BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 96/10

Verkündet am:
1. April 2011
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 26

Angebote von mehreren Verwaltern müssen im Grundsatz vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters, nicht aber vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters eingeholt werden.

BGH, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 96/10 - LG Köln
AG Bergheim

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. April 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 22. April 2010 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beizuladende wurde 1998 für die Dauer von fünf Jahren zum ersten Verwalter der aus den Parteien bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft bestellt. Er blieb in dieser Eigenschaft auch nach Ablauf der ersten Amtsperiode am 30. April 2003 tätig, weil alle Beteiligten die Notwendigkeit einer Neubestellung übersehen hatten. Dieses Versehen fiel in einem parallelen Rechtsstreit der Parteien wegen der Anfechtung von Beschlüssen aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 16. Dezember 2008 auf. Daraufhin lud die Vorsitzende des Beirats der Wohnungseigentümergemeinschaft die insgesamt 24 Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 2. April 2009 zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung auf den 20. April 2009 ein, in der unter Tagesordnungspunkt (TOP) 1 eine Anpassung der jährlichen Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage auf 5.000 € innerhalb des Wirtschaftsplans 2009, zu TOP 2 eine Sonderzahlung 2009 von insgesamt 5.000 € in die Instandhal-

tungsrücklage und zu TOP 3 die Verwalterbestellung, der Verwaltervertrag und die Verwaltervollmacht behandelt werden sollten. Zu TOP 3 hieß es in der Einladung, der Verwalter solle auf der Grundlage eines Angebots für einen Verwaltervertrag ab dem 21. April 2009 erneut zum Verwalter bestellt und mit einer Vollmacht nach dem der Einladung beigefügten Muster versehen werden. Auf der Eigentümerversammlung zogen die Eigentümer die Behandlung von TOP 3 vor und beschlossen, den Beizuladenden auf der Grundlage seines Angebots für den Verwaltervertrag mit einigen inhaltlichen Änderungen erneut für die Dauer von fünf Jahren zum Verwalter zu bestellen. Sie beschlossen ferner, auf die Instandhaltungsrücklage im Jahre 2009 insgesamt 5.000 € zu zahlen. Die sofortige Zahlung dieses Betrags in die Instandhaltungsrücklage in einer Summe im Wege einer Sonderumlage lehnten sie ab. Gegen diese Beschlüsse wenden sich die Kläger mit der Beschlussanfechtungsklage.

2 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision möchten die Kläger weiterhin erreichen, dass alle drei Beschlüsse für ungültig erklärt werden. Für den Fall, dass der Senat ein Rechtsschutzinteresse der Kläger an der Anfechtung der Beschlüsse über die Instandhaltungsrücklage verneinen sollte, erklären sie den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist die Wiederbestellung des Beigeladenen als Verwalter der Wohnungseigentumsanlage weder formell noch inhaltlich zu beanstanden. Die Einladung sei ausreichend gewesen. Für die

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidung hierüber hätten, anders als die Kläger meinten, keine Alternativangebote beschafft und den Wohnungseigentümern vor der Versammlung zugeleitet werden müssen. Das sei zwar für die Bestellung eines neuen Verwalters erforderlich, nicht aber für die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters. Um eine solche handele es sich hier. Bedenken gegen seine Eignung bestünden nicht. Dass er versäumt habe, rechtzeitig vor Ablauf seiner ersten Amtsperiode am 30. April 2003 für seine Wiederwahl oder die Bestellung eines anderen Verwalters zu sorgen, sei ein einmaliges Versehen. Zweifel an seiner Eignung als Verwalter ergäben sich auch deshalb nicht, weil er die Geschäfte zur Zufriedenheit der Wohnungseigentümer geführt habe. Gegen die Aufstockung der Instandhaltungsrücklage um 5.000 € im Geschäftsjahr 2009 sei nichts einzuwenden. Auch gegen die Zurückweisung des Antrags, die Instandhaltungsrücklage durch eine Sonderumlage sofort um 5.000 € zu erhöhen, bestünden keine Bedenken.

II.

4 Das zulässige Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

5 1. Der Beschluss über die Wiederbestellung des Beizuladenden als Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft ist weder formell noch inhaltlich zu beanstanden.

6 a) Zu der Wohnungseigentümerversammlung ist ordnungsgemäß eingeladen worden.

7 aa) Zuständig war hierfür nach § 24 Abs. 3 WEG die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, da die Wohnungseigentümergemeinschaft der Parteien zu diesem Zeitpunkt nicht über einen wirksam bestellten Verwalter verfügte. Die

Einladung ist frist- und formgerecht ausgesprochen worden. Sie war hinreichend bestimmt.

8 bb) Die Einladung erlaubte entgegen der Auffassung der Kläger den Wohnungseigentümern auch, sich angemessen auf die Erörterung dieses Tagesordnungspunkts auf der Eigentümerversammlung vorzubereiten.

9 (1) Die Einladung enthält zwar keinen ausdrücklichen Hinweis darauf, dass der erneut zum Verwalter zu bestellende Beizuladende seit dem 1. Mai 2003 ohne förmliche Bestellung und ohne gültigen Vertrag als Verwalter tätig war. Ein entsprechender Hinweis war aber auch nicht veranlasst. Die Kläger selbst hatten kurz vor der Einladung zur Eigentümerversammlung in einem Parallelverfahren der Parteien das Fehlen der ordnungsgemäßen Bestellung und eines gültigen Verwaltervertrages aufgedeckt und mit diesem Problem alle übrigen Wohnungseigentümer vertraut gemacht. Aus diesem Grunde ist die Einladung auch nicht, wie nach § 24 Abs. 1 WEG sonst geboten, durch den Verwalter der Anlage ausgesprochen worden, sondern durch die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, wie dies nach § 24 Abs. 3 WEG bei Fehlen eines ordnungsgemäß bestellten Verwalters vorgesehen ist. Eingeladen war nicht zu einer ordentlichen, sondern zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung. Daraus und aus dem zeitlichen Zusammenhang zu dem Parallelverfahren war für jeden Wohnungseigentümer der Anlage offensichtlich, worum es ging.

10 (2) Einer ordnungsgemäßen Vorbereitung der Wohnungseigentümer auf die Wohnungseigentümerversammlung stand auch nicht entgegen, dass die Möglichkeit, die Einzelheiten des Verwaltervertrages in der Versammlung zu diskutieren, in der Einladung nicht angesprochen war. Das war nicht erforderlich. Die Übersendung des Vertragsangebots mit der Einladung zu der Wohnungseigentümerversammlung konnte auch ohne nähere Erläuterung nur den Sinn haben, den Wohnungseigentümern eine Prüfung dieses Angebots zu er-

möglichen. Dass bei dieser Prüfung aufkommende Bedenken in der Wohnungseigentümerversammlung geäußert und diskutiert werden konnten und sollten, verstand sich auch ohne einen ausdrücklichen Hinweis von selbst (vgl. OLG Schleswig, NJW-RR 2006, 1525, 1526). Der spätere Ablauf der Versammlung belegt, dass die Wohnungseigentümer die Einladung in diesem Sinne verstanden haben. Sie haben von der ihnen gebotenen Möglichkeit, Änderungen des vorgeschlagenen Verwaltervertrages anzusprechen und gegenüber der Verwaltung durchzusetzen, Gebrauch gemacht.

11 b) Eine Beschlussfassung über die Bestellung des Beizuladenden als Verwalter setzte nicht voraus, dass die Vorsitzende des Beirats Alternativangebote anderer Verwalter einholte und den Eigentümern vor der Eigentümerversammlung zur Prüfung zur Verfügung stellte.

12 aa) Nach nahezu einhelliger Meinung ist die Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter und deren Übersendung an die Wohnungseigentümer nur bei einer Neubestellung (OLG Hamm, ZMR 2009, 58, 59; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 26 Rn. 35; MünchKomm-BGB/Engelhardt, 5. Aufl., § 26 WEG Rn. 5), nicht aber bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters erforderlich (BayObLG, WuM 1993, 488, 489; OLG Hamburg, ZWE 2002, 483, 484 unter 3; OLG Schleswig, NJW-RR 2006, 1525, 1526 unter 2; Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 26 Rn. 22; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 26 Rn. 55; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 26 Rn. 21; Staudinger/Bub, BGB, Bearb. 2005, § 26 WEG Rn. 148; anders offenbar OLG Hamm, NZM 2003, 486, 487 unter 3). Etwas anderes gilt danach nur, wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt verändert hat.

13 bb) Dem ist zuzustimmen. Alternativangebote können zwar den Wohnungseigentümern deutlicher aufzeigen, woran sie bei rein rechnerischer Be-

trachtung mit dem amtierenden Verwalter sind. Insbesondere Schwächen in dessen Leistungsangebot treten oft nur durch die Einholung von Alternativangeboten zutage. Dieser Effekt lässt sich aber regelmäßig nur erreichen, wenn nicht der - in dieser Hinsicht befangene - amtierende Verwalter, sondern der Verwaltungsbeirat oder die Wohnungseigentümer selbst Konkurrenzangebote einholen. Dieser Aufwand ist nur angezeigt, wenn die Wohnungseigentümer oder erhebliche Teile der Wohnungseigentümer einer Anlage mit der Arbeit des bisherigen Verwalters nicht mehr zufrieden sind oder Anlass besteht, die Angemessenheit von dessen Honorierung zu überprüfen. Das Entgelt, das dem Verwalter für die einzelnen Leistungen zu zahlen sind, ist nicht der einzige und auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt, der bei der Entscheidung über die Bestellung des Verwalters zu berücksichtigen ist (OLG München, NJW-RR 2008, 26; AG Hamburg, ZMR 2008, 576). Entscheidend ist vielmehr, 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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. 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 Verwaltungsfirmen spürbar günstiger angeboten werden (vgl. OLG München, NJW-RR 2008, 26).

14 cc) Danach waren hier keine Alternativangebote einzuholen und den Wohnungseigentümern vorzulegen.

15 (1) Die Wohnungseigentümer haben die amtierende Verwaltung wiederbestellt. Diese war zwar seit dem 1. Mai 2003 nicht mehr förmlich bestellt; es gab auch keinen gültigen Verwaltervertrag. Darauf kommt es aber für die Frage, ob bei der Bestellung des Verwalters Alternativangebote einzuholen und den Wohnungseigentümern vor der Beschlussfassung vorzulegen sind, nicht an. Alternativangebote brauchen die Wohnungseigentümer vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters nicht einzuholen, weil sie dem Gesichtspunkt, dass sie den amtierenden Verwalter und seine Arbeit kennen, den Vorrang gegenüber möglichen Einsparungen durch Beauftragung eines ihnen unbekannten neuen Verwalters den Vorzug geben dürfen. Dieser Gesichtspunkt greift auch hier. Das Fehlen einer förmlichen Wiederbestellung des Beizuladenden als Verwalter hat nicht zu einer Unterbrechung seiner Verwaltungstätigkeit geführt. Diese ist vielmehr nahtlos fortgesetzt worden. Die Wohnungseigentümer haben zudem darüber diskutiert, ob zusätzliche Angebote eingeholt werden sollten, und sich dagegen entschieden, weil sie eine Fortsetzung der nicht unterbrochenen Tätigkeit des Beizuladenden für sachgerecht hielten. Das widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

16 (2) Es liegt auch keine Veränderung des Sachverhalts vor.

17 Zwar hat der Beizuladende versäumt, für seine Wiederbestellung oder die Bestellung eines anderen Verwalters rechtzeitig Sorge zu tragen. Hierbei handelt es sich aber um ein einmaliges, zudem kollektives Versehen, weil der Fehler weder dem Beirat, dem die Klägerin selbst angehört hat, noch den Wohnungseigentümern aufgefallen ist. Dass die Verwaltungstätigkeit des Beizuladenden aus anderen Gründen zu beanstanden ist, haben die Kläger nicht substantiiert vorgetragen.

18 Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Behauptung der Kläger, der Beizuladende habe in der Vergangenheit die gebotene jährliche Wohnungseigentümerversammlung nicht immer durchgeführt. Dieser Vortrag ist unzureichend. Ihm lässt sich schon nicht entnehmen, ob der Beizuladende es während der Zeit seiner förmlichen Bestellung als Verwalter, also bis zum 30. April 2003, versäumt hat, zu den jährlichen Eigentümerversammlungen einzuladen oder in der Zeit danach, in welcher er dazu schon mangels Bestellung nicht verpflichtet war. Das bedarf aber keiner Vertiefung, weil das behauptete Defizit in der Amtsführung des Beigeladenen nach eigenem Vortrag der Kläger zwischenzeitlich abgestellt worden ist.

19 c) Aus diesen Gesichtspunkten lässt sich deshalb auch nicht eine mangelnde Eignung des Beizuladenden als Verwalter ableiten. Substantiierten Vortrag zu anderen Gründen, aus denen sich die fehlende Eignung des Beizuladenden ergeben könnte, haben die Kläger nicht gehalten.

20 2. Nicht zu beanstanden sind auch die Beschlüsse zu TOP 2 und 3, durch welche die Wohnungseigentümer im Ergebnis beschlossen haben, die Zahlung von 5.000 € auf die Instandhaltungsrücklage im Verlauf des Wirtschaftsjahres 2009 sukzessive aufzubringen und nicht, wie mit TOP 3 vorgeschlagen und von den Klägern angestrebt, im Wege der Sonderumlage in einem Zuge.

21 a) Den Klägern fehlt allerdings entgegen der Andeutung des Berufungsgerichts nicht das Rechtsschutzinteresse an einer Anfechtung dieser Beschlüsse. Das Berufungsgericht leitet dies auf der Grundlage der früheren Rechtsprechung des Senats (Beschluss vom 19. September 2002 - V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 51) daraus ab, dass die Kläger sich auf die Anfechtung beider Beschlüsse beschränkt und keinen zusätzlichen Verpflichtungsantrag gestellt haben. Das ist indes nicht erforderlich. Das Interesse des Wohnungseigentümers

an der Anfechtung eines so genannten Negativbeschlusses ergibt sich nach der neueren Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88, 92 Rn. 13) schon daraus, dass die Wohnungseigentümer im Ergebnis die sofortige Aufbringung der Einzahlung in die Rücklage abgelehnt und für eine gestreckte Aufbringung votiert haben.

22 b) Die beschlossene Form der Aufbringung der Zahlung auf die Instandhaltungsrücklage ist indes in der Sache nicht zu beanstanden.

23 aa) Das ergibt sich allerdings entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht schon daraus, dass die Kläger zu Top 3 eine Sonderumlage beantragt haben und ein konkreter Anlass hierfür nicht besteht. Der Antrag der Kläger zielte erkennbar nicht darauf ab, zur Abdeckung aktuell aufgelaufener Defizite oder zur Finanzierung einer konkreten Einzelmaßnahme eine Sonderumlage im technischen Sinne des Wortes aufzubringen. Vielmehr ergab sich aus dem Antrag, dass er die Aufbringung der unstreitig erforderlichen Zahlung von 5.000 € auf die Instandhaltungsrücklage in einem Zuge und nicht gestreckt über das Wirtschaftsjahr 2009 erreichen wollte. Dann aber kommt es nicht auf einen konkreten Anlass, sondern darauf an, ob die Zurückweisung einer sofortigen Aufstockung ordnungsgemäßer Verwaltung widersprach.

24 bb) Das ist nicht der Fall. § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG gibt den Wohnungseigentümern nur auf, eine angemessene Instandhaltungsrücklage anzusammeln. In welchem Zeitraum diese angesammelt werden muss, legt die Vorschrift nicht fest. Deshalb haben die Wohnungseigentümer nicht nur bei der Bestimmung der Höhe der Instandhaltungsrücklage, sondern auch bei der Bestimmung des Zeitraums, in welchem sie aufgebracht werden soll, in den Grenzen der ordnungsgemäßen Verwaltung ein Ermessen (BayObLG, NZM 1999, 34, 35 f.; OLG Düsseldorf, NZM 2002, 959; Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 124; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 3. Aufl., § 21 Rn. 254; Staudinger/Bub, aaO, § 21

WEG Rn. 206). Dieses Ermessen mag sich im Einzelfall reduzieren und die sofortige Aufstockung einer Instandhaltungsrücklage erforderlich machen. Gesichtspunkte, die eine solche Ermessensreduktion begründen oder auch nur nahe legen, haben die Kläger nicht vorgetragen. Sie haben lediglich auf das - mit etwa zehn Jahren zudem nicht besonders hohe - Alter des Gebäudes und darauf hingewiesen, dass nach Ablauf von zehn Jahren Reparaturen anfallen können. Konkrete zu erwartende Reparaturen, die mit den vorhandenen Mitteln nicht bezahlt werden könnten, haben die Kläger dagegen nicht vorgetragen. Mit der bloßen theoretischen Möglichkeit größeren Reparaturbedarfs lässt sich eine Einschränkung des Gestaltungsermessens der Wohnungseigentümermehrheit nicht begründen. Hinzu kommt, dass plötzlich auftretende Sonderbedürfnisse durch eine dann anlassbezogene wirkliche Sonderumlage finanziert werden können.

III.

25 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Bergheim, Entscheidung vom 24.09.2009 - 29b C 237/09 -
LG Köln, Entscheidung vom 22.04.2010 - 29 S 202/09 -