

# Landgericht Düsseldorf

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 62 Abs. 2 WEG; 313a Abs. 1, 520 Abs. 3, 540 Abs. 2 ZPO

- 1. Der Beschluss über die Bestellung eines Verwalters ist für ungültig zu erklären, wenn die Bestellung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, weil in der Person des Gewählten ein wichtiger Grund gegen seine Bestellung vorliegt.**
- 2. Dies wird dann der Fall sein, wenn Umstände vorliegen, die den Gewählten als unfähig oder ungeeignet für das Amt erscheinen lassen. Dabei können als derartige Umstände nur Tatsachen berücksichtigt werden, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorgelegen haben bzw. bekannt waren (BayObLG, NZM 2001, 104; Oberlandesgericht Frankfurt OLG Frankfurt 2005).**
- 3. Weil sich im Gegensatz zur Abberufung eines Verwalters, wo sich die Mehrheit gegen den Verwalter entschieden hat, im Fall der Bestellung die Mehrheit der Wohnungseigentümer für den Verwalter entschieden hat, sind bei der Anfechtung des Bestellungsbeschlusses höhere Anforderungen an das Vorliegen des wichtigen Grundes als bei der Abberufung zu stellen.**
- 4. Dies kann der Fall sein, wenn der Verwalter mangels Ausbildung im Bereich der Immobilienverwaltung die praktische Erfahrung als allein Verantwortlicher für die Verwaltung einer Eigentumsanlage nicht besitzt und er im Vorfeld seiner Bestellung bereits im Lager der Mehrheit innerhalb der zerstrittenen Wohnungseigentümergeinschaft gestanden hat.**
- 5. Ein Wohnungseigentümer kann bei einem Objekt, das von Streitigkeiten geprägt ist, grundsätzlich verlangen, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von einer gewerblichen externen Verwaltung durchgeführt wird, deren Inhaber bzw. Mitarbeiter über die berufliche Qualifikation und Erfahrung bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften verfügen.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 18.10.2013, Az.: 25 S 7/13

Die 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf hat im schriftlichen Verfahren mit einer Erklärungsfrist bis zum 27. September 2013 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Pahlke, die Richterin am Landgericht Radtke und die Richterin am Landgericht Dr. Hanspach

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 17. Dezember 2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf – Az.: 290a C 9724/12 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 2.856,- €.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien sind bzw. waren bei Klageerhebung und Berufungseinlegung die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ... in D.

Die Beklagte zu 1) erwarb den Grundbesitz im Jahre 1995 und wurde am 12. Januar 1996 als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen. Mit Teilungserklärung vom 16. November 1995 wurde das Haus ... in 13 Einheiten aufgeteilt. Nummer 1 und 2 wurden in der Anlage 1 der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnet. Im Jahre 1996 wurde eine 14. Einheit gebildet. Die Miteigentumsanteile wurden daraufhin bezüglich der Einheiten Nr. 13 und 14 (Speicher) geändert. Die Einheiten 1, 2, 3, 4, 5 und 13 standen im Eigentum der Beklagten zu 1., nunmehr ist Eigentümer dieser Einheiten der Beklagte zu 2., der bereits Eigentümer der Einheiten 6, 7, 9 und 14 war. Als erste Einheit erwarb der Beklagte zu 2. die Einheit 7 von den Eheleuten ... Die Einheit 8 steht im Eigentum der Beklagten zu 3., die Einheit 12 im Eigentum des Beklagten zu 4. und die Einheiten 10 und 11 stehen im Eigentum des Klägers.

Im Jahr 2005 erwarb der Kläger die Einheiten 10 und 11 im Wege der Zwangsversteigerung. Durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 4. September 2006 wurde er für fünf Jahre zum Verwalter bestellt. Vormalige Verwalterin war die Hausverwaltung ... = Beklagte zu 1.), deren Mitarbeiter der Beigeladene war. Der Beigeladene, der nicht Miteigentümer ist, nahm seit Eintritt des Klägers in die Eigentümergeinschaft regelmäßig an den Eigentümerversammlungen teil und führte Protokoll.

Der Kläger machte, gestützt auf Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15. März 2007 als Verfahrensstandschafter gegenüber der Beklagten zu 1. Ansprüche auf Herausgabe von Bauzeichnungen, Auskunftserteilung über Vermietung von Gemeinschaftsflächen, Herausgabe von Mietzahlungen für Gemeinschaftsflächen aus eigenem und abgetretenem Recht, Rückbau von baulichen Veränderungen geltend. Die Kammer verpflichtete die Beklagte zu 1. mit Beschluss vom 20. März 2009 (25 T 173/08), die Überdachungen in dem auf der diesem Beschluss anliegenden Fotografie mit grün umkreisten Bereich des Hofes der Eigentumsanlage A-straße ... in D. auf eigene Kosten zurückzubauen. Die Beklagte zu 1. wurde ferner verpflichtet, die hofseitige Abgrenzungsmauer einschließlich Fenstern des Laubgangs im 1. Obergeschoss des Grundbesitzes A-straße ... in D. auf eigene Kosten zu beseitigen, den in der Teilungserklärung vom 16. November 1995 als „Waschküche“ bezeichneten Raum auf eigene Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft frei zugänglich zu machen und, dafür zu sorgen, dass eine Nutzung der Einheiten 1-3 im Hause A-straße ... in D. als Bordell unterbleibt.

In der Eigentümerversammlung vom 7. Februar 2012 war Herr ... zum Verwalter gewählt worden. In dem daraufhin von dem Kläger betriebenen Anfechtungsverfahren vor dem Amtsgericht Düsseldorf (Az.: 290a C 2866/12) wies das Amtsgericht in der mündlichen Verhandlung vom 18. Juni 2012 darauf hin, dass die Wahl des Herr ... um Verwalter schon deshalb unwirksam sein dürfte, da vor der Wahl am 7. Februar 2012 keine weiteren Angebote für die Hausverwaltung eingeholt worden seien.

In der Eigentümerversammlung vom 13. Juli 2012 (Protokoll Bl. 46 ff. GA) wurde unter TOP 4 und 5 wie folgt beschlossen:

Top 4)

Bestellung eines Hausverwalters für die Eigentümergemeinschaft (eventuell Bestätigung des zu Top 10 in der Eigentümerversammlung vom 07.02.12 getroffenen Beschlusses)

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, über jede Bewerbung einzeln abzustimmen.

Herr ... legt vorab, die Versammlungsleitung für die anstehenden Abstimmungen nieder und bittet, dass diese von einem anderen Miteigentümer geleitet werden, da er ja selbst einer der Bewerber sei.

Entgegen dazu erklärt Herr Ra ..., dass Herr ... die Abstimmungen durchführen kann.

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass Herr ... die Abstimmungen über die Bestellung eines Verwalters leitet.

1000/1000stel Anteile Für- 0/1000stel Anteile Gegen- 0/1000stel Anteile Enthaltungs-Stimmen.

Der Beschluss wird angenommen.

-Immobilienverwaltung-

0/1000stel Anteile Für- 1000/1000stel Anteile Gegen- 0/1000stel Anteile Enthaltungs-Stimmen.

Der Beschluss wird abgelehnt.

0/1000stel Anteile Für 1000/1000stel Anteile Gegen- 0/1000stel Anteile Enthaltungs-Stimmen.

Der Beschluss wird abgelehnt.

-Hausverwaltung -

0/1000stel Anteile Für- 1000/1000stel Anteile Gegen- 0/1000stel Anteile Enthaltungs-Stimmen.

Der Beschluss wird abgelehnt.

-Hausverwaltung-

750,5/1000stel Anteile Für- 249,5/1000stel Anteile Gegen- 0/1000stel Anteile Enthaltungs-Stimmen.

Der Beschluss wird angenommen.

Fa. Gesellschaft für Immobilienverwaltung mbH und Co. Verwaltungs KG

249,5/1000stel Anteile Für- 750,5/1000stel Anteile Gegen- 0/1000stel Anteile Enthaltungs-Stimmen.

Der Beschluss wird abgelehnt.

Damit ist der Beschluss unter Top 10 in der Eigentümerversammlung vom 07.02.2012 bestätigt.

Top 5)

Feststellung, dass der Miteigentümer nicht weiterhin berechtigt ist, die Wohnungseigentümergeinschaft außergerichtlich und/oder gerichtlich zu vertreten.

750,5/1000stel Anteile Für. 249,5/1000stel Anteile Gegen- 0/1000stel Anteile Enthaltungs-Stimmen.

Der Beschluss wird angenommen.

Der Kläger hat die Beschlüsse zu TOP 4 und 5 angefochten.

Der Kläger hat beantragt,

die Beschlüsse zu TOP 4 und 5 der Eigentümerversammlung vom 13. Juli 2012 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Amtsgericht hat durch das angegriffene Urteil vom 17. Dezember 2012 den Beschluss zu Top 4 der Eigentümerversammlung vom 13. Juli 2012 für ungültig erklärt und im Übrigen die Klage abgewiesen.

Die Amtsrichterin hat wie folgt ausgeführt:

Der zu TOP 4 gefassten Beschlüsse zur Bestellung des Beigeladenen als Verwalters sind zu beanstanden. Beschlüsse zur Verwalterbestellung widersprechen Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalles ein wichtiger Grund gegen die Bestellung des Verwalters vorliegt. Dabei ist ein wichtiger Grund ähnlich wie bei der Abberufung zu beurteilen. Da sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer bei der Abberufung gegen und bei der Bestellung für den Verwalter entscheidet, sind bei der Anfechtung eines Bestellungsbeschlusses höhere Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen

Grundes zu stellen als bei der Abberufung. Ein wichtiger Grund liegt dabei insbesondere vor, wenn bei Abwägung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umständen nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von Anfang an nicht erwarten ist. Solche Gründe sind dargetan und ersichtlich.

Aufgrund der Tätigkeit des Beigeladenen als maßgeblicher Mitarbeiter der Hausverwaltung und seiner Verbindung zu Herrn A, der stets für die Beklagte zu 1. auftritt, bestehen Zweifel an der Geeignetheit und Neutralität des Beigeladenen als Verwalter.

Zudem bestehen aufgrund der unstreitigen früheren Tätigkeit des Beigeladenen für die unter dem Namen der Beklagten zu 1. auftretenden Hausverwaltung und aufgrund des Umstandes, dass stets Herr A für die Beklagte zu 1. handelt, der Beigeladene zudem ebenfalls regelmäßig in Begleitung von Herrn A auftritt, Bedenken an der Neutralität des Beigeladenen als Verwalter. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist derzeit jedenfalls erkennbar noch zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1., in der Person von Herrn A, zerstritten, so dass jedenfalls für den Kläger nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem Beigeladenen als Verwalter unzumutbar ist. Denn aus der Sicht des Klägers bestehen jedenfalls berechnigte Bedenken an der Neutralität des Beigeladenen als Verwalter. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass er in den vorangegangenen Verfahren stets von der Beklagten zu 1. für den zwischen den Parteien streitigen Vortrag als Zeuge benannt wurde. Ob er sich insofern freiwillig als Zeuge zur Verfügung gestellt hat, kann offenbleiben. Denn für die Frage der Zumutbarkeit kommt es nicht darauf an, ob die Umstände, die gegen seine Eignung sprechen, von ihm verschuldet worden sind oder nicht.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich drei weitere gewerbliche Hausverwaltungen zur Wahl gestellt haben, eine davon ausweislich des Protokolls auch mit günstigeren Konditionen, so dass auch aus diesem Grund die Bestellung eines Verwalters, der innerhalb einer zerstrittenen Wohnungseigentümergeinschaft erkennbar auf Seiten einer der zerstrittenen Parteien steht, Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Denn insofern ist es angezeigt, einen neutralen Verwalter zu bestellen, um die Zerstrittenheit nicht zu vertiefen. Angesichts dessen waren auch die weiterhin zu TOP 4 gefassten Beschlüsse betreffend die Ablehnung der weiteren Kandidaten aufzuheben.

Gegen dieses Urteil haben die Beklagten Berufung eingelegt.

Die Beklagten beantragen,

unter teilweiser Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Düsseldorf vom 17. Dezember 2012 die Anfechtungsklage insgesamt abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Von der Darstellung tatsächlicher Feststellungen im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

## **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 520 Absatz 3 Satz 2 ZPO.

Die Beklagten rügen eine Rechtsverletzung des Amtsgerichtes, die als zutreffend unterstellt, entscheidungserheblich wäre.

Die Beklagten tragen vor, dass das Amtsgericht den Maßstab, aufgrund dessen die Entscheidung der Eigentümergeinschaft zu überprüfen sei, fehlerhaft angewandt habe. Der zu bestellende Verwalter müsse gerade nicht neutral sein. Es gehe nur darum, dass er die Gewähr bieten müsse, im Interesse der Eigentümergeinschaft kompetent und verantwortungsbewusst zu handeln, wobei allerdings ohne Weiteres ein zu bestellender Verwalter auch im Lager eines der beiden Eigentümerparteien stehen könne. Das Amtsgericht habe eine unstatthafte Wertung dahin vorgenommen, dass Herr ... der maßgebliche Mitarbeiter der Hausverwaltung ... war. Der Kläger habe vorgetragen, dass der Herr ... die rechte Hand des Herrn ... sei. Dies sei seitens der Beklagten bestritten worden. Die Beklagten weisen darauf hin, dass Herr ... vergleichbar einer Sekretärin, gehandelt habe, er an die Weisungen der Beklagten zu 1. und ihres Bruders ... gebunden gewesen sei und nicht selbstständig agieren und eigene Entscheidungen treffen konnte.

III.

Die Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 13. Juli 2012 entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Bestellung des Verwalters ist am Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu messen. Die Wohnungseigentümer haben nach § 21 Abs. 3 und 21 Abs. 4 WEG nicht nur einen Anspruch darauf, dass die Tätigkeit der Verwaltung diesen Grundsätzen entspricht, sondern auch darauf, dass der Verwalter selbst diesen Anforderungen genügt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 146/10, NJW 2011, 3025; Merle in Bärmann, WEG 11. Aufl., § 26 Rn. 40). Daran fehlt es, wenn ein wichtiger Grund gegen die Bestellung spricht (BayObLG, WE 1990, 68; OLG Stuttgart, NJW-RR 1986, 315; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 26 Rn. 40; Jennißen in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 26 Rn. 63). Wann ein solcher wichtiger Grund vorliegt, bestimmt sich in Anlehnung an § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG nach den für die Abberufung des Verwalters geltenden Grundsätzen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11 -, juris).

Der Beschluss über die Bestellung eines Verwalters ist für ungültig zu erklären, wenn die Bestellung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, weil in der Person des Gewählten ein wichtiger Grund gegen seine Bestellung vorliegt. Ein solcher Grund ist entsprechend den für die Abberufung des Verwalters geltenden Grundsätzen nach allgemeiner Meinung dann gegeben, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände eine Zusammenarbeit mit dem gewählten Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört bzw. von vornherein nicht zu erwarten

ist. Dies wird dann der Fall sein, wenn Umstände vorliegen, die den Gewählten als unfähig oder ungeeignet für das Amt erscheinen lassen. Dabei können als derartige Umstände nur Tatsachen berücksichtigt werden, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorgelegen haben bzw. bekannt waren (BayObLG, NZM 2001, 104; Oberlandesgericht Frankfurt OLGR Frankfurt 2005, 378; Elzer ZMR 2001, 418,). Weil sich im Gegensatz zur Abberufung eines Verwalters, wo sich die Mehrheit gegen den Verwalter entschieden hat, im Fall der Bestellung die Mehrheit der Wohnungseigentümer für den Verwalter entschieden hat, sind bei der Anfechtung des Bestellungsbeschlusses höhere Anforderungen an das Vorliegen des wichtigen Grundes als bei der Abberufung zu stellen. Die Gerichte sollen nicht ohne zwingende Notwendigkeit in die Mehrheitsentscheidung der Eigentümer eingreifen (Bundesgerichtshof, NJW 2002, 3240; BayObLG, WE 1990, 68; NZM 2000, 510; NZM 2001, 754; Oberlandesgericht Köln, NZM 1999, 128; Bärmann-Merle, WEG, 11. Auflage, § 26 Rn. 41; Staudinger/Bub, BGB, 12. Auflage, § 26 WEG Rn. 160).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die Kammer der Auffassung, dass die von dem Kläger erhobenen Vorwürfe gegen den Beigeladenen die Ungültigkeit der Bestellung zur Folge haben.

1. Zunächst kann die fachliche Kompetenz des Beigeladenen nicht bejaht werden.

Der Beigeladene hat zwar aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit für die Hausverwaltung Kenntnisse und Erfahrungen mit der Verwaltung von Wohnungseigentum gewonnen. Er verfügt jedoch unstreitig über keine Ausbildung im Bereich der Immobilienverwaltung und hat keinerlei selbstständige berufliche Erfahrung als Verwalter von Wohnungseigentum.

Seine Tätigkeit für die Hausverwaltung kann nach dem Vortrag der Beklagten nicht als eine entsprechende gewertet werden.

Demnach war er seit 2004 in der Hausverwaltung tätig, nachdem er zuvor seit 2002 im Service der Gaststätte der Beklagten zu 1. und als Chauffeur für den Bruder der Beklagten zu 1., gearbeitet hatte.

In der Hausverwaltung sei er nur weisungsgebunden tätig geworden, konnte nicht selbstständig agieren und eigene Entscheidungen treffen. Von einer maßgeblichen Mitarbeit habe also keine Rede sein können.

Dies zugrunde gelegt, fehlt dem Beigeladenen mangels Ausbildung im Bereich der Immobilienverwaltung die praktische Erfahrung als allein Verantwortlicher für die Verwaltung einer Eigentumsanlage, wenn auch als Angestellter einer Hausverwaltung.

Die von dem Beigeladenen bei der Vereinigten Versicherungsgesellschaft von Amerika in der Zeit vom 2. Juli 1984 bis 30. September 1989 gesammelten Kenntnisse betreffen nach dem Zeugnis vom 25. September 1989 (Bl. 370 GA) nicht das Gebiet der Wohnungseigentumsverwaltung. Zudem liegt dieser Beschäftigungszeitraum mehr als 20 Jahre zurück, so dass bei einer Bewerbung zum Verwalter nicht allein auf diese Zeit zurückgegriffen werden könnte.

Der Beigeladene hat demnach zu keiner Zeit vor der Bewerbung bei der streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft eine eigenverantwortliche Verwaltung geführt. Er war weder innerhalb einer

Hausverwaltung noch zuvor als Selbstständiger für die Verwaltung einer oder mehrerer Wohnungseigentumsanlagen zuständig.

2. Das von dem Beigeladenen den Wohnungseigentümern zugänglich gemachte Infoblatt (Bl. 55 GA) ist insoweit missverständlich.

Der Beigeladene hat in der Eigentümerversammlung vom 13. Juli 2012 angegeben, 2 Wohnungseigentumsanlagen zu betreuen, nach dem Infoblatt hat er bereits mehrere Häuser und Wohnungen in seiner Verwaltung. Auch wenn hierunter nach dem Briefkopf „Hausverwaltung, Wohnungsverwaltung“ ebenso Mietverwaltungen subsumiert werden könnten, lässt der Text auf eine seit Gründung im Jahre 2011 stark expandierende Firma auf dem Gebiet der Eigentumsverwaltung schließen, wenn er sich mit diesem Infoblatt für eine Eigentumsverwaltung bewirbt.

In der Sitzung vor der Kammer am 3. Juni 2013 hat der Beigeladene ebenfalls angegeben, erst am Anfang zu stehen. Er bemühe sich um die Verwaltung weiterer Eigentumsanlagen.

Die Kammer verkennt nicht, dass der Beigeladene als Verwalter die Eigentümerversammlung vom 5. April 2013 einberufen hat, auf der allstimmige Beschlüsse gefasst worden sind (Protokoll Bl. 350 ff GA). Insofern ist jedoch zu beachten, dass zumeist entweder eine Vertagung auf die nächste Eigentümerversammlung oder die Einholung von Angeboten durch die Verwaltung beschlossen wurde. Auch will die Kammer dem Beigeladenen nicht Bemühen und Engagement bei seiner Tätigkeit absprechen. Gleichwohl ist nicht zu verkennen, dass ein Wohnungseigentümer bei einem Objekt, das von Streitigkeiten geprägt ist, grundsätzlich verlangen kann, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von einer gewerblichen externen Verwaltung durchgeführt wird, deren Inhaber bzw. Mitarbeiter über die berufliche Qualifikation und Erfahrung bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften verfügen.

3. Weiterhin ist die - zumindest in der Vergangenheit - aufgrund des Beschäftigungsverhältnisses gegebene Verbundenheit des Beigeladenen mit der Beklagten zu 1. zu beachten. Nach dem Schriftsatz der Beklagtenvertreter vom 10. Oktober 2013 hat die Beklagte zu 1. ihre Sondereigentumseinheiten an den Beklagten zu 2. veräußert und dieser ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Entscheidend im Hinblick auf die Ordnungsgemäßheit der Bestellung ist jedoch der Zeitpunkt der Beschlussfassung am 13. Juli 2012.

Der Beigeladene war, wie zuvor dargestellt, langjährig für die Beklagte zu 1. tätig, ab 2002 im Service der Gaststätte der Beklagten zu 1. und seit 2004 in der von ihr geführten Hausverwaltung ....

In diesem Zusammenhang ist die bisherige Situation im Haus und die Stellung des Beigeladenen in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

Die Beklagte zu 1. war Alleineigentümerin des Grundbesitzes, bevor sie ihn in Wohnungs- und Teileigentum aufteilte. Der Beigeladene als Mitarbeiter der Hausverwaltung ... hat mit dem Kläger nach Erwerb seiner Einheiten im Wege der Zwangsversteigerung mit Schreiben vom 31. Januar 2006 Kontakt aufgenommen. Er hat die folgenden Streitigkeiten in der Wohnungseigentümergeinschaft, welche zu mehreren Gerichtsverfahren geführt haben, als Mitarbeiter der Hausverwaltung ... mitbekommen und ist einige Male von der Beklagten zu 1. als Zeuge benannt worden. In dem Verfahren 290 II 246/06 WEG ist er vor dem



Amtsgericht Düsseldorf gemäß Beweisbeschluss vom 28. September 2009 als Zeuge vernommen worden. In der Sitzung vom 30. November 2009 hat er ausgesagt, dass Herr ... und Herr ... den Mietvertrag über die Räumlichkeiten im Erdgeschoß ausgehandelt hätten und er dann hinzu gerufen worden sei, um den Mietvertrag auszufüllen. Er arbeite für die Hausverwaltung. Zutreffend weisen die Beklagten darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung es keinen Mehrheitseigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft gab.

Jedoch ist eine Bestellung bedenkenswert, wenn aufgrund erkennbarer Interessengegensätze zwischen den Wohnungseigentümern das Vertrauensverhältnis zu einem Verwalter, der zuvor über Jahre auf Seiten einer „Gruppierung“ innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft tätig war, ein Vertrauensverhältnis objektiv nicht zu erwarten ist.

Unabhängig von der Art der Tätigkeit des Beigeladenen innerhalb der Hausverwaltung, ist diese Verwaltung für die anderen Wohnungseigentümer neben dem Bruder der Beklagten zu 1. verbunden, der die Korrespondenz führte, Geschäftsschreiben unterzeichnete, zu den Eigentümerversammlungen erschien und Protokoll führte.

Der Wohnungseigentumsverwalter hat eine besondere Vertrauensstellung, weil er Treuhänder fremden Vermögens ist. Er hat in vielfältiger Weise die Interessen der Wohnungseigentümer wahrzunehmen. Die ordnungsgemäße Verwaltung der Anlage erfordert eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen dem Verwalter und den einzelnen Miteigentümern. Aus den rechtlichen Problemen im Zusammenhang mit der Vermietung der Einheiten durch die Beklagte zu 1. zur Nutzung als Bordell mit Mietvertrag vom 19. Mai 2004 und der in diesem Zusammenhang erfolgten baulichen Veränderungen ist das Vertrauensverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern untereinander nachhaltig gestört, so dass die Bestellung eines ehemaligen Mitarbeiters der Hausverwaltung nicht dem gemeinsamen Interesse der Wohnungseigentümer entspricht.

4. Das Vorliegen eines solchen wichtigen gegen die Bestellung sprechenden Grundes verpflichtet die Wohnungseigentümer allerdings nicht ohne weiteres dazu, eine Person oder ein Unternehmen nicht zu bestellen. Sie haben vielmehr einen Beurteilungsspielraum und dürfen von einer Abberufung absehen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint (Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Februar 2012 - V ZR 105/11, NJW 2012, 1884 f. Rn. 9 f.). Einen entsprechenden Beurteilungsspielraum haben die Wohnungseigentümer auch bei der Bestellung des Verwalters, bei der sie eine Prognose darüber anstellen müssen, ob er das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird (BGH, Urteil vom 22. Juni 2012 - V ZR 190/11 -, juris; WuM 2012, 519). Die Bestellung des Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung deshalb erst, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, das heißt, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen.

Dies ist vorliegend zu bejahen. Nicht der Umstand, dass er mehrfach als Zeuge benannt worden ist, ist entscheidend, sondern die Schlussfolgerung, dass der Beigeladene intensiv in die Verwaltung durch die Hausverwaltung eingebunden war. Die zwischen den Miteigentümern aufgetretenen Streitigkeiten sind nicht beigelegt. Vielmehr ist bei der Kammer noch das Verfahren 25 T 309/10 (290 II 246/06 WEG AG Düsseldorf) anhängig. Am 26. September 2013 ist ein Beweisbeschluss ergangen, nach dem Beweis durch Einholung eines schriftlichen

Sachverständigengutachtens erhoben werden soll, welche Gesamtnettokaltmiete für die Vermietung der in dem Mietvertrag vom 19. Mai 2004 aufgeführten Mietsache für die Zeit von September 2004 bis Juli 2007 bei der Vermietung an einen Bordellbetreiber erlangt worden wäre, wenn dabei die Sondernutzungsfläche der Beklagten zu 1. lediglich als Hoffläche, damit unbebaut und nicht unterkellert, zur Verfügung gestanden hätte. Die unparteiliche und objektive Begleitung bzw. Vermittlung des Fortgangs dieses Rechtsstreits an die übrigen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Beklagten zu 1. erscheint vor dem Hintergrund, dass der Beigeladene den Mietvertrag ausgefüllt hat, zweifelhaft. Damit ist aber die Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu sämtlichen Wohnungseigentümern quasi ausgeschlossen. Gerade wegen der tiefen Gräben, die aufgrund der Besonderheiten in der Historie dieses Objekts zwischen der Beklagten zu 1. und - vor Erwerb mehrerer Einheiten durch den Beklagten zu 2. - den anderen Miteigentümern bestanden, ist eine neutrale Wohnungseigentumsverwaltung, die weder persönlich noch von ihrem Interesse her der einen oder anderen Seite nahe steht oder verpflichtet ist, in besonderem Maße angezeigt.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO.