

Landgericht Frankfurt/Oder

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 12 Abs. 1, 4, 25 Abs. 5 WEG

- 1. Hinsichtlich der Bestellung eines Verwalters ist in der Rechtsprechung ferner anerkannt, dass bei einem beherrschenden Stimmenübergewicht eines Wohnungseigentümers eine besonders kritische Prüfung seiner Stimmrechtsausübung vorzunehmen ist.**
- 2. Dies gilt namentlich dann, wenn bereits bei der Bestellung Interessengegensätze offenkundig sind, aufgrund derer von vornherein nicht mit der Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters aber erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu den anderen Wohnungseigentümern zu rechnen ist.**
- 3. Dies gilt auch, wenn durch die Verfahrensgestaltung bei der Verwalterbestellung keine Möglichkeit für die Minderheitseigentümer besteht, sich ein hinreichendes Bild von dem vorgeschlagenen Verwalter zu machen. In solchen Fällen verstößt die Bestellung des Verwalters gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, ohne dass zugleich ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegen müsste.**
- 4. Für die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung ist zwar ein sachlicher Grund erforderlich, allerdings kommt den Eigentümern ein weiter Beurteilungsspielraum zu, der nur beim Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalles und einem deutlichen Überwiegen der Schutzgesichtspunkte der Veräußerungsbeschränkung überschritten werden kann.**

LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 13.04.2015; Az.: 16 S 133/14

Die 6. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) hat auf die mündliche Verhandlung vom 16.03.2015 für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das am 30.05.2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts Cottbus, Az. 37 C 27/13, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung vom 29.08.2013 zu TOP 04 "Bestellung eines WEG-Verwalters" gefasste Beschluss wird für unwirksam erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der durch den Beitritt der Beigeladenen verursachten Kosten werden der Klägerin auferlegt.
4. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistungen in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.
5. Die Revision wird zugelassen.
6. Der Streitwert für die Berufungsinstanz sowie - unter Abänderung der im Urteil vom 30.05.2014 enthaltenen Festsetzung - für den Rechtsstreit erster Instanz wird auf bis zu 750.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit der Bestellung eines Verwalters für ihre Wohnungseigentümergeinschaft sowie der Aufhebung der in der Teilungserklärung enthaltenen Veräußerungsbeschränkung.

Die Parteien sind Wohnungseigentümer der aus 80 Wohneinheiten in sieben Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlage. Die Klägerin hält für 32 Wohneinheiten insgesamt 3.902/10.000 und die Beklagte für 48 Wohneinheiten 6.098/10.000 Miteigentumsanteile. Die am 20.07.1997 neu gefasste Teilungserklärung (Anlage K 4 = Bl. 172 ff. d. A.) vom 21.08.1996 (Anlage K 3 = Bl. 138 ff. d. A.) regelt in § 5 Abs. 2, dass die Veräußerung des Wohneigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters bedarf. Abs. 3 trifft folgende Regelung:

"Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel bestehen, dass

- a) der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
- b) sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen wird oder
- c) der Erwerber diese Gemeinschaftsordnung in ihrer Gesamtheit nicht für sich als verbindlich anerkennt."

§ 14 Abs. 2 sieht vor, dass in der Eigentümerversammlung für jede Wohnung ein Stimmrecht besteht.

Die Beklagte schloss am 01.07.2011 einen notariellen Grundstückskaufvertrag mit

der durch ihren einzelvertretungsberechtigten Prokuristen (im Folgenden: "Käuferin") über ihre gesamten Miteigentumsanteile zu einem Kaufpreis i. H. v. 2,6 Mio. Euro (Anlage K 5 = Bl. 209 ff. d. A.), der nachfolgend auf 2,465 Mio. Euro reduziert wurde. Geschäftsführer der Komplementär GmbH ist ebenfalls Herr A.

Die Beklagte betreibt seitdem die Bestellung eines Verwalters für die Anlage, die Genehmigung der Veräußerung sowie die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung. In einer Eigentümerversammlung vom 29.03.2012 wurde die Beigeladene zur Verwalterin bestellt, deren Geschäftsführer ebenfalls u. a. Herr A ist und die sich mit der Käuferin in einem Konzernverbund befindet. Dieser Beschluss wurde von der Klägerin vor dem Amtsgericht Cottbus zum Az. 37 C 7/12 erfolgreich angefochten. Die hiergegen gerichtete Berufung ist von der Kammer durch am gleichen Tage wie das vorliegende Urteil verkündetes Urteil, Az. 16 S 40/13, zurückgewiesen worden. In einer weiteren Eigentümerversammlung vom 31.08.2012 wurden die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung und die Genehmigung der Veräußerung beschlossen. Die gegen diese Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage wurde vom Amtsgericht Cottbus durch am 17.04.2014 verkündetes Urteil, Az. 37 C 21/12, abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung ist von der Kammer durch am gleichen Tage wie das vorliegende Urteil verkündetes Urteil, Az. 16 S 100/14, zurückgewiesen worden.

Mit Schreiben vom 24.07.2013 lud die Beigeladene zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 15.08.2013 ein (Anlage K 10 = Bl. 288 d. A.). Beigefügt waren Verwalterbewerbungen sowohl der Beigeladenen (Verwaltungsentgelt 18,25 Euro/Wohnung) als auch zwei weiterer Verwaltungen. Die Klägerin holte ihrerseits Alternativangebote ein, die sie mit Schreiben vom 25.07. und 06.08.2013 an die Beigeladene übermittelte. Mit Schreiben vom 14.08.2013 verlegte die Beigeladene die Eigentümerversammlung auf den 29.08.2013, auf der nach der übersandten Tagesordnung über die Bestellung eines Verwalters sowie die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung entschieden werden sollte (Anlage K 16 = Bl. 334 d. A.). Dieser Einladung waren wiederum Verwalterbewerbungen beigefügt.

In der daraufhin am 29.08.2013 durchgeführten Eigentümerversammlung ließ sich die Klägerin durch die Beigeladene vertreten und erteilte ihr hierzu entsprechende Weisungen (Anlage K 17 = Bl. 370 f. d. A.), nämlich für die Wahl zur Verwalterin sowie zur Ablehnung des Antrages zur Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung. Auf der Versammlung wurde sodann mit der Stimmenmehrheit der Beklagten die Beigeladene aufgrund eines auf 15,98 Euro/Wohnung reduzierten Verwaltungsentgelts (erneut) zur Verwalterin bestellt (TOP 4) und die Veräußerungsbeschränkung aufgehoben (TOP 5, Protokoll = Anlage K 1 = Bl. 17 d. A.).

Mit ihrer am 27.09.2013 bei Gericht eingegangenen Klage und deren am 29.10.2013 eingegangenen Begründung begehrt die Klägerin, die Beschlüsse zu TOP 4 und 5 für ungültig, hilfsweise für nichtig zu erklären. Sie hat darin gerügt, nicht sämtliche ihrer Gesellschafter seien ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beklagte sei nicht wirksam vertreten worden. Die Verwalterbestellung sei unwirksam. Sie verstoße wegen der Konzernverflechtung zwischen der Käuferin und der Verwalterin gegen eine ordnungsgemäße Verwaltung. Die Beklagte habe ihre Stimmenmehrheit missbraucht. Das Alternativangebot der Verwaltung ... sei nicht

ordnungsgemäß verteilt worden. Die nachträgliche Änderung des Angebotes der Beigeladenen sei manipulativ. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beigeladenen seien nach einer Auskunft der nicht hinreichend geordnet. Ihr Gesellschaftsvertrag sehe eine Wohnungsverwaltung nicht als Gesellschaftszweck vor. Einzelne Sondervergütungspositionen seien zu hoch bemessen und unwirksam. Die Stimmrechtsausübung für die Beklagte durch Herrn A sei unwirksam. Es habe ein Stimmrechtsausschluss bestanden. Die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung habe nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen. Es seien keine sachlichen Gründe für die Aufhebung vorhanden gewesen. Auch insoweit sei keine wirksame Mehrheit zustande gekommen. Es hätte das Kopfprinzip und nicht das Objektprinzip Anwendung finden müssen. Die Beklagte habe ihre Stimmrechtsmehrheit missbraucht. Es habe auch insoweit ein Stimmrechtsausschluss bestanden.

Die Beigeladene ist dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten durch Schriftsatz vom 21.11.2013 (Bl. 410 d. A.) beigetreten. Sie und die Beklagte haben die Ansicht vertreten, die Klage sei bereits unzulässig, da sie nicht rechtzeitig und nur an die Beigeladene als insoweit unzuständige Zustellungsbevollmächtigte zugestellt worden sei. Die Beschlüsse seien im Übrigen wirksam.

Das Amtsgericht hat die Klage durch das angefochtene Urteil, auf das wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen wird, abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Ladung der Gesellschafter der Klägerin sei durch die Rückscheine nachgewiesen. Zur mangelnden Eignung der Beigeladenen als Verwalterin sei nicht hinreichend vorgetragen worden. Diese habe das günstigste Angebot abgegeben. Die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung sei mit Stimmenmehrheit nach dem Objektprinzip wirksam erfolgt.

Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches Vorbringen teilweise wiederholt und vertieft. Sie hebt erneut die Unzulässigkeit der Nachbesserung des Angebotes der Beigeladenen hervor, von dem sie vor der Eigentümerversammlung keine Kenntnis gehabt hätte. Wegen der Konzernverflechtung hält die Klägerin die Beigeladene weiterhin für ungeeignet. Der Verwaltervertrag enthalte unzulässige Kostenpositionen. Für den Beschluss zu TOP 4 habe ein Stimmrechtsausschluss bestanden. Gleiches gelte für den Beschluss zu TOP 5. Insoweit hätte zudem das Kopfprinzip Anwendung finden müssen. Es habe an einem sachlichen Grund für die Aufhebung gefehlt.

Die Klägerin beantragt,

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Cottbus vom 15.04.2014, Az. 37 C 27/13,

den in der Eigentümerversammlung vom 29.08.2013 zu TOP 04 "Bestellung eines WEG-Verwalters" gefassten Beschluss für ungültig, hilfsweise für nichtig zu erklären, sowie

den in der Eigentümerversammlung vom 29.08.2013 zu TOP 05 "Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung (Zustimmung des Verwalters)" gefassten Beschluss für

ungültig, hilfsweise für nichtig zu erklären.

Die Beklagte und die Beigeladene beantragen,
die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil mit näherer Darlegung. Insbesondere sind sie der Auffassung, dass gegen eine Bestellung der Beigeladenen zur Verwalterin erst recht dann keine Bedenken bestehen könnten, wenn die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung zulässig sei. Bei der Beigeladenen handele es sich um ein professionelles, seit etlichen Jahren am Markt agierendes Unternehmen, das in einer Vielzahl von Objekten die WEG-Verwaltung innehatte.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere ist sie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. In der Sache hat sie hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 04 "Bestellung eines WEG-Verwalters" Erfolg. Zu Recht hat das Amtsgericht hingegen die Anfechtungsklage gegen den Beschluss zu TOP 05 "Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung" abgewiesen.

1. Die Anfechtungsklage der Klägerin ist gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Anders als in den Parallelverfahren ist im vorliegenden Verfahren die Verwalterin mit ihrer richtigen Firma bezeichnet worden. An diese sowie an die Beklagte selbst ist die Zustellung ausweislich der Zustellungsurkunden erfolgt (Bl. 400 ff., 411 d. A.). Auch die Zustellung an die Beigeladene als Zustellungsbevollmächtigte der Wohnungseigentümer war gemäß § 45 Abs. 1 WEG wirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der die Kammer folgt, ist auch im Anfechtungsprozess zur Verwalterbestellung regelmäßig die Zustellung an den Verwalter zulässig und dann auch wirksam, wenn nicht ausnahmsweise eine konkrete Gefahr besteht, dass dieser die Wohnungseigentümer nicht unterrichtet (BGH, Urteil vom 09.03.2012 - V ZR 170/11). Eine solche Gefahr ist vorliegend nicht ersichtlich. Zudem würde auch die Entscheidung des Gerichts, die fristgerecht eingelegte und begründete Klage an den Verwalter zuzustellen, nicht zulasten der Klägerseite gehen können. Den Gerichtskostenvorschuss hat die Klägerin auf die am 10.10.2013 erstellte Kostenrechnung am 21.10.2013 eingezahlt (Bl. II d. A.), mithin rechtzeitig innerhalb der von der Rechtsprechung vorgegebenen Zweiwochenfrist, um die Rückwirkung der nachfolgenden Zustellung gemäß § 167 ZPO zu bewirken.

2. Die in der ersten Instanz erhobenen Rügen formeller Mängel bei der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung hat die Klägerin in zweiter Instanz nicht aufrechterhalten. Diese Rügen waren auch unbegründet. Insbesondere würden sich etwaige Einberufungsmängel nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben, wenn sämtliche Wohnungseigentümer - wie hier - bei der Wohnungseigentümerversammlung vertreten waren (vgl. Schultzky in: Jennißen, WEG, 4. Auflage 2015, § 23 Rn. 175 mit weiteren Nachweisen).

3. Der Beschluss zu TOP 04 "Bestellung eines WEG-Verwalters" ist unwirksam.

a) Die Unwirksamkeit ergibt sich entgegen der Auffassung der Klägerin nicht bereits daraus, dass die Beklagte entgegen § 25 Abs. 5 WEG an der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung mitgewirkt hat. Ein Stimmrechtsausschluss besteht nur in den im Gesetz vorgesehenen Anwendungsfällen, bei denen es sich um eng auszulegende Ausnahmetatbestände handelt (vgl. Schultzky, a. a. O., § 25 Rn. 122). Bei anderen als den dort beschriebenen Interessenskollisionen bleibt das Stimmrecht hingegen bestehen (vgl. OLG Hamburg, Beschluss vom 1.9.2003 - 2 Wx 20/03). Der Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG betrifft dabei ausschließlich Rechtsgeschäfte mit Bezug auf die gemeinschaftliche Verwaltung. Vom Stimmverbot ausgenommen sind demgegenüber mitgliedschaftliche Angelegenheiten (vgl. Schultzky, a. a. O., § 25 Rn. 125). Um eine solche Angelegenheit handelt es sich bei der Bestellung eines Verwalters, so dass bereits der Anwendungsbereich des § 25 Abs. 5 WEG nicht eröffnet ist und ein Wohnungseigentümer daher an seiner Bestellung zum Verwalter mitwirken darf (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 22.2.2007 - 15 W 322/06), erst recht mithin an der Bestellung einer anderen Person zum Verwalter, die ein besonderes Näheverhältnis zu ihm oder dem Käufer seiner Miteigentumsanteile aufweist.

b) Die Beschlussfassung zu TOP 4 ist jedoch wegen eines Stimmrechtsmissbrauchs der Beklagten unwirksam und daher aufzuheben. Die Beklagte hat ihr Stimmrecht bei der Verwalterbestellung entgegen den Grundsätzen von Treu und Glauben ausgeübt. Ihre Stimmabgabe hätte daher vom Versammlungsleiter nicht gewertet werden dürfen. Ohne die Stimmen der Beklagten wäre die Beigeladene nicht zur Verwalterin bestellt worden, so dass der Mangel auch kausal für die Beschlussfassung war. In einem solchen Fall ist der Beschluss zwar nicht nichtig, aber auf die entsprechende Rüge in einer Anfechtungsklage aufzuheben (vgl. Schultzky, a. a. O., § 25 Rn. 96, Merle in: Bärmann, WEG, 12. Auflage 2013, § 25 Rn. 197, jeweils m. w. N.).

Ein Stimmrechtsmissbrauch wegen der Gefahr der Majorisierung liegt nicht bereits dann vor, wenn ein Wohnungseigentümer ein absolutes Stimmenübergewicht hat und mit diesem gegen den Willen der anderen Eigentümer Beschlüsse fasst. Es müssen vielmehr weitere Umstände hinzutreten, die die Ausübung des Stimmrechts im konkreten Einzelfall durch den Mehrheitseigentümer als missbräuchlich und gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößend erscheinen lassen (vgl. BGH, Beschluss vom 19.09.2002 - V ZB 30/01). Hinsichtlich der Bestellung eines Verwalters ist in der Rechtsprechung ferner anerkannt, dass bei einem beherrschenden Stimmenübergewicht eines Wohnungseigentümers eine besonders kritische Prüfung seiner Stimmrechtsausübung vorzunehmen ist (LG Karlsruhe, Beschluss vom 23.06.2010 - 11 S 60/09; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.7.1995 - 3 Wx 210/95; BayObLG, Beschluss vom 13.12.2001 - 2Z BR 93/01 - für die Bestellung des Mehrheitseigentümers in einer aus zwei zerstrittenen Ehegatten bestehenden WEG zum Verwalter). Dies gilt namentlich dann, wenn bereits bei der Bestellung Interessengegensätze offenkundig sind, aufgrund derer von vornherein nicht mit der Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters aber erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu den anderen Wohnungseigentümern zu rechnen ist (so auch in der Literatur Schultzky, a. a. O., § 25 Rn. 94; Merle, a. a. O., § 25 Rn. 195, jeweils m. w. N.). Dies gilt auch, wenn durch die

Verfahrensgestaltung bei der Verwalterbestellung keine Möglichkeit für die Minderheitseigentümer besteht, sich ein hinreichendes Bild von dem vorgeschlagenen Verwalter zu machen (Merle, a. a. O.). In solchen Fällen verstößt die Bestellung des Verwalters gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, ohne dass zugleich ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegen müsste.

Der Stimmrechtsmissbrauch ergibt sich hier aus dem Umstand, dass es sich bei der Beigeladenen um eine im Konzernverbund mit der Käuferin stehende Gesellschaft handelt, die durch die gleichen natürlichen Personen vertreten wird wie die Käuferin, und die Verwalterbestellung durch die Beklagte maßgeblich mit dem Ziel betrieben wird, die Veräußerung der Miteigentumsanteile von der Beklagten an die Käuferin nach § 5 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung genehmigen zu lassen. Bei dieser Konstellation ist ein Interessengegensatz zwischen der Klägerin einerseits, die Wert auf eine umfassende Prüfung der Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung legt, und der Beklagten, der Käuferin und der Beigeladenen andererseits, die ein Interesse an der zügigen Abwicklung des Veräußerungsvertrages haben, evident. Es bestehen nachvollziehbare Zweifel der Klägerin, ob die Beigeladene und die für sie handelnden Personen, die jedenfalls teilweise mit den für die Käuferin handelnden Personen identisch sind, die Prüfung der Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung unvoreingenommen und unter Wahrung der Belange der Minderheitseigentümer durchführen können. Die Durchsetzung der Bestellung der Beigeladenen gegen den erklärten Willen der Klägerin stellt bei dieser Ausgangslage einen Verstoß gegen Treu und Glauben dar.

Die Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Veräußerungsbeschränkung in § 5 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung bereits in der voran gegangenen Eigentümerversammlung am 31.08.2012 aufgehoben, zugleich dort die Veräußerung durch die Eigentümergemeinschaft genehmigt worden ist und zu TOP 05 der Eigentümerversammlung am 29.08.2013 eine erneute Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung vorgesehen war. Dies folgt bereits daraus, dass diese Beschlüsse von der Klägerin angefochten worden sind bzw. die Anfechtung des zu TOP 05 zu fassenden Beschlusses zu erwarten war, die Wirksamkeit der eine Prüfung der Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung entbehrlich machenden Beschlüsse mithin zum Zeitpunkt der erneuten Verwalterbestellung noch nicht rechtskräftig festgestellt war. In dieser Situation bestand jedenfalls noch die ernstzunehmende Möglichkeit, dass der zu bestellende Verwalter die Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung hinsichtlich der Veräußerung an die mit ihm konzernrechtlich verbundene Käuferin zu prüfen hatte.

Es bedarf danach keiner Entscheidung mehr, ob auch die Art und Weise der erneuten Bestellung der Beigeladenen zur Verwalterin einer ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht und mithin einen Stimmrechtsmissbrauch der Beklagten begründet.

4. Die Anfechtungsklage gegen den Beschluss zu TOP 5 "Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung" ist - wie vom Amtsgericht zutreffend angenommen - unbegründet. Der nach § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG grundsätzlich zulässige Beschluss zur Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung ist formell wirksam zustande gekommen und auch materiell-rechtlich nicht zu beanstanden.

a) Die Mehrheitsverhältnisse bei der Beschlussfassung sind zutreffend nach dem in § 14 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Objektprinzip ermittelt worden. Entgegen der Auffassung der Klägerin musste nicht abweichend von der Gemeinschaftsordnung auf das Kopfprinzip zurückgegriffen werden. Der Bundesgerichtshof hat bislang die Frage offen gelassen, ob die in § 12 Abs. 4 Satz 2, § 16 Abs. 5 WEG und § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG enthaltenen Bestimmungen dahingehend auszulegen sind, dass das Kopfprinzip unabdingbar ist (BGH, Urteil vom 28. Oktober 2011 - V ZR 253/10 -, BGHZ 191, 245-250). Nach der ganz überwiegenden Auffassung in der Literatur ist sie für die Regelung in § 12 Abs. 4 Satz 2 WEG in der Weise zu beantworten, dass das in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene allgemeine Stimmprinzip auch für diese Entscheidung gelten soll (vgl. Gritzwotz in: Jennißen, a. a. O., § 12 Rn. 43; Commichau in: Münchner Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, § 12 WEG Rn. 50; Hügel in: Beck'scher Online-Kommentar, BGB, Stand 1.11.2014, § 12 WEG Rn. 15, jeweils auch mit Nachweisen zur Gegenauffassung). Die Kammer schließt sich dieser ganz überwiegenden Literaturmeinung an. Auch wenn § 12 Abs. 4 Satz 2 eine Einschränkung der Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft verbietet, folgt daraus nicht, dass für die Berechnung der Mehrheit unabdingbar das Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 zugrunde gelegt werden muss (Hügel, a. a. O.).

b) Der Beschluss ist auch in materieller Hinsicht wirksam.

Die Frage, welche inhaltlichen Voraussetzungen an einen Beschluss nach § 12 Abs. 4 Satz 1 WEG zur Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung zu richten sind, ist höchststrichterlich - soweit ersichtlich - noch nicht geklärt. In der Literatur werden unterschiedliche Anforderungen aufgestellt. Teilweise wird die Auffassung vertreten, die mehrheitliche Abschaffung der Veräußerungsbeschränkung bedürfe keiner Begründung und könne ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widersprechen (Grziwotz in: Erman, BGB, 14. Auflage 2014, § 12 WEG Rn. 10, ders. in: Jennißen, a. a. O., § 12 Rn. 41). Teilweise wird demgegenüber angenommen, dass ein sachlicher Grund erforderlich sei, sich die Mehrheit nicht über schutzwürdige Interessen einer Minderheit hinwegsetzen dürfe und daher der Aufhebungsbeschluss uneingeschränkt an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung zu messen sei (Klein, a. a. O., Rn. 51), insbesondere die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung nicht - etwa im Falle von "Schrottimmobilien" - zur Umgehung eines Zustimmungserfordernisses erfolgen dürfe (Hogenschurz in: Timme, WEG, 2. Auflage 2014, § 12 Rn. 87). Die Kammer schließt sich demgegenüber unter Bezugnahme auf die aus der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 16/887, S. 21) deutlich werdende Absicht, einer Erleichterung der Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung zur Verbesserung der Verkehrsfähigkeit des Wohnungseigentums, der vermittelnden Auffassung an, nach der zwar ein sachlicher Grund für die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung erforderlich ist, den Eigentümern allerdings ein weiter Beurteilungsspielraum zukommt, der nur beim Vorliegen besonderer Gründe des Einzelfalles und einem deutlichen Überwiegen der Schutzgesichtspunkte der Veräußerungsbeschränkung überschritten werden kann (vgl. Lafontaine in: juris-PK, 3. Auflage 2014, § 12 WEG Rn. 80-81).

Unter Anwendung dieser Auffassung ist die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung vorliegend nicht zu beanstanden. Der erforderliche

sachliche Grund liegt bereits in dem dem Beschluss erkennbar zugrunde liegenden Bedürfnis der Beklagten, ihren bereits etwa zwei Jahre vor dem angefochtenen Beschluss abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag zu vollziehen und damit die Verkehrsfähigkeit ihres Wohnungseigentums wiederherzustellen. Die Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung hat auch keine unzulässige Umgehung des Zustimmungserfordernisses zur Folge. Da wegen der erfolgreichen Anfechtung des ersten Bestellungsbeschlusses und der zu erwartenden Anfechtung weiterer Beschlüsse die Zustimmung eines wirksam bestellten Verwalters derzeit und auf absehbare Zeit nicht erreichbar ist, geht es nicht darum, einen nicht zur Zustimmung bereiten Verwalter zu umgehen, sondern um die Herbeiführung der Verkehrsfähigkeit des Wohnungseigentums in einer Zeit ohne wirksam bestellten Verwalter.

Dass überwiegende Gesichtspunkte des Schutzes der Klägerin als Minderheitseigentümerin einen Fortbestand der Veräußerungsbeschränkung erfordern würden, kann nicht festgestellt werden. Insbesondere ist von der Klägerin auch auf den terminsvorbereitenden Hinweis der Kammer vom 13.1.2015 nicht im Einzelnen nachvollziehbar dargetan worden, welche Aspekte gegen eine Übertragung der Mehrheitsanteile an die Käuferin sprechen sollten. Da es sich bei dieser um eine nicht eigennutzende Kapitalanlegergesellschaft handelt, könnte sich dies nur aus deren mangelnder Bonität herleiten. Hierfür sind jedoch keine ausreichenden Anhaltspunkte vorgetragen oder sonst ersichtlich. Auch handelt es sich nicht um eine anrühige Übertragung von Anteilen an "Schrottimmobilien".

c) Aus den vorgenannten Gründen kann auch das Vorliegen eines Stimmrechtsmissbrauchs nicht angenommen werden.

5. Entgegen der von beiden Seiten auf die terminsvorbereitende Hinweisverfügung vom 13.01.2015 jeweils mit gegensätzlicher Tendenz vertretenen Ansicht steht der Erfolg der Anfechtung der Verwalterbestellung nach Auffassung der Kammer auch nicht im Widerspruch zur Erfolglosigkeit der Anfechtung der Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung. Auch nach Überprüfung ihrer Rechtsauffassung hält die Kammer daran fest, dass es einen Stimmrechtsmissbrauch darstellt, wenn der Mehrheitseigentümer einen konzernrechtlich mit seiner Abkäuferin verbundenen Verwalter bestellt, wenn dieser alsbald über die Erteilung der Zustimmung zur Überwindung einer noch bestehenden Veräußerungsbeschränkung zu entscheiden hat. Dies gilt jedoch nicht in gleicher Weise für die vom Gesetz an geringe Anforderungen geknüpfte generelle Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung, für die ein einfacher sachlicher Grund ausreicht. Um insoweit einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung feststellen zu können, bedürfte es eines, vorliegend nicht vorhandenen Vortrages der Klägerin zu ihrer besonderen Schutzbedürftigkeit. Für das Vorliegen eines Stimmrechtsmissbrauchs bei der Verwalterbestellung ist demgegenüber der erkennbare Interessengegensatz ausreichend, der sich daraus ergibt, dass der in einem Konzern mit der Käuferin verbundene Verwalter eine Prüfung ihrer Bonität vorzunehmen hat und hierbei zugleich die Belange der Minderheitseigentümer zu wahren hat.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 2, 101 Abs. 1 ZPO. Die

Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO für eine Zulassung der Revision sind nach Auffassung der Kammer gegeben. Die bislang höchstrichterlich nicht geklärten Anforderungen an die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 4 WEG sind von grundsätzlicher Bedeutung und bedürfen zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung einer Entscheidung des Revisionsgerichts.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 49 a Abs. 1 GKG. Die Anfechtung des Beschlusses zur Verwalterbestellung ist nach der Rechtsprechung der Kammer mit 50% des vorgesehenen Jahreshonorars des Verwalters zu bemessen: (15,98 Euro für 80 Einheiten pro Monat = 15.340,80 Euro pro Jahr : 2 =) 7.670,40 Euro. Der Wert der Beschlussanfechtung der Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung ist nach § 49 a Abs. 1 Satz 1 GKG mit einem Bruchteil des für das Interesse der Beklagten maßgeblichen Veräußerungspreises anzusetzen. Bei der Bemessung der Klage auf Genehmigung einer Veräußerung setzt die Kammer in ihrer bisherigen Rechtsprechung - bereits unter Berücksichtigung des in der Vorschrift vorgesehenen Abschlages von 50% - einen Anteil von 20% des Veräußerungspreises an; für die Aufhebung der Beschränkung selbst erscheint der Kammer ein höherer Anteil von 30% des mit dem Verkaufspreis gleichzusetzenden Verkehrswertes des zur Übertragung vorgesehenen Wohneigentums angemessen, so dass sich insoweit ein Betrag von (2,465 Mio. Euro x 0,3 =) 739.500 Euro errechnet. Aus § 49 a Abs. 1 Sätze 2 und 3 GKG ergibt sich vorliegend keine Änderung. Das Interesse der Klägerin an der Entscheidung liegt nicht über diesem Betrag, das Fünffache des Wertes ihres Interesses sowie der Verkehrswert ihres Wohnungseigentums werden ebenfalls nicht überschritten. Das Interesse der Klägerin geht dahin, dass ihr keine potentiell insolventen Miteigentümer aufgedrängt werden. Diesen Wert bemisst die Kammer mit einem Anteil von 30% des Wertes ihres Wohnungseigentums. Legt man hierfür den von der Beklagten erzielten Veräußerungspreis von 2,465 Mio. Euro und die geringere Anzahl von nur 32 Wohnungen der Klägerin zugrunde, ergibt sich ein Wert von (2,465 Mio. Euro : 48 x 32 = 1.643.333,33. Euro x 0,30 =) 492.999,99 Euro.

Der Streitwert für die erste Instanz war gemäß § 63 Abs. 3 GKG von Amts wegen in vorstehendem Sinne neu festzusetzen.