AG Viechtach, Endurteil v. 30.10.2023 – 3 C 8/23 WEG

Titel:

Gemeinde, Nachzahlung, Sondereigentum, Zustimmung, Verwalter, Verkauf, Aufhebung, Gemeinschaftseigentum, Versammlung, Vergleich, Wohnung, Feststellung, Bestellung, Zeitpunkt, gerichtlicher Vergleich, gemeinschaftliche Finanzierung, Zustimmung zum Verkauf, Rechtsschutzbedürfnis, Eigentümerversammlung, Ladungsmangel, Abstimmungsergebnis, Verwalterbestellung, Bonitätsprüfung, Gewerbeerlaubnis

Schlagworte:

Gemeinde, Nachzahlung, Sondereigentum, Zustimmung, Verwalter, Verkauf, Aufhebung, Gemeinschaftseigentum, Versammlung, Vergleich, Wohnung, Feststellung, Bestellung, Zeitpunkt, gerichtlicher Vergleich, gemeinschaftliche Finanzierung, Zustimmung zum Verkauf, Rechtsschutzbedürfnis, Eigentümerversammlung, Ladungsmangel, Abstimmungsergebnis, Verwalterbestellung, Bonitätsprüfung, Gewerbeerlaubnis

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Endurteil vom 15.10.2025 – 1 S 14381/23

OLG München, Beschluss vom 07.11.2025 – 32 W 1454/25 WEG e

Tenor

1. Die in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 19.03.2023 unter TOP 13, 14, 26, 11, 16, 17, 19 und 20 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

2. Es wird festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 23.04.2023 unter TOP 12 gefasste Beschluss nichtig ist, soweit er nicht die Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages mit der … betrifft.

3. Der in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 14.05.2023 unter TOP 10 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger hat Beschlüsse aus drei Eigentümerversammlungen der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer angefochten beziehungsweise die Feststellung deren Nichtigkeit beantragt.

2
Der Kläger ist Mitglied der Beklagten, einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Bis zum 23.04.2023 war Verwalterin der Beklagten die in … ansässige ….

3
Am 19.03.2023 fand die erste außerordentliche Eigentümerversammlung der Beklagten im Jahr 2023 aufgrund einer auf den 17.02.2023 datierenden Ladung statt.

4
Mindestens sieben der in der Eigentümerversammlung vorgelegten Vollmachturkunden waren älter als von 2017 und wurden teils an Unterbevollmächtigte weitergegeben.

5
Der Wohnungseigentümer … verzichtete auf eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung und erteilte hinsichtlich seiner Einheiten einer anderen Wohnungseigentümerin Vollmacht und hinsichtlich (jedenfalls

eines Teils) der von ihm vertretenen anderen Wohnungseigentümern einem Mitarbeiter der damaligen Verwalterin Untervollmacht.

6
In der Versammlung wurden ausweislich des Protokolls unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

„ TOP 13 Diskussion und Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze in der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung 2019

Beschlussantrag: „Die Eigentümer beschließen die Einforderung von Nachschüssen sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, wie sie sich aus den mit der Einladung übermittelten Abrechnungen 2019 (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen) ergeben“. Aber auch „die Eigentümer beschließen die Abrechnungsspitzen aus der übermittelten Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen mit Druckdatum 22.11.2022. Fälligkeit von Nachzahlungsforderungen und Verrechnung von Guthaben: Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 3 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, haben für eine ausreichende Kontendeckung zu sorgen. Die sich auf Grundlage der jeweils beschlossenen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer werden mit den aufgrund der beschlossenen Einzelwirtschaftspläne zu leistenden Hausgeldvorschüssen verrechnet. Ein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens besteht nicht.

[…] Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 14 Diskussion und Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze in der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung 2020

Beschlussantrag: „Die Eigentümer beschließen die Einforderung von Nachschüssen sowie die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, wie sie sich aus der übermittelten Abrechnungen 2020 (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen) ergeben“. Aber auch „die Eigentümer beschließen die Abrechnungsspitzen aus der übermittel – ten Gesamtabrechnung und den Einzelabrechnungen mit Druckdatum 22.11.2022. Fälligkeit von Nachzahlungsforderungen und Verrechnung von Guthaben:, Die sich auf Grundlage der vorliegenden und beschlossenen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Nachschussforderungen sind sofort zur Zahlung durch die jeweiligen Wohnungseigentümer fällig. Es bedarf insoweit keines speziellen Abrufs durch den Verwalter. Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird jedoch nachgelassen, die Nachzahlung innerhalb von 3 Wochen ab Beschlussfassung zu leisten. Wohnungseigentümer, die dem Verwalter ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, haben für eine ausreichende Kontendeckung zu sorgen. Die sich auf Grundlage der jeweils beschlossenen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer werden mit den aufgrund der ebenso beschlossenen Einzelwirtschaftspläne zu leistenden Hausgeldvorschüssen verrechnet. Ein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens besteht somit nicht.

[…] Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 26 Diskussion und Beschlussfassung zur Aufhebung des Beschlusses zu TOP 8 in der Eigentümerversammlung der WEG … am 13.03.2020

Antrag durch die …

Vorbemerkung: … erläutert die Hintergründe für den Antrag.

Ein wesentlicher Bestandteil beim Beschluß TOP 8 vom 13.03.2020 war die Klä – rung der Finanzierung des Betrags von 200.000,-€ vor Abschluß eines Verglei – ches mit …

Die Finanzierung des vorgeschlagenen Betrages war zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung mit … am 20.10.2020 nicht geklärt und beschlossen. Trotzdem wurde mit … ein Vergleich geschlossen, in dem z.B. die erste Rate über 100.000,-€ bereits zum 31.08.2020 fällig war (also schon vor

Vergleichsabschluß). Die weitere Rate von 100.000,-€ war dann 4 Wochen nach Unterzeichnung fällig. All dies zu einem Zeitpunkt an dem die WEG minimal Geld auf dem Konto hatte.

… vollstreckt nun auf Grund eines Versäumnisurteils gegen die WEG und einige wenige Eigentümer. Das Versäumnisurteil gegen die WEG kam dadurch zustande, daß für die WEG beim Landgericht … keine Verteidigungsanzeige durch die Verwaltung erfolgte. In dem Verfahren … gesteht das Gericht der Beklagten (…) zu, sich gegen die Anträge von so zu verteidigen, als ob es kein Versäumnisurteil gäbe. Ziel dieses Antrages ist es, … die Grundlage für die Pfändungen gegen die WEG und einzelne Eigentümer zu entziehen.

Bemerkung: Eine gemeinschaftliche Finanzierung zu diesem Vereinbarungsvorschlag wurde von der WEG … nicht beschlossen. In der Eigentümerversammlung unter TOP 10 vom 13.11.2021 wurde vereinbart: Jeder Eigentümer trägt seinen Anteil selbst. Jeder Eigentümer überweist seinen Anteil. Auch diese Entscheidung war keine Klärung der Finanzierung, da allen bewußt war, daß mindestens 70 Prozent der Eigentümer nicht Ihren Anteil bezahlen werden.

Beschluss: Die Versammlung beschließt das der Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 13.03.2020 aufgehoben wird.

[…] Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 11 Diskussion und Beschlussfassung zur Klageschrift … wegen Beschlussanfechtung

Beschluss: Die Versammlung beschließt sich zu verteidigen und ermächtigt die Verwaltung einen Anwalt zu beauftragen.

[…] Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 16 Diskussion und Beschlussfassung zur Zustimmung zum Verkauf der Appartements … & … Eigentümer der ….

…, ist Eigentümer … eingetragenen Appartements zu jeweils 27/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück … verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit … bezeichneten Wohnung. Ein Verkauf ist beabsichtigt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft wünscht, dass die Verwaltung die Zustimmung erteilt, wenn pro Wohnung ein Betrag von 3000 Euro zur Tilgung der offenen Hausgeldrückstände, der alten Eigentümer auf das Konto der WEG eingegangen ist. Auf weitere Ansprüche gegenüber … und … verzichtet die WEG. Der Verzicht wird wirksam mit der Bestätigung des Verwalters gegenüber dem beurkundenden Notar, dass Hausgeldrückstände nicht bestehen. Eine Verwalterzustimmung zum Verkauf ist hiermit ausdrücklich nicht erteilt. Die Verwalterzustimmung muss bei Vorlage eines Kaufvertrages separat eingeholt werden. Die Versammlung beschließt, dass die Verwaltung dem Verkauf zu den genannten Bedingungen zustimmen kann.

[…] Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 17 Diskussion und Beschlussfassung zur Zustimmung zum Verkauf des … Eigentümer ….

…, ist Eigentümer der im Wohnungsgrundbuch von … eingetragenen 27/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück … verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit … bezeichneten Wohnung. Ein Verkauf ist beabsichtigt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft wünscht, dass die Verwaltung die Zustimmung erteilt, wenn für die Wohnung ein Betrag von 3000 Euro zur Tilgung der offenen Hausgeldrückstände der alten Eigentümer auf das Konto der WEG eingegangen ist. Auf weitere Ansprüche gegenüber … verzichtet die WEG. Der Verzicht wird wirksam mit der Bestätigung des Verwalters gegenüber dem beurkundenden Notar, dass Hausgeldrückstände nicht bestehen. Ei – ne Verwalterzustimmung zum Verkauf ist hiermit ausdrücklich nicht erteilt. Die Verwalterzustimmung muss bei Vorlage eines Kaufvertrages separat eingeholt werden. Die Versammlung beschließt, dass die Verwaltung dem Verkauf zu den genannten Bedingungen zustimmen kann.

[…] Der Beschluss wurde angenommen.

TOP 19 Diskussion und Beschlussfassung über den Kostenersatz für die Verfahren … WEG

Antrag … Die unter den … geführte Berufung am LG … Dem aufdrängenden Wunsch und im Vertrauen auf die eigene Rechtskompetenz einiger Miteigentümer im Namen der WEG und der … eingelegte Berufung

wurde im Berufungsverfahren am LG … unmissverständlich angelehnt. Aus diesem Grund beschließt die Versammlung: Für den für die Einberufung der Versammlung vom 14.12.2017 verantwortlichen Eigentümer … für den durch die Berufungsklage ent – standenen Vermögensschaden in Regress zu nehmen. Die Schadensforderung umfasst die Positionen:

… Gerichtskosten

Sobald alle Positionen bekannt sind, soll die Verwaltung ihm diese bekannt geben. Er erhält 3 Monate Zeit zum Ausgleich der Positionen.

[…] Der Beschluss wurde nicht angenommen.

TOP 20 Diskussion und Beschlussfassung zur Überlassung des Betriebs – KFZ der WEG zur privaten Nutzung an …

Antrag …: Auf Kosten der WEG … wurde … seit November 2018 ein PKW zur Verfügung gestellt.

… nutzt diesen PKW auch privat. Er wird aufgefordert im Rahmen sei – ner privaten Nutzung die anteiligen Kosten (Leasingrate, Kraftstoff, Wartung, etc.) an die WEG zurück zu erstatten. Dazu legt er bis zum 30.04.2023 dem Verwaltungsbeirat und der Verwaltung eine Übersicht seiner privaten und geschäftlichen Nutzung des PKW's vor. Die anteilige Erstattung für die private Nutzung im Zeitraum 2018 bis einschließlich November 2021 ist spätestens zum 31.05.2023 auf das Konto der WEG einzuzahlen. Der Verwaltungsbeirat überprüft die Angaben und überwacht die Rückzahlung an die WEG.

[…] Der Beschluss wurde angenommen.“

7
Am 23.04.2023 fand eine weitere außerordentliche Eigentümerversammlung aufgrund einer auf den 07.04.2023 datierenden Ladung statt.

8
Unter TOP 12 wurde ausweislich des Protokolls folgender Beschluss gefasst:

„ TOP 12 Diskussion und Beschlussfassung über die Abberufung der Verwaltung

Beschlussantrag : Die Verwaltung (…), …) wird hiermit mit unmittelbarer Wirkung abberufen und der Verwaltervertrag mit der … mit sofortiger Wirkung —hilfsweise zum nächstmöglichen Termin — gekündigt. Die Verwaltung … hat sämtliche Unterlagen zu Händen des Beirats zu verbringen.

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats, … (Vorsitzende Verwaltungsbeirat WEG …) und … (Beiratsmitglied und gesetzlicher Vertreter der Eigentümerin …), werden mit sofortiger Wirkung als WEG-Verwalter für … bestellt, die Geschäftsadresse ist WEG … vertreten durch ….

Die Bestellung gilt bis längstens 31.12.2023. Die Verwalter sind einzelvertre – tungsberechtigt und von § 181 BGB befreit.

Die Verwalter erhalten kein Honorar, eventuell anfallende Kosten (z. B. Porto, Reise- und Übernachtungskosten zu Gerichtsterminen [mit max. 0,30 € pro gefahrenem Kilometer] u. a.) werden erstattet bzw. können mit Hausgeldzahlungen verrechnet werden.

Ihnen stehen die gleichen Rechte und Pflichten wie einem externen Verwalter zu. Explizit sind hier einige Befugnisse separat aufgeführt: Sie sind insbesondere befugt notwendige Versicherungen für die WEG abzuschließen, sofern die Finanzierung dafür gesichert ist. Sie können Erklärungen für und gegen die WEG von Ämtern (Finanzamt, Gemeinde, etc.) und Behörden abgeben und entgegen nehmen. Den Verwaltern ist von Banken und Ämtern vollumfänglich Auskunft zu erteilen. Die Verwalter sind zur Schließung und Eröffnung von Konten für die WEG vollumfänglich berechtigt. Die Verwalter sind ermächtigt Vergleiche mit Gläubigern abzuschließen, sofern die Finanzierung vorab gesichert ist. Die Verwalter sind ermächtigt Untervollmachten zu erteilen und Ausbietungsvereinbarungen abzuschließen, sowie Verwalterzustimmungen zu erteilen. Die Verwalter sind berechtigt und ermächtigt die WEG … in Gerichtsverfahren zu vertreten und Vergleiche abzuschließen, sowie notwendige Rechtsanwälte zu beauftragen. Die Verwalter sind berechtigt Mietverträge für das Gemeinschaftseigentum abzuschließen.

NEIN 0

Enthaltung 0

Der Beschluß wurde einstimmig angenommen und verkündet.“

9
Am 14.05.2023 fand eine weitere Eigentümerversammlung aufgrund einer auf den 06.05.2023 datierenden Ladung statt. Die Versammlung fand in … statt. Der Versammlungsort war mit „…“ beschriftet.

10
Unter TOP 10 finden sich im Protokoll folgende Ausführungen:

„ TOP 10 Wahl des Verwalters zur Erfüllung der Anforderungen der Gerichte

Vorbemerkung : Die WEG kann sich keinen Verwalter leisten, der eine monatliche Vergütung von ca. 9.000,00 € erhält. Die finanzielle Situation in der WEG … ist derzeit mehr als unübersichtlich (Pfändungen, Klagen, keine Hausgeldzahlungen, etc.).

Um erst einmal die Angelegenheiten der WEG … zu ordnen (z.B. keine gepfändeten WEG-Konten mehr, mit Gläubigern eine Einigung zu erzielen oder sie zum Stillhalten zu bewegen, Verabschiedung eines neuen Wirtschaftsplans, Beilegung von Gerichtsverfahren), sollte zunächst eine Verwaltung aus den eigenen Reihen der Eigentümer erfolgen. Dies war auf der Eigentümerversammlung am 23.04.2023 auch so einstimmig beschlossen worden. Die Einwände des Gerichts erfordern nun diese erneute Versammlung zur formellen Bestellung der Verwaltung.

Allen Beteiligten auf der Versammlung am 23.04.2023 war klar, daß es nur eine Übergangslösung ist, daher war die Bestellung auf den 31.12.2023 befristet. Der Verwaltungsbeirat und auch andere Eigentümer sollen Verwalter vorschlagen, die sich um das Verwalteramt bewerben wollen. Sofern Kandidaten zur Verfügung stehen, soll auf einer Eigentümerversammlung, die vorzugsweise im August/September 2023 stattfinden sollte, ein zertifizierter Verwalter gewählt werden.

Um den Anforderungen des Gerichts zu genügen, haben sich die Mitglieder des Verwaltungsbeirats, … (Vorsitzende Verwaltungsbeirat WEG …) und … (Beiratsmitglied und gesetzlicher Vertreter der Eigentümerin …), in der Firma … [ehemals: …, eingetragen beim AG … unter …, zusammengeschlossen und sind dort beide Geschäftsführer.

Beschlussantrag: Die … mit Sitz in … (Amtsgericht …, die per Gesellschafterbeschluss vom 09.05.2023 künftig …) firmiert — im weiteren Verwaltung … genannt – wird mit sofortiger Wirkung zum WEG-Verwalter für die … bestellt. Die Verwaltung … wird vertreten durch die Geschäftsführer … und …. Die Geschäftsadresse lautet: …. Die Bestellung gilt bis 31.12.2023.

Die Verwaltung … erhält kein Verwalterhonorar, eventuell anfallende Kosten und Auslagen (z. B. Porto, Reise- und Übernachtungskosten zu Gerichtsterminen [mit max. 0,30 € pro gefahrenem Kilometer] u. a.) werden erstattet. Der Verwaltung … stehen die Rechte und Pflichten gemäß Wohnungseigentumsgesetz zu. Die Verwaltung … ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Explizit sind hier einige Befugnisse separat aufgeführt: Die Verwaltung … ist befugt, notwendige Versicherungen für die WEG abzuschließen, sofern die Finanzierung dafür gesichert ist. Sie kann Erklärungen für und gegen die WEG von Ämtern (Finanzamt, Gemeinde, etc.) und Behörden abgeben und entgegen nehmen. Der Verwaltung … ist von Banken und Ämtern vollumfänglich Auskunft zu erteilen. Die Verwaltung … ist zur Schließung und Eröffnung von Konten für die WEG vollumfänglich berechtigt. Die Verwaltung … ist ermächtigt, Vergleiche mit Gläubigern abzuschließen, sofern die Finanzierung vorab gesichert ist. Die Verwaltung … ist ermächtigt, Untervollmachten zu erteilen und Ausbietungsvereinbarungen abzuschließen, sowie Verwalterzustimmungen zu erteilen. Die Verwaltung … ist berechtigt und ermächtigt, die WEG … in Gerichtsverfahren zu vertreten und Vergleiche abzuschließen, sowie notwendige Rechtsanwälte zu beauftragen. Die Verwaltung … ist berechtigt, Mietverträge für das Gemeinschaftseigentum abzuschließen und zu kündigen. Die Verwaltung … ist ausdrücklich nicht für die Erstellung der Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2021 und 2022 zuständig.

Abstimmungsergebnis:

JA 115

NEIN 42 (+5)

Enthaltung 0

Der Beschluss wurde mehrheitlich angenommen und verkündet.“

11
Die Verwaltung … verfügt über keine Gewerbeerlaubnis, welche jedoch beantragt wurde. Im Zeitpunkt der Bestellung verfügte sie über keine Haftpflichtversicherung. Diese wurde mit Versicherungsbeginn zum 15.05.2023 abgeschlossen.

12
Zum Zeitpunkt der Bestellung war die Verwaltung … noch nicht im Handelsregister eingetragen. Eingetragen war jedoch der „…“.

13
Der Kläger behauptet zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023, die Beklagte habe Einladungen nur per E-Mail verschickt. Da die Verwaltung von einigen Eigentümern keine E-Mail-Adressen habe, seien diese nicht geladen worden. Dies betreffe neben dem Kläger auch die Eigentümer … und …. Hinzu kämen weitere Eigentümer; zu diesen wird die Auflistung auf Bl. 115 und Bl. 116 in Bezug genommen. Wären diese Eigentümer (rechtzeitig) eingeladen worden, wären die Beschlüsse so nicht gefasst worden, insbesondere da den Eigentümern eine Äußerung in der Diskussion zu den Beschlüssen so nicht beziehungsweise so nur unzureichend möglich gewesen wäre.

14
33 Vollmachten aus Russland, Weißrussland, Ukraine und Litauen, die durch den Wohnungseigentümer … vorgelegt wurden, seien aufgrund eines Beschlusses aus dem März 2019, wonach ausländische Eigentümer einer notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde, übersetzt von einem vereidigten Übersetzer, benötigten, um sich vertreten zu lassen, zu Unrecht zurückgewiesen worden.

15
Die älteren anerkannten Vollmachten hätten teils keine Berechtigung zur Unterbevollmächtigung aufgewiesen.

16
Die Abrechnungen 2019 und 2020 seien falsch, da ihnen diverse Positionen fehlten. Auch die Abrechnungsspitze sei falsch. Bereits die Jahresanfangskontostände seien falsch und Verrechnungskonten mit Buchungen seien nicht berücksichtigt worden.

17
Der Kläger meint zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023, die Beschlüsse litten wegen der Nichtladung bzw. verspäteten Ladung unter einem formellen Beschlussmangel. Abzustellen sei insbesondere auf den Zugang der Ladung.

18
Dadurch, dass Personen mit alten Vollmachten und teils auch in Untervollmacht anwesend gewesen seien, die selbst keine Eigentümer seien, sei der Öffentlichkeitsgrundsatz verletzt worden.

19
Die unberechtigte Zurückweisung ausländischer Vollmachten stelle einen formellen Beschlussmangel dar. Der Wohnungseigentümer … hätte anders abgestimmt, was sich auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe.

20
Die Abrechnungen 2019 und 2020 seien falsch; auch die Abrechnungsspitzen seien unrichtig. Die Gemeinschaft sei auch nicht regelungsbefugt, die Auszahlung etwaiger Guthaben an Wohnungseigentümer zu untersagen. Ein Vermögensbericht fehle. Hinsichtlich weiterer vorgebrachter Fehler wird Bl. 75 f. in Bezug genommen. Ein gerichtlicher Vergleich der Wohnungseigentümerin … hinsichtlich der Hausgelder sei nicht berücksichtigt und den übrigen Wohnungseigentümern nicht bekannt gemacht worden.

21

Zu TOP 11 sei bereits kein allgemeinverständlicher Beschlussantrag vorhanden, über den dann abgestimmt worden sei.

22
Der Verzicht auf Wohngeldrückstände unter TOP 16 und 17 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

23
Der unter TOP 26 gefasste Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der darin aufgehobene Beschluss bereits teilweise vollzogen sei.

24
Der Beschluss zu TOP 19 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

25
Hinsichtlich TOP 20 fehle es der Beklagten an der Zuständigkeit. Ansprüche gegen den Kläger wären verjährt. Die Nutzungskosten des Pkw habe der Kläger selbst getragen.

26
Der Kläger behauptet zur Eigentümerversammlung vom 23.04.2023, Wohnungseigentümer, von denen keine E-Mail-Adressen bekannt seien, seien nicht postalisch oder auf andere Weise geladen worden.

27
Den gewählten Personen verfügten nicht über die notwendige Gewerbeerlaubnis, fachlichen Voraussetzungen, Kenntnisnachweise und Haftpflichtversicherung.

28
Die Neuwahl einer Verwaltung sei nicht in der Ladung enthalten gewesen.

29
Der Kläger meint zur Eigentümerversammlung vom 23.04.2023, die faktische Neubestellung der Verwalter sei nichtig, weil es nicht möglich sei, gleichzeitig zwei natürliche Personen als Verwalter zu bestellen.

30
Außerdem seien dieselben Personen zur gleichen Zeit Verwaltungsbeiräte.

31
Es seien mindestens drei verschiedene Einzel-Kandidaten zur Auswahl zu benennen.

32
Es seien Personen zu spät und teils gar nicht geladen worden. Sollten die im Ausland wohnenden Wohnungseigentümer doch postalisch geladen worden, sei die Ladungsfrist nicht eingehalten worden.

33
Der Kläger behauptet zur Eigentümerversammlung vom 14.05.2023, die beiden Geschäftsführer der bestellten Verwalterin seien zugleich Verwaltungsbeiräte gewesen.

34
Es hätten sich bei einer Gelegenheit zur Suche andere Verwalterkandidaten finden lassen können.

35
Eine postalische Ladung der Wohnungseigentümer, von denen keine E-Mail-Adresse bekannt sei, habe nicht stattgefunden.

36
Die Geschäftsführer der bestellten Verwalterin verfügten nicht über die fachlichen Voraussetzungen für eine Verwaltertätigkeit. Es fehlten die vom Gesetz geforderten Kenntnisnachweise.

37
Es hätten nicht alle Wohnungseigentümer den Versammlungsort gefunden. Hätte die Eigentümerversammlung in … stattgefunden und wäre der Versammlungsort richtig gekennzeichnet worden, wäre die Verwalterwahl anders ausgefallen.

38

Die Verwaltung wolle das Vermögen der Gemeinschaft nicht schonen, sondern insbesondere der Geschäftsführer der Verwalterin verfolge eigene finanzielle Interessen. Er habe so mit einer seiner Gesellschaften jüngst einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss gegen die Gemeinschaft erwirkt, ohne diese hierüber zu informieren.

39
Der Kläger meint zur Eigentümerversammlung vom 14.05.2023, die Bestellung einer Verwaltungsgesellschaft, deren Geschäftsführer und Gesellschafter personenidentisch mit Verwaltungsbeiräten sind, sei unzulässig.

40
Man hätte mindestens drei Kandidaten zur Wahl stellen müssen.

41
Einige Wohnungseigentümer seien nicht geladen worden, jedenfalls aber zu spät, was einen formellen Beschlussmangel darstelle. Einen Grund für eine starke Verkürzung der Ladungsfrist habe es nicht gegeben.

42
Der Beschluss sei nicht hinreichend bestimmt genug, da nicht klar sei, welche Gesellschaft zur Verwalterin bestellt werde (Verwaltung …).

43
Die Beschränkung der Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnungen entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

44
Die Durchführung der Versammlung in … verstoße gegen die Teilungserklärung. Auch die fehlerhafte Beschriftung habe dazu geführt, dass man den Versammlungsort nicht oder nur mit Glück habe finden können.

45
Die Entfernung des Verwaltungssitzes zur Gemeinschaft sei mit 600 km zu weit.

46
Der Kläger hat seine Klage mit Schriftsatz vom 20.05.2023 um die Klageanträge zu 8.) und 9.) erweitert. Die Klageerweiterung wurde am 20.05.2023 anhängig. Mit Beschluss vom 22.05.2023 wurde der Streitwert vorläufig festgesetzt und die Anforderung eines weiteren Vorschusses richterlich verfügt. Der weitere Gerichtskostenvorschuss wurde am 13.06.2023 an die Landesjustizkasse gesendet, die sodann die Kostenrechnung an den Klägervertreter übermittelte. Die Einzahlung des weiteren Vorschusses erfolgte am 22.06.2023. Die Zustellung der Klageerweiterung fand am 10.07.2023 statt.

47
Der Kläger beantragt zuletzt:

1. Der in der Versammlung vom 19.3.2023 unter TOP 13 gefasste Beschluss über die Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung 2019, insbesondere über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus der Abrechnung 2019 ergeben, sowie der im Beschluss gefassten Verrechnung von Hausgeldvorschüssen und insbesondere des Versagens des Anspruchs auf Auszahlung von Guthaben, wird für ungültig erklärt.

2. Der in der Versammlung vom 19.3.2023 unter TOP 14 gefasste Beschluss über die Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung 2020, insbesondere über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse wie sie sich aus der Abrechnung 2020 ergeben, sowie der im Beschluss gefassten Verrechnung von Hausgeldvorschüssen und insbesondere des Versagens des Anspruchs auf Auszahlung von Guthaben, wird für ungültig erklärt.

3. Der in der Versammlung vom 19.03.2023 unter TOP 26 gefasste Beschluss über die Aufhebung des Beschlusses zu TOP 8 in der Eigentümerversammlung der Beklagten am 13.3.2020 wird für ungültig erklärt.

4. Der in der Versammlung vom 19.03.2023 unter TOP 11 gefasste Beschluss zur Klageschrift … (… beim … AG) wird für ungültig erklärt.

5. Die in der Versammlung vom 19.03.2023 unter TOP 16 und 17 gefassten Beschlüsse über die Zustimmung zu Appartmentverkäufen, insbesondere über den Verzicht von Wohngeldforderungen, werden für ungültig erklärt.

6. Der in der Versammlung vom 19.03.2023 unter TOP 19 gefasste Beschluss, wonach kein Regress beim ehemaligen Verwaltungsbeirat … für die unter … WEG geführte Berufung der Beklagten beim LG … genommen wird, wird für ungültig erklärt.

7. Der in der Versammlung vom 19.03.2023 unter TOP 20 gefasste Beschluss zur privaten Nutzung des Klägers des Betriebs-Kfz der Beklagten, insbesondere zur Erstellung einer Übersicht zur privaten und geschäftlichen Nutzung des Betriebs-Kfz, wird für ungültig erklärt.

8. Der in der Versammlung vom 23.4.2023 unter TOP 12 gefasste Beschluss, wonach die beiden Verwaltungsräte … sowie … mit sofortiger Wirkung als WEG Verwalter für die Beklagte bestellt werden, ist nichtig, bzw. hilfsweise: wird für ungültig erklärt.

9. Der in der Versammlung vom 14.5.2023 unter TOP 10 gefasste Beschluss wonach die Verwaltung … (bzw. G…) als WEG Verwalterin für die Beklagte bestellt wurde, wird für ungültig erklärt.

10. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

48
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

49
Die Beklagte behauptet, der Gerichtskostenvorschuss hinsichtlich der Klageerweiterung sei nicht „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO erfolgt.

50
Auch bei ordnungsgemäßer Ladung wäre nicht mit einer höheren Anwesenheit bei den Versammlungen zu rechnen gewesen.

51
Der Kläger habe im Vorfeld der Eigentümerversammlung … vom 19.03.2023 die Stimmen von Eigentümern zu erhalten, weshalb ihm die Ladung bekannt gewesen sein musste. Dies treffe auch auf die Wohnungseigentümerin zu. Die Behauptung des Wohnungseigentümers …, keine Ladung erhalten zu haben, sei nicht glaubwürdig, da dieser im Lager des Klägers stehe. Er werde zudem durch … vertreten.

52
Hinsichtlich TOP 16 und 17 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 habe der Kläger auf einen kompletten Forderungsverzicht hinsichtlich dieser Eigentümer gedrängt.

53
Die Einlegung eines Rechtsmittels im Verfahren … sei nicht mutwillig gewesen.

54
Die Ladung zu den Eigentümerversammlungen vom 23.04.2023 und 14.05.2023 sei ordnungsgemäß erfolgt. Es wird bestritten, dass ein Eigentümer in diesen Versammlungen die Ladung nicht oder zu spät erhalten habe.

55
Andere geeignete Verwalter seien angefragt worden, jedoch hätten sie abgelehnt. Diese hätten zudem nur zu schlechteren Konditionen gearbeitet, so verlange die gewählte Verwaltung gerade keine Vergütung, sondern nur Auslagenersatz.

56
Die beiden Geschäftsführer der Verwaltung … hätten mit ihrer Bestellung ihr Amt als Verwaltungsbeiräte niedergelegt und verfügten über die erforderliche Qualifikation.

57

Die Beklagte meint, da im Protokoll der Eigentümerversammlungen festgestellt worden sei, dass die Ladung form- und fristgerecht erfolgt sei, lägen keine Ladungsmängel vor. Diese seien auch nicht für das Abstimmungsergebnis kausal. Dass zwei Personen keine Ladung erhalten haben wollen, sei durch deren Anwesenheit in der Versammlung geheilt. Der Wohnungseigentümer … sei – wie stets – durch … vertreten worden.

58
Vollmachten seien sämtlich zu Recht anerkannt oder zurückgewiesen worden.

59
Der Kläger habe nicht nachgewiesen, dass ein Nichteigentümer ohne Vollmacht durch einen Wohnungseigentümer anwesend gewesen wäre.

60
Die getroffenen Beschlüsse entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger verhalte sich unlauter und wirke mit Gläubigern der Gemeinschaft kollusiv zusammen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Schriftsatz der Beklagten vom 15.07.2023 (Bl. 57 ff., Bl. 63 ff.) Bezug genommen.

61
Der Kläger könne nun die Beschlüsse zu TOP 16 und 17 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 nicht anfechten, weil auf Hausgelder verzichtet werde, wenn er einen weitergehenden Verzicht beabsichtigte.

62
Hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 fehle es dem Kläger am Rechtsschutzbedürfnis, da dieser durch den Beschluss zu TOP 10 vom 14.05.2023 überholt worden sei.

63
Die Erstellung der Abrechnung der Jahre 2021 und 2022 sei selbstverständlich Sache der früheren Verwaltung, weshalb der Tätigkeitsumfang nicht unzulässig eingeschränkt worden sei.

64
Aus der Teilnehmerzahl der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 folge bereits, dass der Versammlungsort zulässig und gut zu finden gewesen sei. Der klägerische Vortrag sei insoweit unsubstantiiert.

65
Hinsichtlich des weiteren Parteivortrags nimmt das Gericht auf die wechselseitigen Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 09.10.2023 Bezug.

Entscheidungsgründe

66
Die Klage ist zulässig und begründet.

I.

67
Die Klage ist zulässig. Auch hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses zu TOP 8 der Eigentümerversammlung fehlt es dem Kläger nicht am Rechtsschutzbedürfnis, insbesondere wurde er nicht, wie beklagtenseits vorgetragen, vom Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung … vom 14.05.2023 überholt. Ersterer wurde nie durch einen Beschluss aufgehoben und letzterer wurde angefochten.

II.

68
Die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 leiden unter demselben formellen Beschlussmangel, der sich auch auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat.

69

1. Unbestritten haben nicht alle Wohnungseigentümer eine Ladung zu dieser Eigentümerversammlung erhalten. Für einen derartigen Ladungsmangel ist keine Pflichtverletzung der einladenden Person notwendig. Es genügt, dass die Ladung auch nur einem Wohnungseigentümer nicht zuging (vgl. etwa BGH, Urt. v. 5. 7. 2013 – V ZR 241/12). Dies wurde klägerseits zunächst für drei Personen vorgetragen und Schriftsatz vom 07.09.2023 um weitere Personen ergänzt. Dass tatsächlich alle dort genannten Wohnungseigentümer eine Ladung erhalten haben, wird beklagtenseits nicht behauptet, vielmehr wird mit Schriftsatz vom 25.09.2023 (Bl. 126) vorgetragen: „Wenn jemand seine Ladung nicht erhalten haben soll, heißt dies nicht, dass nicht geladen wurde."

70
Darauf, dass der Zugang der Ladung, und nicht deren ordnungsgemäße Absendung maßgeblich ist, wurde bereits mit Schriftsatz vom 21.07.2023 des Klägervertreters samt einer Literaturfundstelle (Bl. 73) und Schriftsatz vom 02.10.2023 (Bl. 134) hingewiesen (MüKoZPO/Fritsche, 6. Aufl. 2020, ZPO § 139 Rn. 45).

71
Darüber hinaus hat die beweisbelastete Beklagte nicht bezüglich aller Wohnungseigentümer, bei denen die Nichtladung behauptet wurde, Beweis für den Zugang der Ladungen angeboten.

72
2. Diese Nichtladung hat sich auch auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt. Es erscheint nicht ausgeschlossen, dass jedenfalls einer der nichtgeladenen Wohnungseigentümer zu der Eigentümerversammlung erschienen wäre und durch seinen Diskussionsbeitrag das Abstimmungsergebnis erheblich beeinflusst hätte.

III.

73
Der angegriffene Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung 24.03.2023 ist nichtig.

74
Die Bestellung zwei natürlicher Personen als Verwalter ist insbesondere aus Gründen der Klarheit nicht möglich (vgl. hierzu OLG München, Beschluss vom 23.08.2006 – 34 Wx 58/06; BGH, Beschluss vom 26. 1. 2006 – V ZB 132/05).

IV.

75
Der angegriffene Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 ist für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

76
1. Die Klageerweiterung wurde rechtzeitig im Sinne des § 45 WEG erhoben. Die gerichtsinterne Verzögerung hat der Klägervertreter nicht zu vertreten. Die Zustellung erfolgte somit rechtzeitig im Sinne des § 167 ZPO.

77
2. Im Rahmen der ersten Bestellung eines neuen Verwalters haben die Wohnungseigentümer eine Prognose anzustellen, ob der zu Bestellende das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird. Hierbei steht den Eigentümern ein Beurteilungsspielraum zu. Dieser ist erst überschritten, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass die Eigentümer den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen (BGH NJW 2012, 3175 Rn. 8).

78
Dieser Ermessensspielraum wurde vorliegend überschritten.

79
a) Zu den bei der anzustellenden Prognose zwingend zu berücksichtigenden Umständen gehört insbesondere die Bonität des zu Bestellenden. Denn die Bestellung einer (natürlichen oder juristischen) Person zum Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie ihre finanzielle Leistungsfähigkeit für die Übernahme des Verwalteramts geeignet erscheinen lässt. Fehlen dem zu Bestellenden nämlich die erforderlichen finanziellen Mittel, bietet er keine

hinreichende Gewähr dafür, dass er auf Dauer einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten und seiner Aufgabe als Verwalter gerecht werden kann.

80
b) Ob von einer ausreichenden Bonität des zu Bestellenden auszugehen ist, bestimmt sich nach den finanziellen Mitteln, über welche er verfügt, nach dem Kredit, den er in Anspruch nehmen und nach den Sicherheiten, die er stellen kann. Eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung kann hierbei ggf. eine fehlende Kapitalausstattung kompensieren.

81
c) Bei der zu treffenden Entscheidung der Eigentümer zu berücksichtigen ist grundsätzlich auch der Umstand, dass der gewerblich tätige Verwalter zur Ausübung der Tätigkeit eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c I Nr. 4 GewO benötigt. Wer als Verwalter gewerbsmäßig ohne die erforderliche Erlaubnis tätig wird, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld belangt werden. Als Verwalter ist daher ungeeignet, wer über keine entsprechende Erlaubnis verfügt, seine Bestellung widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

82
d) Grundlage für die Prognoseentscheidung der Wohnungseigentümer sind die im Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannten Tatsachen, nachträglich bekannt gewordene Gründe sind an sich irrelevant. Die Wohnungseigentümer dürfen einen Verwalter nicht aufs Geratewohl bestellen und sich etwa über Zweifel an der Bonität ohne weitere Prüfung hinwegsetzen. Besteht bei objektiver Betrachtung begründeter Anlass, die Bonität der als Verwalter vorgesehenen Person zu prüfen, halten sich die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums nur, wenn sie diese Frage klären und ihre Entscheidung über die Bestellung auf einer Tatsachengrundlage (Unterlagen, Auskünfte, andere Erkenntnisse) treffen, die eine nachhaltig ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung erwarten lässt. Geschieht dies nicht, widerspricht der gleichwohl gefasste Bestellungsbeschluss der ordnungsmäßigen Verwaltung (BGH NJW 2012, 3175 Rn. 21).

83
3. Die noch in der Gründungsphase befindliche Verwaltung … wurde mit dem angefochtenen Beschluss zur Verwalterin der Beklagten bestellt. Die Verwaltung … ist als gewerbliche Wohnimmobilidet worden. Zum Zeitpunkt der Bestellung verfügte sie weder über eine Gewerbeerlaubnis, welche bis zur letzten mündlichen Verhandlung noch immer nicht erteilt wurde, noch über eine Haftpflichtversicherung, wobei diese mit Wirkung zum 15.05.2023 zwischenzeitlich vorliegt.

84
Die Wohnungseigentümer haben bei der Wahl der derzeitigen Verwalterin insbesondere nicht berücksichtigt, dass deren Bonität nicht hinreichend überprüft wurde. Eine Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) verfügt gerade anders als eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nicht zwingend über ein gewisses Stammkapital, dass notfalls einen Schaden der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Pflichtverletzungen der Verwaltung ausgleichen kann.

85
Dieses Risiko könnte durch eine bestehende Haftpflichtversicherung hinreichend reduziert werden. Eine solche lag im Zeitpunkt der Bestellung jedoch noch nicht vor.

86
Dass diese kurz darauf abgeschlossen wurde, kann jedoch nicht rückwirkend die notwendige Prognoseentscheidung der Gemeinschaft ändern.

87
Das Gericht hat hierbei auch berücksichtigt, dass die Verwaltung keine Vergütung, sondern nur eine Aufwandsentschädigung erhält. Allerdings ist das Gericht gerade angesichts der Größe der Gemeinschaft, der atypischen Probleme der Gemeinschaft (viele im Nicht-EU-Ausland lebende ausländische Wohnungseigentümer, prekäre finanzielle Situation, schwierige Zukunftsaussichten), der Vielzahl der innergemeinschaftlichen Auseinandersetzungen und der zum Zeitpunkt der Bestellung anhängigen Gerichtsverfahren der Ansicht, dass die Sicherstellung der Bonität der Verwaltung elementare Bedeutung zukommt, da ein Haftungsfall nicht ausgeschlossen erscheint.

88
Dies gilt umso mehr als einer der Gesellschafter und Geschäftsführer der Verwalterin Vorstand und Aktionär der Wohnungseigentümerin ist, die derzeit die meisten Einheiten besitzt (ca. 25 % der MEA) und die seit einiger Zeit unter Berufung auf bestehende Guthaben keine Hausgelder mehr zahlt und derzeit selbst auf Hausgeldzahlung verklagt wird.

89
Die Bestellung ohne vorherige Bonitätsprüfung und ohne das Vorliegen einer Gewerbeerlaubnis entspricht daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

V.

90
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

91
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.