

tretung der Klägerin ausgeschlossen, weil sie mit der Beklagten personenidentisch ist.

Zwar wird ein Fall ausgeschlossener Vertretung angenommen, wenn der gesetzliche Vertreter einer Partei und die Gegenpartei identisch sind (vgl. BGH, Urteil vom 11.12.1995 – II ZR 220/94, NJW 1996, 658 juris Rdn. 8; RGZ 66, 240 [242]; Zöller/Vollkommer, ZPO, 30. Aufl., Vor § 50 Rdn. 1). Dies beruht jedoch auf der besonderen Bedeutung, die nach der Zivilprozessordnung dem gesetzlichen Vertreter einer prozessunfähigen Partei zukommt, und gilt nicht für andere Vertreter wie hier den gewillkürten Bevollmächtigten (RGZ 66, 240 [242]).

Es kann dahingestellt bleiben, ob hier § 181 BGB analog anzuwenden ist, denn mit der Beauftragung der Beklagten als Verwalterin, gegen sich selbst zu klagen, wurde sie von der Wohnungseigentümergeinschaft konkludent von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Verwalterin konnte für den vorliegenden Rechtsstreit wirksam einer Anwaltskanzlei Prozessvollmacht erteilen, was sie gemäß dem Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 20.7.2011 gemacht hat.

2. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung zu, da die Fassade und die Attika des Objekts W. in L. mit erheblichen Mängeln behaftet ist. (wird ausgeführt)

Die Klägerin macht aus den Erwerbverträgen eine mangelhafte Erfüllung der Herstellungsverpflichtungen der Beklagten geltend. Auf die Herstellungsverpflichtung aus einem Bauvertragsvertrag findet Werkvertragsrecht Anwendung. Maßgeblich für die rechtliche Beurteilung der Beziehung sind die Regelungen in dem „Kaufvertrag“ sowie die Baubeschreibung und die Allgemeinen Vertragsbedingungen gemäß der notariellen Beurkundung vom 6.2.1998, auf die unter I.2. des Kaufvertrags verwiesen wird. Ferner ist das BGB in der damaligen Fassung anwendbar. ...

Hausordnung; Verschließen der Hauseingangstür

23. WEG §§ 13, 14, 21 Abs. 5 Nr. 1

Ein Beschluss überschreitet das Ermessen der Wohnungseigentümer, wenn er für die Nachtstunden vorsieht, dass die Haustür verschlossen zu halten ist; dadurch wird in Notsituationen eine Fluchtmöglichkeit – mit gegebenenfalls tödlichem Risiko – erschwert.

LG Frankfurt/M, Urteil vom 12.5.2015
2–13 S 127/12

Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümersammlung vom 21.5.2011 haben die Wohnungseigentümer zu TOP 10 beschlossen, § 4.7 der Hausordnung wie folgt zu ändern:

„Im allgemeinen Interesse ist die Haustür in der Zeit von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens verschlossen zu halten“.

Aus den Gründen

Der angefochtene Beschluss ist für ungültig zu erklären.

Dabei kann dahinstehen, ob die angefochtene Regelung in der Hausordnung bereits gem. § 134 BGB in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung nichtig ist, denn die ge-

troffene Regelung entspricht jedenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Mit dem angefochtenen Beschluss wurde die bestehende Hausordnung geändert. Eine Hausordnung enthält im Wesentlichen Verhaltensvorschriften, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden soll, wobei insbesondere die §§ 13, 14 WEG, das öffentliche Recht und die Verkehrssicherungspflichten zu beachten sind. Dabei müssen die Regelungen der Hausordnung ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG und einem ordnungsgemäßen Gebrauch im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG entsprechen (vgl. nur LG München I, ZMR 2013, 475 [477] = ZWE 2013, 413 m.w.N.).

Unter Anlegung dieser Maßstäbe entspricht die Regelung, während der Nachtzeiten die Haustür verschlossen zu halten, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn insoweit sind bei einer Ergänzung der Hausordnung die schutzwürdigen Belange der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen und gegeneinander abzuwägen (Bärmann/Merle § 21 Rn 81).

Diese Abwägung führt dazu, dass auch unter Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses der beklagten übrigen Wohnungseigentümer die angefochtene Regelung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Insoweit kann dahinstehen, ob die Hessische Bauordnung bereits dem Verbot entgegensteht und ob insoweit eine drittschützende Wirkung bestünde, die für eine Nichtigkeit des Beschlusses gem. § 134 BGB Voraussetzung wäre (verneinend LG Köln ZMR 2014, 541).

Denn das Abschließen der Hauseingangstür führt zu einer erheblichen Gefährdung der Wohnungseigentümer und ihrer Besucher. Durch das Abschließen der Haustür ist ein Verlassen des Gebäudes im Brandfalle oder in einer anderen Notsituation nur möglich, wenn ein Schlüssel mitgeführt wird. Dieses schränkt die Fluchtmöglichkeit erheblich ein, da es auf der Hand liegt, dass gerade in Paniksituationen nicht sichergestellt ist, dass jeder Hauseigentümer und jeder Besucher der Wohnungseigentumsanlage bei der Flucht einen Haustürschlüssel griffbereit mit sich führt, so dass sich eine abgeschlossene Haustür im Brand oder in einem sonstigen Notfall als tödliches Hindernis erweisen kann. Demzufolge wird auch überwiegend in Rechtsprechung und Literatur – zu der vergleichbaren mietrechtlichen Thematik – eine Regelung dahingehend, dass die Haustür verschlossen ist, in Mietverträgen als unzulässig angesehen (vgl. Schmidt/Futterer/Mietrecht/Ei-senschmid Mietrecht § 535 Rn 382; Ziebarth, NZM 2014, 621 [622]; AG Frankfurt am Main, NZM 2005, 617; a.A. LG Köln, ZMR 2014, 541).

Diesem Interesse steht zwar das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer gegenüber, aus Sicherheitsgründen die Haustür geschlossen zu halten. Insoweit steht auch für die Kammer außer Frage, dass dem Sicherheitsbedürfnis durch eine geschlossene Haustür in höherem Maße als durch eine nichtverschlossene Haustür Rechnung getragen wird. Es bedarf insoweit einer Abwägung dieser Interessen – bei der sich schon die Frage stellen dürfte, ob sie gleichwertig sind – allerdings nicht, denn diese beiden Interessen stehen bezüglich eines Verschlusses der Haustür nicht in einem Ausschließlichkeitsverhältnis. Es gibt – auch dieses

war Gegenstand der Eigentümerversammlung, auf welcher der angefochtene Beschluss gefasst wurde – Haustürschließungssysteme, welche beide Interessen vereinigen, die nämlich ein Verschluss des Hauseingangs zulassen, auf der anderen Seite ein Öffnen durch flüchtende Bewohner aber ohne einen Schlüssel ermöglichen.

Angesichts dieser Möglichkeit entspricht es jedenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, in den Nachtstunden die Haustür verschlossen zu halten und dadurch in Notsituationen Fluchtmöglichkeiten – mit gegebenenfalls tödlichem Risiko – erschwert. Ein derartiger Beschluss überschreitet das Ermessen der Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über die Hausordnung deutlich, so dass auf die Anfechtung der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären ist.

Anmerkung der Schriftleitung

Vgl. bereits *Jacoby* WE 2000, 156 f.

Einsender: RiLG Dr. Frank Zschieschack, Frankfurt

Einheitlicher Beschluss über Bestellung und Vertrag des Verwalters

24. BGB § 139 analog; WEG § 26

Bereits der Wortlaut „Wiederbestellung der Verwaltung auf Basis eines beigefügten Verwaltervertrages“ indiziert die gewollte Abhängigkeit beider Beschlussgegenstände (Bestellung und Vertrag).

Nur wenn feststeht, dass der Beschluss in Kenntnis der teilnichtigen Bestimmungen des Verwaltervertrages genauso gefasst worden wäre, scheidet eine Ungültigerklärung des einheitlichen Beschlusses aus.

Der vom Verwalter vorgelegte Formularvertrag ist nach den §§ 305 ff. BGB einer AGB-Kontrolle zu unterziehen.

LG Hamburg, Urteil vom 5.11.2014
318 S 47/14

Sachverhalt

Die Parteien streiten noch um die Gültigkeit des zum TOP 10 auf der Eigentümerversammlung vom 16.4.2013 gefassten Beschlusses.

Gegenstand des zum TOP 10 gefassten Beschlusses war die „Wiederbestellung der X. Verwaltungsgesellschaft mbH ab 1.1.2014 auf Basis eines beigefügten Vertragsvorschlages (siehe Anlage) - Diskussion und Beschlussfassung über Abschluss und Vertragsdauer“. Die Wohnungseigentümer beschlossen mehrheitlich bei einer Gegenstimm:

1. Der Vertrag mit der X. Verwaltungsgesellschaft mbH wird für die Dauer von 5 Jahren ab 1.1.2014 fortgesetzt.
2. Der der Einladung beigefügte Verwaltervertrag wird beschlossen.
3. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, den neuen Verwaltervertrag für die Gemeinschaft gegenzuzeichnen.

Mit Teilurteil vom 13.2.2014 hat das Amtsgericht hinsichtlich der Anfechtung des zu TOP 10 gefassten Beschlusses der Klage stattgegeben und diesen Beschluss der Versammlung vom 16.4.2013 für ungültig erklärt. Mit Schlussurteil vom 12.6.2014 hat das Amtsgericht den Beklagten hinsichtlich der Anfechtung des zu TOP 10 gefassten Beschlusses die Kosten auferlegt.

Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Amtsgericht im Wesentlichen ausgeführt, ein Beschluss über die Vereinbarung eines Verwaltervertrages widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Vertrag Klauseln enthalte, die ordnungsgemäßer Verwaltung widersprächen.

Auf Basis dieses Verwaltervertrages habe auch der Beschluss über die Wiederbestellung der Verwaltung ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen. Der Beschluss zu TOP 10 sei eine einheitliche Entscheidung. Er ent-

halte sowohl eine Verwaltungsentscheidung der Wohnungseigentümer über den Abschluss eines Verwaltervertrages als auch einen Beschluss über die Fortdauer der Bestellung der Verwalterin. Dies ergebe sich aus dem Kontext der Beschlussfassung. Die Wiederbestellung der Verwaltung sei explizit an einen spezifischen Vertragsentwurf geknüpft.

Der Ungültigkeit des Beschlusses stehe im Übrigen nicht entgegen, dass die Bestellung des Verwalters und der Abschluss des Verwaltervertrages grundsätzlich zwei verschiedene Akte seien.

Zu den für unwirksam erachteten Klauseln des Verwaltervertrages führt das Amtsgericht im Einzelnen aus:

§ 2 Ziff. 2 4. Spiegelstrich des Vertrages widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Klausel eine umfassende Delegation vorsehe, die schon nicht per Mehrheitsbeschluss möglich sei. Sie sei zu weit gefasst. Die Entscheidung über den Abschluss und die Auflösung von Verträgen habe die Gemeinschaft zu treffen und nicht der Verwalter.

§ 3 Ziff. 1 Abs. 1 des Vertrages sei hinsichtlich des Vorsitzes und Versammlungsleitung zu weit gefasst und bedürfe der Ergänzung „... sofern die Versammlung nichts anderes beschließt“.

§ 3 Ziff. 1 Abs. 1 des Vertrages widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Überprüfung der Identität der Eigentümer und der grundbuchlichen Verhältnisse nicht abdingbar sei.

§ 3 Ziff. 1 Abs. 2 des Vertrages enthalte eine unzulässige Haftungsbegrenzung hinsichtlich etwaiger Ladungsmängel.

§ 5 Ziff. 3b) des Vertrages widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da das Tätigwerden in gerichtlichen Auseinandersetzungen zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters gehöre, für die er keine Sondervergütungen beanspruchen könne.

§ 5 Ziff. 3e) des Vertrages widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da es zum gesetzlichen Auftrag des Verwalters gehöre, WEG Versammlungen durchzuführen und er insoweit keine Sondervergütung für Umlaufbeschlüsse verlangen könne.

§ 5 Ziff. 3f) des Vertrages setze die Höhe einer Mahngebühr für zahlungs-säumige Wohnungseigentümer auf 10,00 Euro netto fest, was jenseits von verkehrsüblichen anerkannten Mahnspeisen liege.

Aus den Gründen

2. a.) Das Amtsgericht hat im Ergebnis zu Recht mit Teilurteil vom 13.2.2014 den Beschluss vom 16.4.2013 zum TOP 10 insgesamt für ungültig erklärt. Dieser Beschluss widersprach ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG.

Das Amtsgericht ist zu Recht von einer einheitlichen Entscheidung des Beschlusses zum TOP 10 sowohl über die (Wieder-) Bestellung der Verwaltung als auch über den Verwaltervertrag ausgegangen. Die Wohnungseigentümer wollten über die Wiederbestellung sowie über den Verwaltervertrag in einem Beschluss einheitlich beschließen. Denn ausweislich des Wortlauts war Gegenstand des TOP 10 die Wiederbestellung der Verwaltung auf Basis eines beigefügten Vertragsvorschlages. Dabei war auch der Inhalt des konkreten Verwaltervertrages ausweislich des Protokolls in die Diskussion einbezogen worden. Zwei rechtlich zu trennende Beschlüsse liegen damit nicht vor.

Das Begehren der Klägerin war dahingehend auszulegen, dass der Beschluss insgesamt, d.h. sowohl hinsichtlich der Wiederbestellung der Verwaltung als auch hinsichtlich des gesamten Verwaltervertrages und nicht nur teilweise hinsichtlich einzelner Vertragsregelungen, für ungültig erklärt werden sollte. Werden nur einzelne Vertragsklauseln angegriffen, ist das gerichtliche Prüfungsrecht hierauf beschränkt. Die Klägerin beehrte vorliegend die Ungültigerklärung des gesamten Beschlusses und nicht nur einzelner Vertragsklauseln.

Dies vorangestellt, hat das Amtsgericht zu Recht die in dem TOP 10 getroffenen Regelungen hinsichtlich des neuen Verwaltervertrages (aa.) sowie hinsichtlich der Wiederbestellung der Verwaltung (bb.) als Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21