

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 WEG

- 1. Selbst wenn der Verwalter keinen Anspruch gegen die Wohnungseigentümer hat, dass diese einen fehlerfreien Beschluss über seine Abberufung fassen, ergibt sich die Anfechtungsbefugnis des Verwalters hier bereits daraus, dass der Verwaltervertrag wegen der Verknüpfung seines Bestandes mit der Abberufung mit der Bestandskraft des Abberufungsbeschlusses beendet ist.**
- 2. Ein Nachschieben von Gründen nicht nur bezüglich der Kündigung des Verwaltervertrages, sondern auch hinsichtlich des Abberufungsbeschlusses ist zulässig, (BGH V ZB 39/01, NJW 2002, 3240, Rn. 27).**
- 3. Ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters besteht unter anderem, wenn der Verwalter Insolvenzantrag stellen muss oder sonst in Vermögensverfall gerät.**
- 4. Ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters liegt gem. § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG regelmäßig vor, wenn der Verwalter entgegen seiner Pflicht gem. § 26 Abs. 2 Satz 1 WEG die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß führt, insbesondere den Anforderungen des § 24 Abs. 7 WEG nicht entspricht.**
- 5. die Mängel bei der Führung der Beschlusssammlung ein gewisses Gewicht haben müssen. In der Regel wird ein wichtiger Grund für die Abberufung jedenfalls dann vorliegen, wenn bei Führung der Beschlusssammlung mehrere Fehler gemacht wurden.**

LG Hamburg, Urteil vom 13.11.2013; Az.: 318 S 23/13

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 30.01.2013, Az. 539 C 18/12, wird hinsichtlich der Anfechtung des auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu TOP 8 gefassten Beschlusses verworfen und im Übrigen zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien streiten um die Gültigkeit der auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu TOP 5 und 8 gefassten Beschlüsse über die Abwahl der Klägerin als WEG-Verwalterin der WEG zum 31.05.2012 sowie deren Freistellung, die Einzel- und Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 und den Wirtschaftsplan 2012 zu erstellen (Protokoll Anl. K 3).

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 30.01.2013 abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass die Klage zulässig sei. Der Verwalter könne den Beschluss über seine Abberufung anfechten. Der zu TOP 6 gefasste Beschluss über die Bestellung eines neuen Verwalters sei nicht bestandskräftig geworden, weil dieser Beschluss im Falle des Erfolgs der Anfechtungsklage nichtig wäre. Für die Abberufung der Klägerin habe es eines wichtigen Grundes bedurft, der jedoch vorgelegen habe. Dass die nunmehr von den Beklagten angeführten Gründe nicht ausdrücklich Gegenstand des Kündigungsschreibens des Verwaltervertrages oder der Abberufung gewesen seien, sei unschädlich. Nachgeschobene Kündigungsgründe seien bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu berücksichtigen, sofern der Grund zum Zeitpunkt der Abberufung/Beschlussfassung bereits vorgelegen habe. Die Beklagten hätten die Unzulänglichkeiten nicht über das ihnen zustehende Verzeihungsermessen gebilligt. Bei objektiver Betrachtung bestehe vor dem Hintergrund der Jahresabschlüsse 2009 und 2010 Anlass, an der Bonität der Klägerin zu zweifeln, da die Klägerin keinerlei plausiblen Vortrag dafür geliefert habe, warum trotz der einzig relevanten Forderungen in Höhe von 175.000,00 € bzw. 200.000,00 € gegen den Geschäftsführer der Klägerin dennoch von einem wirtschaftlich gesunden Unternehmen gesprochen werden solle. Zudem sei das Regelbeispiel des § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG erfüllt, da die Klägerin bezüglich der laufenden Nummern 18 und 29 die Beschlussammlung fehlerhaft geführt habe. Die Klägerin habe auch gegen ihre Verwalterpflichten verstoßen, indem sie trotz mehrfacher Aufforderung die Mängelbeseitigung in der Wohnung L nicht auf die Tagesordnung der außerordentlichen Eigentümerversammlung mit aufgenommen habe. Der Beklagte L habe zwar allein das Quorum von mehr als $\frac{1}{4}$ der Wohnungseigentümer nach Köpfen nicht erreicht, aber gleichwohl gem. § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch darauf gehabt, dass der Tagesordnungspunkt auf der ohnehin schon anzuberaumenden außerordentlichen Eigentümerversammlung mit abgehandelt werde. Die Abberufung sei auch zeitnah im Sinne des § 314 Abs. 3 BGB erfolgt, ohne dass es auf die Einhaltung der 2-Wochen-Frist gem. § 626 Abs. 2 BGB ankomme. Die Beschlussanfechtung zu TOP 8 stehe und falle mit der Beschlussanfechtung zu TOP 5. Soweit die Klägerin von ihren Pflichten für den Fall ihrer wirksamen Abberufung freigestellt worden sei, sei sie in keiner Weise beschwert. Nach Auffassung von Suilmann (in Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 46 Rdnr. 57) sei der WEG-Verwalter nicht einmal berechtigt, den Beschluss über seine Abberufung anzufechten, weil im Verhältnis der Wohnungseigentümer zum Verwalter nicht maßgeblich sei, ob dieser Beschluss über die Abberufung fehlerfrei gefasst worden sei.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 01.02.2013 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit einem am 27.02.2013 beim Landgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 02.05.2013 mit einem am 02.05.2013 bei Gericht eingegangenen

Schriftsatz begründet hat.

Die Klägerin trägt vor, dass das Verhalten der Beklagten gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen habe, da sie vor der Abberufung weder abgemahnt noch ihr die Abwahl angedroht worden sei. Im Rahmen der Beschlussfassung seien ihr keine Gründe für die Abberufung genannt worden. Selbst wenn bei einer Kündigung Gründe nachgeschoben werden könnten, gelte dies nicht für den Beschluss einer Eigentümerversammlung. Die Informationen für diesen Beschluss müssten bei der Beschlussfassung vorliegen. Es bestehe kein Anlass, wegen der bilanziellen Situation bei "objektiver Betrachtung" für die Jahre 2009 und 2010 an ihrer Bonität zu zweifeln. Richtig sei zwar, dass ihre bilanzielle Situation mit den wirtschaftlichen Verhältnissen ihres Geschäftsführers korreliere. Dies sei unproblematisch, weil die Forderung gegen ihren geschäftsführenden Gesellschafter valutierte. Die Befürchtung der Beklagten, dass sich ihre finanzielle Situation ändern könne, sei mit keinem einzigen Beweis unterlegt. Das Amtsgericht habe die bilanzielle Situation mit der Liquidität verwechselt. Es frage sich, warum das Amtsgericht auf die Idee gekommen sei, dass bei ihr eine mangelnde Kreditfähigkeit vorliege. Das Amtsgericht habe keinen Hinweis gegeben, dass es sein Urteil auf diese Problematik stützen wolle, weswegen es sich um eine Überraschungsentscheidung gehandelt habe. Auch aus ihrem Jahresabschluss 2011 ergebe sich kein Hinweis auf eine Überschuldung. Ihre Eigenkapitalquote sei mit 73,3 % weit überdurchschnittlich. Keinesfalls lasse sich ihr Jahresabschluss 2012 zur Begründung ihrer angeblichen Überschuldung heranziehen. Es handele sich nicht um eine Gesellschafterdarlehen (mit Rangrücktritt), sondern um ein Gesellschaftsdarlehen. Da die Forderung valutierte, sei sie wirtschaftlich gesund. Aus einer sinkenden Bilanzsumme könnten keine Rückschlüsse auf den geschäftlichen Erfolg gezogen werden. Der Rückgang der Bilanzsumme resultiere aus einer Verminderung ihres Fremdkapitals, also aus einer Rückzahlung von Verbindlichkeiten. Ihr Geschäftsführer habe ganz wesentliche Teile des Darlehens zurückgezahlt. Der Stand des Darlehens habe Mitte Mai 2013 Euro 14.042,53 betragen.

Sie habe die Beschlussammlung nicht fehlerhaft geführt. Bei dem Beschluss zur laufenden Nummer 18 handele es sich erkennbar um einen offensichtlichen Irrtum. Auch das Ergebnis des Beschlusses zur laufenden Nummer 29a sei ohne weiteres unproblematisch erkennbar gewesen. Beide Ungenauigkeiten wären sehr schnell korrigierbar gewesen.

Sie habe auch nicht wegen der Mängelbeseitigung in der Wohnung L gegen ihre Verwalterpflichten verstoßen. Auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung sei die Problematik mit den Eigentümern diskutiert worden. Die Nichtaufnahme auf die Tagesordnung der außerordentlichen Eigentümerversammlung beinhalte keinen so schwerwiegenden Pflichtenverstoß, dass eine Beendigung der Verwaltung dadurch getragen werde. Der Tagesordnungspunkt hätte nicht mit aufgenommen werden müssen, weil ohnehin eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen gewesen sei.

Die Klägerin beantragt,

unter Aufhebung des am 30.01.2013 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese, Aktenzeichen 539 C 18/12,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu Tagesordnungspunkt TOP 5, mit der Antrag auf Zustimmung zur Abwahl der Klägerin zum 31.05.2012 genehmigt wurde (TOP 5, Beschlussprotokoll Nr. 1 aus

2012) und

2. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu Tagesordnungspunkt TOP 8, mit dem der Antrag auf Entbindung der Verpflichtung der Klägerin zur Erstellung der Einzel- und Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 sowie der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2012 genehmigt wurde (TOP 8, Beschlussprotokoll Nr. 1 aus 2012), für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte tragen vor, dass sie sich nicht ein treuwidriges Verhalten vorwerfen lassen müssten, da der Abberufungsbeschluss in der Einladung bereits angekündigt und eine vorherige Abmahnung der Klägerin nicht vorzunehmen gewesen sei. Anlässlich der Beschlussfassung hätten die Gründe für die Abwahl nicht im Einzelnen benannt werden müssen. Maßgebend sei allein, ob zum Zeitpunkt des Abberufungsbeschlusses ein wichtiger Grund für die Abberufung bestanden habe. Das Amtsgericht habe die wirtschaftlich prekäre Lage der Klägerin zutreffend erfasst. Die Klägerin werde von der Durchführung des Insolvenzverfahrens nur durch den bilanziellen Trick der Eigenkapitalbeschaffung durch Gesellschafterdarlehen unter Rangrücktritt aufrechterhalten. Sie müssten sich dem Insolvenzrisiko der Klägerin nicht aussetzen. In der Rückschau bestätige sich ihre Annahme, dass der Klägerin kein zuverlässig aufrecht zu erhaltener Gewerbebetrieb gelinge. Die Bilanzsumme der Klägerin sei seit 2009 kontinuierlich rückläufig.

Die Klägerin könne sich zu der fehlerhaften Dokumentation des zu laufenden Nr. 18 gefassten Beschlusses nicht mit einem offenkundigen Schreibversehen herausreden. Es liege offensichtlich kein Schreibfehler vor, sondern eine fehlerhafte Wiedergabe der konstitutiven Beschlussverkündung. Zur laufenden Nr. 29 sei die Beschlussammlung nicht nachvollziehbar, da bei dem wiedergegebenen Beschlussinhalt eine Aufgliederung in einzelne Beschlussteile nicht vorgenommen worden sei und damit die Bezeichnung mit den Buchstaben A und B unverständlich bleibe, ebenso wie die Feststellungen der positiven Beschlussfassung, die ausweislich des Beschlussergebnisses zu b) nicht erfolgt sei. Zu den laufenden Nummern 42 und 45, die Gegenstand des Rechtsstreits seien, sei die Beschlussammlung unvollständig.

Soweit die Klägerin die Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 8 weiter verfolge, liege eine ordnungsgemäße Berufungsbegründung nicht vor. Die Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Vortrag ersetze nicht die Benennung der Berufungsgründe.

Ergänzend wird auf die von den Parteien im Berufungsverfahren eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Klägerin ist bereits unzulässig, soweit sie damit die Anfechtung des auf der Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu TOP 8 gefassten Beschlusses weiterverfolgt, im Übrigen zulässig, aber unbegründet. Im Ergebnis zu

Recht hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen, soweit die Klägerin beantragt hat, den auf der Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu TOP 5 gefassten Beschluss über ihre sofortige Abberufung aus wichtigem Grund für ungültig zu erklären.

1.

a) Im Hinblick auf die Anfechtung des auf der Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu TOP 8 gefassten Beschlusses ist die Berufung bereits unzulässig, weil es der Berufung der Klägerin insoweit entgegen § 520 Abs. 1 und 3 ZPO an jeder Begründung fehlt.

Zwar wären die Anforderungen an eine solche Berufungsbegründung vorliegend nicht hoch anzusetzen, da es bei einer erfolgreichen Anfechtung des zu TOP 5 gefassten Beschlusses über die sofortige Abberufung der Klägerin aus wichtigem Grund nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde, die Klägerin als in diesem Fall noch amtierende Verwalterin von der Verpflichtung zur Aufstellung der Jahresabrechnung 2011 und des Wirtschaftsplans 2012 freizustellen. Insofern ist dem Amtsgericht zuzustimmen, dass die Beschlussanfechtung zu TOP 8 mit der Beschlussanfechtung zu TOP 5 stehe und falle. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Berufung deswegen überhaupt nicht begründet werden müsste, soweit das Amtsgericht die gegen den zu TOP 8 gerichtete Anfechtungsklage der Klägerin abgewiesen. Die am Ende der Berufungsbegründung enthaltene pauschale Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Vortrag reicht ebenfalls nicht aus, um das Begründungserfordernis zu wahren (vgl. Zöllner/Heßler, ZPO, 29. Auflage, § 520 Rdnr. 40).

b) Die Klägerin verfügt über das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses (§ 43 Ziff. 4 WEG), da der Verwaltervertrag vom 23.11.2005 (Anl. "K 1 = Anl. B 2) in § 1 die Dauer des Vertrages mit der Bestellung verknüpft und regelt, dass der Verwaltervertrag mit der Abberufung endet (vgl. dazu BGHZ 151, 64 = NJW 2002, 3240, Rn. 18 - 22; Niedenführ in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 26 Rdnr. 111). Der vom Amtsgericht angesprochenen Gegenauffassung von Suilmann (vgl. Jennißen/Suilmann, WEG, 3. Auflage, § 46 Rdnr. 57) folgt die Kammer nicht, da die Differenzierung zwischen dem Abberufungsbeschluss einerseits und der Wirksamkeit der Abberufungsmitteilung an den Verwalter andererseits jedenfalls bei der vorliegenden Sachverhaltsgestaltung, in der der Abberufungsbeschluss in Anwesenheit des bisherigen Verwalters gefasst worden ist und Beschlussfassung und Mitteilung in einem Akt zusammenfallen, als gekünstelt erscheint.

Selbst wenn man davon ausginge, dass der Verwalter keinen Anspruch gegen die Wohnungseigentümer hat, dass diese einen fehlerfreien Beschluss über seine Abberufung fassen (Jennißen/Suilmann, a.a.O.), ergibt sich die Anfechtungsbefugnis der Klägerin hier bereits daraus, dass der Verwaltervertrag wegen der Verknüpfung seines Bestandes mit der Abberufung mit der Bestandskraft des Abberufungsbeschlusses beendet ist. Außerdem hat der Verwalter einen Anspruch darauf, das ihm anvertraute Amt bis zur rechtmäßigen Beendigung ausüben zu dürfen, so dass er einen dies unterlaufenden Beschluss auch aus diesem Grund anfechten darf (Knopin: BeckOK WEG/Timme, Stand 31.07.2013, Edition 17, § 26 Rdnr. 241).

2. Der auf der Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu TOP 5 gefasste Beschluss über die sofortige Abberufung der Klägerin aus wichtigem Grund entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der für die sofortige Abberufung

erforderliche wichtige Grund ergibt sich entgegen der Auffassung des Amtsgerichts aber nur daraus, dass die Klägerin die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß geführt hat (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG).

a) Die Kammer teilt die Auffassung des Amtsgerichts, dass die Wirksamkeit des zu TOP 5 gefassten Abberufungsbeschlusses davon abhängt, ob ein wichtiger Grund für die Beklagten zur sofortigen Abberufung der Klägerin als Verwalterin bestand. Zwar ist nicht ersichtlich, dass die Teilungserklärung der Beklagten oder eine sonstige Vereinbarung die vorzeitige Abberufung des Verwalters auf das Bestehen eines wichtigen Grundes beschränkt. Auch enthält weder der Verwaltervertrag eine derartige Regelung noch lässt sich dem Bestellungsbeschluss vom 17.07.2008 (TOP 5, Anl. K 2) eine diesbezügliche Einschränkung entnehmen (vgl. dazu Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/ Vandenhouten, a.a.O., § 26 Rdnr. 102). Eine Beschränkung der Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes ergibt sich jedoch auch dann, wenn der Verwalter für einen festen Zeitraum bestellt worden ist (BGH NJW 2012, 1884, Rn. 5; Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O.).

Dies ist hier der Fall. Der dagegen von den Beklagten erhobene Einwand, dass eine Beschränkung auf den festen Zeitraum 10.01.2009 bis zum 31.12.2013 nicht Gegenstand der Beschlussfassung über die Bestellung gewesen, sondern nur deshalb erfolgt sei, weil die Verwalterbestellung wegen einer ihnen obliegenden Veräußerungsbeschränkung zum Grundbuch nachzuweisen und zeitlich konkret vorzunehmen gewesen sei, überzeugt nicht. Eine derartige Differenzierung lässt das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.07.2008 (Anl. K 2) nicht erkennen. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind aus sich heraus - objektiv und normativ - auszulegen, so dass nur solche Umstände außerhalb des Protokolls Berücksichtigung finden dürfen, die für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, sich insbesondere aus dem Protokoll selbst ergeben (BGHZ 148, 335 = NJW 2001, 3339, Rn. 24; Kümmel in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 23 Rdnr. 59). Aus der sprachlichen Fassung des Beschlussantrags "für weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2013 zum Nachweis beim Amtsgericht" ergibt sich bei objektiver Auslegung für einen auf der Versammlung nicht anwesenden Dritten nicht, dass die Wohnungseigentümer die Befristung nur pro forma mit in den Beschluss aufgenommen haben, in Wirklichkeit aber eine unbefristete Verlängerung der Verwalterbestellung der Klägerin wollten.

b) Ein wichtiger Grund gegen die Bestellung des Verwalters ist gegeben, wenn den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet werden kann und deshalb das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist (BGH NZM 2002, 788, 790; Bärmann/Merle, WEG, 11. Auflage, § 26 Rdnr. 186; Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 26 Rdnr. 104).

Ein wichtiger Grund besteht unter anderem, wenn der Verwalter Insolvenzantrag stellen muss oder sonst in Vermögensverfall gerät (Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 26 Rdnr. 105). Zudem liegt ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters gem. § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG regelmäßig vor, wenn der Verwalter entgegen seiner Pflicht gem. § 26 Abs. 2 Satz 1 WEG die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß führt, insbesondere den Anforderungen des § 24 Abs. 7 WEG nicht entspricht (Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O.).

Hinsichtlich der Frage, welche von den Beklagten vorgetragene wichtigen Gründe

zu berücksichtigen sind, wendet die Klägerin ohne Erfolg gegen das Urteil des Amtsgerichts ein, dass es den Beklagten verwehrt sei, wichtige Gründe zur sofortigen Abberufung "nachzuschieben", auch wenn diese bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestanden hätten. Dass ein derartiges Nachschieben von Gründen nicht nur bezüglich der Kündigung des Verwaltervertrages, sondern auch hinsichtlich des Abberufungsbeschlusses zulässig ist, hat der BGH im Beschluss vom 20.06.2002 (V ZB 39/01, NJW 2002, 3240, Rn. 27) angenommen bzw. vorausgesetzt. Der BGH hat das Nachschieben wichtiger bei der Beschlussfassung vorliegender Gründe in dieser Entscheidung gebilligt und sich in der Sache mit dem nachgeschobenen Grund befasst. Dem schließt sich die Kammer an, zumal sich nicht erschließt, warum es für die gerichtliche Kontrolle des Abberufungsbeschlusses im Gegensatz zur Kündigung des Verwaltervertrages nur auf den Kenntnishorizont der Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung ankommen soll. Vielmehr ist zu prüfen, ob zum Zeitpunkt der Beschlussfassung objektiv ein wichtiger Grund zur sofortigen Abberufung der Klägerin aus wichtigem Grund bestand.

Dies zugrunde gelegt ergibt sich ein wichtiger Grund zur sofortigen Abberufung der Klägerin nur aus der nicht ordnungsgemäßen Führung der Beschlussammlung durch die Klägerin, nicht aber aus den anderen vom Amtsgericht genannten Gründen.

aa) Dass die Klägerin in Vermögensverfall geraten wäre oder dies konkret drohte, ist nicht ersichtlich. Den Jahresabschlüssen der Klägerin zu den Geschäftsjahren vom 01.01.-31.12.2009 (Anl. B 3) und 01.01.-31.12.2010 (Anl. B 4) ist nicht zu entnehmen, dass sich die Klägerin zum Zeitpunkt des angefochtenen Beschlusses in konkreter Insolvenzgefahr befand. Unstreitig weisen beide Jahresabschlüsse der Klägerin auf der Aktivseite in Höhe von 200.317,97 € (2009) und 175.589,96 € (2010) Forderungen in erheblicher Höhe gegen den Geschäftsführer der Klägerin auf. Dass allein aus dem Bestehen derartiger Forderungen gegen ihren Geschäftsführer abzuleiten ist, dass es sich bei der Klägerin nicht um ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen handelt, vermag die Kammer nicht nachzuvollziehen. Die Beklagten scheinen davon auszugehen, dass die Klägerin überschuldet wäre, wenn die Forderungen gegen ihren Geschäftsführer auf der Aktivseite der Bilanz wertberichtigt werden müssten (vgl. Klagerwiderung vom 15.08.2012, Seite 4 f.).

Zum einen fehlt es bereits an jedem Vortrag der Beklagten dazu, dass der Geschäftsführer der Klägerin nicht hinreichend zahlungsfähig war, um die Forderungen zurückzuzahlen. Vielmehr hat der Geschäftsführer der Klägerin die Forderungen der Klägerin bereits zum weit überwiegenden Teil zurückgeführt, wie sich aus den im Berufungsverfahren eingereichten Bilanzen der Klägerin für die Jahre 2011 und 2012 ergibt. Zum anderen verkennen die Beklagten, dass im Rahmen der Überschuldungsprüfung (§ 19 InsO) keine Eigenkapitalpositionen im Sinne des § 266 Abs. 3 lit. A HGB anzusetzen sind, da der Überschuldungsstatus durch die Gegenüberstellung von Aktiv- und Passivvermögen gerade zeigen soll, ob noch positives Eigenkapital vorhanden ist oder eine Überschuldung besteht (HambKomm-InsO/Schröder, 4. Auflage, § 19 Rdnr. 38). Zu den Eigenkapitalpositionen im Sinne von § 266 Abs. 3 lit. A HGB gehören u.a. das gezeichnete Kapital und ein Bilanzgewinn sowie ein Gewinnvortrag. Daher trifft der Vortrag der Beklagten so nicht zu, dass die Klägerin bei einer Zahlungsunfähigkeit ihres Geschäftsführers sofort überschuldet wäre.

Den beiden Jahresabschlüssen für 2009 und 2010 lässt sich nicht entnehmen, dass die Klägerin Verluste erwirtschaftet hat, die das Eigenkapital aufgezehrt

haben, oder gar bereits ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag vorlag. Den Bilanzen lässt sich entgegen dem Vortrag der Beklagten in der Berufungserwiderung vom 29.05.2013 (Seite 3) auch nicht entnehmen, dass eine sonst bestehende Überschuldung der Klägerin nur durch die Gewährung von Gesellschafterdarlehen mit Rangrücktrittserklärung beseitigt worden ist. Dass der Klägerin von ihren Gesellschaftern Darlehen gewährt wurden und diese Rangrücktrittserklärungen abgegeben haben, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil verfügte die Klägerin über eine Forderung gegen ihren geschäftsführenden Gesellschafter.

Auf die kontinuierlich sinkende Bilanzsumme der Klägerin können sich die Beklagten schon deshalb nicht mit Erfolg berufen, weil der Jahresabschluss der Klägerin zu dem Geschäftsjahr 01.01.-31.12.2011, aus dem sich dieses ergeben soll, erst Anfang 2013 und damit lange nach dem Abberufungsbeschluss veröffentlicht worden ist. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, warum eine sinkende Bilanzsumme ein Indiz für eine (drohende) Insolvenz der Klägerin sein soll.

Von daher kann hier nicht festgestellt werden, dass die Klägerin insolvent zu werden drohte. Das nie auszuschließende allgemeine Insolvenzrisiko berechnete die Beklagten nicht zur sofortigen Abberufung der Klägerin aus wichtigem Grund.

bb) Die sofortige Abberufung der Klägerin kann auch nicht darauf gestützt werden, dass sie dem Begehren des Beklagten L nicht nachgekommen ist, einen Beschluss über die Instandsetzung der Fußbodenheizung und der Fenster im Bereich seines Sondereigentums auf die Tagesordnung der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 zu setzen (vgl. Rechtsanwältsschreiben des Beklagten L vom 04.04.2012, Anl. B 5).

Das Thema Fußbodenheizung ist auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 (Anl. K 3) am Ende der Tagesordnung behandelt worden mit dem Inhalt, dass die Funktion der Heizungsanlage durch einen Fachbetrieb zu überprüfen sei. Die Beschlussfassung über die Instandsetzung der Fußbodenheizung sollte nach dem Willen des Beklagten L... auch nur für den Fall erfolgen, dass die Überprüfung insoweit die Mangelhaftigkeit des Gemeinschaftseigentums ergibt.

Die Fenster wurden zwar nicht auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 thematisiert. Insoweit ergibt sich aus der voprozessualen Korrespondenz, dass zwischen der Klägerin und dem Beklagten L streitig war, ob die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft war (vgl. Rechtsanwältsschreiben vom 11.04.2012, Anl. B 7). Daher hätte es zwar ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, diesen Streitpunkt auf einer Eigentümerversammlung zu erörtern und einen Beschluss der Eigentümer darüber herbeizuführen. Allerdings muss hier berücksichtigt werden, dass es sich bei der Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 nicht um eine ordentliche, sondern um eine außerordentliche Eigentümerversammlung handelte. Wer deren Einberufung mit welchen Tagesordnungspunkten von der Klägerin verlangt hat, wird von den Parteien nicht vortragen. Da vorliegend nicht auszuschließen ist, dass die Klägerin eine Beschlussfassung über die Instandsetzungspflicht der Fenster im Bereich des Sondereigentums des Beklagten L auf die Tagesordnung der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung gesetzt hätte, stellt die Nichtberücksichtigung dieses Punktes in der Tagesordnung der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.05.2012 jedenfalls keine gewichtige Pflichtverletzung dar.

cc) Allerdings können die Beklagten den Abberufungsbeschluss mit Erfolg darauf stützen, dass die Klägerin die Beschlusssammlung nicht ordnungsgemäß geführt hat. Die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschlusssammlung stellt ein Regelbeispiel für einen wichtigen Grund zur sofortigen Abberufung des Verwalters dar (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG).

Unabhängig von der Frage, ob man die gesetzliche Regelung des § 26 Abs. 1 Satz 4 BGB lediglich als widerlegbares Regelbeispiel ansieht, das eine umfassende Abwägung aller Umstände gebietet (so LG Berlin, ZWE 2010, 224; Bärmann/Merle, a.a.O., § 26 Rdnr. 191; Nidenführ in: Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 26 Rdnr. 108; Knop in: BeckOK WEG/Timme, a.a.O., § 26 Rdnr. 228), oder als regelmäßigen Abberufungsgrund, der nur ausnahmsweise bei geringsten Fehlern nicht die sofortige Abberufung rechtfertigt (AG Charlottenburg, ZWE 2013, 274; Jennißen/Jennißen, a.a.O., § 26 Rdnr. 158), besteht Einigkeit, dass die Mängel bei der Führung der Beschlusssammlung ein gewisses Gewicht haben müssen. In der Regel wird ein wichtiger Grund für die Abberufung jedenfalls dann vorliegen, wenn bei Führung der Beschlusssammlung mehrere Fehler gemacht wurden (AG Wiesbaden, ZMR 2012, 66; Nidenführ in: Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O.).

Die hier vorliegenden Mängel in der Führung der Beschlusssammlung stellen keine Bagatellen dar und verfügen auch bei umfassender Abwägung aller Umstände die sofortige Abberufung der Klägerin aus wichtigem Grund. Im Hinblick auf die laufende Nr. 18 der Beschlusssammlung (Antrag auf Zustimmung zur Beauftragung eines Schädlingsbekämpfers) hat das Amtsgericht zutreffend festgestellt, dass das Abstimmungsergebnis (Annahmen: 1; Gegenstimmen: 17; Enthaltungen: 0) im Widerspruch zur Feststellung des Beschlussergebnisses ("Angenommen") steht. Unstreitig ist der Beschlussantrag mit der dargestellten Stimmenmehrheit abgelehnt worden. Entgegen der Auffassung der Klägerin handelt es sich hier um keine Bagatelle. Ob davon auszugehen wäre, wenn aufgrund des eindeutigen Abstimmungsergebnisses ohne Weiteres erkennbar wäre, dass es sich offensichtlich um einen Schreibfehler handelt, bedarf an dieser Stelle keiner Entscheidung. Denn der Annahme eines ohne weiteres erkennbaren offensichtlichen Schreibfehlers steht die einleitende Formulierung vor der Darstellung des Abstimmungsergebnisses "Diesem Antrag wurde wie folgt entsprochen:..." entgegen. Der Begriff "entsprochen" deutet für einen objektiven Dritten auf eine Beschlussannahme hin und wird üblicherweise nicht in der Weise verstanden "Über diesen Antrag wurde wie folgt abgestimmt:...". Für den unbefangenen Leser der Beschlusssammlung ist unklar, ob nicht vielleicht auch das Abstimmungsergebnis fehlerhaft dargestellt worden sein könnte, indem schlicht die Ja- und Nein-Stimmen vertauscht wurden.

Die Klägerin hat die Beschlusssammlung auch hinsichtlich der laufenden Nr. 29 (Antrag auf Zustimmung zum Einbau von Rauchwarnmeldern) nicht ordnungsgemäß geführt. Insoweit hat das Amtsgericht ebenfalls zu Recht darauf hingewiesen, dass hier zwei Abstimmungsergebnisse unter a) und b) dargestellt sind, wobei das Beschlussergebnis "Angenommen" jedenfalls nicht mit dem zweiten Abstimmungsergebnis ("Annahmen: 6 Gegenstimmen: 7 Enthaltungen: 1") in Einklang zu bringen ist. Darüber hinaus ist die Darstellung auch unklar und verwirrend, weil der in der Beschlusssammlung wiedergegebene Beschlussantrag "Nach eingehender Diskussion über den Einbau von Rauchwarnmeldern entschied sich die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich für den Einbau von Rauchwarnmeldern auf Kaufbasis. Welche Firma beauftragt und welche Geräte - auch vom Design her - eingebaut werden sollen, wird die Verwaltung in

Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat klären." bereits nicht erkennen lässt, auf welchen Beschlussantrag bzw. welche Antragsteile sich die beiden Abstimmungen, deren Ergebnisse im Anschluss daran unter a) und b) dargestellt werden, bezogen haben. Für einen objektiven Dritten, der die Beschlussammlung liest, ist unklar, was genau Gegenstand der Annahme war und worauf sich das zweite Abstimmungsergebnis eigentlich bezieht. Hier hätte es der Klägerin obliegen, die Beschlussammlung inhaltlich so zu gestalten, dass verständlich wird, worüber die Wohnungseigentümer im Einzelnen beschlossen haben und welche Beschlussanträge oder Beschlussteile angenommen und welche abgelehnt worden sind. Bezeichnenderweise hat die Klägerin auch in der Berufungsinanz nicht vorgetragen, wie die von ihr zur laufenden Nr. 29 vorgenommene Eintragung in die Beschlussammlung inhaltlich zu verstehen sein soll.

Soweit die Beklagten weiter geltend machen, dass die Beschlussammlung auch zu den Beschlüssen laufende Nr. 42 und 45 fehlerhaft sei, weil die Klägerin diese beiden Beschlüsse in dem vorliegenden Rechtsstreit angefochten habe, diese aber in der Beschlussammlung mit dem Vermerk "bestandskräftig" versehen habe, ist dies im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen, wie das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat, weil die Eintragung erst nach dem Abberufungsbeschluss vom 08.05.2012 erfolgt ist und die entsprechenden Fehler in der Beschlussammlung damals noch nicht bestanden.

Insgesamt handelt es sich bei den vorstehenden Mängeln der Beschlussammlung (bezüglich der laufenden Nrn. 18 und 29) weder um Bagatellen noch um offensichtlich erkennbare und leicht zu berichtigende Schreibfehler, die die Funktion der Beschlussammlung, zuverlässig über die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse zu informieren, nicht beeinträchtigen würden. Die Verstöße bestehen in erheblichen inhaltlichen Mängeln und nicht lediglich einer u.U. nur geringfügigen Überschreitung der Pflicht zur unverzüglichen Eintragung (§ 24 Abs. 7 Satz 7 WEG). Es handelt sich auch nicht etwa um einen einzigen eher geringfügigen Verstoß, der die generelle Ordnungsgemäßheit der Führung der Beschlussammlung durch die Klägerin nicht in Frage stellt. Aus dem Vortrag der Klägerin in diesem Rechtsstreit ist schließlich auch nicht zu erkennen, dass die Klägerin aus den Fehlern die gebotenen Konsequenzen gezogen hat, so dass auszuschließen wäre, dass sich derartige Mängel in der Führung der Beschlussammlung nicht wiederholen.

c) Die Abberufung ist noch hinreichend zeitnah im Sinne von § 314 Abs. 3 BGB erfolgt. Die Zweiwochenfrist des § 626 Abs. 2 BGB findet auf den Abberufungsbeschluss keine Anwendung (Jennißen/Jennißen, a.a.O., § 26 Rdnr. 144), wovon auch das Amtsgericht zu Recht ausgegangen ist.

Die Kammer verkennt nicht, dass die Mängel der Beschlussammlung sich auf Beschlussfassungen beziehen, die bereits in den Jahren 2009 und 2010 erfolgt sind. Die insoweit darlegungspflichtige Klägerin hat aber nicht im Einzelnen vorgetragen, wann und wodurch alle Eigentümer, auf deren Kenntnis es ankommt, Kenntnis von der mangelhaften Eintragung der Beschlüsse zur laufenden Nr. 18 und 29 in die Beschlussammlung hatten. Von daher kann dahinstehen, ob der Auffassung zu folgen ist, dass die Frist für die Verwirkung des Abberufungsbeschlusses ohnehin erst ab Vorstellung der Mängel auf einer Eigentümerversammlung zu laufen beginnt (so Jennißen/Jennißen, a.a.O., § 26 Rdnr. 144).

d) Entgegen der Auffassung der Klägerin bedurfte es keiner Abmahnung und die Beklagten verhielten sich auch nicht treuwidrig, in dem sie den

Abberufungsbeschluss fassten, ohne der Klägerin zuvor Gelegenheit zu geben, zu den potentiellen Abberufungsgründen Stellung nehmen zu können.

Eine Abmahnung des Verwalters wegen nicht ordnungsgemäßer Führung der Beschlussammlung ist vor seiner Abberufung aus wichtigem Grund nicht erforderlich (vgl. LG Karlsruhe, WuM 2013, 634; Jennißen/Jennißen, a.a.O., § 26 Rdnr. 158). Der Grund für das Erfordernis einer Abmahnung besteht darin, den Abgemahnten zu einer Verhaltensänderung zu bewegen. Führt der Verwalter jedoch die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß, rechtfertigt nach dem Willen des Gesetzgebers bereits ein einmaliger Verstoß in der Regel die sofortige Abberufung aus wichtigem Grund (BT-Drucksache 16/887, Seite 35).

Zudem kam die Beschlussfassung über ihre sofortige Abberufung nicht überraschend für die Klägerin. Denn dies war der Klägerin bereits aufgrund des Verlangens zumindest einiger Eigentümer auf Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung bekannt. Ihre Abberufung stand auf der Tagesordnung der von der Klägerin an die Beklagten versandten Einladung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.05.2012. Die Klägerin hatte keinen Anspruch darauf, dass die Beklagten ihr vor der Beschlussfassung über ihre sofortige Abberufung förmlich rechtliches Gehör zu den Abberufungsgründen gewährten, bevor sie über die Abberufung abstimmten. Vielmehr werden die Rechte der Klägerin ausreichend dadurch gewahrt, dass sie den Abberufungsbeschluss gerichtlich überprüfen lassen kann.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.