

Amtsgericht Konstanz

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27, 28 WEG

- 1. Im Zusammenspiel mit dem Wirtschaftsplan und der dortigen Regelung unter § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG ergibt sich, dass für die Abrechnung die Einnahmen und Ausgaben darzustellen sind. Nach allgemeiner Meinung ist eine Abrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr.**
- 2. Sind in einem Wirtschaftsplan Reparaturkosten von einem nicht erklärten Anteil von 35% dargestellt, die in der Sache zu einer monatlichen Mehrbelastung des einzelnen Wohnungseigentümers von 19% führen, führt dies nicht dazu, dass der Wirtschaftsplan für ungültig erklärt wird, weil dies andernfalls mangels Grundlage für eine Zahlungspflicht zu einem wirtschaftlichen Notstand der WEG führen würde, sondern nur ein Anspruch auf Ergänzung oder Korrektur zur Folge hat. Im Rahmen der Gestaltungsklage hätte die Klägerin erreichen sollen, Positionen zu ergänzen bzw. den Reparaturbedarf zu reduzieren.**
- 3. Ein einzelner Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Abberufung eines Verwalters, wenn es dem Verwalter nicht gelingt, eine ordnungsgemäße Beschlussammlung im Sinne von § 27 Abs. 7 WEG zu führen und Korrekturen durch entsprechende Urteile nicht berücksichtigt werden, § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 3 WEG.**
- 4. Auch in der besonderen Konstellation, dass gerichtlicherseits ein Verwalter aus seinem Amt entfernt wird, haben grundsätzlich bei der daraus dann folgenden Neuwahl des Verwalters mehrere Angebote, wohl mindestens drei, vorzuliegen.**

AG Konstanz, Urteil vom 07.11.2019; Az.: 4 C 436/19 WEG

Tenor:

1. Die Beschlüsse der WEG-Versammlung vom 12.07.2009 zu TOP 4 betreffend die Abrechnung für 2018 bezogen auf die Einnahmen, zu TOP 5 I (Ablehnung der Abberufung des Verwalters D aus wichtigem Grund) und TOP 5 II (Ablehnung der Kündigung des Verwaltersvertrages mit dem Verwalter D aus wichtigem Grund) werden für ungültig erklärt.

2. Zu TOP 5 I und 5 II wird folgender Beschluss ersetzt: Es ist beschlossen, den Verwalter D aus wichtigem Grund abuberufen und deshalb den Verwaltervertrag mit ihm zu kündigen.

3. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Klägerin trägt 84% der Kosten des Rechtsstreits und 84% der außergerichtlichen Kosten des Verwalters. Die Beklagten tragen 16% der Kosten des Rechtsstreits. Im übrigen werden Kosten nicht erstattet.

5. Das Urteil ist für die Beklagten und den Verwalter hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar. Das Urteil ist für die Klägerin hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

In diesem Prozess geht es um die Wirksamkeit mehrerer angefochtener Beschlüsse und erneut darum, ob der bestellte Verwalter im Amt bleiben darf.

Die Klägerin ist Eigentümerin einer schon lange leerstehenden Wohnung der WEG in Konstanz. Die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Der Verwalter D wurde gemäß § 48 Abs. 1 WEG beigeladen und ist dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten. Der Verwalter ist auch Rechtsanwalt. Er ist zusammen mit dem Beklagten-Vertreter in einer Kanzlei tätig, die in einer Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts betrieben wird. Verwalter und Kanzlei haben dieselben Telefon- und Faxnummern. Verwaltungs- und Kanzleiinschrift sind identisch. Gerichtsbekannt läuft es seit Jahren so, dass einerseits die Beklagten den weiteren Gesellschafter der Kanzlei, Herrn Rechtsanwalt S., als Prozessbevollmächtigten beauftragen und der Verwalter selbst auf Seiten der Beklagten beitrifft. Darüber hinaus ist der Verwalter Wohnungsmieter der Wohnungseigentümerin und Beklagten S..

In § 14 Abs. 8 der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung ist folgende Regelung zu finden (AS 105):"In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung, außer den dort genannten Bestimmungen, die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen."

In der Klagbegründung hat der Kläger-Vertreter wortwörtliche Passagen des sich in der zweiten Instanz befindenden Verfahrens zum Urteils des Amtsgerichtes Konstanz zu 4 C 645/17 WEG übernommen, die von Beklagtenseite und vom Verwalter inhaltlich nicht angegriffen wurden, nur hinsichtlich der daraus gezogenen möglichen Folgen anders bewertet werden. Sie werden daher hier als unstreitiger Tatbestand wiedergegeben:

Mit Urteil vom 16.02.2017 (Az. 4 C 383/16 WEG) wurden die Anträge der Klägerin hinsichtlich einer früheren Wohnungseigentümerversammlung verbeschieden. Unter anderem ging es um die Wiederwahl des jetzigen Verwalters, die sie angefochten hatte. Der Beschluss wurde damals als noch rechtmäßig angesehen, weil die Eigentümer der WEG-Versammlung einen sehr weit gefassten Beurteilungsspielraum hätten. In dem damaligen Urteil wurden Fehler der Verwaltung festgestellt. An erster Stelle wurde festgehalten, dass der Verwalter in der Vergangenheit die Beschlussammlung nachlässig geführt hat und sie bis heute nicht vollständig entsprechend dem Gesetz geführt wird. Im Rahmen eines sogenannten Verzeihensermessens baute der Richter jedoch darauf, dass dem Verwalter eine weitere Chance zu geben ist, nun seine Arbeit besser zu machen, insbesondere was die Beschlussammlung angeht (siehe genanntes Urteil, Seite 17 in der Mitte). Mit Urteil des Landgerichtes Karlsruhe vom 15.02.2018 (Az 7 S 28/17) wurde in der Sache die Berufung der Klägerin gegen das genannte Amtsgerichts-Urteil zurückgewiesen (AS 795ff).

Da weder die Verwaltung noch die Beklagten auf die von der Klägerin vorgetragene weiteren und neuen Mängel der Beschlussammlung eingegangen sind, ist hinsichtlich des Tatsächlichen davon auszugehen, dass diese unstreitig sind. Die bloße Vorlage einer Kopie einer aktuellen Beschlussammlung (AS 1185ff) ersetzt nicht den Sachvortrag. So wurde das Urteil des Landgerichts Konstanz zum Az. 7 S 87/15 nicht fristgerecht in die Beschlussammlung aufgenommen. Die laufenden Nummern 109 und 110 wurden nicht korrigiert. Auch fehlt eine Entscheidung des Landgerichts Konstanz mit dem Az. 5 S 15/13. Fehler unterliefen der Verwaltung auch hinsichtlich Schreibfehlern und Datum bzw. Bezeichnungsfehlern. Auch gerichtlich für ungültig erklärte Beschlüsse zu den Nr. 60, 61, 63 und 71 wurden nicht oder unzureichend in der Beschlussammlung korrigiert. Auf vielen weiteren Seiten ließ die Klägerin weitere Fehler der Beschlussammlung ausführen und auch, dass neue hinzugekommen sind.

Auch wurden bis heute nicht die Beschlüsse zu Nr. 27 und 34 (wohl ehemals 33 und 26) umgesetzt. Dies wurde bereits als Fehler im Urteil des Amtsgerichtes Konstanz zum Az. 4 C 383/16 WEG festgehalten.

Unter Beifügung der Tagesordnung (AS 115) lud der Verwalter zur Eigentümerversammlung auf den 12.07.2019. Die Tagesordnung sah unter anderem unter Ziffer 4 vor "Vorlage und Genehmigung der Jahresabrechnung 2018 sowie des Wirtschaftsplanes 2019, die Jahresgesamt- und Einzelrechnungen finden

Sie anbei". Unter TOP 5 war vorgesehen, dass Eigentümer gegebenenfalls im Hinblick darauf, dass der Verwalter abgelöst werde, selbst Angebote für Verwaltungen einreichen können. Die Tagesordnung wurde ergänzt um die Punkte, die der Kläger-Vertreter mit Schreiben vom 26.06.2019 vorbrachte (AS 117 f), nämlich Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund, Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund, Entlastung des Verwalters und Wahl der Fa. H zum Verwalter.

Die Eigentümerversammlung fand statt. Unter TOP 2 wurden die Eigentümerinnen G und St bestimmt als diejenigen, die das Protokoll unterzeichnen (AS 123). Mit vier Stimmen, ohne Enthaltung und Gegenstimmen, wurde der Beschluss als angenommen protokolliert.

Unter TOP 4 wurde zunächst die Jahresabrechnung 2018 mit vier Stimmen angenommen. Mit Hilfe des EDV-Programmes schaffte es der Verwalter bei dieser kleinen WEG eine Jahresgesamtabrechnung von sieben Seiten zu erstellen (AS 547 - 559) und darüber hinaus eine Jahresabrechnung, die jeweils den Namen des Wohnungseigentümer aufführt, von sechs Seiten (AS 137 - 147). Sowohl bei der so genannten Gesamtabrechnung als auch bei der Einzelabrechnung heißt es unter 2. "Einnahmen". Es werden dann Einnahmen von -3.246,32 € aufgelistet, wobei es sich hierbei um Prozesskosten handelt. Dann werden Ausgaben in Höhe von 9.049,07 € genannt, die dem Betrag der Gesamtausgaben der WEG darstellen und dann wiederum Einnahmen in Höhe von -3.246,32 €. Die Einnahmen werden von den Ausgaben abgezogen und es wird eine Summe von 5.802,75 € genannt.

Unter TOP 4 wurde auch der Wirtschaftsplan für 2019 (AS 149, 151) mit vier Ja-Stimmen beschlossen. Der Verwalter stellte hier eine Position von 3.000,- € für Reparaturen ein, da die Wohnungseigentümer die Instandhaltungsrücklage, die er für zu niedrig hält, nicht erhöhen will. Insbesondere dies führte dazu, dass sich bei der Klägerin der monatliche Betrag der Vorauszahlungen von 100,- auf 119,- € erhöhte.

Hinsichtlich weiterer Details der Abrechnungen und des Wirtschaftsplanes wird auf die entsprechenden Unterlagen verwiesen und wird hierauf in den Entscheidungsgründen näher eingegangen, soweit dies streiterheblich ist. Auf weitere Fehler, insbesondere der Abrechnung, wurde nicht hingewiesen, da dies allenfalls zur Rechtswidrigkeit, jedoch nicht zur Nichtigkeit der Abrechnung führt.

Unter TOP 5 I stimmten alle vier Anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Wohnungseigentümer gegen die Abberufung des bisherigen Verwalters D. Gleiches Ergebnis erfolgte hinsichtlich TOP 5 II, das heißt die Ablehnung der Kündigung des Verwaltervertrages. Unter TOP 5 IV wurde folgendes protokolliert und beschlossen (AS 127):

"Als Nachfolger für Verwalter D wird die Fa. H gemäß Angebot vom 26.06.2019 mit folgenden Randbedingungen bestellt: 525,- € zuzüglich Mehrwertsteuer je Wohneinheit bis zum Jahr 2021 (= 3.123,75 € pro Jahr inkl. MWSt.), zusätzliche Verwalterleistung 65,- €, zuzüglich MWSt. pro Stunde (77,35 €/Stunde inkl. MWSt.)."

Hier gab es vier Nein-Stimmen.

Unter TOP 6 ging es noch einmal um eine Verwalterwahl und es wurde als Geschäftsordnungsantrag mit vier Ja-Stimmen beschlossen, dass TOP 6 nicht weiter behandelt wird.

Formal wird hinsichtlich des Schriftsatzes des Verwalters zur Sache von Klägerseite die Verspätungsrüge nach § 132 ZPO erhoben. Auch werden die auf Beklagtenseite ausgestellten Einzelvollmachten - teilweise - bestritten bzw. beanstandet.

Hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 4 betreffend die Abrechnung 2018, bzw. den Wirtschaftsplan 2019, ist die Klägerin der Meinung, dass vielfache Ladungsfehler vorlägen: In der Tagesordnung sei nicht mitgeteilt worden, ob hierzu ein oder zwei Beschlüsse getroffen würden. Auch sei nicht klar, ob bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan auch die Entlastung der Verwaltung mitbeschlossen werden solle. Falsch sei auch, dass bei der Abrechnung die Sofortfälligkeit beschlossen worden sei, ohne dass dies in der Ladung gestanden sei. Ein Ladungsfehler sei auch, dass nicht in der Tagesordnung stünde, dass der Verwalter nach einer Mahnung bereits das gerichtliche Verfahren gar unter Beauftragung eines Anwaltes beschreiten dürfe.

Hinsichtlich der Abrechnung wird inhaltlich beanstandet, dass bei den Einnahmen die "- 3.246,32 €" unverständlich seien, noch dazu dies als gesamter Einnahmebetrag deklariert worden sei und dies noch als negative Einnahme dargestellt werde. Weiter wird beanstandet, dass bei Seite 3 die Position 11 nicht zwischen Hausgeld und Rücklage differenziere und was gezahlt worden sei. Der Anfangsbestand der Abrechnung sei ebenfalls nicht nachvollziehbar im Hinblick darauf, dass die Abrechnung 2017 erfolgreich für ungültig erklärt worden sei. Weiter wird hinsichtlich der Abrechnung beanstandet, dass die Verwaltervergütung ohne Beschluss von 1.050,- um 525,- € erhöht worden sei. Das sei ein fragliches Vorgehen bzw. werde der Vorgang bestritten. Weiter wird bei der Abrechnung moniert, dass die Positionen "Anschaffungen 34,99 €" und "sonstige Kosten 50,05 €" unklar seien.

Hinsichtlich des Wirtschaftsplanes wird zusätzlich vorgebracht, dass die falsche Vergütung eingestellt worden sei. Es ginge auch nicht an, Reparaturkosten in Höhe von 3.000,- € aufzunehmen ohne irgend etwas zu erklären oder mitzuteilen, was geplant sei. Dies führe dazu, dass die Klägerin nun monatlich 19,- € mehr zahlen

solle, obwohl sie nach der Abrechnung nur 1,43 € schulde. Hinsichtlich des Wirtschaftsplanes wird auch beanstandet, dass weitere Positionen wie "Entwicklung Geldkonten/Barvermögen, Zugang/Abgang Geldkonten" fehlten, ebenso wie Zinserträge aus Instandhaltungsrücklagen.

Hinsichtlich der Anfechtung des Negativbeschlusses zu TOP 5 I ist die Klägerin der Meinung, dass das Rechtsschutzbedürfnis bestünde, da es ein anderer Lebenssachverhalt sei als das in der 2. Instanz sich befindende Verfahren 4 C 645/17 WEG. Es seien noch darüber hinaus weitere Fehler hinzugekommen und nun auch Zustimmungsanträge gestellt worden. Die zusätzlichen Fehler seien die oben dargestellten Ladungsfehler, dass die Abrechnung 2018 und der Wirtschaftsplan 2019 falsch sei und dass in der Versammlung der Verwalter gesagt habe, dass eine Reparatur der Türzarge noch nicht möglich gewesen sei, obwohl der Beschluss im Verfahren 4 C 645/17 WEG für ungültig erklärt worden sei.

Hinsichtlich der rechtlichen Wertung, dass nun der Verwalter nicht nur abberufen werden müsse, sondern auch ihm der Verwaltervertrag gekündigt werden müsse, wird wortwörtlich hierzu aus den Entscheidungsgründen des Urteils 4 C 645/17 WEG wie folgt beschrieben:

Die Klage war und ist zulässig hinsichtlich der Abberufung des Verwalters und der Kündigung des Verwaltervertrages. Es bestand hier nie eine doppelte Rechtshängigkeit im Hinblick auf das Berufungsverfahren zu 4 C 383/16 WEG beim Landgericht Karlsruhe als Rechtshängigkeitssperre, § 261 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Dies beruht darauf, dass beim Vorverfahren genau auf das "Verzeihensermessen" abgestellt wurde, dass es der Verwalter künftig besser macht, ob dies nun so genannt wird oder nicht. Nun ist wieder einige Zeit vergangen und es sind weitere zusätzliche Fehler hinzugekommen, die als solches schon einen anderen Streitgegenstand darstellen. Hinzu kommt, dass nun erstmals erstinstanzlich dem Kläger-Vertreter es gelang, die Interessenkonflikte des Verwalters darzustellen. Außerdem liegt inzwischen das zweitinstanzliche rechtskräftige Urteil des Landgerichtes Karlsruhe vor (zu 7 S 28/17). Nun liegen die inhaltlichen Voraussetzungen vor, dass die Nichtabberufung des Verwalters einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne von §§ 21 Abs. 4, 8 WEG widerspricht. Es liegen hier nicht nur wichtige Gründe für die Abberufung vor, sondern das Ermessen der Wohnungseigentümer ist inzwischen auf Null reduziert, so dass sie verpflichtet sind, den Verwalter abberufen. Seine Nichtabberufung ist nicht mehr vertretbar (siehe Bärmann, § 26, 270 mit Rechtsprechungsnachweisen). Die erhoffte Besserung in der Verwalter-Tätigkeit ist nicht eingetreten. Alte Fehler wurden nicht beseitigt und neue kamen hinzu. Die Gesamtwertung der Umstände einschließlich der Interessenkonflikte führen dazu, dass es nicht mehr vertretbar ist, die Verwaltung im Amt zu belassen.- Wie bereits oben ausgeführt ist unstrittig, dass es dem Verwalter weiterhin nicht gelingt, eine ordnungsgemäße Beschlussammlung im Sinne von § 27 Abs. 7 WEG zu führen. Unstrittig wurden insbesondere -zig Korrekturen durch entsprechende Urteile nicht aufgenommen, § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 3 WEG. Auch kann im übrigen auf die Fehler, wie sie unstrittig sind und im Tatbestand des Urteils dargestellt wurden, verwiesen werden. Noch bei dem

Verfahren zu 4 C 383/16 WEG wurde von einem weiten "Verzeihensermessen" ausgegangen. Dies war angenommen worden mit der Prognose, dass der Verwalter künftig besser arbeitet. Tatsächlich führt der Verwalter die Beschlussammlung weiterhin nachlässig, was genügen würde durch Mehrheitsbeschluss ihn abzuverufen nach § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG. Verpflichtet sind die Wohnungseigentümer hierzu nicht, wenn es ihm in Zukunft gelingen würde, besser zu arbeiten. Diese Hoffnung traf jedoch nicht zu.- Hinzu kommt, dass dem Verwalter auch bei der dieses Mal streitgegenständlichen Versammlung erneut Ladungsfehler unterliefen, wie oben ausgeführt wurde. Gleiches Malheur war dem Verwalter auch schon bei den Beschlüssen TOP 7a und TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 18.05.2016 passiert, was zu entsprechender Ungültigerklärung im Verfahren 4 C 383/16 WEG führte. - Ein weiteres Kriterium ist, dass es der Klägerin nun erstmals gelang, die Interessenkonflikte des Verwalters in den Prozess einzuführen: Der Verwalter ist zugleich Mieter einer Wohnungseigentümerin. Ein Mieter hat einerseits seine eigenen Interessen, die jenen des Verwalters nicht entsprechen müssen. Sie müssen auch nicht jenen des Vermieters entsprechen. Dies kann schon zu einer mehrfachen Konfliktlage führen. Wie soll er seine Interessen als Mieter, von den Interessen der Vermieterin, der er möglicherweise als Wohnungsnutzer wohlgesonnen sein will, und jene objektiven Pflichten als Verwalter auseinhalten? Wie soll es ihm möglich sein neutral zu bleiben, wenn er tatsächlich die Auffassung der Klägerin teilt, die dann konträr zu seiner Vermieterin ist, ohne zu befürchten, als Mieter in eine Schieflage hinsichtlich seines Verhältnisses zur Vermieterin zu gelangen? Ein weiterer Interessenkonflikt besteht darin, dass die Kombination von konfliktträchtiger WEG und die gerichtliche Auseinandersetzungen zu einer bis zu mehrfachen Einnahmequelle des Verwalters führt: Nicht nur dass er seine Einnahmen durch die Verwaltervergütung hat, er hat sie gegebenenfalls auch, sofern er sich (wie in früheren Prozessen) als Prozessbevollmächtigter für sich selbst bestellt und gewinnt, und darüber hinaus als Mitgesellschafter der GbR. Hier besteht darüber hinaus noch das Spannungsverhältnis, so denn der Beklagtenanwalt und der Verwalter unterschiedlicher Auffassung sind, dass es zu Auseinandersetzungen zwischen den Gesellschaftern genau wegen dieser verstrittenen WEG kommen kann, bzw. diese hinten angestellt werden und man dann im Prozess dann doch an einem Strick zieht. - Eine behauptete fehlende Gemeinnützigkeit des Verwalterhandelns war hingegen nicht zu berücksichtigen, da hierzu der bestrittene Vortrag zu wenig konkret ist und ohne Beweisantritt erfolgte. So schwierig das Verhalten der Klägerin und ihres Ehemannes gegenüber den anderen ist, so sind die soeben dargestellten Kriterien objektiv, d.h. die Fehler und die Konfliktverhältnisse. Daher sind nun nach objektiven Kriterien, und nicht nach der Befindlichkeit eines einzelnen klagenden Wohnungseigentümers, nach dem Umständen von Treu und Glauben die Voraussetzungen erfüllt, die eine Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zumuten lassen (BGH NJW 2012, 1884 und 3175). Aufgrund geänderten Sachvortrages und der nicht erfüllten Hoffnung, dass es der Verwalter besser macht, sind nun die Umstände anders als im Vorprozess und besteht kein Ermessen mehr, den Verwalter weiter im Amt zu lassen.

Hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses zu TOP 5 IV ist die Klägerin der Meinung, dass keine Pflicht bestünde, mindestens zwischen drei Verwaltern auswählen zu können. Auf die Schnelle sei auch kein anderer zu finden gewesen.

Herrn S. zu nehmen sei immer noch besser als durch das Gericht einen Notverwalter bestellen zu lassen.

Andererseits wird zu TOP 6 vorgebracht, dass der Vertagungsbeschluss anzugreifen sei, dass dann, wenn nämlich Herr H. schon abgelehnt werde, man wenigstens einen gerichtlichen Notverwalter hätte beantragen müssen.

Die Klägerin leitet aus dem oben Ausgeführten ab, dass nun kein Ermessen mehr bestünde und die Beklagten der Abberufung des Verwalters und der Zustimmung zur Kündigung des Verwaltervertrages ebenso zustimmen müssten wie der Bestellung von Herrn H. zum Verwalter.

Die Klägerin beantragt,

I. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.07.2019 der Wohnungseigentümergeinschaft unter TOP 2 (Bestimmung der Eigentümer, welche das Protokoll unterzeichnen, § 14 VII S. 2 Teilungserklärung), TOP 4 (Vorlage und Genehmigung der Jahresgesamtabrechnung 2018 mit Druckdatum 25.04.2019 mit Gesamtausgaben von 9049,08 €, einer Zurückführung zur Instandhaltungsrücklage von 1368,96 € und einem Kontoendstand auf dem Girokonto der Volksbank von 26320,81 € sowie die sich hieraus ergebende Einzelabrechnung, Fälligestellung der Salden sowie Ermächtigung und Beauftragung des Verwalters, die fälligen Beträge mit Hilfe eines Rechtsanwalts gerichtlich geltend zu machen, sofern auch auf Mahnung nicht gezahlt wird; sowie Vorlage und Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans 2019 mit Druckdatum 08.04.2019 und Gesamtausgaben von 11.475,00 € sowie einer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 1305,00 €, Weitergeltung des Wirtschaftsplans zur Vermeidung von Finanzierungslücken so lange bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird, Nachlassung einer Ratenzahlung zu Gunsten der Eigentümer in Form von 12 Monatsraten, jeweils zum 3. eines Monats, bei Verzug mit der Zahlung des Hausgeldes für zwei Monatsraten wird der vollständige Jahresbetrag in Summe fällig sowie Ermächtigung und Beauftragung des Verwalters, die fälligen Beträge mit Hilfe eines Rechtsanwalts geltend zu machen), TOP 5 I. (Ablehnung des Beschlussantrags: Die Wohnungseigentümergeinschaft beruft den Verwalter D nach § 26 I 3 WEG aus wichtigem Grund ab), TOP 5 II. (Ablehnung des Beschlussantrags: Die Wohnungseigentümergeinschaft kündigt den Verwaltervertrag mit dem Verwalter D aus wichtigem Grund), TOP 5 IV. Ablehnung des Beschlussantrags: Als Nachfolger für Verwalter D wird die Firma H gem. Angebot vom 26.06.2019 mit folgenden Rahmenbedingungen bestellt: 525,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer je Wohneinheit bis zum Jahr 2021 (= 3123,75 € pro Jahr inkl. MWSt.), zusätzliche Verwalterleistungen 65,00 € zuzüglich MWSt. pro Stunde (77,35 €/Stunde inkl. MWSt.), TOP 6 (Verwalterwahl - Vertagungsbeschluss/Geschäftsordnungsbeschluss: Der TOP 6 Verwalterwahl wird nicht weiter behandelt), verstoßen gegen den

Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung sowie gegen die Grundrechte der Klägerin auf Eigentum und Vertragsfreiheit und werden für ungültig erklärt.

II. Die Beklagten werden verurteilt, ihre Zustimmung zu folgenden Anträgen zu erklären:

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft beruft Rechtsanwalt Verwalter D nach § 26 I 3 WEG aus wichtigem Grund ab.

2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kündigt den Verwaltervertrag mit Herrn Rechtsanwalt D aus wichtigem Grund.

3. Als Nachfolger für Verwalter D wird die Firma H.

Die Beklagten und der Verwalter beantragen,

Die Klage wird abgewiesen.

Man ist der Meinung, dass die Anfechtung zu TOP 2 schon deshalb abzuweisen sei, weil kein Vortrag erfolgt sei.

Bei TOP 4 läge in keiner Weise ein Ladungsfehler vor, insbesondere vertrete niemand die Auffassung, dass bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan es auch um die Entlastung gehen könne. Nicht alle Einzelheiten müssten der Tagesordnung entnommen werden können, all das, was beschlossen worden sei, sei üblich und rechtmäßig, zumal die Befugnis das Verfahren gerichtlich zu betreiben auch in § 17 5 b der Gemeinschaftsordnung enthalten sei.

Inhaltlich weise die Abrechnung keine Fehler auf. Soweit eine Verwaltervergütung in Höhe von 1.575,- € eingestellt worden sei beruhe dies darauf, dass die zweite Hälfte der Verwaltervergütung für 2017 erst am 16.01.2018 ausgezahlt worden sei.

Beim Wirtschaftsplan müsse berücksichtigt werden, dass zum einen ein großer Spielraum bestünde und darüber hinaus für den Notfall Mittel erforderlich seien, da die Rücklage so klein sei. Mit Reparaturen müsse gerechnet werden.

Bei der Anfechtung von TOP 5 I ist man der Auffassung, dass es kein Rechtsschutzbedürfnis gebe im Hinblick darauf, dass das Verfahren 4 C 645/17 WEG in der 2. Instanz sei. Die Ausführungen zur Ungeeignetheit des Verwalters im Vorurteil seien eine Nebenbemerkung des Gerichtes und werde hier nicht aufgegriffen. Die Abrechnung sei in Ordnung, so dass dies kein Abberufungsgrund darstelle. Auch werde die Beschlusssammlung korrekt geführt, zumindest ab dem Zeitpunkt nach 2009, wo der jetzige Verwalter bestellt worden sei. Der Verwalter dürfe auch Mieter sein und ein konkreter Interessenkonflikt sei nicht einmal genannt worden.

Aus den genannten Gründen sei auch die Beschlussfassung zu TOP 5 II in Ordnung.

Zu Recht sei mit der Mehrheit unter TOP 5 IV Herr H nicht zum Verwalter gewählt worden, da mindestens drei Angebote vorliegen müssten. Auch wenn Herr H gut sei, so sei zu berücksichtigen, dass er dreimal so teuer sei wie der jetzige Verwalter. Auch werde bestritten, dass Herr H zur Verwaltung bereit sei, insbesondere weil er nicht wisse, wie schwierig die WEG sei.

Falsch sei bei der klägerischen Argumentation zu TOP 6, dass man annehme, dass das Gericht einen Notverwalter bestellen dürfe.

Zum weiteren Vorbringen der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 17.10.2019 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. Erfolgreich hat die Klägerin den Beschluss zu TOP 4 betreffend die Abrechnung 2018 angefochten, soweit es die Einnahmen betrifft. Erfolgreich ist auch ihre Anfechtung zu TOP 5 I und II betreffend die Abberufung des Verwalters und die Kündigung des Verwaltervertrages. Auch macht sie mit Erfolg geltend, dass nun gerichtlicherseits zu veranlassen ist, dass der Verwalter abberufen wird und ihm der Vertrag gekündigt wird. Im übrigen ist die die Klage unbegründet.

1. Durch Inaugenscheinnahme der Vollmachten steht fest, dass Herr Rechtsanwalt S der Prozessbevollmächtigte der Beklagten ist (AS 455 - 461). Zweifel hatte die Klägerin in der Gerichtsverhandlung bei der Inaugenscheinnahme der Vollmachten nur noch hinsichtlich jener des Herrn R. Der Richter hat jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Fälschung vorliegt. In der Sache läge darüber

hinaus keine Säumnissituation vor, da nun unstrittig die anderen drei Beklagten anwaltlich vertreten sind, was hiermit genügend geprüft wurde, §§ 88 Abs. 2, 80 Satz 1 ZPO.

2. Ohne Erfolg erhebt die Klägerin eine Verspätungsrüge nach § 132 ZPO, soweit der Verwalter erst kurz vor dem Termin sich inhaltlich zur Sache einließ. Für ihn als beigetretenen Streitgenossen gilt die genannte Vorschrift nicht (siehe Zöller, Kommentar zur ZPO, 32. Auflage, § 132, 1). Es gab für den Verwalter keine Anordnung nach § 129 Abs. 2 ZPO. Ein Verzögerung nach § 296 ZPO ist hier auch nicht festzustellen.

3. Ohne Erfolg hat die Klägerin die Beschlussfassung zu TOP 2, das heißt wer das Protokoll unterschreiben soll, angefochten. Dieses Mal unterließ sie jeglichen Vortrag hierzu, so dass die Klage im wahrsten Sinne des Wortes unbegründet ist. Schon zum Verfahren beim Landgericht Karlsruhe zum Az. 7 S 87/15 wurde ihr verbeschieden, dass dieser Geschäftsordnungsbeschluss nicht anfechtbar ist. Auch ist nicht ersichtlich, dass dies irgendwelche inhaltlichen Auswirkungen auf die anderen angefochtenen Beschlüsse hätte. Im Gegenteil, wäre dem so, würde aus rein formalen Gründen ihre Anfechtungsklage hinsichtlich TOP 5 I und 5 II scheitern und es müsste erneut hierüber abgestimmt werden, was auch dazu führen würde, dass die Verpflichtungsanträge, dass nun das Gericht insoweit handeln soll, ins Leere liefen.

4. Hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 4 liegt sowohl betreffend die Abrechnung 2018, als auch dem Wirtschaftsplan 2019 kein Ladungsfehler vor. Schon mit der Entscheidung des Amtsgerichtes Konstanz zu 4 C 443/18 WEG wurde der Klägerin verbeschieden, dass nie mit einem Wirtschaftsplan die Entlastung beschlossen wird. Dies ist deshalb schon abwegig, da die Entlastung für die Vergangenheit, das heißt das Jahr vor der Versammlung bzw. das Abrechnungsjahr beschlossen wird und der Wirtschaftsplan für die Zukunft gilt. Überkonstruiert ist auch, dass der Klägerin nicht klar war, ob unter TOP 4 einzeln oder gemeinsam über Abrechnung und Wirtschaftsplan abgestimmt werden soll. Dies mag ja zulässig sein, aber ist praxisfern. Die sofortige Fälligestellung des Abrechnungssaldos stellt ebenfalls keinen Ladungsfehler dar, da dies schlicht dem Gesetz entspricht und hierzu gar kein Beschluss erforderlich wäre, § 271 BGB. Auch wurde schon zum Verfahren 4 C 529/15 WEG entschieden, dass kein Ladungsfehler vorliegt, wenn ohne Vorankündigung in der Versammlung der Verwalter ermächtigt wird, nach einer Mahnung gerichtlich gegen den säumigen Wohnungseigentümer unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes vorzugehen. Dies enthält schon die Regelung zu § 17 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung (AS 107). Es ist daher alles andere als überraschend und hat zugleich nur deklaratorische Wirkung. Außerdem ist mit der Ermächtigung zur gerichtlichen Tätigkeit nach § 27 Abs. 2 Nr. WEG automatisch auch die Befugnis mit umfasst, einen Anwalt zu beauftragen (siehe Bärman, Kommentar zum WEG, 14. Auflage, § 27, 243, 11).

5. Mit Erfolg hat die Klägerin die Abrechnung für 2018 (betreffend die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnung) angefochten hinsichtlich der Einnahmen. Im Zusammenspiel mit dem Wirtschaftsplan und der dortigen Regelung unter § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG ergibt sich, dass für die Abrechnung die Einnahmen und Ausgaben darzustellen sind. Nach allgemeiner Meinung ist eine Abrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr (siehe nur BGH ZWE 2010, 170). Die Gesamtabrechnung ist keine handelsrechtliche Bilanz, sondern eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Weitere Punkte wie Saldenfeststellung, Rücklagenentwicklung und Kontostände sind ebenfalls wichtig, aber im Hinblick auf die Einnahmen und Ausgabendarstellung von geringerer Bedeutung. Im Hinblick darauf, dass hier ein Berufsverwalter tätig ist, ist unbegreiflich, was er unter Einnahmen dargestellt hat (AS 139 und 547): - Nicht im Ansatz wird erläutert, was die, auch konkret von der Klägerin angegriffene Position "- 3.246,32" bedeutet. Bei der Einzelabrechnung wird sie bezeichnet als "Einnahmen gesamt", bei der Gesamtabrechnung läuft sie unter dem Thema "Erstattungen...", bzw. "Einnahmen". Beides erschließt sich nicht. - Völlig unverständlich wird es hinsichtlich der nächsten Position, bezeichnet als "Ausgaben gesamt". Wie ein Blick auf die Ziffer 1, die Ausgaben, ergibt, wurden hier tatsächlich die Gesamtausgaben bei den Einnahmen eingestellt. - Die Unverständlichkeit bleibt, wenn dann in der nächsten Position es heißt "Einnahmen gesamt" und dann wieder die - 3.246,32 € genannt werden, die bei einer weiter oben genannten Ziffer 1 bezeichnet werden als "Erstattung i.S. G". - Unbegreiflich ist auch, dass dann schließlich es heißt "Summe gesamt: 5.802,76". Dies kann nur bedeuten, dass die Erstattung in Sachen G von den Gesamtausgaben abgezogen wurde und dann bei der Einzelabrechnung der Klägerin die Einnahmen darstellen sollen. - Gleiches Rechenwerk machte der Verwalter auch bei der Gesamtabrechnung auf. Wie falsch das ist, ergibt schon die nächste Spalte, wo dann unter 3. die Vorauszahlungen dargestellt werden. Da die Klägerin nicht nur die eine Position, die ihr unbegreiflich ist, angegriffen hat, sondern auch zu Recht dargestellt hat, dass der gesamte Einnahmebetrag nicht verständlich ist, war insoweit die Abrechnung für unwirksam zu erklären. Da die WEG-Sachen nun der ZPO unterliegen, hat der Richter nicht von Amts wegen weitere Fehler darzustellen. Die überaus unübersichtliche Abrechnung über viele Seiten führt zwar zur Rechtswidrigkeit auch insoweit, jedoch nicht zur Nichtigkeit. Soweit die Klägerin behauptet, sie habe nie eine Gesamtabrechnung erhalten, so ist dies falsch. Das ergibt sich schon daraus, dass in ihrer Einzelabrechnung eine Position 11 nicht auftaucht, jedoch konkret ihr Anwalt in der Klagebegründung sich mit der Fehlerhaftigkeit der Position 11 auseinandersetzt, die nur in der Jahresgesamtabrechnung zu finden ist (AS 551). Was diese Position 11 soll, ergibt sich nicht ohne weiteres, hat mit der eigentlichen Abrechnung nichts zu tun und ein Vergleich der Positionen 3 und 6, wo dargestellt wurde, was auf das Hausgeld einerseits und die Rücklagen andererseits tatsächlich eingezahlt wurde, bringt Klärung, auch wenn die Darstellung wiederum missglückt ist. Ohne Erfolg greift die Klägerin an, dass der Anfangsbestand der Abrechnung 2018 mit dem Endbestand der angefochtenen Abrechnung 2017 übereinstimmt. Hierzu hätte sie schon konkret vortragen müssen, dass der Endstand der Abrechnung 2017 ein falscher ist. Dies hat sie hier nicht getan. Ohne Erfolg greift sie auch die Verwaltervergütung in der Abrechnung an, nämlich, dass das 1 1/2-fache des Jahresbetrages eingestellt worden sei. Schon im Verfahren vor dem Amtsgericht Konstanz zum Az. 12 C 630/11 WEG war der Klägerin mitgeteilt worden, dass die Abrechnung

Ausgaben zu enthalten hat, so sie erfolgt sind, so unbegründet diese sein mögen. Deshalb wäre die Abrechnung selbst dann richtig, wenn die 1.575,- € nicht gezahlt hätten werden dürfen aber wurden. Vergleicht man die Abrechnung 2017 (AS 371), kann man finden, dass dort tatsächlich nur als Verwaltervergütung 525,- € enthalten sind und somit ist es nachvollziehbar, dass dann erst im Jahr 2018 der Restbetrag zusammen mit der Vergütung des Verwalters für 2018 eingestellt wurde, das Geld eben entsprechend erst im Jahr 2018 floss. Ohne Erfolg hat die Klägerin auch die Kleinpositionen in Höhe von 34,99 € und 50,09 € angegriffen. Hier ist nicht geschuldet, dass auch Kleinstbeträge inhaltlich näher begründet werden. Eine Belegeinsicht hätte der Klägerin Klarheit verschaffen können.

6. Auch wenn beim Wirtschaftsplan ein weites Ermessen besteht im Hinblick auf die Prognose, was an Kosten anfallen wird, so geht es nicht an, ohne jede Begründung und Anlass, die von der Verwaltung zu niedrig gehaltenen Instandhaltungszahlungen über die Position Reparaturen um 3.000,- € zu erhöhen. Lässt man die sowieso fortgeltenden Zuführungen zur Rücklage in Höhe von 1.305,- € außen vor, würde das Gesamtvolumen des Wirtschaftsplanes sich auf 11.475,- € belaufen (AS 149 unten) und stellt die ins Verhältnis gesetzten 3.000,- € Reparaturkosten tatsächlich einen nicht erklärten Anteil von 35% dar. In der Sache führt dies bei der Klägerin dazu, dass sie nun 19% monatlich mehr zu zahlen hat. Dieser Fehler, und gegebenenfalls die Nichtdarstellung weiterer Positionen, führt jedoch nicht dazu, dass der Wirtschaftsplan für ungültig erklärt wird, weil dies andernfalls mangels Grundlage für eine Zahlungspflicht zu einem wirtschaftlichen Notstand der WEG führen würde, sondern nur ein Anspruch auf Ergänzung oder Korrektur zur Folge hat (so wurde dies der Klägerin bereits entschieden zum Verfahren beim Amtsgericht Konstanz, Az. 4 C 434/18 WEG). Im Rahmen der Gestaltungsklage hätte die Klägerin erreichen sollen, Positionen zu ergänzen bzw. den Reparaturbedarf zu reduzieren (siehe Bärmann, § 28, 50 und 52). Deshalb war die Klage hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses zum Wirtschaftsplan abzuweisen.

7. Mit Erfolg hat die Klägerin die Negativbeschlüsse zu TOP 5 I betreffend die Abberufung des bisherigen Verwalters und zu TOP 5 II, der Ablehnung der Kündigung des Verwaltervertrages, angefochten. Das Rechtsschutzbedürfnis besteht hier schon deshalb, da nicht der identische Sachverhalt wie beim Verfahren 4 C 645/17 WEG vorliegt, nämlich nun weitere Fehler geltend gemacht werden. Darüber hinaus werden nun die Anfechtungskläger mit der Gestaltungsklage verbunden. Insoweit war der Anfechtungsklage nun stattzugeben. Es liegen die Voraussetzungen vor, dass die Nichtabberufung des Verwalters und die Ablehnung der Kündigung des Verwaltervertrages einer ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne von §§ 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG widersprechen. Es liegen hier nicht nur wichtige Gründe für die Abberufung vor, sondern das Ermessen der Wohnungseigentümer ist inzwischen auf Null reduziert, so dass sie verpflichtet sind, den Verwalter abuberufen. Seine Nichtabberufung ist nicht mehr vertretbar (siehe Bärmann, § 26, 270 mit Rechtsprechungs nachweisen). Die erhoffte Besserung in der Verwalter-Tätigkeit ist nicht eingetreten. Alte Fehler wurden nicht beseitigt und neue kamen hinzu. Die Gesamtwertung der Umstände einschließlich der Interessenkonflikte führen dazu, dass es nicht mehr vertretbar ist, die Verwaltung im Amt zu belassen.- Wie bereits oben ausgeführt ist unstrittig, dass es

dem Verwalter weiterhin nicht gelingt, eine ordnungsgemäße Beschlusssammlung im Sinne von § 27 Abs. 7 WEG zu führen. Unstreitig wurden insbesondere -zig Korrekturen durch entsprechende Urteile nicht aufgenommen, § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 3 WEG. Auch kann im übrigen auf die Fehler, wie sie unstreitig sind und im Tatbestand des Urteils dargestellt wurden, verwiesen werden. Soweit der Verwalter vorbringt, dass er mit der Beschlusssammlung vor seiner Tätigkeit ab dem Jahr 2009 nichts zu tun habe, kann dies dahingestellt bleiben. Auch während seiner Tätigkeit ist es ihm nicht gelungen, die Beschlusssammlung korrekt zu führen. Noch bei dem Verfahren zu 4 C 383/16 WEG wurde von einem weiten "Verzeihensermessen" ausgegangen. Dies war angenommen worden mit der Prognose, dass der Verwalter künftig besser arbeitet. Tatsächlich führt der Verwalter die Beschlusssammlung weiterhin nachlässig, was genügen würde durch Mehrheitsbeschluss ihn abzurufen nach § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG. Verpflichtet sind die Wohnungseigentümer hierzu nicht, wenn es ihm in Zukunft gelingen würde, besser zu arbeiten. Diese Hoffnung traf jedoch nicht zu. - Dem Verwalter unterliefen in der Vergangenheit wiederholt Ladungsfehler, so hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 7 a und TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 18.05.2016, was zu entsprechender Ungültigerklärung im Verfahren 4 C 383/16 WEG führte. Wegen Ladungsfehlern wurden auch die Beschlüsse zu TOP 5 betreffend die Position "Spülung Regenwasserleitung" und betreffend die Position "Türzarge, Schwelle sanieren", betreffend die WEG-Versammlung vom 27.09.2017, durch Urteil zum Verfahren 4 C 465/17 WEG für ungültig erklärt. - Ein weiteres Kriterium, das gegen die Geeignetheit des Verwalters spricht, ist eine Interessenkonflikt: Der Verwalter ist zugleich Mieter einer Wohnungseigentümerin. Ein Mieter hat einerseits seine eigenen Interessen, die jenen des Verwalters nicht entsprechen müssen. Sie müssen auch nicht jenen des Vermieters entsprechen. Dies kann schon zu einer mehrfachen Konfliktlage führen. Wie soll er seine Interessen als Mieter, von den Interessen der Vermieterin, der er möglicherweise als Wohnungsnutzer wohlgesonnen sein will, und jene objektiven Pflichten als Verwalter auseinandehalten? Wie soll es ihm möglich sein neutral zu bleiben, wenn er tatsächlich die Auffassung der Klägerin teilt, die dann konträr zu seiner Vermieterin ist, ohne zu befürchten, als Mieter in eine Schieflage hinsichtlich seines Verhältnisses zur Vermieterin zu gelangen? Ein weiterer Interessenkonflikt besteht darin, dass die Kombination von konfliktträchtiger WEG und die gerichtliche Auseinandersetzungen zu einer bis zu mehrfachen Einnahmequelle des Verwalters führt: Nicht nur dass er seine Einnahmen durch die Verwaltervergütung hat, er hat sie gegebenenfalls auch, sofern er sich (wie in früheren Prozessen) als Prozessbevollmächtigter für sich selbst bestellt und gewinnt, und darüber hinaus als Mitgesellschafter der GbR. Hier besteht darüber hinaus noch das Spannungsverhältnis, so denn der Beklagtenanwalt und der Verwalter unterschiedlicher Auffassung sind, dass es zu Auseinandersetzungen zwischen den Gesellschaftern genau wegen dieser verstrittenen WEG kommen kann, bzw. diese hinten angestellt werden und man dann im Prozess dann doch an einem Strick zieht. - Weiter spricht gegen die Geeignetheit des Verwalters, dass er mit einem WEG-Abrechnungsprogramm arbeitet, dessen Umsetzung unverständlich ist und zu schweren Fehlern bei der Einnahmendarstellung führte. - Auch ist der Wirtschaftplan für 2019 - wie oben ausgeführt - fehlerhaft. So schwierig das Verhalten der Klägerin und ihres Ehemannes gegenüber den anderen ist, so sind die soeben dargestellten Kriterien objektiv, d.h. die Fehler und die Konfliktverhältnisse. Daher sind nun nach objektiven Kriterien, und nicht nach der Befindlichkeit eines einzelnen klagenden Wohnungseigentümers, nach dem

Umständen von Treu und Glauben die Voraussetzungen erfüllt, die eine Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zumuten lassen (BGH NJW 2012, 1884 und 3175). Aufgrund geänderten Sachvortrages und der nicht erfüllten Hoffnung, dass es der Verwalter besser macht, sind nun die Umstände anders als im Vorprozess und besteht kein Ermessen mehr, den Verwalter weiter im Amt zu lassen. Da nun nicht nur destruktiv die Negativbeschlüsse angefochten wurden, sondern auch eine Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG erhoben wurde, war nicht nur den Anfechtungsklagen insoweit stattzugeben sondern auch den "Zustimmungsklagen" betreffend die Aufhebung der Verwaltertätigkeit von Herrn D.

8. Die Klage auf Zustimmungsersetzung hinsichtlich der Abberufung des Verwalters und der Kündigung des Vertrages mit ihm sind als Beschlussersetzungsklagen zu werten (BGH NJW 2018, 3238). Deshalb wurde auch nicht die Zustimmung tenoriert, sondern die Beschlüsse zu TOP 5 I und TOP 5 II durch Gerichtsurteil ersetzt.

9. Ohne Erfolg hat hingegen die Klägerin den Beschluss zu TOP 6, das heißt die Vertagung betreffend die Verwalterwahl angefochten. Hier ist nicht ersichtlich, was noch hätte getan werden können. Das Ganze war schon unter TOP 5 abgehandelt worden. Auch ist es ein nicht anfechtbarer Geschäftsordnungsbeschluss.

10. Erfolglos hat die Klägerin auch den Negativ-Beschluss zu TOP 5 IV betreffend die Wahl von Herrn H zum Verwalter angefochten dies auch in Verbindung mit ihrer "Zustimmungsklage" hierzu. Auch in der besonderen Konstellation, dass gerichtlicherseits ein Verwalter aus seinem Amt entfernt wird, haben grundsätzlich bei der daraus dann folgenden Neuwahl des Verwalters mehrere Angebote, wohl mindestens drei, vorzuliegen (siehe BGH ZMR 2011, 753). Dies zwecks Vergleichbarkeit der Angebote. An der Geeignetheit von Herrn H wurden keine Zweifel laut, jedoch ist er dreimal so teuer. Selbst wenn man berücksichtigt, dass nicht automatisch die Eigentümer nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit den günstigsten Verwalter nehmen müssen, so haben sie doch zumindest zu versuchen, mehrere Angebote beizuholen, damit eine Ermessensausübung tatsächlich erfolgen kann. Andernfalls müsste stets der eine Verwalter der vorgeschlagen wird gewählt werden, selbst wenn erhebliche Kriterien gegen ihn sprechen. Da zunächst die Wohnungseigentümer hier ihre Kernkompetenz ausüben müssen, waren sie auch nicht im Rahmen der Beschlussersetzungsklage zu übergehen. Hier würde es gegebenenfalls reichen, dass dem Richter ein zur Kandidatur tatsächlich bereiter Verwalter vorgeschlagen wird, um ihn dann auch zu bestellen. Im Hinblick auf diese Argumentation ist auch nicht weiter darauf einzugehen, dass die "Zustimmungsersetzungsklage" selbst gar nicht die zwingenden Konditionen nennt, das heißt Dauer der Verwalterbestellung und die Vergütung des Verwalters.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, bzw. 101 ZPO. Die Entscheidungen über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgen aus § 708 Nr. 11, 711, 709 ZPO.