

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 3, 7, 28 Abs. 5 WEG; 38, 55 InsO

- 1. Aus der Beschlusskompetenz gemäß § 28 Abs. 5 WEG i. V. m. § 21 Abs. 3 WEG folgt, das zu einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung nicht nur die Festlegung der Höhe der Wohngeldbeträge, sondern auch des Leistungszeitpunktes gehört.**
- 2. Des weiteren können die Wohnungseigentümer aufgrund der bestehenden Beschlusskompetenz gemäß § 21 Abs. 7 WEG die Fälligkeitsbestimmung mit einer Verfallklausel oder einer Vorfälligkeitsregelung versehen. Eine Verfallklausel ordnet grundsätzlich die Fälligkeit der gesamten Hausgelder nach dem Wirtschaftsplan gleich zu Beginn des Jahres an, billigt den Wohnungseigentümern aber -regelmäßig monatliche- Teilzahlungen zu, solange sie nicht mit einer bestimmten Zahl von Teilzahlungen in Rückstand geraten.**
- 3. Mit dieser Klausel ist eine Form der Stundungsabrede getroffen (juris-Kommentar, § 28 WEG, Rdnr. 82 f.; Riecke, WE 2002, 176 ; LG München, ZMR 2013, 136 f.), Beschlussfassungen mit diesem Inhalt widersprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, vielmehr wird dies vom Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer gedeckt.**
- 4. Dies kann auch unter dem Vorbehalt erfolgen, dass im Falle der Veräußerung des Sondereigentums, der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers oder der Einleitung der Zwangsverwaltung über dessen Immobilie die monatliche Zahlweise wieder auflebt, da ansonsten der Erwerber bzw. Insolvenz- oder Zwangsverwalter wegen der herrschenden Fälligkeitstheorie bis zum Inkrafttreten eines neuen Wirtschaftsplanes nicht zur Zahlung von Wohngeld verpflichtet ist.**

LG Köln, Urteil vom 20.02.2014; Az.: 29 S 181/13

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 12.07.2013, 27 C 3/13, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft X-Straße in Y. In der Eigentümerversammlung vom 30.11.2012 wurden u. a. folgende Beschlüsse gefasst: TOP 3 B (Genehmigung Jahres-/Einzelabrechnung 2011), TOP 3 C (Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2011), TOP 4 B i (Einsatz von Rückstellungsbeträgen für die laufende Bewirtschaftung), TOP 5 A (Entlastung Verwaltungsbeirat und Rechnungsprüfer für das Geschäftsjahr 2011) und die nachfolgenden Beschlüsse:

„TOP 4 B b

Die Zahlung des Jahresbeitrages wird den jeweiligen Eigentümern jedoch unter Maßgabe der in den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Teil-Wohngeldvorauszahlungen gestundet, wobei die sich aus den jeweiligen Einzelwirtschaftsplänen ergebenden Wohngeldvorauszahlungen fällig und zahlbar jeweils im Voraus bis zum Ablauf des dritten Werktags eines jeden Monats auf das Verwaltungskonto der Gemeinschaft sind. Die sich aus dem Wirtschaftsplan für den einzelnen Wohnungseigentümer ergebenden Zahlungsverpflichtungen sind ab 01.01.2013 zu leisten.

TOP 4 B c

Gerät ein Eigentümer mit den Wohngeldvorauszahlungen ganz oder teilweise in einer Höhe von mehr als zwei monatlichen Raten in Rückstand, so ist der gesamte dann noch ausstehende Jahreswohngeldvorschuss zur sofortigen Zahlung fällig.

TOP 4 B d

Diese Verfallklausel gilt nicht, soweit im laufenden Wirtschaftsjahr hinsichtlich des betreffenden Wohnungseigentums Zwangsverwaltung angeordnet oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Entsprechendes gilt bei Eintragung eines neuen rechtsgeschäftlichen Erwerbers im Grundbuch oder bei der Zwangsversteigerung.

TOP 8

Die Eigentümerversammlung bestellt den bisherigen Verwalter, Firma J KG, erneut zum Verwalter für den Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2014, wobei die Bestimmungen des bislang geltenden Verwaltervertrages für den Beststellungs-/Vertragszeitraum weiter gelten, mit der Maßgabe, dass sich das monatliche Verwalterentgelt in Höhe von derzeit EUR 14,50 /pro Einheit um EUR 0,50 auf monatlich EUR 15,00 zzgl. jeweils gültiger gesetzlicher Mehrwertsteuer erhöht. Die Gebühr wird für die Laufzeit des Vertrages festgesetzt und nicht erhöht.“.

Die Klägerin hat die Beschlussfassungen zu TOP 3 B, 3 C, 4 B d, 4 B i, 5 A und 8 angefochten. Sie hat in Bezug auf die Anfechtungen zu TOP 4 B d und TOP 8 vorgetragen, eine einmal eingetretene Fälligkeit von Hausgeldansprüchen, wie sie

mit der Verfallklausel verfolgt werde, könne nicht nachträglich bei Eintritt von bestimmten Verfahren wieder entfallen. Insoweit wäre es Aufgabe der Verwalterin gewesen, die Wohnungseigentümerversammlung ordnungsgemäß über die Rechtslage zu informieren. Die bisherige Verwalterin hätte nicht mehr zur Verwalterin bestellt werden dürfen. Ein bisher geltender Verwaltervertrag habe nicht existiert, so dass auch keine Verlängerung des Verwaltervertrages hätte beschlossen werden können. In der Versammlung selbst hätten „tumultartige Szenen“ geherrscht, eine geordnete Versammlungsführung und eine geordnete Bestellung eines Verwalters seien nicht gewährleistet gewesen. Die Verwalterin sei nicht in der Lage eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung zu erstellen. Die Ungeeignetheit ergebe sich auch aus den Ausführungen zur Entlastung der Verwalterin sowie aus dem Umstand, dass die Beschlussfassungen zu TOP 4 B d und 4 B i nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würden. Die Verwalterin arbeite nicht mit der Klägerin als gewählter Verwaltungsbeirätin zusammen; Briefe der Klägerin würden nicht beantwortet, Termine für Wohnungseigentümerversammlungen würden ohne Beteiligung der Klägerin festgelegt, die Verwalterin habe für die von der Klägerin eingehenden Anrufe eine Zugangssperre bei der Telefongesellschaft einrichten lassen.

Die Beklagten haben die Auffassung vertreten, dass es ständiger Rechtsprechung entspreche, dass eine Beschlussfassung über das Nichteingreifen der Verfallklausel bei Anordnung der Zwangsverwaltung, Eröffnung des Insolvenzverfahrens, Zwangsversteigerung oder Eigentümerwechsel ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Im Gegenteil, würde eine solche Einschränkung nicht vorgenommen, sei ein diesbezüglicher Eigentümerbeschluss nach ständiger Rechtsprechung anfechtbar. Sie haben ferner vorgetragen, dass gemäß dem bestandskräftigen Eigentümerbeschluss vom 04.06.2008 zu TOP 3 der Beirat zum Abschluss eines Verwaltervertrages ermächtigt worden sei, was auch erfolgt sei, so dass ein (unterzeichneter) Verwaltervertrag existiert habe. In der streitgegenständlichen Versammlung hätten keine tumultartigen Szenen geherrscht; Herr J und seine Mitarbeiter hätten den Sitzungssaal vor der Beschlussfassung über die Wiederwahl verlassen. Nachdem Herr G die Versammlungsleitung übernommen hätte, sei Ruhe eingekehrt, die Versammlungsführung sei ruhig und geordnet abgelaufen. Die Beschlussfassungen aus der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung. Herr J arbeite mit der Klägerin zusammen, die Verwalterin stehe über Herrn J regelmäßig telefonisch und persönlich mit der Klägerin in Kontakt. Die Termine für die beiden Eigentümerversammlungen seien mit dem Beiratsvorsitzenden abgesprochen worden.

Durch Urteil vom 12.07.2013 hat das Amtsgericht die Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vom 30.11.2012 zu TOP 3 B (Genehmigung Jahres-/Einzelabrechnung 2011), TOP 3 C (Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2011), TOP 4 B i (Einsatz von Rückstellungsbeträgen für die laufende Bewirtschaftung) und TOP 5 A (Entlastung Verwaltungsbeirat und der Rechnungsprüfer für das Geschäftsjahr 2011) für ungültig erklärt, da sie ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Die Klage auf Ungültigerklärung der Beschlussfassung zu TOP 4 B d (Nichtgeltung Verfallklausel) und TOP 8 (Neuwahl Verwalter/Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages) hat das Amtsgericht zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass durch den Tagesordnungspunkt 4 B d die Fälligkeit der Wohngeldzahlung nicht berührt

werde, vielmehr beziehe sich die Regelung lediglich auf die Stundungsvereinbarung bzw. die hierzu getroffene Verfallklausel in dem Beschluss zu TOP 4 B c. Er regelt, dass die unter Ziffer 4 B b grundsätzlich beschlossene Stundung im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens auch dann gelte, wenn die unter Buchstabe c geregelten Rückstände vorliegen würden. Diese Regelung sei für die Wohnungseigentümer auch nicht nachteilig. Durch die in 4 B a geregelte Gesamtfälligkeit der Wohngeldbeiträge zu Jahresbeginn seien sämtliche nicht gezahlten Beträge ohnehin lediglich Insolvenzforderungen nach § 38 InsO, die auch nur mit der Insolvenzquote zu befriedigen seien. Den einzigen Einwand, den man gegen die angefochtene Klausel erheben könnte, sei derjenige, dass der mit ihr beabsichtigte Regelungsgehalt letztlich verfehlt werden könnte, soweit dieser darin bestehe, eine Zuordnung der nach Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zu zahlenden Hausgeldbeiträge als Masseverbindlichkeit nach § 55 InsO zu erreichen. Der Beschluss zu TOP 8 entspreche ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung, denn es sei nicht unvertretbar gewesen, die J KG als Verwalterin wieder zu bestellen. Fehler bei der Erstellung der Jahresabrechnung oder Ungenauigkeiten bei der Entnahme von Geldern führten nicht ohne Weiteres dazu, dass eine Zusammenarbeit mit der Verwaltung unzumutbar sei. Im Übrigen dürften solche Fehler auch eine Kündigung des Verwaltervertrages erst nach Abmahnung möglich machen. Auch ein strafrechtlich relevantes Verhalten könne das Gericht nicht ohne weiteres erkennen, insbesondere was den Komplex Abhebungen vom Rücklagenkonto betreffe, weder sei die fehlende Gegenzeichnung gerügt worden noch sei eine Abmahnung bezüglich der unterbliebenen Vorlage der Quartalsauszüge aktenkundig. Hinsichtlich des Vorwurfs der mangelnden Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat würden die Darstellungen der Beiräte Dr. J2 und Frau T von der Darstellung der Klägerin abweichen.

Gegen das ihr am 17.07.2013 zugestellte Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer am 08.08.2013 bei Gericht eingegangenen Berufungsschrift und mit Schriftsatz vom 16.09.2013 am 16.09.2013 bei Gericht eingegangenen Berufungsbegründung unter Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Sie trägt vor, die Regelung in dem Beschluss zu TOP 4 B d sei rechtlich nicht möglich, weil bei schon bestehenden Rückständen von zwei oder mehr monatlichen Hausgeldbeträgen die Rest-Jahresfälligkeit eintrete, ohne dass diese wieder rückgängig gemacht werden könnte, wenn später die in c genannten Tatsachen eintreten. Sowohl für den Zwangsverwalter als auch für den Insolvenzverwalter sei klar, dass die Hausgeldansprüche nicht zu den aus der Masse zu bedienenden Forderungen gehören. Bei den Insolvenzforderungen seien diese Ansprüche als einfache Insolvenzforderungen zu behandeln und auch so nur zur Tabelle für die spätere (eventuelle) Berücksichtigung bei der Verteilung anzumelden. Auch dem neu eingetragenen Eigentümer gegenüber könnten keine Ansprüche auf Hausgeldzahlung erhoben werden, weil die Fälligkeit des gesamten restlichen Jahreshausgeldes bereits bei dem mit mehr als zwei Hausgeldern zahlungssäumigen Voreigentümer fällig geworden seien. Der Beschluss führe zwangsläufig dazu, dass spätere Streitigkeiten mit dem Zwangsverwalter, dem Insolvenzverwalter oder dem Erwerber provoziert würden, weil die Eigentümer - und auch der sachunkundige Verwalter - aufgrund des Beschlusses meinten, Ansprüche geltend machen zu können. Ein solcher Beschluss, der zu späteren Rechtsstreitigkeiten führt oder führen kann, entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die einmal eingetretene Fälligkeit der gesamten restlichen Jahreshausgelder könne nicht durch später eintretende Ereignisse und auch noch zu

genau den Zeitpunkten der jeweiligen Ereignisse wieder rückgängig gemacht werden.

Der Beschluss zu TOP 8 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Verwalterin, die Firma J KG habe nicht erneut bestellt werden dürfen. In der Eigentümerversammlung hätten tumultartige Szenen geherrscht, eine sachliche und ruhige Diskussion über die anstehende Verwalterbestellung sei nicht möglich gewesen. Werde eine Eigentümerversammlung nicht in einer ordnungsgemäßen Form durchgeführt und sei es insbesondere wegen der mangelhaften Versammlungsleitung nicht möglich, eine ruhige und sachliche Diskussion zu führen, könnten die anschließend gefassten Beschlüsse keinen Bestand haben. Ferner lägen wichtige Gründe vor, die eine weitere Zusammenarbeit mit dem wiederbestellten Verwalter ausschließen würden. Insoweit hätten die Wohnungseigentümer auch keinen Beurteilungsspielraum mehr, sich über die Annahme eines wichtigen Grundes hinwegzusetzen. Die fehlerhafte Jahresabrechnung der Verwalterin zeige, dass sie grundsätzlich nicht fähig sei, eine ordnungsgemäße Verwaltung zu praktizieren. Ferner sei zu beachten, dass es Ungenauigkeiten bei der Entnahme von Geldern gegeben habe. Darüber hinaus seien die Verfügungen der Verwalterin über das Rücklagenkonto und über gesammelte Rücklagenbeiträge eklatante und dauerhafte Verstöße gegen die Verpflichtung eines Verwalters, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung umzusetzen und die gegenüber der Gemeinschaft bestehende Vermögensbetreuungspflicht zu achten. Auch habe die Verwalterin nicht die Verfügungsbeschränkungen in Bezug auf den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates beachtet. In diesem Zusammenhang seien auch die Ausführungen des Amtsgerichts zu einer fehlenden Abmahnung nicht zutreffend, das es nicht um eine Abberufung /Kündigung der Verwalterin gehe, sondern um eine Neubestellung. Ferner trägt die Klägerin vor, dass die Verwalterin unberechtigte Zahlungen geleistet habe. In Bezug auf den Vorgang Kündigung „Hausmeisterwohnung“ habe die Verwalterin zudem nicht in ihre finanziellen Verpflichtungen im vollem Umfang erfüllt, von den entstandenen Kosten von EUR 10.505,42 seien nur EUR 8.738,03 erstattet worden. Die Verwalterin habe zudem entgegen den Auflagen der Stadt Bonn nicht für die Herstellung eines Überdrucks in den Fluchtwegen gesorgt. Die Verwalterin habe in kollusivem Zusammenwirken mit den Beiratsmitgliedern Dr. J2 und T die Vorgaben der Stadt Bonn missachtet; die Beteiligten hätten offensichtlich abgesprochen Kosten zu sparen und die Überdruckanlage in den Fluren nicht vorsehen zu lassen. Die Verwalterin habe zudem immer wieder Eigentümerversammlungen und dort anstehende Entscheidungen über kostenträchtige Maßnahmen nicht ordnungsgemäß vorbereitet. Hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 4 B d der streitgegenständlichen Versammlung habe die Verwalterin den beschließenden Eigentümern keine ordnungsgemäße Information gegeben. Auch die Beschlussfassung zur Verfügung über Gelder der Instandhaltungsrücklage zeige, dass für die Verwalterin ganz bewusst die Möglichkeit geschaffen werde, die Tatsache zu verdecken, dass der von ihr zu erarbeitende und vorzuschlagende Wirtschaftsplan regelmäßig nicht ausreichend mit Mitteln versehen werde. Der in der Eigentümerversammlung vom 10.12.2013 gefasste Beschluss zeige, dass die Verwalterin auch weiterhin mit Liquiditätsengpässen rechne, die nur dann zustande kommen könnten, wenn der Wirtschaftsplan nicht ausreichend geplant und bestückt sei. Das Amtsgericht habe sich zudem nicht mit der Behauptung der Klägerin in Bezug auf die fehlende Zusammenarbeit mit der Klägerin

auseinandergesetzt. Insgesamt sei sowohl bei der Einzelbetrachtung der Verfehlungen der Verwalterin als auch bei einer Gesamtschau davon auszugehen, dass eine erneute Bestellung der Verwalterin nicht erfolgen durfte.

Die Beklagten vertreten die Auffassung, weil die Eigentümer durch einen Beschluss eine Verfallklausel regeln können, könnten die Eigentümer auch regeln, unter welchen Bedingungen diese Verfallklausel wieder entfällt bzw. die Stundungsvereinbarung gilt, dies sei vom Selbstorganisationsrecht der Eigentümer gedeckt. Durch den angefochtenen Beschluss sei lediglich beschlossen worden, dass unter bestimmten Voraussetzungen die Verfallklausel nicht gelten bzw. die Stundungsvereinbarung aufrechterhalten bleiben solle, es sei gerade nicht beschlossen worden, dass die Fälligkeit des Jahreshausgeldes nicht gelten solle.

Die Beklagten tragen ferner vor, in der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung hätten keine tumultartigen Szenen geherrscht, vielmehr sei, nachdem Herr G die Versammlungsleitung übernommen habe, Ruhe eingekehrt und eine sachliche und ruhige Diskussion geführt worden. Da der Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 09.09.2010 nichtig sei, weil keine separaten Rücklagenkonten existierten, hätten auch keine Abbuchungen vorgenommen werden können, die durch den Beirat zu unterzeichnen gewesen wären. Grundlage für diverse Zahlungen würde der Verwaltervertrag sehr wohl bilden, u. a. gemäß Nr. 4 Punkt 5 Kosten für Fotokopien, Portokosten samt erforderlichem Zeitaufwand. Die Vorgaben der Stadt Bonn betreffend den Bau einer SÜLA-Anlage seien befolgt worden. Verstöße gegen Vermögensbetreuungspflichten lägen dagegen nicht vor.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die erstinstanzliche Entscheidung sowie den Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Klägerin ist form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie begegnet auch im Übrigen keinen verfahrensrechtlichen Bedenken.

In der Sache selbst hat sie jedoch keinen Erfolg.

Der Beschluss zu TOP 4 B d entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Aus der Beschlusskompetenz gemäß § 28 Abs. 5 WEG i. V. m. § 21 Abs. 3 WEG folgt, dass zu einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung nicht nur die Festlegung der Höhe der Wohngeldbeträge, sondern auch des Leistungszeitpunktes gehört. Des Weiteren können die Wohnungseigentümer aufgrund der bestehenden Beschlusskompetenz gemäß § 21 Abs. 7 WEG die Fälligkeitsbestimmung mit einer Verfallklausel oder einer Vorfälligkeitsregelung versehen. Eine Verfallklausel ordnet grundsätzlich die Fälligkeit der gesamten Hausgelder nach dem Wirtschaftsplan gleich zu Beginn des Jahres an, billigt den Wohnungseigentümern aber -regelmäßig monatliche- Teilzahlungen zu, solange sie nicht mit einer bestimmten Zahl von Teilzahlungen in

Rückstand geraten. Mit dieser Klausel ist eine Form der Stundungsabrede getroffen (juris-Kommentar, § 28 WEG, Rdnr. 82 f.; Riecke, WE 2002, 176 ; LG München, ZMR 2013, 136 f.), Beschlussfassungen mit diesem Inhalt widersprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, vielmehr wird dies vom Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer gedeckt (BGH, NZM 2003, 946). Dem entsprechen die Beschlüsse zu TOP 4 B a bis c der Streitgegenständlichen Eigentümerversammlung. Bei einer Sonderrechtsnachfolge führt dies allerdings dazu, dass der Erwerber nicht zur Zahlung verpflichtet ist, weil die Wohngelder zu einem Zeitpunkt fällig wurden, zu dem er noch nicht Eigentümer war. Die vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Beitragsforderungen sind nicht bevorrechtigte Insolvenzforderungen gemäß § 38 InsO, Hausgeldabschläge auf den Wirtschaftsplan des laufenden Wirtschaftsjahres, soweit sie nach Beschlagnahme begründet und fällig werden, sind als Massekosten zu behandeln, die gemäß § 55 Abs. 1 Nr. 1 InsO vorweg zu berichtigen sind. Zu den Ausgaben der Zwangsverwaltung im Sinne des § 155 ZVG gehören im Falle der Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum die während des Verfahrens begründeten Beitragsverpflichtungen nach § 16 Abs. 2 WEG, also seit Anordnung der Zwangsverwaltung entstehende und fällige Hausgeldvorschüsse (BGH NZM 2009, 909). Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Eröffnung des Insolvenzverfahrens und die Anordnung der Zwangsverwaltung die Eigentumsverhältnisse unberührt lassen, der betroffene Wohnungseigentümer bleibt auch nach Beschlagnahme bzw. Eröffnung des Insolvenzverfahrens Schuldner der vor der Beschlagnahme begründeten Beitragspflichten und insbesondere der danach entstehenden, und zwar solange, bis aufgrund Auflassung und Eintragung im Grundbuch oder Zuschlags in der Zwangsversteigerung das Eigentum auf einen neuen Eigentümer übergegangen ist. Durch die Beschlagnahme erhalten die Wohnungseigentümer lediglich einen neuen zusätzlichen Adressaten. Dies berücksichtigt aber der Vorbehalt, dass im Falle der Veräußerung des Sondereigentums, der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers oder der Einleitung der Zwangsverwaltung über dessen Immobilie die monatliche Zahlweise wieder auflebt, da ansonsten der Erwerber bzw. Insolvenz- oder Zwangsverwalter wegen der herrschenden Fälligkeitstheorie bis zum Inkrafttreten eines neuen Wirtschaftsplanes nicht zur Zahlung von Wohngeld verpflichtet ist (Timme-Batschari, WEG, § 28 Rdnr. 13; Jennißen, Die Verwalterabrechnung, 7. Aufl., Rdnr. 385). Die Streitgegenständliche Beschlussfassung begegnet diesem Ausfallrisiko bei Vorfälligkeits- und Verfallklauseln bei gleichzeitiger Anwendung der Fälligkeitstheorie (vgl. Jennißen, a. O., Rdnrn. 505, 1028), es handelt sich allein um eine Regelung über das Wiederaufleben der zuvor widerrufenen Stundungsregelung. Dem stehen keine Bedenken entgegen, denn es ist der Wohnungseigentümergeinschaft unbenommen, von der Regelung, dass das Recht auf Stundung verfällt, die die Wohnungseigentümer unbestritten treffen können, ebenso wieder Abstand zu nehmen, dies verstößt nicht gegen gesetzliche Regelungen. Die getroffene Regelung ist zudem hinreichend bestimmt, so dass hinsichtlich ihrer Ordnungsgemäßheit keine Bedenken bestehen.

Auch der Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 30.11.2012 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Bedenken hinsichtlich der Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung aus formalen Gründen bestehen nicht. Zwar folgt aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung, Seite 4, dass es zu „tumultartigen Szenen“ gekommen ist. Die Beschlussfassung selbst war indes nicht davon geprägt wie sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergibt und

welches auch von der Klägerin nicht behauptet wird. Insbesondere ist die Versammlung jedenfalls kurzfristig faktisch unterbrochen worden, um einen neuen Versammlungsleiter zu bestellen. Dabei handelt es sich gerade um eine geeignete Geschäftsordnungsmaßnahme, dass sich sämtliche Eigentümer in der Zwischenzeit beruhigen und dann wieder Ruhe in die Versammlung einkehrt (vgl. Timme-Steinmeyer, WEG, 3.Aufl., § 24 Rdnr. 121 f.). In dem diese Maßnahme vorliegend ergriffen worden ist, kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die zunächst vorherrschenden tumultartigen Szenen noch Auswirkungen auf die Beschlussfassung hatten. Der Beschluss zu TOP 8 entspricht auch inhaltlich ordnungsgemäßer Verwaltung. Ein Wohnungseigentümerbeschluss, der die erneute Bestellung des Verwalters zum Inhalt hat, kann nur dann mit Erfolg angefochten werden, wenn die Bestellung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Das ist der Fall, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von Anfang an nicht zu erwarten ist. Dabei sind an das Vorliegen eines Grundes für die mangelnde Eignung strengere Anforderungen zu stellen als bei einer Abberufung eines Verwalters aus wichtigem Grund, da sich die Wohnungseigentümer gerade bei einer Wiederbestellung mehrheitlich für den Verwalter entschieden haben und ihr Vertrauen bekundet haben, so dass in die Entscheidung der Wohnungseigentümer nur aus wichtigem Grund eingegriffen werden kann (vgl. BayObLG ZMR 2005, 561). Nur wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass der Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellt wird, ist der Beurteilungsspielraum der Wohnungseigentümer überschritten und widerspricht die Wiederbestellung des Verwalters den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (BGH, ZWE 2012, 427). Dabei ist auf ein subjektiv vorwerfbares Verhalten des Verwalters, das unter Berücksichtigung aller Umstände eine Fortsetzung der Verwalteraufgabe für die Eigentümergemeinschaft unzumutbar macht, abzustellen. Es verbietet sich eine rein formalistische Sichtweise, vielmehr kommt es stets auf die Umstände des Einzelfalles an, insbesondere ob der Verwalter im Hinblick auf Pflichtverletzungen einsichtsfähig und lernfähig ist, d. h. in der Lage ist, die von ihm in der Vergangenheit zu verantwortenden Mängel seiner Arbeit abzustellen. Diese Lernfähigkeit fällt zu seinen Gunsten ins Gewicht, da die Verwalterbestellung stets eine Prognoseentscheidung ist, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Wiederholungsgefahr. Aufgrund dessen ist es aber auch in der Regel erforderlich, dass dem Verwalter die Möglichkeit des Abstellens der von ihm in der Vergangenheit zu verantwortenden Mängeln seiner Arbeit gewährt worden ist, es sei denn die aufgezeigten Pflichtverletzungen lassen den Schluss zu, der Verwalter werde zu einer ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Verpflichtung auch zukünftig nicht in der Lage sein (vgl. BGH, NZM 2002, 788). Diese Grundsätze sind auch im Rahmen der Frage, ob wichtige Gründe gegen eine Wiederbestellung des Verwalters gemäß der Entscheidung der Mehrheit der Wohnungseigentümer vorliegen, zu berücksichtigen, nämlich unter dem Gesichtspunkt, ob schwerwiegende, mit erheblichen Folgen für die Gemeinschaft oder einzelne Wohnungseigentümer verbundene Pflichtverletzungen vorliegen, die eine Aufforderung zum Abstellen der Mängel und damit den Nachweis der Lernfähigkeit des Verwalters entbehrlich machen, weil das Vertrauensverhältnis bereits eindeutig zerrüttet ist (vgl. auch Jennißen-Jennißen, WEG, 3.Aufl., § 26 Rdnr. 145, 153). Davon kann vorliegend indes nicht ausgegangen werden, insbesondere ist nicht erkennbar, dass den Wohnungseigentümern kein Beurteilungsspielraum mehr zustand, vielmehr

ordnungsgemäßer Verwaltung nur die Ablehnung der Wiederbestellung der Verwalterin entsprochen hätte, weil die Wiederbestellung objektiv nicht mehr vertretbar war. Soweit die Klägerin auf Mängel bei der Jahresabrechnung abstellt, ergibt sich ein Anfechtungsgrund für die Wiederwahl in diesem Zusammenhang nur, wenn die Abrechnungsfehler besonders gravierend sind oder der Verwalter unbelehrbar ist (vgl. Jennißen-Jennißen, a. a. O. Rdnr. 65), denn es ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Form und Inhalt der Jahresabrechnung in Rechtsprechung und Literatur einem stetigen Wandel unterliegen. Vorliegend kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die Abrechnungsfehler besonders gravierend sind, dies geht aus der insoweit nicht angegriffenen erstinstanzlichen Entscheidung nicht hervor, vielmehr ist die Jahresabrechnung 2011 für ungültig erklärt worden, weil sie unzulässige Abgrenzungen enthielt, eine Problemstellung, die jedenfalls in der Literatur weiterhin unterschiedlich beurteilt wird. Ebenso wenig kann von einer Einstellung der Unbelehrbarkeit der Verwalterin ausgegangen werden, weil nicht ersichtlich ist, dass die Verwalterin an den ihr vorgeworfenen Fehlern festhält und im Rahmen ihrer Tätigkeit diese nicht abstellen wird. Selbst wenn davon auszugehen ist, dass die Verfügungen der Verwalterin über die angesammelten Rücklagenbeträge pflichtwidrig ist, so ist nicht festzustellen, dass der Gemeinschaft ein derartiger Schaden entstanden ist, dass es den Wohnungseigentümern nicht zugemutet werden kann, darauf zu vertrauen, dass die Verwalterin sich in Zukunft genauestens an Vorgaben halten wird. Zudem ist nicht erkennbar, dass durch dieses Fehlverhalten der Verwalterin tatsächlich der Gemeinschaft ein Vermögensschaden entstanden ist. Aus der Kündigung der Hausmeisterwohnung ist der Gemeinschaft, unabhängig von der Frage, ob überhaupt eine Pflichtwidrigkeit der Verwalterin vorliegt, weil das diesbezügliche Vorbringen der Klägerin eine umfassende Prüfung mangels hinreichender Substantiierung nicht zulässt, jedenfalls kein Schaden entstanden, denn insoweit ist ein vollständiger Ausgleich erfolgt. Soweit der Verwalterin vorgeworfen wird, dass sie die Beschlüsse der Wohnungseigentümer betreffend die SÜLA-Anlage in den Treppenhäusern und Fluren nicht umgesetzt hat, kann angesichts der Beschlussfassungen der Wohnungseigentümer sowie des streitigen Vorbringens der Parteien einschließlich der vorgelegten Unterlagen nicht davon ausgegangen werden, dass der Verwalterin insoweit eine schuldhafte Pflichtverletzung vorzuwerfen ist. Dass die Verwalterin verhindert hat, dass die Beschlüsse der Wohnungseigentümer nicht umgesetzt worden sind, kann nicht festgestellt werden. Es ist auch nicht erkennbar, dass die bisherige Tätigkeit der Verwalterin nicht von einer objektiven Interessenwahrnehmung geprägt war, insbesondere eine Zusammenarbeit mit der Klägerin abgelehnt worden ist. Konkreter Vortrag der Klägerin, der einer Beweisaufnahme zugänglich wäre, liegt nicht vor, es handelt sich hierbei vielmehr um Rückschlüsse der Klägerin, der zumindest die Angaben der weiteren Beiratsmitglieder entgegenstehen, so dass von einer Haltung der Verwalterin zum Nachteil der Klägerin nicht ausgegangen werden kann. Ebenso wenig sind die von der Klägerin angeführten Pflichtverletzungen, hinsichtlich derer der Verwalterin bisher auch keine Möglichkeit der Abhilfe und damit des Nachweises ihrer Lernfähigkeit gegeben worden sind, in ihrer Gesamtheit derart zu gewichten, dass die Wiederbestellung der Verwalterin sich nicht mehr im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung hält, weil gerade keine hinreichenden Anhaltspunkte vorliegen, dass die Verwalterin zukünftig nicht in der Lage sein wird, ihre Pflichten ordnungsgemäß zu erfüllen.

Der Schriftsatz der Berufungsklägerin vom 14.02.2014 bot keinen Anlass zu

abweichender Beurteilung.

Die prozessuale Nebenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Voraussetzungen der Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor. Weder liegt der Zulassungsgrund der Sicherung der einheitlichen Rechtsprechung vor, denn eine Zulassung der Revision aus diesem Zulassungsgrund kommt nur in den Fällen der Divergenz in Betracht, wenn also eine Entscheidung von derjenigen eines höher- oder gleichrangigen Gerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht. Soweit dieser Zulassungsgrund auch andere Fallgruppen erfasst, nämlich verallgemeinerungsfähige Rechtsfehler, Verstöße gegen das Willkürverbot und Verletzungen von Verfahrensgrundsätzen, vermag dies zwar auf eine Nichtzulassungsbeschwerde die Zulassung einer Revision durch den Bundesgerichtshof, aber nicht die Zulassung eines Rechtsmittels durch ein Berufungs- oder Beschwerdegericht zu begründen. Ebenso wenig ist der Zulassungsgrund der Fortbildung des Rechts ersichtlich, er setzt voraus, dass der Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Ein solcher Anlass besteht für die Entwicklung höchstrichterlicher Leitsätze nur dann, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt. Dies ist nicht der Fall, wenn sich das Gericht mit seiner Sachentscheidung der ganz herrschenden Auffassung in Literatur und Rechtsprechung anschließt (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 03.12.2012, V ZR 83/11).

Einer Entscheidung der Kammer über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht. Die Revision wurde nicht zugelassen und die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG von Gesetzes wegen ausgeschlossen.

Berufungsstreitwert: EUR 4.070,00