AG München, Endurteil v. 12.06.2024 – 1295 C 19264/23 WEG

Titel:

Übertragung der Auswahl eines Sachverständigen an den WEG-Verwalter

Normenkette:

WEG § 27 Abs. 2

Leitsätze:

1. Die Übertragung der Auswahl eines Sachverständigen an den Verwalter ist gem. § 27 Abs. 2 WEG auch dann zulässig, wenn bereits mehrere von einem Eigentümer angefragte Angebote vorliegen. (Rn. 21 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der ein verhinderter Wohnungseigentümer sich in der Versammlung durch seinen Ehegatten, durch einen anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen kann, soweit diese dazu bereit sind, ist zulässig. (Rn. 2 und 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümergemeinschaft, WEG, Auswahl eines Sachverständigen, Angebote, Verwalter, Beschlusskompetenz

Fundstellen:

ZMR 2025, 75

LSK 2024, 38721

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 9.374,63 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger ist Eigentümer der Sondernutzungseinheit Nr. (21,33/1000stel MEA) und (31/1000stel MEA) der WEG in München.

2

In der geltenden Teilungserklärung ist u.a. folgende Regelung enthalten:

§ 18 – Vertretung

Ein verhinderter Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung durch seinen Ehegatten, durch einen anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen, soweit diese dazu bereit sind. Er muss seinem Vertreter als Ausweis seine schriftliche Vollmacht aushändigen, die der Niederschrift (§ 24 WEG) anzuheften ist.

3

In der Sondereigentumseinheit Nr. des Klägers kommt es seit dem Jahre 2012 zu Wasserschäden.

4

Zwischen den Parteien ist streitig, welche Maßnahmen zur Erforschung und Sanierung notwendig sind. Dies war (auch) Gegenstand des Vorverfahrens 1295 C 18362/21 WEG.

5
Mit rechtskräftigem Urteil vom 26.07.2023 hat das Landgericht München I im Wege der Beschlussersetzung hierzu entschieden wie folgt:

„Es ist beschlossen, wegen Undichtigkeiten im Kellerbereich der des Miteigentümers Herrn ein Sachverständigenbüro zu beauftragen mit notwendigen Maßnahmen zur Erforschung der Undichtigkeiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums durch Feuchteeintritt von außen gemäß dem Bericht zum Ortstermin vom 09.09.2019 und hierbei hinsichtlich notwendiger Hilfsarbeiten (wie etwa bei der Errichtung einer Schürfgrube) Angebote einzuholen. Die Hausverwaltung wird hierzu ermächtigt. Das Budget in Höhe von 5.000,-€ wird von der WEG zur Verfügung gestellt aus der Instandhaltungsrücklage.

[…]“

6
Der Kläger holte auf das Urteil hin vier Angebote von Sachverständigen-Büros ein und schickte diese mit Schreiben vom 27.07.2023 und 01.08.2023 an die WEG.

7
Weitere Angebote wurden zur Versammlung nicht vorgelegt.

8
In der Eigentümerversammlung vom 05.09.2023 wurde unter TOP 8 folgender Beschluss gefasst:

„Die GdW beschließt auf Grundlage des Urteils vom Landgericht München 1 vom 26.07.2033, Az. 1 S 13445/22 WEG, die Beauftragung eines Sachverständigenbüros. Es ist keiner von der von Herrn beauftragen Rechtsanwältin zu beauftragen. Die Verwaltung hat einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auszuwählen, im Namen und zur Rechnung der GdW. Der Sachverständige ist mit den notwendigen Maßnahmen zur Erforschung der Undichtigkeiten im Kellerbereich der des Miteigentümer, gern. dem Bericht zum Ortstermin vom 09.09.2019, zu beauftragen. Für die unterstützenden Arbeit des Sachverständigen ist einen geeigneten Gartenbau und Handwerksfirma zu beauftragen. Es wird ein Budget in Höhe von € 15.000,- für den Sachverständigen und die notwendigen Handwerkerleistungen zur Verfügung gestellt.

Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.“

9
Der Kläger wollte sich in der Versammlung mit Vollmacht von Herrn vertreten lassen. Dieser ist nicht Eigentümer und nicht Ehegatte des Klägers. Seine Teilnahme wurde per Beschluss abgelehnt.

10
Der Kläger führt aus, dass die Übertragung der Auswahl des Sachverständigen auf die Hausverwaltung nicht zulässig sei. Die Ermächtigung liege mit 15.000 EUR über den von der Rechtsprechung entwickelten Grenzen und überschreite ein nur begrenztes und für den einzelnen Eigentümer überschaubares Risiko. Es seien keine Auswahlkriterien vorgegeben worden. Die Übertragung entspreche auch deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil bereits die vier Angebote des Klägers vorgelegen hätten und die WEG in der Versammlung gleich entscheiden hätte können. Alle Angebote seien für die WEG erholt und auf diese ausgestellt worden, es habe keine Anhaltspunkte für eine Parteilichkeit gegeben. Es habe eine gerichtliche Pflicht zum Tätigwerden bestanden. Der Beschluss sei im Übrigen auch deshalb ungültig, weil der Kläger durch den Ausschluss seines Bevollmächtigten in seiner Kernkompetenz der Teilnahme an der Versammlung verletzt worden sei.

11
Der Kläger beantragt,

Der in der Eigentümerversammlung vom 05.09.2023 unter TOP gefasste Beschluss wird, soweit beschlossen wurde, dass keines der zur Beschlussfassung vorgelegten Angebote von Sachverständigenbüros mit der Aufgabe beauftragt („Es ist keiner von der von Herrn beauftragten Rechtsanwältin zu beauftragen“) werden und die Auswahl des zur beauftragenden Sachverständigenbüros in das Ermessen der Verwaltung übertragen wird, für nichtig, hilfsweise für unwirksam, erklärt.

Der Beschluss wird insoweit er für nichtig/unwirksam erklärt wird dahingehend ersetzt, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet wird, ein Sachverständigenbüro gem. eines der zur Eigentümerversammlung vom 05.09.2023 vorgelegten Angebote, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts, nach Auswahl ordnungsgemäßen Ermessens, zu beschließen und beauftragen.

12
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

13
Die Beklagte gibt an, dass von der Hausverwaltung bereits ein Sachverständiger beauftragt worden sei.

14
Die Beklagte führt aus, dass der Kläger keinen Anspruch darauf habe, dass eines der von ihm vermittelten Angebote beauftragt werde. Die WEG habe insoweit ein Auswahlermessen. Nach § 27 Abs. 2 WEG sei die Übertragung der Auswahl an die Hausverwaltung möglich, es könnten auch Maßnahmen im Einzelfall zugewiesen werden. Die Kostenobergrenze sei von der WEG vorgegeben worden. Die Regelung in § 18 der Teilungserklärung sei ordnungsgemäß, die Versammlungen sollten damit von gemeinschaftsfremden Einwirkungen freigehalten werden. Der Kläger könne ja auch der Hausverwaltung eine gebundene Vollmacht erteilen.

15
Im Übrigen wird auf die jeweiligen Schriftsätze der Parteien und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.05.2024 verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

16
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

II.

17
Die Klage ist nicht begründet.

18
1. Der angegriffene Beschluss ist nicht nichtig und widerspricht nicht aus innerhalb der Anfechtungsfrist vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

19
a) Die Regelung des § 18 in der Teilungserklärung der Beklagten ist zulässig. Der Kläger ist dadurch nicht unzulässig in seinen Rechten eingeschränkt, es verbleiben Möglichkeiten der Teilnahme bzw. (gebundenen) Bevollmächtigung der in der Regelung genannten Personen bzw. der Hausverwaltung (vgl. ausdrücklich zu gleicher Klausel BGH NJW-RR 2019,1354 m.w.N. mit entsprechender Argumentation). Die konkrete Situation in der WEG macht die Teilungserklärung nicht unwirksam.

20
b) Die WEG hat hinsichtlich der Auswahl des Sachverständigen in Erfüllung des Urteils des Landgerichts München I vom 26.07.2023 ein weites Auswahlermessen. Eine Verpflichtung zur Erteilung eines Auftrags an einen der vom Kläger angefragten Sachverständigen bestand nicht.

21
c) Die Übertragung der Auswahl eines Sachverständigen an die Hausverwaltung ist gem. § 27 Abs. 2 WEG zulässig.

22
Die durch § 27 Abs. 2 WEG eingeräumte Beschlusskompetenz umfasst alle Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer beschließen können. Eine Einschränkung ergibt sich aus § 27 WEG insoweit nicht. Eine solche ergibt sich etwa dann, wenn Entscheidungen zwingend durch die Wohnungseigentümer zu

treffen sind oder zwingend per Beschluss getroffen werden müssen (vgl. hierzu Lehmann/Richter, WEG-Reform 202 RN 495 ff. m.w.N.). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

23
Der Einwand der Klagepartei, durch die Übertragung an die Hausverwaltung sei die Rechtsprechung zur notwendigen Vorlage von Vergleichsangeboten ausgehebelt, ist durchaus nachvollziehbar.

24
Es ist jedoch anerkannt, dass die Wohnungseigentümer dem Verwalter z.B. auch die Entscheidung über Maßnahmen der ordnungsmäßigen Erhaltung des Gemeinschaftseigentums übertragen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2) und ihm damit auch die Entscheidung über umfangreichere Erhaltungsmaßnahmen zuweisen können, die über Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 hinausgehen. Soweit Erhaltungsmaßnahmen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, können die Wohnungseigentümer dem Verwalter durch Beschluss für einzelne Maßnahmen Budget-Obergrenzen vorgeben (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 27 Rn. 47 m.w.N.). Eine „analoge“ Begrenzung der Möglichkeiten der Kompetenzverlagerung auf Maßnahmen unterhalb der „Schwelle“ notwendiger Vergleichsangebote entspricht nicht der gesetzlichen Regelung, die gerade keine Einschränkung vorsieht.

25
Vorliegend wurde die Sachlage in diversen Versammlungen bereits umfangreich diskutiert und war allen Eigentümern bekannt. Im Übrigen orientiert sich die Beschlussfassung am Tenor des Urteils des LG München I, das ebenfalls die Ermächtigung der Hausverwaltung zur Beauftragung (und damit auch Auswahl) eines Sachverständigenbüros enthält. Zwar geht das Gericht im Tenor von einem Rahmen von 5.000 EUR aus. Der nunmehr vorgegebene Kostenrahmen von 15.000 EUR ist unter Berücksichtigung der ebenfalls umfassten notwendigen Handwerkerleistungen jedoch nachvollziehbar und hält sich wie dargestellt jedenfalls im Rahmen des § 27 Abs. 2 WEG.

26
Aus der Kompetenzübertragung an den Verwalter ergibt sich im Übrigen für diesen ja auch kein „Freibrief“. Auch er ist im Rahmen der Ausfüllung der übertragenen Aufgaben an die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung gebunden (vgl. Lehmann-Richter, aaO, RN 515 ff. m.w.N.) und sein Handeln ist ggf. hieran zu messen.

27
2. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die beantragte Beschlussersetzung. Der Antrag ist als Hilfsantrag auszulegen. Die entsprechende Bedingung ist nicht eingetreten:

28
Die Übertragung der Auswahl eines Sachverständigen an die Hausverwaltung ist zulässig. Der Kläger hat unabhängig davon, dass die bereits erfolgte Beauftragung eines Sachverständigen durch die Hausverwaltung von der Beklagten substantiiert vorgetragen wurde, keinen Anspruch darauf, dass einer der von ihm für die Eigentümerversammlung vom 05.09.2023 vorgelegten Angebote von der WEG beschlossen wird (vgl. II. 1.).

III.

29
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Der Streitwert bemisst sich am Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung, wobei der 7,5-fache Wert des Interesses des Klägers nicht überschritten werden darf, § 49 GKG. Das Interesse der WEG beträgt 15.000,00 EUR. Der Kläger hat 83,33/1.000stel Miteigentumsanteile inne. Das Interesse des Klägers beläuft sich daher auf 1.294,95 €. Der Streitwert beträgt daher 9.374,63 EUR. Der Hilfsantrag wirkt sich auf den Streitwert nicht aus (§ 45 Abs. 1 S. 2 GKG).