

Landgericht Frankfurt (Oder)

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 24 Abs. 4 Satz 2, 25 Abs. 5 WEG

- 1. Bei der Einladungsfrist derjenigen des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG handelt es sich um eine Sollvorschrift. Deshalb kann die Missachtung der Frist allein noch nicht zur Ungültigkeit des Beschlusses führen. Vielmehr ist dieser formelle Mangel nur dann beachtlich, wenn die Beschlussfassung auf ihm beruht. Damit scheidet eine Ungültigerklärung dann aus, wenn feststeht, das der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre (BGH WuM 2002, 277; OLG Hamm ZMR 2007, 984; OLG Düsseldorf ZWE 2002, 590; AG Hannover ZMR 2007, 404, BayObLG, NZM 1999, 130; KG, NJWE-Mietrecht 1997, 134; ZMR 1999, 426, 428).**
- 2. Ein zum Verwalter bestellter Wohnungseigentümer darf grundsätzlich selbst bei der Beschlussfassung über seine Abberufung auch bei gleichzeitiger Entscheidung über die Beendigung des Verwaltervertrages wirksam abstimmen, (BGH Urt. v. 19.9.2000 – V ZB 30/02; BGHZ 152, 46 = NJW 2009, 3704). Ein Stimmverbot bestehe nur im Fall der Abberufung bzw. Kündigung aus wichtigem Grund.**
- 3. Die Frage nach dem Bestehen eines Stimmverbots nach § 25 Abs. 5 WEG kann im Hinblick auf die für die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung nötige Rechtssicherheit nicht davon abhängig gemacht werden, ob im zu bewertenden Einzelfall der Schwerpunkt einer Angelegenheit in der Verfolgung privater Sonderinteressen oder in der Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen liegt.**
- 4. Es ist im wirtschaftlichen Verkehr üblich, dass Parteien regelmäßig eigene Interessen verfolgen, ohne dass dies allein schon als treuwidrig anzusehen wäre. Eine Majorisierung ist deshalb erst dann als rechtsmissbräuchlich anzusehen, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung darstellen, wie etwa bei der Verschaffung unangemessener Vorteile oder der Bestellung eines persönlich ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters (BGH NJW 2002, 3704 m.w.N.; Spielbauer/Then, WEG, § 25 Rn. 32).**

LG Frankfurt (Oder), Urteil vom 18.09.2012, Az.: 16 S 9/12

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Strausberg vom 16.11.2011, Az. 27 C 6/11, wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Berufungsinstanz.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Die Revision wird zugelassen.

Streitwert: 10.920 €

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien des Rechtsstreits bilden die WEG ... Mit der Beschlussanfechtungsklage wenden sich die Klägerin gegen den WEG-Beschluss vom 30.3.2011, TOP 3, über die Abberufung der Altverwalterin und der Bestellung eines neuen Verwalters.

In der Teilungserklärung ist in § 5 lit. c zur Einberufung der WEG-Versammlung folgende Bestimmung enthalten:

„Für die Ordnungsgemäßheit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter zuletzt mitgeteilt worden ist. Die Ladungsfrist soll grundsätzlich einen Monat betragen, sofern aus besonderen Gründen keine kürzere Frist sachlich geboten erscheint. In der Einladung sind die Tagesordnungspunkte anzugeben.“

Verwalterin war seit dem 1.1.2009 die ... mit Sitz in ... Diese ist ein Tochterunternehmer der früheren (teilenden) Alleineigentümerin der WEG, der ... Letztere hält derzeit noch 164 von 216 Stimmen in der WEG nach dem in § 5 lit. j der Gemeinschaftsordnung geregelten Objektprinzip, entsprechend 35.051,77 von 50.000 MEA.

Die hiesigen Kläger hatten in einem anderen Anfechtungsprozess erfolglos versucht, einen von ihnen in der Versammlung vom 15.12.2010 eingebrachten, aber mehrheitlich abgelehnten, Beschluss über die Abberufung der Verwalterin zu erzwingen.

Die Verwalterin lud zur streitgegenständlichen außerordentlichen WEG-Versammlung am 30.3.2011 mit Schreiben vom 14.3.2011. Die Kläger nahmen an der Versammlung teil. In der Versammlung stimmten die Wohnungseigentümer, u.a. auch die ..., mehrheitlich der einvernehmlichen Beendigung des laufenden Verwaltervertrages mit Wirkung zum 31.3.2011 sowie der Bestellung einer neuen Verwalterin, der ..., ab dem 1.4.2011 bis zum 31.12.2004 zu.

Der mit 171 Stimmen gegen 18 Stimmen bei 5 Enthaltungen gefasste Beschluss zum TOP 3 hat folgenden Wortlaut:

„Die Eigentümergeinschaft stimmt der vorzeitigen Beendigung des Verwaltervertrages mit der ... und der Beendigung des Verwalteramtes mit Ablauf des 31.3.2011 zu. Die Eigentümergeinschaft bestellt die ... als Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums für den Zeitraum vom 1.4.2011 bis zum 31.12.2014.

Die Eigentümergeinschaft berechtigt und ermächtigt den Verwaltungsbeirat / zwei Eigentümer einen Verwaltervertrag mit der ... rechtsverbindlich zu unterzeichnen, der dem bisher mit der ... geschlossenen Verwaltervertrag (insbesondere hinsichtlich der Höhe der Verwaltervergütung) entspricht, wobei die Laufzeit des Verwaltervertrages vom 1.4.2011 bis zum 31.12.2014 betragen soll.“

Die Kläger haben erstinstanzlich die Nichteinhaltung der in der Teilungserklärung bestimmten Ladungsfrist von einem Monat gerügt. Ein Eilfall, der eine Verkürzung rechtfertigen könnte, liege nicht vor. Dies habe zur Folge gehabt, dass nicht ausreichend Zeit gewesen sei, Alternativen für einen neuen Verwalter zu suchen. Wegen der zeitweisen Anwesenheit eines Mitarbeiters der Neuverwalterin haben sie einen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit gerügt. Bei der Abstimmung sei die ... mit ihrem Stimmrecht ausgeschlossen gewesen, weil der Geschäftsführer der Neuverwalterin, Herr ..., früher Prokurist der Altverwalterin gewesen sei. Der Beschluss über den Abschluss des Verwaltervertrages sei im Hinblick auf die zur Zeichnung Berechtigten zu unbestimmt.

Die Kläger sind der Auffassung gewesen, die Beschlussfassung widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. ... habe ihr Stimmrecht missbräuchlich ausgeübt. Der Sitz der Neuverwaltung in ... sei zu weit vom Standort der WEG in ... entfernt.

Die Beklagten meinen, es liege ein sachlicher Grund für eine Verkürzung der Einladungsfrist vor. Jedenfalls ein anderer TOP sei dringlich gewesen. Zudem habe der ...-Konzern entschieden, Fremdverwaltungen ab dem 1.4.2011 aufzugeben, so dass die Altverwalterin die Verwaltung hätte niederlegen müssen. Um eine verwalterlose Zeit zu vermeiden, habe schnell ein neuer Verwalter eingesetzt werden müssen. Ein Fehler der Einladung habe sich im Ergebnis nicht auf den Beschlussinhalt ausgewirkt.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, dass sich die Nichteinhaltung der Ladungsfrist jedenfalls nicht auf das Ergebnis kausal ausgewirkt habe. Denn es sei hinreichend sicher, dass sich die ... schon im Vorfeld für die neue Verwalterin entschieden habe. Ein Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit liege nicht vor, weil jedenfalls bei der Beschlussfassung zu dem streitgegenständlichen TOP 3 keine WEG-fremden Personen anwesend gewesen seien. Die Voraussetzungen für ein Stimmverbot nach § 25 Abs. 5 WEG lägen nicht vor; allein die Wahrnehmung von Einzelinteressen rechtfertige noch kein Stimmverbot. Auch die von den Klägern angebrachten personellen Verflechtungen rechtfertigten ein solches nicht. Der Beschluss sei nicht auch nicht zu unbestimmt, weil er sich hinreichend sicher auslegen lasse, wer den Verwaltervertrag zu zeichnen habe. Der Beschluss verstoße nicht gegen ordnungsgemäße Verwaltung; konkrete negative Folgen des Verwalterwechsels seien nicht ersichtlich. Schließlich liege auch keine Majorisierung vor; es sei nicht konkret ersichtlich, dass die ... von ihrem Stimmrecht in rechtsmissbräuchlicher Weise Gebrauch gemacht habe.

Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

Mit der Berufung verfolgen die Kläger ihre Anfechtung weiter. Sie vertiefen ihre erstinstanzliche Argumentation und meinen, die Beklagten seien ihrer Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der fehlenden Kausalität zwischen Einberufungsmangel und Beschlussergebnis nicht nachgekommen. Die Regelungen zu den Ladungsfristen dürften nicht so gehandhabt werden, dass die Rechte der WEG-Minderheit gänzlich leer laufen. Es sei für eine geordnete Meinungs- und Willensbildung nicht vereinbar, wenn die ... ihr beabsichtigtes Stimmverhalten als alternativlos und feststehend darstelle. Eine Majorisierung liege deshalb vor, weil die ... ihre Interessen sowohl bei der Abberufung als auch der Neubestellung des Verwalters zur Geltung gebracht habe. Die ... habe mit ihrem Abstimmungsverhalten allein eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Deshalb sei auch das Stimmrecht der ... gemäß § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen. Auch zur Unbestimmtheit vertiefen die Kläger ihre Argumentation.

Die Beklagten verteidigen das angefochtene Urteil. Die Verkürzung der Ladungsfrist habe keine negativen Auswirkungen gehabt. Die Kläger haben sich und hätten sich auch bei regulärer Frist tatsächlich nicht um einen alternativen Verwalter bemüht. Auch bei der Eigentümerversammlung seien die Kläger weder in ihrem Rederecht beschränkt worden noch sonst sei die Willensbildung durch die Verkürzung negativ beeinflusst gewesen.

II.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Das Amtsgericht hat die zulässige Beschlussanfechtung mit im Ergebnis zutreffenden und ausführlich dargestellten Gründen als unbegründet angesehen.

1)

Die Nichteinhaltung der Einberufungsfrist führt im vorliegenden Fall im Ergebnis nicht zur Ungültigkeit des angefochtenen Beschlusses. Zunächst ist allerdings festzuhalten, dass die in der Teilungserklärung vorgesehene Monatsfrist nicht eingehalten wurde und ein Fall der Eilbedürftigkeit, jedenfalls im Hinblick auf den TOP 3, nicht vorgelegen hat. Bei der Eilbedürftigkeit ist allein auf den Standpunkt der WEG und ihrer Mitglieder abzustellen. Wenn der Altverwalter eine kurzfristige Beendigung des Verwaltervertrags verlangt, führt dies in erster Linie nur dann zur Eilbedürftigkeit für die WEG, wenn der Altverwalter sich überhaupt entsprechend kurzfristig vom Verwaltervertrag lösen könnte oder wenn er ankündigt, möglicherweise vertragsbrüchig zu werden. Dafür ist aber nichts ersichtlich; die Kündigungsklausel in § 1.13 des Verwaltervertrages erlaubt nur eine Kündigung aus wichtigem Grund, der hier nicht gegeben ist.

Die Unterschreitung der Einberufungsfrist allein kann jedoch die Ungültigerklärung der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse gemäß § 43 Nr. 4 WEG nicht tragen (Bärmann/Merle, WEG 11. Aufl., § 24 Rn. 33; BGH WuM 2002, 277; OLG Hamm ZMR 2007, 984; OLG Düsseldorf ZWE 2002, 590). Sowohl bei der Fristbestimmung in der Teilungserklärung als auch derjenigen des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG handelt es sich um eine Sollvorschrift. Deshalb kann die Missachtung der Frist allein noch nicht zur Ungültigkeit des Beschlusses führen. Vielmehr ist dieser formelle Mangel nur dann beachtlich, wenn die Beschlussfassung auf ihm beruht. Damit scheidet eine Ungültigerklärung dann aus, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre (AG Hannover ZMR 2007, 404, BayObLG, NZM 1999, 130; KG, NJWE-

Mietrecht 1997, 134; ZMR 1999, 426, 428). Hier ist auf der Grundlage der Umstände des Einzelfalls davon auszugehen, dass der angefochtene Beschluss auch ohne den Mangel gefasst worden wäre. Die Kläger selbst waren bei der Beschlussfassung anwesend und haben abgestimmt. Sie hatten auch die Möglichkeit, sich zu dem TOP 3 in der Versammlung zu äußern. In der Versammlung ist es ausweislich des Protokolls zu einer „längeren Diskussion“ gekommen (vgl. Bl. 64 d.A.). Ausweislich des Beschlussprotokolls stellte der Kläger selbst einen Verfahrens Antrag, dass über den TOP 3 „jetzt“ abzustimmen sei. Den Wohnungseigentümern war mit der Einladung die Neuverwaltung nebst den verantwortlich Handelnden vorgestellt worden. Dass tatsächlich eine andere Verwaltung konkret in Betracht gekommen wäre, ist nicht ersichtlich. Die Kläger behaupten zwar, nicht genügend Zeit zur Vorbereitung gehabt zu haben. Hierzu fehlt jedoch weiterer konkreter Sachvortrag, etwa dass und welche anderen Verwaltungen angesprochen worden waren.

Die Beklagten haben hierzu vorgetragen, dass sie sich schon im Vorfeld für die dann bestellte Neuverwaltung entschieden hätten. Dies stellt sich jedenfalls im vorliegenden Fall nicht als treuwidrig dar. Denn die Kläger hatten in einem anderen Anfechtungsprozess vor dem Amtsgericht Strausberg bereits zu einem früheren Zeitpunkt die Abbestellung der Altverwalterin (erfolglos) betrieben. Bei dieser Sachlage war aus der Sicht der Beklagten nicht zwingend davon auszugehen, dass sich die Kläger einem Verwalterwechsel verschließen würden.

2)

Die Voraussetzungen für ein Stimmverbot gemäß § 25 Abs. 5 WEG liegen nicht vor.

(a)

Nach dem Wortlaut des § 25 Abs. 5 WEG sind insoweit lediglich Rechtsgeschäfte bzw. Rechtsstreitigkeiten mit bzw. gegen den betroffenen Wohnungseigentümer selbst erfasst. Persönliche Näheverhältnisse, insbesondere Verwandtschaftsverhältnisse führen nicht zu einem Stimmverbot nach § 25 Abs. 5 WEG (Bärmann/Merle a.a.O. § 25 Rn. 135 m.w.N.). Der persönliche Anwendungsbereich der Norm wird erweitert für Rechtsgeschäfte mit Dritten, aus denen ein Wohnungseigentümer eigene Rechte ableiten kann, z.B. durch einen Vertrag zugunsten Dritter, einer Bürgschaft oder einem Kommissionsgeschäft (Bärmann/Merle a.a.O. § 25 Rn. 140 m.w.N.).

(b)

Eine mit § 25 Abs. 5 WEG vergleichbare Interessenlage soll bestehen, wenn ein Wohnungseigentümer juristische Person ist und das Rechtsgeschäft mit einem ihrer Gesellschafter oder Organe abgeschlossen werden soll, wobei es entscheidend auf die Einflussmöglichkeiten des Gesellschafters bzw. Organs auf die Willenbildung der juristischen Person ankomme (Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 25 Rn. 31; Merle/Bärmann a.a.O. § 146 ff.). Auch im umgekehrten Fall wird ein Stimmverbot befürwortet, wenn aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung die Gefahr bestehe, dass sich der Wohnungseigentümer bei seiner Beschlussfassung von den aufgrund der Verflechtung gegebenen wirtschaftlichen Interessen leiten lasse (Kümmel a.a.O., § 25 Rn. 32; vgl. OLG Oldenburg NZM 1998, 39). Eine solche wirtschaftliche Verflechtung solle jedenfalls bei einer Stellung als Alleingesellschafter gegeben sein

(Kümmel a.a.O. § 25 Rn 32). Nach dieser Rechtsansicht würde die ... hier als Alleingesellschafterin der ... unter das Stimmverbot des § 25 Abs. 5 WEG fallen.

In der Rechtsprechung ist in Fällen „starker wirtschaftlicher Verbundenheit“ zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter ein Stimmverbot bei der Entlastung des Verwalters angenommen worden (OLG Frankfurt, OLGZ 1983, 175; so auch Bärman/Pick, WEG 11. Aufl, § 25 Rn. 36). Auch bei der Beschlussfassung über die Erhöhung ist ein solches Stimmverbot angenommen worden, wenn die Verbindung zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter wirtschaftlich so eng ist, dass die persönlichen Interessen des Wohnungseigentümers und des Verwalters völlig gleichzusetzen seien (KG, NJW-RR 1986, 642). Sogar bei (fristgerechter) Kündigung des Verwaltervertrages soll ein Stimmrechtsverbot bestehen, wenn Wohnungseigentümer und Verwalter wirtschaftlich als Einheit zu betrachten seien (OLG Düsseldorf, WuM 1999, 59; Riecke/Schmid Fachanwaltskommentar WEG, 3. Aufl., § 25 Rn. 23).

Dieser Rechtsprechung wird entgegengehalten, dass die Voraussetzungen über das Vorliegen eines Stimmverbots so klar gefasst sein müssen, dass der Leiter der Eigentümerversammlung in der Lage ist, diese Voraussetzungen in der Versammlung mit hinreichender Sicherheit positiv oder negativ festzustellen. Soweit es auf eine unbestimmte und zudem schwer feststellbare wirtschaftliche Verflechtung ankommen soll, sei dies mit dem Bedürfnis der Rechtssicherheit nicht zu vereinbaren (Merle/Bärman a.a.O. § 25 Rn. 145).

(c)

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 19.9.2000 – V ZB 30/02 (BGHZ 152, 46 = NJW 2009, 3704) darf jedoch ein zum Verwalter bestellter Wohnungseigentümer grundsätzlich selbst auch bei der Beschlussfassung über seine Abberufung auch bei gleichzeitiger Entscheidung über die Beendigung des Verwaltervertrages wirksam abstimmen. Ein Stimmverbot bestehe nur im Fall der Abberufung bzw. Kündigung aus wichtigem Grund. Da die Bestellung zum Verwalter kein Rechtsgeschäft im Sinne des § 25 Abs. 5 WEG sei, sondern in Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen erfolgt, sei der Wohnungseigentümer bei seiner Bestellung zum Verwalter nicht von der Abstimmung ausgeschlossen. Zwar ist ein Verwalter grundsätzlich bei Abschluss, Änderung und Aufhebung (Kündigung) des Verwaltervertrages nicht stimmberechtigt, da es sich insoweit um Rechtsgeschäfte i.S. des § 25 Abs. 5 handelt. Hiervon sei Ausnahme zu machen, wenn mit der Bestellung zur Verwalterin gleichzeitig über den Abschluss des Verwaltervertrages beschlossen werde, weil in diesen Fällen der Schwerpunkt der einheitlich zu bewertenden Beschlussfassung in der Verwalterbestellung liege. § 25 Abs. 5 WEG sei teleologisch auf bestimmte, eng umgrenzte Fälle von Interessenkollisionen zu reduzieren. Dabei biete es sich in Anlehnung an die Grundsätze der Rechtsprechung zum Gesellschaftsrecht an, danach zu differenzieren, ob der Schwerpunkt der Angelegenheit in der Verfolgung privater Sonderinteressen oder in der Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen liege. Wegen der Bedeutung des Verwalteramtes liege der Schwerpunkt der Beschlussfassung weiterhin in der Bestellung oder der Abberufung des Verwalters als Akt der Mitverwaltung.

(d)

Wenn schon der Wohnungseigentümer bei der eigenen Bestellung oder Abberufung zum Verwalter bzw. dem Abschluss oder Beendigung des Verwaltervertrages einem

Stimmverbot nach § 25 Abs. 5 WEG mangels Interessenkollision nicht unterliegt, dann muss dies erst Recht für Verwalter gelten, die mit dem abstimmenden Wohnungseigentümer lediglich wirtschaftlich verflochten sind.

Anzumerken bleibt jedoch, dass die Bestellung einer Konzerntochter zur Verwalterin eher den Charakter der Verfolgung privater, rein wirtschaftlicher Sonderinteressen hat; jedenfalls ging es der Mehrheitseigentümerin ersichtlich nicht darum, die Verwaltungstätigkeit selbst auszuüben. Auch bei der Abberufung bzw. Beendigung verfolgte die Mehrheitseigentümerin ersichtlich ihre privaten Sonderinteressen.

Die Frage nach dem Bestehen eines Stimmverbots nach § 25 Abs. 5 WEG kann im Hinblick auf die für die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung nötige Rechtssicherheit jedoch nicht davon abhängig gemacht werden, ob im zu bewertenden Einzelfall der Schwerpunkt einer Angelegenheit in der Verfolgung privater Sonderinteressen oder in der Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen liegt. Abgesehen von den Schwierigkeiten bei der Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse wäre eine solche Abwägung mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Daher kann diese Frage nur typisiert beantwortet werden. Jedenfalls aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher im vorliegenden Fall nicht von einem Stimmverbot der ... auszugehen.

3)

Auch ein Fall des Stimmrechtsmissbrauchs liegt nicht vor.

Die Ausübung des Stimmrechts im Interesse einer nahe stehenden Person kann als treuwidrig angesehen werden. Ein solcher Stimmrechtsmissbrauch liegt hier aber nicht vor, auch nicht in der Form der Majorisierung. Zutreffend ist, dass die ... bei der Abstimmung erkennbar eigene Interessen verfolgte, indem sie ihrer Tochtergesellschaft eine Lösung vom Verwaltervertrag ermöglichte. Zunächst ist festzustellen, dass der Beschluss mit 171 Stimmen gegen 18 Stimmen bei 5 Enthaltungen gefasst wurde, so dass die ... (164 Stimmen) den Beschluss nicht etwa gegen alle anderen Wohnungseigentümer durchgesetzt hat (vgl. für einen solchen Fall Bärmann/Merle, WEG 11. Aufl., § 25 Rn. 179 m.w.N.). Allein das Verfolgen eigener Interessen macht das Handeln der ... jedoch nicht schon treuwidrig. Denn es ist im wirtschaftlichen Verkehr üblich, dass Parteien regelmäßig eigene Interessen verfolgen, ohne dass dies allein schon als treuwidrig anzusehen wäre. Eine Majorisierung ist deshalb erst dann als rechtsmissbräuchlich anzusehen, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung darstellen, wie etwa bei der Verschaffung unangemessener Vorteile oder der Bestellung eines persönlich ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters (BGH NJW 2002, 3704 m.w.N.; Spielbauer/Then, WEG, § 25 Rn. 32). Zur Verfolgung eigener Interessen muss noch ein Moment hinzukommen, durch das die übrigen Wohnungseigentümer konkret benachteiligt werden, z.B. konkret geschädigt oder der Gefahr von Vermögensnachteilen ausgesetzt werden. Es müssen jedenfalls neben der Ausübung des Stimmrechts weitere Umstände hinzutreten, um diese als missbräuchlich und gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößend anzusehen.

Dazu ist jedoch hier nichts ersichtlich. Der neue Verwaltervertrag hat genau den gleichen Inhalt wie der alte Vertrag. Der Sitz der Verwaltung ist von ... (alt) nach ...

(neu) an den Standort der WEG in ... sogar noch herangerückt. Etwaige Schadenersatzansprüche gegen den Altverwalter aus dem beendigten Verwaltervertrag bestehen weiterhin fort; über eine Entlastung wurde nicht abgestimmt. Dass die Neuverwalterin schlechter qualifiziert ist, als die Altverwalterin, ist nicht ersichtlich. Bei dieser Sachlage ist nicht erkennbar, dass der Verwalterwechsel Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würde.

4)

Der angefochtene Beschluss erweist sich nicht deshalb als anfechtbar oder nichtig, weil er nach Auffassung der Kläger zu unbestimmt sei. Die Bezeichnung „Verwaltungsbeirat / zwei Eigentümer“ im angefochtenen Beschluss ist auslegungsfähig dahingehend, dass der Verwaltervertrag durch zwei Eigentümer, die zugleich Mitglied des Verwaltungsbeirates sind, abzuschließen ist. Dies entspricht im Übrigen auch – worauf auch schon das Amtsgericht zutreffend hingewiesen hat – der von der WEG bisher in der Vergangenheit geübten Praxis.

5)

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 2 ZPO.

Die Zulassung der Revision erfolgt zur Fortbildung des Rechts gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Der Fall gibt nach Auffassung der Kammer Anlass, Leitsätze für die Auslegung des § 25 Abs. 5 WEG im Hinblick auf bestehende enge wirtschaftliche Verflechtungen zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter aufzuzeigen.