

64 C 95/16



Verkündet am 16.08.2017

JOSin [redacted] als  
Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Langenfeld**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

der [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

[redacted]  
[redacted]

gegen

die übrigen aus der anliegender Eigentümerliste ersichtlichen Eigentümer der WEG  
[redacted]  
[redacted],

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

[redacted]  
[redacted]

hat das Amtsgericht Langenfeld  
auf die mündliche Verhandlung vom 19.07.2017  
durch den Direktor des Amtsgerichts [redacted]  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

#### Tatbestand

Die Klägerin war zunächst ab dem 01.01.2008 für fünf Jahre zur Verwalterin der von den Beklagten gebildeten Wohnungseigentümergeinschaft Humboldtstraße 41 und 43 Monheim bestellt. In der Eigentümerversammlung vom 21.02.2013 wurde ihre Wiederbestellung wiederum für längstens fünf Jahren beschlossen. Nach § 1 Abs. 3 des Verwaltervertrages beträgt die ordentliche Kündigungsfrist sechs Monate zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres.

Nach Prüfung der Jahresabrechnung 2015 beehrten u. a. die Miteigentümer und Beklagten Venske und Schneeloch im April 2016 von der Klägerin die Anberaumung einer Eigentümerversammlung. Nachdem sie die Mitteilung erhalten hatten, dass der gesamte April und Mai hierfür nicht zur Verfügung stehe, verlangten sie mit E-Mail vom 13.04.2016 und Schreiben vom 27.05.2016 die Abhaltung der Eigentümerversammlung noch im Juni 2016. Die Klägerin lud daraufhin zur Eigentümerversammlung erst für den 22.08.2016. In dieser Wohnungseigentümerversammlung sollte unter TOP 11 über folgenden Antrag der Eigentümerin ~~\_\_\_\_\_~~ vom 03.06.2016 beschlossen werden: „Abwahl der Hausverwaltung ~~\_\_\_\_\_~~ wegen Vernachlässigung ihrer Obliegenheitspflichten sowie Verantwortung gegenüber der WEG ~~\_\_\_\_\_~~“. In dem von einer anderen Eigentümerin gegengezeichneten Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.08.2016 ist unter TOP 11 nach wörtlicher Wiedergabe des Antrags der Eigentümerin ~~\_\_\_\_\_~~ folgendes aufgenommen: „Über den Antrag von Frau ~~\_\_\_\_\_~~, den Verwaltungsvertrag mit Wirkung zum 31.12.2017 zu kündigen, wurde wie folgt abgestimmt:

Abstimmung:

Dafür: 4

Dagegen: 2

Enthaltungen: 2

Ergebnis: Annahme des Vorschlags"

Mit E-Mail vom 23.08.2016 an die Klägerin bemängelte die Miteigentümerin ~~XXXXX~~ unter anderem, dass unter TOP 11 bei der Beschlussfassung das Datum 31.12.2017 vom Geschäftsführer der Klägerin aufgenommen worden ist. Hierzu führte die Eigentümerin ~~XXXXX~~ in ihrer Mail aus, dass die in ihrem Beschlussantrag genannte Vernachlässigung der Obliegenheitspflichten sowie Verantwortung gegenüber der WEG einen außerordentlichen Kündigungsgrund darstelle und eine normale Vertragsbeendigung zum 31.12.2016, die die Gemeinschaft eigentlich gewünscht habe, wegen des späten Termins der Wohnungseigentümerversammlung nicht möglich gewesen sei. Nachdem auch auf weitere E-Mail der Eigentümerin ~~XXXXX~~ vom 04.09.2016 keine Klärung zu erzielen war, verlangten die Eigentümer die Anberaumung einer weiteren Wohnungseigentümerversammlung, die am 25.11.2016 stattfand. In dieser wurde unter TOP 2 durch mehrheitliche Beschlussfassung auf Antrag der Miteigentümerin ~~XXXXX~~ und anderer Eigentümer die „sofortige Abberufung und fristlose Kündigung der Verwaltung ~~XXXXX~~“ beschlossen. Diesen Beschluss hat die Klägerin mit am 22.12.2016 bei Gericht eingegangener Klage angefochten.

Die Klägerin trägt vor, dass es nach Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.08.2016 keinerlei Gründe gegeben habe, die die Beklagten zu einer außerordentlichen Abberufung rechtfertigen könnten. Soweit ihr vorgehalten werde, ihr Geschäftsführer ~~XXXXX~~ habe den Beschluss unter TOP 11 der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.08.2016 hinsichtlich des Datums 31.12.2017 unzutreffend wiedergegeben, sei dies falsch. Zwar habe der Beschlussantrag der Miteigentümerin ~~XXXXX~~ kein Beendigungsdatum enthalten. Vor der Beschlussfassung seien jedoch die Fragen einer sofortigen Beendigung, einer Beendigung zum 31.12.2016 oder aber einer planmäßigen Beendigung zum 31.12.2017 diskutiert worden. Aus dieser intensiven Diskussion und dem Austausch wechselseitiger Auffassungen habe sich das von ihrem Geschäftsführer diktierte Datum 31.12.2017 ergeben. Die Beschlussfassung zu diesem regulären Ablaufdatum habe der Klarstellung gedient, dass eine Wiederbestellung nicht in Betracht komme.

Die Klägerin beantragt,

den in der Eigentümerversammlung vom 25.11.2016 zu TOP zwei gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, der Geschäftsführer ~~der~~ der Klägerin habe in der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.08.2016 bei der Beschlussfassung unter TOP 11 nach Beendigung des Abstimmungsverganges und der Beschlussverkündung eigenmächtig einen nicht beschlossenen Kündigungstermin zum 31.12.2017 in das Protokoll diktiert. Zudem berufen sich die Beklagten auf zahlreiche weitere zu einer außerordentlichen Abberufung der Klägerin berechtigende Gründe.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 04.05.2017 durch Vernehmung von Beklagten als Partei und einer Zeugin. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 19.07.2017 verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist nicht begründet.

Die von der Klägerin angefochtene Beschlussfassung unter TOP 2 der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.11.2016 verstößt nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beklagten waren vielmehr berechtigt, die außerordentliche Abberufung der Klägerin als Verwalterin und die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages zu beschließen.

Die Beklagten haben die Klägerin mit der angefochtenen Beschlussfassung vom 25.11.2016 „sofort“ als Verwalterin abberufen. Eine solche außerordentliche Abberufung ist nur aus wichtigem Grund möglich. Ein wichtiger Grund für die außerordentliche Abberufung eines 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). Diese Voraussetzungen sind nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme vorliegend deshalb erfüllt, weil der Geschäftsführer der Klägerin im Rahmen der Beschlussfassung unter TOP 11 der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.08.2016 den von der Miteigentümerin ~~der~~ gestellten Beschlussantrag eigenmächtig um das Datum 31.12.2017 ergänzt und so gegen die mit der gewollten Beschlussfassung verfolgten

Interessen der Beklagten gehandelt und ausschließlich die Interessen der Klägerin verfolgt hat. Es kann hier im Ergebnis für die Frage der zur außerordentlichen Abberufung erforderlichen Pflichtverletzung der Klägerin mit daraus folgender Zerstörung des Vertrauensverhältnisses zwischen der Klägerin und den Beklagten dahinstehen, ob der Geschäftsführer der Klägerin bei der Abfassung des Protokolls der Wohnungseigentümersammlung vom 22.08.2016 unter TOP 11 das Datum 31.12.2017 erst – wie die vernommenen Beklagten ~~XXXXXX~~ und ~~XXXXXX~~ in ihren Parteivernehmungen bekundet haben – nach oder – wie die Zeugin ~~XXXXXX~~ bekundet hat – bereits vor der Abstimmung ergänzt hat. Auch wenn die Datumsergänzung noch vor Durchführung der Abstimmung im Diktat des Geschäftsführers der Klägerin genannt worden sein soll, läge eine das Vertrauensverhältnis der Parteien zerstörende Pflichtverletzung der Klägerin vor, weil auch in diesem Fall der Geschäftsführer der Klägerin eigenmächtig den erkennbaren Interessen der Beklagten zuwidergehandelt hätte. Der Beschlussantrag der Miteigentümerin ~~XXXXXX~~ beinhaltete gerade kein konkretes Datum, zu dem die Abberufung der Klägerin erfolgen sollte. Vielmehr sprach bereits die Formulierung dieses Beschlussantrages, nach der die Abberufung der Klägerin gerade wegen Vernachlässigung ihrer Obliegenheitspflichten sowie ihrer Verantwortung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen sollte, eindeutig dafür, dass mit dem Beschlussantrag eine vorzeitige also außerordentliche Beendigung der Verwalterbestellung beabsichtigt war. Die Fassung eines Abberufungsbeschlusses zum Ablauf des Beststellungszeitraums am 31.12.2017 war auch zur reinen Dokumentation einer eventuellen Willensbildung dahin, die Klägerin nicht noch einmal nach Ablauf des Beststellungszeitraums erneut zur Verwalterin bestellen zu wollen, zu diesem frühen Zeitpunkt weder erforderlich noch gar sinnvoll, so dass nichts für diesen Hintergrund der Beschlussfassung spricht. Nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme hat es im Rahmen der Beschlussfassung unter TOP 11 der Wohnungseigentümersammlung vom 22.08.2016 auch keinerlei Erörterung eines etwaigen Abberufungszeitpunktes, noch gar auch nur eine Nachfrage des Geschäftsführers der Klägerin dahin, zu welchem Zeitpunkt die Abberufung nach dem Antrag beschlossen werden sollte, gegeben. Nicht nur die Beklagten ~~XXXXXX~~ und ~~XXXXXX~~ haben in ihren Parteivernehmungen ausgesagt, der Geschäftsführer der Klägerin habe nach Wiedergabe des Beschlussantrages der Eigentümerin ~~XXXXXX~~ ohne weitere Erörterungen und Diskussion über diesen Beschluss und ohne Nennung eines Beendigungsdatums abstimmen lassen und erst danach den Beschlusstext mit dem Datum diktiert. Auch die Zeugin ~~XXXXXX~~ hat bekundet, dass der Geschäftsführer der Klägerin zwar das Datum bereits bei dem Diktat des Beschlussgegenstandes vor der Abstimmung mit genannt habe, indessen weder in der Eigentümersammlung vor der Beschlussfassung noch auch im

Rahmen der Vorbereitungsgespräche zu dieser Eigentümerversammlung mit ihr erörtert oder gar festgelegt worden sei, zu welchem konkreten Datum die Abberufung der Klägerin nach dem Antrag der Miteigentümerin ~~XXXXX~~ beschlossen werden sollte. Er habe dieses Datum offensichtlich als das des regulären Ablaufs des Verwaltervertrages nach der bestehenden Kündigungsfrist gewählt.

Im Ergebnis hat der Geschäftsführer der Klägerin somit das im Beschluss genannte Datum 31.12.2017 ob nun vor oder erst nach der Abstimmung über den Beschlussantrag der Miteigentümerin ~~XXXXX~~ in den Beschlusstext eingefügt, ohne zumindest vor der Abstimmung klarstellend nachzufragen und erörtern zu lassen, ob eine Beschlussfassung dieses Inhalts dem Willen und Interesse der Beklagten entsprechen würde. Da sich allein aus dem Beschlussantrag der Miteigentümerin ~~XXXXX~~ für den Geschäftsführer der Klägerin nicht zwingend ergab, dass dieser auf eine Beschlussfassung zum regulären Ablaufdatum der Verwalterbestellung gerichtet war, sondern nach seiner Formulierung vielmehr für eine außerordentliche Abberufung sprach, wäre er verpflichtet gewesen, entweder noch vor der Wohnungseigentümerversammlung oder aber vor der Beschlussfassung zu TOP 11 für eine Klarstellung zu sorgen. Den Beschlussantrag jedenfalls eigenmächtig dahingehend auszulegen, er beziehe sich auf das reguläre Ablaufdatum der letzten Verwalterbestellung, war pflichtwidrig und diente offenkundig der Verhinderung einer Beschlussfassung über eine vorzeitige Abberufung. Die Umstände, dass sowohl nach den Aussagen der vernommenen Beklagten als auch nach den Bekundungen der Zeugin ~~XXXXX~~ kein anwesender Eigentümer dem Diktat des vom Geschäftsführer der Klägerin dem Beschlussantrag zugefügten Datums 31.12.2017 widersprochen hat, noch dass es nach Fertigstellung des Protokolls einen Protokollberichtigungsantrag oder eine Anfechtungsklage gegeben hat, spricht nicht dafür, dass die von Geschäftsführer der Klägerin um das Datum 31.12.2017 ergänzte Beschlussfassung dem tatsächlichen Willen der Beklagten entsprach. Einerseits hat die Miteigentümerin ~~XXXXX~~ schon mit E-Mail vom 23.08.2016, also einen Tag nach der Wohnungseigentümerversammlung bereits reagiert und bemängelt, dass das Datum 31.12.2017 weder ihrem Beschlussantrag, noch gar dem dahinter stehenden Willen der Wohnungseigentümer entsprach. Andererseits ist durchaus nachvollziehbar, dass den Wohnungseigentümern im Zuge der Wohnungseigentümerversammlung beim Diktat des Beschlusstextes durch den Geschäftsführer der Klägerin nicht aufgefallen oder bewusst gewesen ist, dass dieser ein nicht im Antrag der Miteigentümerin ~~XXXXX~~ enthaltenes Datum mit diktiert hat. Ob den Wohnungseigentümern nach Erhalt des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung mehr als sechs Wochen später noch aufgefallen ist, dass der Beschlusstext zu TOP 11 nicht dem Beschlussantrag entsprach, muss

bezweifelt werden, so dass auch aus dem Umstand, dass über das Begehren der Miteigentümerin ~~weiter~~ hinaus kein Protokollberichtigungsantrag gestellt und auch keine Anfechtungsklage erhoben worden ist, nicht der Schluss gezogen werden kann, die protokollierte um das Datum ergänzte Beschlussfassung habe dem tatsächlichen Willen und Interesse der Beklagten entsprochen.

Die Pflichtverletzung der Klägerin ist derart schwerwiegend, dass den Beklagten eine Zusammenarbeit mit der Klägerin auch bis Datum des Ablaufs der Bestellung der Klägerin zur Verwalterin nicht zugemutet werden kann. Es handelt sich nicht nur um eine nur geringe Pflichtverletzung mit keinen oder nur unerheblichen Folgen für die Wohnungseigentümer. Vielmehr liegt eine bewusste und gewollte Eigenmächtigkeit des Geschäftsführers der Klägerin bei der Formulierung eines Beschlussantrages mit Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Interessen der Klägerin vor, die erkennbar dem Willen und den Interessen der Beklagten zuwiderläuft. Auf weitere von den Beklagten aufgeführte Abberufungsgründe kommt es deshalb nicht an.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert:

3.500,00 €

Dieser Streitwert entspricht dem von der Klägerin angegebenen. Er bemisst sich überschlägig berechnet nach dem der Klägerin zustehenden Verwalterhonorar für den Zeitraum der Beschlussfassung am 25.11.2016 bis zum 31.12.2017.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist.

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Langenfeld statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Langenfeld, Hauptstr. 15, 40764 Langenfeld, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

~~Ausfertigung~~

Ausgefertigt

JOU  
Dörner, JOS

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

