.

Auch im Übrigen war die Klage begründet. Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 4 widersprach bereits deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil mit Verwalterbestellung nicht auch gleichzeitig wenigstens die Eckdaten eines Verwaltervertrages geregelt worden sind.

Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümersammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden, hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden (BGH, Urteil vom 27.2.2015 – V ZR 114/14; ZWE 2015,215). Derartige besondere Umstände liegen hier nicht vor. Selbst wenn wie im vorliegenden Fall allen beschließenden Eigentümern mitgeteilt worden und bekannt war, dass der bestellte Verwalter nicht beabsichtigte, eine Vergütung zu beanspruchen, so ist dies doch nicht ausdrücklich durch die Eigentümer geregelt oder im Beschlussprotokoll festgehalten worden. Einer Klage des Verwalters auf die übliche Vergütung oder Aufwandsentschädigung gegenüber befände sich die Gemeinschaft zumindest in Beweisschwierigkeiten. Zudem wurde unstrittig weder besprochen noch geregelt, wie lange der bestellte Verwalter für die Gemeinschaft tätig sein sollte. Die Laufzeit gehört ebenfalls zu den Eckpunkten des Verwaltervertrags, welche für die Auswahlentscheidung im Rahmen der Bestellung von wesentlicher Bedeutung sind (BGH, ZWE 2015,215), dies gilt unabhängig davon, ob mangels ausdrücklicher Regelung eine Auslegung im Hinblick auf die Laufzeiten möglich wäre. Die Eigentümer müssen grundsätzlich vor einer sachgerechten Beschlussfassung wissen, auf welche Laufzeit sich ihre Beschlussfassung bezieht. Dies war vorliegend offensichtlich nicht der Fall. Insgesamt beschlossen die Eigentümer hier auch ohne ausreichende

Tatsachengrundlage. Da die Vergütung nicht das alleinige Kriterium für die Auswahlentscheidung bildet, hätten die Eigentümer auch wissen müssen, wie lange der Verwalter unentgeltlich tätig zu sein beabsichtigte und zu welchen Bedingungen ein erfahrener, qualifizierter Verwalter die Tätigkeit auszuführen bereit gewesen wäre. Die Verwalterbestellung sollte hier nicht nur für eine Übergangszeit erfolgen, auch ergab sich aus der Beschlussfassung nicht, dass die Eigentümer alsbald einen Verwaltervertrag abschließen wollten. Eine Ausnahme von den oben beschriebenen Grundsätzen kommt daher nicht in Betracht.

Der Streitwert wird auf 1.040.000,00 € festgesetzt (§ 49 GKG).

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main einzulegen. 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 ist mittels elektronischen Dokuments einzulegen. Die Berufung kann nur durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Jacob

Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt
Frankfurt am Main, 10.01.2024


Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle