

Titel:

Anfechtung einer Verwalterbestellung

Normenkette:

WEG § 26

Leitsätze:

1. Bei der Wiederbestellung eines amtierenden WEG-Verwalters ist die Einholung und Vorlage von Vergleichsangeboten anderer Verwalter grundsätzlich nicht erforderlich, es sei denn, es liegen konkrete Anhaltspunkte für spürbar günstigere Angebote oder eine wesentliche Veränderung des Beurteilungssachverhalts vor; hierzu muss der Anfechtungskläger vortragen. (Rn. 27 – 35) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht verpflichtet, das günstigste Verwalterangebot anzunehmen; eine höhere Vergütung ist zulässig, wenn der amtierende Verwalter seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt und ein Vertrauensverhältnis besteht. (Rn. 40 – 45) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Beschluss über die Verwalterbestellung ist nicht sittenwidrig allein wegen Überschreitung der marktüblichen Vergütung, sofern keine verwerfliche Gesinnung oder ein auffälliges Missverhältnis unter Ausnutzung besonderer Umstände vorliegt; die Darlegungs- und Beweislast trifft den Anfechtenden. (Rn. 53 – 58) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vergleichsangebote, ordnungsgemäße Verwaltung, Verwaltervergütung, Wirtschaftlichkeitsgebot, Sittenwidrigkeit, Verwalterbestellung, Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2026, 454

LSK 2025, 46779

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

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.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 23.960,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Beschlussanfechtung im Rahmen einer Eigentümerversammlung.

2

Der Kläger als Wohnungseigentümer und Mitglied der Beklagten.

3

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft zum maßgeblichen Zeitpunkt ist die Die Verwalterbestellung war vertraglich bis zum 30.12.2024 bestimmt worden.

4

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 09.10.2024 wurde unter TOP 11 Folgendes beschlossen (Anlage K 1): „Die Firma, vertreten durch die Inhaberin,, wird beginnend ab dem 01.01.2025 für zwei weitere Jahre, d. h. für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2026 zur Verwalterin bestellt.

Die Konditionen und Vereinbarungen entsprechen denen des bestehenden, am 12.09.2022 unterzeichneten Vertrags, abgesehen von der Verwaltervergütung. Diese erhöht sich für die Wohnungen zum 01.01.2025 auf 225,00 € netto pro Wohnung und Monat, für die Garagen auf 10,00 € netto pro Stellplatz und Monat. Ferner erhöht sich die Officepauschale auf 700,00 € netto pro Jahr. Im Übrigen gilt der Verwaltervertrag vom 12.09.2022 für die Dauer der Weiterbestellung unverändert fort.

Die Verteilung der Officepauschale erfolgt nach Miteigentumsanteilen. Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 S. 2 WEG wird der Kostenverteilungsschlüssel dahingehend geändert, dass die Grundvergütung dem Grunde nach nach der Anzahl der Einheiten verteilt wird; die Verteilung der Höhe nach erfolgt entsprechend der im Verwaltervertrag vereinbarten Vergütung, d. h. 2.700,00 € netto pro Wohnung im Jahr und 120,00 € netto pro Stellplatz im Jahr, jeweils zzgl. USt. Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 S. 2 BGB wird der Kostenverteilungsschlüssel ferner dahingehend geändert, dass die im Verwaltervertrag vereinbarten Sondervergütungen nach der Zahl der Wohneinheiten (ohne Stellplätze) verteilt werden, sofern in der Eigentümerversammlung vom 12.09.2022 unter TOP 4 hierzu nichts anderes beschlossen worden ist, d. h. bei verursacherbezogenen Sondervergütungen und Sonderaufwendungen gemäß § 16 des Verwaltervertrages bleibt es bei dem in der Eigentümerversammlung vom 12.09.2022 beschlossenen Verteilerschlüssel, wonach diese Sondervergütungen und Sonderaufwendungen verursacherbezogen auf die verursachende Einheit verteilt werden, sofern eine individuelle Verursachung gegeben ist und somit eine eindeutige Einzelzuordnung und Einzelbelastung möglich ist.“

5

Der Beschluss wurde mit 658,386 Miteigentumsanteilen zu 341,614 ohne Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

6

Die Klagepartei trägt vor, der Beschluss widerspräche ordnungsgemäßer Verwaltung:

7

Es seien zum einen keine Vergleichsangebote eingeholt worden. Somit habe keine ausreichende Grundlage für die Eigentümer zur Ausübung des Auswahlermessens bestanden.

8

Dies sei hingegen erforderlich gewesen, da sich der Sachverhalt verändert habe. Insbesondere seien günstigere Angebote anderer Verwaltungsfirmen zu berücksichtigen gewesen, da sich die Verwaltergebühr erheblich erhöht habe.

9

Ohne entsprechende Informationsgrundlage durch Alternativangebote hätten die Wohnungseigentümer ihr Ermessen nicht pflichtgemäß ausüben können.

10

Die Beklagte sei hingegen darlegungs- und beweislaspflichtig für den Ausnahmefall, dass Angebote nicht erhältlich gewesen seien.

11

Die Verwalterin habe zudem gegen ihre Hinweispflicht verstoßen, da sie nicht darauf hingewiesen habe, dass die Eigentümer selber Vergleichsangebote einzuholen hätten. Ein rechtsmissbräuchliches Handeln des Klägers bestehe hingegen nicht.

12

Die Verwaltergebühren seien weder ortsüblich, noch angemessen. Geführte Gerichtsverfahren seien außer acht zu lassen.

13

Der Beschluss sei außerdem gemäß § 138 Abs. 1 und Abs. 2 BGB sittenwidrig, da die marktübliche Verwaltervergütung um ca. 200% überschritten worden sei.

14

Der Kläger beantragt,

Den in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG ..., vom 09.10.2024 zu TOP 11 „Beratung und Beschlussfassung über die Verlängerung der Verwalterbestellung und des Verwaltervertrages“ gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

15

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

16

Die Beklagte behauptet, der Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung:

17

Es seien zum einen keine Vergleichsangebote erforderlich gewesen, da sich um eine erneute Weiterbestellung gehandelt habe.

18

Die Beurteilung des Sachverhalts habe sich hingegen nicht verändert. Es habe insbesondere keine Abgabe von Angeboten von anderen Verwaltungsunternehmen gegeben.

19

Der beweisbelastete Kläger habe kein spürbar günstigeres Angebot vorgelegt. Es seien auch von den Eigentümern keine Alternativangebote von Eigentümern eingeholt worden, trotz entsprechenden Hinweises in der Eigentümerversammlung vom 06.02.2024. Es sei daher nunmehr rechtsmissbräuchlich, sich auf fehlende Vergleichsangebote zu berufen.

20

Die Vergütung sei zudem nicht überhöht, sondern vielmehr ortsüblich und angemessen.

21

Darüber hinaus sei die Höhe der Verwaltervergütung frei vereinbar. Dabei entspreche die Vergütung ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn das Gebot der Wirtschaftlichkeit eingehalten wurde.

22

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird zur Ergänzung des Tatbestands auf das Sitzungsprotokoll vom 17.09.2025, sowie die zwischen den Parteien gewechselten und zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

23

Die zulässige Klage ist unbegründet.

24

I. 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.

25

II. Die Klage ist jedoch unbegründet. Der angefochtene Beschluss zu TOP 11 entspricht nach Auffassung des Gerichts ordnungsgemäßer Verwaltung, und ist nicht zu beanstanden.

26

1. Die Beschlussfassung über die Weiterbestellung der Hausverwaltung setzt zum einen nicht die Vorlage von Vergleichsangeboten anderer Verwalter voraus.

27

a) Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist die Einholung von Alternativangeboten anderer Verwalter und deren Übersendung an die Wohnungseigentümer nur bei einer Neubestellung, nicht aber bei

der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters erforderlich (vgl. BGH, Urt. v. 01.04.2011, Az. V ZR 96/10, Tz 12).

28

Etwas anderes gilt nur, wenn sich der Beurteilungssachverhalt seit der Erstbestellung verändert hat, etwa wenn der Verwalter seine Aufgabe nicht mehr so effizient gerecht wird wie bisher, wenn sich das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter aus anderen Gründen verschlechtert hat, oder wenn die vom bisherigen Verwalter angebotenen Leistungen von anderen Verwaltern spürbar günstiger angeboten werden. (vgl. Bärman / Becker, WEG, 16. Aufl., § 26 Rn. 60 m.w.N.).

29

aa) Bei der Prüfung der Veränderung des Beurteilungssachverhalt ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass das Entgelt, das dem Verwalter für die einzelnen Leistungen zu zahlen ist, nicht das einzige ist, und auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt, der bei der Entscheidung über die Bestellung des Verwalters zu berücksichtigen ist.

30

Entscheidend ist vielmehr, ob der Verwalter seiner Aufgabe gerecht wird, und ob die Wohnungseigentümer mit ihm auch gut zurechtkommen. Ist dies der Fall, entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung an dem amtierenden Verwalter festzuhalten, auch bei einer höheren Vergütung im Vergleich zu anderen Verwaltern.

31

Dies ist ausnahmsweise nur dann nicht mehr der Fall, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die von der bisherigen Verwaltung angebotenen Leistungen von anderen Verwaltungsfirmen spürbar günstiger angeboten werden (vgl. BGH, Urt. v. 01.04.2011, Az. V ZR 96/10, Tz 13).

32

bb) Die Klagepartei hat hingegen ihre Behauptung, die Angebote anderer Verwaltungen seien spürbar günstiger, sodass ausnahmsweise Alternativangebote auch bei der Weiterbestellung einzuholen wären, nicht ausreichend schlüssig dargetan. Insoweit ist bereits nicht erkennbar, auf welche Angebote von anderen Verwaltungen Bezug genommen wird.

33

Auch erfolgte trotz des Bestreitens durch die gegnerische Partei kein entsprechender Nachweis. Nach Auffassung des Gerichts liegt hingegen die Darlegungs- und Beweislast bei der sich darauf berufende Klagepartei.

34

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um eine Ausnahme vom Regelbestand handelt, und diese daher eng auszulegen ist.

35

b) Unter Berücksichtigung der genannten höchstrichterlichen Rechtsprechung waren darüber hinaus keine Alternativangebote einzuholen und den Wohnungseigentümern vorzulegen, da es sich unstreitig nicht um eine Erstbestellung, sondern um eine Wiederbestellung der amtierenden Verwaltung handelte, welcher ihre Tätigkeit auch nahtlos fortsetzte.

36

c) Aus den von der beklagten Partei als Anlage B 6 vorgelegten Unterlagen ergibt sich außerdem, dass die Wohnungseigentümer durch entsprechenden Hinweis über die Möglichkeit informiert wurden, zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung zusätzliche Angebote einzuholen.

37

Holen einzelne Wohnungseigentümer im Vorfeld der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters von sich aus Vergleichsangebote ein, müssen diese grundsätzlich in die Entscheidungsempfindung einbezogen werden (vgl. Bärman / Becker, WEG, 16. Aufl., § 26 Rn. 60).

38

Mangels entsprechender Vorlage von Vergleichsangeboten durch andere Wohnungseigentümer trotz entsprechender Vorabinformation waren solche in der Entscheidungsfindung auch nicht einzubeziehen.

39

d) Aus den von der beklagten Partei vorgelegten Unterlagen (Anlagen B 1 bis B 5) ergibt sich ferner, dass im Rahmen der Vorbereitung der Eigentümerversammlung Verwaltungen erfolglos zur Abgabe eines Angebots angeschrieben wurden.

40

Unter Berücksichtigung der genannten höchstrichterlichen Rechtsprechung war die Beklagte hingegen zur Vorlage weiterer Angebote nicht verpflichtet gewesen.

41

Der Beschluss konnte demnach auch ohne Vorlage von Vergleichsangeboten ordnungsgemäß gefasst werden.

42

2. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Verwaltergebühr grundsätzlich frei vereinbar ist, und die Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Höhe der Vergütung einen Ermessensspielraum haben. Auch das insoweit zu beachtende Gebot der Wirtschaftlichkeit wurde nach Auffassung des Gerichts im vorliegenden Falle eingehalten (vgl. Bärmann / Becker, WEG, 16. Aufl., § 26 Rn. 209 m. w.N.; BGH, Urt. v. 14.12.2012, Az. V ZR 224/11, NJW 2013, 1439, Rn. 10).

43

a) grundsätzlich entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, an dem amtierenden Verwalter festzuhalten, auch bei einer höheren Vergütung im Vergleich zu anderen Verwaltern, wenn dieser mit der Wohnungseigentümergeinschaft gut zurechtkommt. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist insoweit auch nicht verpflichtet, das günstigste Angebot anzunehmen (vgl. BGH, Urt. v. 01.04.2011, Az. V ZR 96/10, Tz 13).

44

b) Eine Überschreitung der üblichen Verwaltervergütung ist ferner gerechtfertigt, wenn diese auf Sachgründe beruht (vgl. BGH, Urt. v. 05.07.2019, Az. V ZR 278/17, NJW 2020, 988).

45

Dies ist im vorliegenden Fall zu bejahen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach Ansicht des Gerichts die im Rahmen der vertraglichen Beziehung geführten Gerichtsverfahren für sich alleine keinen Sachgrund für eine erhöhte Verwaltungsgebühr darstellen. Erheblich ins Gewicht fällt bei der Prüfung des Vorliegens von Sachgründen hingegen, dass die Hausverwaltung bereits während eines längeren und nicht unerheblichen Zeitraums für die Wohnungseigentümergeinschaft tätig ist, und insoweit neben der fachlichen Qualifikation ein persönliches Vertrauensverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern einerseits, und der Verwalterin andererseits aufgebaut werden konnte.

46

c) Darüber hinaus ist nach Ansicht des Gerichts der Kläger für den Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darlegungs- und beweislspflichtig.

47

Die bloße Behauptung der Klagepartei, geführte Prozesse aus der Vergangenheit seien kein sachlicher Grund für die Erhöhung, ist insoweit als entsprechender Nachweis für einen etwaigen Verstoß nicht ausreichend.

48

3. Auch ist im vorliegenden Fall der weite Ermessensspielraum der Wohnungseigentümergeinschaft zu berücksichtigen, vgl. § 18 Abs. 2 WEG.

49

a) Dabei muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Aufgabenerfüllung und Regelung der Verwaltung und Benutzung Spielräume haben, in denen die Gerichte nicht kleinlich nach der aus ihrer Sicht „besseren Lösung“ suchen dürfen, sondern bei denen jede aus Sicht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen „vertretbare“ Lösung in Form einer verfahrensfehlerfrei zustande gekommene Mehrheitsentscheidung Bestand haben soll. Insoweit ist ein in der demokratischen Mehrheitsentscheidung wurzelndes Selbstorganisationsrecht als Ausfluss der Privatautonomie von dem Gericht zwingend zu berücksichtigen (vgl. Bärmann / Dötsch, WEG, 16. Aufl., § 18 Rn. 66).

50

b) Im hiesigen Verfahren ist zu beachten, dass die gesetzlich eingeräumten Handlungsspielräume angemessen ausgefüllt worden sind, und das Bestehen von Ermessensfehler nicht ersichtlich ist.

51

aa) Insbesondere sind keine Anhaltspunkte dahingehend gegeben, dass Verwalterin fachlich ungeeignet wäre. Es verbleibt vielmehr im Rahmen der Ermessensausübung der Wohnungseigentümergeinschaft über die weitere Bestellung der über einen längeren Zeitraum bereits für die Gemeinschaft tätige Verwalterin zu entscheiden. Auch die Festlegung der Konditionen wurde von der Gemeinschaft mehrheitlich angenommen. Ermessensfehler bei der streitgegenständlichen Entscheidung, welche vom Gericht entsprechend zu sanktionieren wären, liegen nicht vor.

52

bb) Entgegen der Auffassung der Klagepartei wurde das Ermessen von der Gemeinschaft auch pflichtgemäß ausgeübt. Wie bereits dargetan, war die Vorlage von Alternativangeboten nicht erforderlich, sodass das Ermessen auch ohne die entsprechende Vorlage von Angeboten ordnungsgemäß ausgeübt werden konnte.

53

4. Die Voraussetzungen für das Vorliegen eines sittenwidriges Geschäfts gemäß § 138 Abs. 1, Abs. 2 BGB sind nicht erfüllt.

54

a) Zwar gibt die Klagepartei an, der Beschluss sei sittenwidrig gemäß § 138 Abs. 1 und Abs. 2 BGB, da die marktübliche Verwaltervergütung um ca. 200% überschritten worden sei.

55

Das Vorliegen ein sittenwidriges Geschäfts setzt jedoch eine verwerfliche Gesinnung zumindest im Rahmen der Gesamtwürdigung voraus (vgl. MüKoBGB / Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 257, beckonline). Hierzu wurde aber im vorliegenden Fall nichts vorgetragen.

56

b) Ebenso liegen die Voraussetzungen für das Bejahen des Wuchertatbestand nicht vor, da es bereits an einem auffälligen Missverhältnis oder einer Ausnutzung einer Zwangslage, Unerfahrenheit oder Mangel an Urteilsvermögen bzw. erhebliche Willensschwäche des Bewucherten nicht erkennbar ist.

57

c) Darüber hinaus weist das Gericht darauf hin, dass die objektiven bzw. subjektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit nach den allgemeinen Regeln derjenige zu beweisen hat, der sich auf die Nichtigkeit des konkreten Rechtsgeschäfts beruft. Dies ist im vorliegenden Fall die Klagepartei.

58

Die Berufung auf Sittenwidrigkeit ohne substantiiertes Vorbringen („ins Blaue hinein“) ist nach den allgemeinen Regeln prozessual hingegen unbeachtlich (vgl. MüKoBGB / Armbrüster, 10. Aufl. 2025, BGB § 138 Rn. 301, beckonline). Die bloße Angabe, der angefochtene Beschluss sei sittenwidrig, da die marktüblichen Verwaltervergütung überschritten werde, ist daher nicht ausreichend, um den Tatbestand eines sittenwidrigen Geschäfts zu erfüllen.

59

Die Klage ist somit vollumfänglich als unbegründet zurückzuweisen.

B.

60

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

C.

61

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11. 711 ZPO.

D.

62

Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG nach der in § 49 GKG getroffenen Regelung.

63

Im vorliegenden Fall war unter Berücksichtigung der während eines Zeitraums von zwei Jahren geltenden Verwaltergebühr der Streitwert auf insgesamt 23.960,- € festzusetzen.