

Titel:

Wahl einer juristischen Person in den Verwaltungsbeirat

Normenkette:

WEG § 23, § 24, § 29

Leitsätze:

1. Die Wahl einer Angestellten der Gemeinde, die Miteigentümerin ist, in den Verwaltungsbeirat ist zulässig, da juristische Personen sich auf der Eigentümerversammlung auch durch Mitarbeiter vertreten lassen dürfen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit kann stillschweigend verzichtet werden. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

juristische Personen, Verwaltungsbeirat, Nichtöffentlichkeit, stillschweigender Verzicht

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Anerkenntnis- und Endurteil vom 20.11.2024 – 1 S 9461/23
BGH, Urteil vom 04.07.2025 – V ZR 225/24

Fundstellen:

ZMR 2024, 76
LSK 2023, 36595

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages
- IV. Der Streitwert wird auf 6680,32 € festgesetzt

Tatbestand

1

Die Klägerin macht geltend, dass die Beschlüsse der ETV vom 27.09.2022 unter Top 7 und Top 10 in formeller und materieller Hinsicht fehlerhaft zustande gekommen sind.

2

Die Klägerin ist Sondereigentümerin der beklagten WEG Sie hält einen Miteigentumsanteil von 5,91/1000, welcher der im Sondereigentum der Klägerin stehenden Wohnung ... zugewiesen ist.

3

Mit Einladungsschreiben vom 14.07.2022 wurden die Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung am 27.09.2022 eingeladen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 14.07.2022 als Anlage K1 verwiesen.

4

Unter dem streitgegenständlichen TOP 7 wurde in der Eigentümerversammlung vom 27.09.2022 sodann folgender Beschluss gefasst:

„Beschluss

Die Eigentümergemeinschaft wählt ... in den Verwaltungsbeirat

Einstimmig angenommen.“

5

Weiterhin wurde unter dem streitgegenständlichen TOP 10 in der Eigentümerversammlung vom 27.09.2022 folgender Beschluss gefasst:

„Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beauftragt die IGSP mit der Planung (LPH 1-7 HOAI)

der Sanierung der Dächer ... gemäß Angeboten vom 09.07.2022 mit Kosten in Höhe von insgesamt 80.141,11 Euro brutto (hier wurde der zusätzliche 5%-ige Nachlass berücksichtigt, der bei Beauftragung beider Dächer gewährt war).

Die Planungs-Ingenieurkosten werden zu Lasten der Rücklage finanziert.

Mehrheitlich bei 7,00 Nein-Stimmen und 2,00 Enthaltungen angenommen.“

6

Hinsichtlich der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 vom 27.09.2022, als Anlage K 2, verwiesen.

7

Während der gesamten Eigentümerversammlung war ein Mitarbeiter der ..., Herr ..., anwesend.

8

Es sind die Hausverwaltung und die ... 100%ige Töchter der Hausanschrift und Telefonnummern der Hausverwaltung und der ... identisch. Zudem war ... lange Zeit Angestellter der Hausverwaltung. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Auszug aus dem Handelsregister, als Anlage K 4 und das Impressum, als Anlage K 5, Bezug genommen.

9

Die Bayerische Wert- und Grundbesitzverwaltung war bereits mit folgenden Aufträgen beauftragt, die ... als Mitarbeiter der ... ausführte:

2007 – Planung Flachdachsanierung F.str. 100 + 104

2008 – Bauüberwachung Flachdachsanierung F.str. 100 + 104

2010 – Planung und Bauüberwachung Fassadensanierung ... Südseite

2011 – Planung und Bauüberwachung Tiefgaragensanierung TG bei ...

2016 – Planung vorgehängte hinterlüftete Fassade ...

2017 – Bauüberwachung vorgehängte hinterlüftete Fassade ... wurde sodann Geschäftsführer der ... für

10

Die Klägerin macht u.a. geltend, dass die Beschlüsse formell fehlerhaft seien, weil während der gesamten Eigentümerversammlung, ein Mitarbeiter der letztlich beauftragten ..., Herr ... , anwesend war, und hierbei Werbung in eigener Sache gemacht habe. Insoweit wurde gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verstoßen.

11

Zu Top 7 macht die Klägerin u.a. geltend, dass eine „Nicht-Eigentümerin“ zum Verwaltungsbeirat gewählt wurde.

12

Zu Top 10 macht die Klägerin u.a. geltend, dass hinsichtlich der geplanten Dachsanierung keine Bedarfsanalyse durchgeführt und auch keine 3 Vergleichsangebote eingeholt wurden. Die Klägerin bestreitet den Sanierungsbedarf der Dächer. Der Beschluss lässt auch nicht klar erkennen, welche konkreten Maßnahmen beauftragt worden sind. Es gebe Verflechtungen zwischen der Hausverwaltung und der beauftragten Firma.

13

Der Kläger beantragt:

I. Der am 27.09.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG ... unter TOP 7: Nachwahl Verwaltungsbeirat gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

II. Der am 27.09.2022 in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG ... unter TOP 10: Beauftragung Planungsleistungen für die Erneuerung der Dächer ... gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

14

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

15

Die Beklagte trägt u.a. vor wie folgt: Der Geschäftsführer der ... für ... hat deshalb an der Versammlung teilgenommen, um unter TOP 10 die Eigentümer über die bevorstehende Dachsanierung beraten und informieren zu können und um Fragen zu beantworten. Da unklar war, ob gegebenenfalls die Reihenfolge der Tagesordnung geändert wird und gegebenenfalls TOP 10 vorgezogen wird, war ... bereits zu Beginn der Versammlung anwesend. Letztlich ist aber die Reihenfolge der Tagesordnung beibehalten worden. Unterstellt, es läge ein formeller Fehler vor, wie nicht, hätte sich dieser nicht auf das Zustandekommen der hier streitgegenständlichen Beschlüsse ausgewirkt. Es würde also an der Kausalität fehlen. Es hat die Klägerin innerhalb der zweimonatigen Anfechtungsbegründungsfrist nichts dazu vorgetragen und unter Beweis gestellt, warum der von ihr behauptete formelle Fehler kausal für das Zustandekommen der hier streitgegenständlichen Beschlüsse geworden sein soll.

16

Zu Top 7 trägt die Beklagte u.a. vor, dass ... angestellte Mitarbeiterin bei der Gemeinde ... ist. Die Gemeinde ... ist Miteigentümerin in der hier streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft. Als Angestellte der Miteigentümerin konnte ... in den Verwaltungsbeirat gewählt werden.

17

Zu Top 10 beruft sich die Beklagte u.a. darauf, dass mit dem streitgegenständlichen Beschluss die ... für ... in Bezug auf die beabsichtigte Dachsanierung mit den Leistungsphasen (LPH) 1-7 nach HOAI beauftragt worden ist. Im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 findet die Bedarfsanalyse statt. Der Beschluss regelt klar und eindeutig, dass die ... für ... mit den Leistungsphasen 1-7 nach HOAI beauftragt wird, also mit der Grundlagenermittlung, der Vorplanung, der Entwurfsplanung, der Genehmigungsplanung, der Ausführungsplanung, der Vorbereitung der Vergabe und der Mitwirkung bei der Vergabe. Unzutreffend ist, zwischen der WEG-Verwaltung und der ... gebe es Verflechtungen. Bei Folgeaufträgen bedarf es nicht der Einholung von Alternativ- und Konkurrenzangeboten. Im hier vorliegenden Fall war die ... in der Vergangenheit bereits mehrfach mit Planungs- und Überwachungsleistungen beauftragt worden.

18

In der Replik hat die Klägerin u.a. sich mit weiterem Schriftsatz vom 23.02.2023 und vom 12.04.2023, sowie vom 30.05.2023 auf weitere Beschlussanfechtungsgründe berufen. Diesbezüglich wird auf den Schriftsatz vom 23.02.2023, 12.04.2023, sowie vom 30.05.2023, verwiesen. Die Klägerin macht zudem geltend, dass die ... nie zuvor für die Beklagte tätig war, sondern die ..., bei der u.a. ... angestellt war.

19

In der Deplik beruft sich die Beklagte darauf, dass ein besonderes Vertrauen in die Tätigkeit des ... bestand. Da ... inzwischen Geschäftsführer der ... ist, musste diese mit den Leistungsphasen 1 – 7 beauftragt werden, um die Dienste des ... zu bekommen.

20

Beide Parteien haben sich mit dem schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt, so dass das Gericht das schriftliche Verfahren gem. § 128 II ZPO angeordnet hat.

21

Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteivortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der öffentlichen Sitzung verwiesen.

Entscheidungsgründe

22

Die zulässige Klage ist unbegründet.

23

I. Die Klage ist zulässig.

24

1. Für eine Binnenstreitigkeit, also einen Rechtsstreit, der § 43 Abs. 2 WEG n.F. unterfällt, ist das Gericht örtlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück, hier Amtsgericht München, liegt.

25

2. Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG n.F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG für Beschlussklagen.

26

4. Gemäß § 9b Abs. 1, S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Verwalter ist unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

II.

27

Die Klage ist unbegründet.

28

1. Die beiden Beschlüsse sind formell wirksam zustande gekommen.

29

Durch die Anwesenheit ... von wurde nicht der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verletzt. Auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit kann auch stillschweigend verzichtet werden, wenn trotz Kenntnis der Anwesenheit eines Nichtberechtigten dies nicht gerügt wird und alle widerspruchsfrei an der Versammlung teilnehmen (LG München 1 vom 2.12.2005- 1 S 23414/14; Spielbauer WEG-Kommentar 3. Aufl § 24 Rn. 7 WEG). Hier wurde jedoch von der Klagepartei nicht vorgetragen und es ergibt sich auch nicht aus dem Protokoll, dass die Anwesenheit des ... gerügt worden wäre und damit liegt ein stillschweigender Verzicht vor.

30

2. Der Beschluss unter Top 7 war nicht aus den von der Klägerin vorgebrachten Beschlussanfechtungsgründen für ungültig zu erklären, da er ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

31

Als Angestellte der Miteigentümerin konnte ... in den Verwaltungsbeirat gewählt werden. Verwiesen wird auf die entsprechend anwendbare Rechtsprechung des BGH zur Vertretung in einer Eigentümerversammlung; nachdem sich nach der Rechtsprechung des BGH juristische Personen trotz einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Vertretungsbeschränkung in einer Eigentümerversammlung durch einen Mitarbeiter oder sogar durch einen Mitarbeiter einer Tochtergesellschaft vertreten lassen dürfen (BGH ZWE 2020, 40), ist es ebenso möglich, die Angestellte der Gemeinde ..., die Miteigentümerin ist, in den Verwaltungsbeirat zu wählen.

32

Soweit die Klägerin mit Schriftsatz vom 23.02.2023, 12.04.2023, sowie vom 30.05.2023, weitere Beschlussanfechtungsgründe vorträgt, sind diese zurückzuweisen, da sie außerhalb der Beschlussanfechtungsbegründungsfrist von 2 Monaten des § 45 WEG vorgebracht wurden.

33

3. Der Beschluss unter Top 10 war nicht aus den von der Klägerin vorgebrachten Beschlussanfechtungsgründen für ungültig zu erklären, da er ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

34

3.1. Die Klägerin kann nicht rügen, dass im Vorfeld des Beschlusses keine Bedarfsanalyse für die Notwendigkeit der zu planenden Dachsanierung durchgeführt worden ist, denn mit dem streitgegenständlichen Beschluss wird die ... in Bezug auf die beabsichtigte Dachsanierung mit den Leistungsphasen (LPH) 1-7 nach HOAI beauftragt. Im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 findet doch

gerade die Bedarfsanalyse statt. Das, was die Klägerin vermisst, soll doch mit dem streitgegenständlichen Beschluss überhaupt erst eingeholt und geliefert werden.

35

3.2. Aus dem Beschluss ergibt sich auch welche konkreten Maßnahmen beauftragt worden sind. Der Beschluss regelt klar und eindeutig, dass die ... mit den Leistungsphasen 1-7 nach HOAI beauftragt wird, also mit der Grundlagenermittlung, der Vorplanung, der Entwurfsplanung, der Genehmigungsplanung, der Ausführungsplanung, der Vorbereitung der Vergabe und der Mitwirkung bei der Vergabe.

36

3.3. Auch wenn die Hausverwaltung und die Firma ... 100%ige Töchter der ... ist und die Hausanschrift und Telefonnummern der Hausverwaltung und der Firma ... identisch sind, bedeutet dies nicht, dass deswegen der Beschluss ungültig wäre. Wirtschaftliche Verflechtungen spielen erkennbar nur bei der Stimmrechtsausübung gem. § 25 IV WEG eine Rolle. Eine solche Konstellation liegt aber nicht vor, denn kein stimmberechtigter Wohnungseigentümer hat eine wirtschaftliche Verflechtung mit der beauftragten Firma.

37

3.4. Bei Folgeaufträgen bedarf es ebenfalls nicht der Einholung von Alternativ- und Konkurrenzangeboten (LG München I Urt. v. 06.07.2015 – 1 S 12587/14, IBRRS 2015, 2321; LG Itzehoe Urt. v. 23.06.2017 – 11 S 54/16, ZMR 2019, 442). Im hier vorliegenden Fall ist die ... so zu behandeln, als wäre sie in der Vergangenheit bereits mehrfach mit Planungs- und Überwachungsleistungen beauftragt gewesen. ... war bereits mit vielen Aufträgen beauftragt, die Herr ... als Mitarbeiter der ... ausführte. Wenn nunmehr ..., der die Aufträge ausführte als Geschäftsführer der ... tätig wird, so kann die Ausführung der Aufträge durch ... nur erlangt werden, wenn die ... beauftragt wird. Daher handelt es sich um einen Folgeauftrag und es bedurfte nicht der Einholung von 3 Angeboten.

38

3.5. Soweit die Klägerin mit Schriftsatz vom 23.02.2023, 12.04.2023, sowie vom 30.05.2023, weitere Beschlussanfechtungsgründe vorträgt, sind diese zurückzuweisen, da sie außerhalb der Beschlussanfechtungsbegründungsfrist von 2 Monaten des § 45 WEG vorgebracht wurden.

39

Die Klage war daher abzuweisen.

III.

40

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 I ZPO

IV.

41

Der Streitwert wird vorläufig auf 6680,32 € festgesetzt.

42

Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG n.F. nach der in § 49 GKG n.F. getroffenen Regelung. Danach wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht überschreiten. Die alte Regelung des § 49a GKG wurde zum 01.12.2020 aufgehoben.

43

Hinsichtlich Top 10 gilt folgendes: Das Interesse aller Wohnungseigentümer orientiert sich bei der Beschlussanfechtung im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen, bzw. deren Planung an den voraussichtlich entstehenden Kosten für die Planung, hier 37909,15 €. Dieser Streitwert ist begrenzt durch das 7,5fache klägerische Interesse. Dieses beträgt 1680,32 €.

44

Hinsichtlich der Beschlussanfechtung zu Top 7 gilt folgendes:

45

Wenn der vorgetragene Sachverhalt nicht zum Eingreifen einer besonderen Streitwertvorschrift führt und auch nicht genügend Anhaltspunkte für eine Schätzung des Streitwertes nach § 48 Abs. 1 GKG, § 3 ZPO bietet, hat das Gericht den Streitwert frei zu schätzen. Grundsätzlich ist dabei auf den Regelwert zurückzugreifen. Für Zivilsachen enthält das GKG keine Vorschrift zu einem Regelwert. Das Gericht greift daher auf die Regelwertvorschriften der §§ 52 Abs. 2 GKG, 23 Abs. 3 RVG und § 36 Abs. 3 GNotKG zurück. Der Mittelwert der in diesen Vorschriften enthaltenen Regelwerte beträgt 5000,00 Euro (vgl. Schneider/Herget, Streitwertkommentar, „Schätzung“, Rz. 4817). Mangels anderer Anhaltspunkte kommt hier der mittlere Regelstreitwert von 5000,00 Euro zur Anwendung. Die Einzelstreitwerte sind gem. § 39 Abs. 1 GKG zusammen zu rechnen.