

# Landgericht Karlsruhe

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21 Abs. 3, 23 Abs. 1 u. 2 , 24 WEG

- 1. Die Eigentümerversammlung ist der Ort, an dem die gemeinsamen Belange der Gemeinschaft von allen Mitgliedern diskutiert und durch anschließenden Beschluss geregelt werden. Dieser Funktion als Diskussionsforum unter Einschluss aller Mitglieder steht es von vornherein entgegen, dass die Versammlung auf Betreiben der Mehrheit nach Belieben unterbrochen wird, damit sie unter Ausschluss der Minderheit ungestört weiterdiskutieren kann, bevor anschließend über den Beschluss abgestimmt wird.**
- 2. Die bewusste Vereitelung der Teilnahmerechte von Mitgliedern der Gemeinschaft hat nur in Ausnahmefällen wegen des darin liegenden Eingriffs in den Kernbereich ihrer Mitwirkungsrechte die Nichtigkeit der in der anschließenden Versammlung gefassten Beschlüsse zur Folge. Damit sind derartige Beschlüsse grds. nur anfechtbar.**
- 3. Die Wiederbestellung eines Verwalters ist nur dann nicht mehr ordnungsmäßig, wenn nach Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis nicht zu erwarten ist.**
- 4. Selbst bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der gegen die Wiederbestellung spricht, haben die Wohnungseigentümer einen Beurteilungsspielraum und dürfen sich selbst dann für die Wiederbestellung entscheiden, wenn dies aus objektiver Sicht noch vertretbar erscheint**

LG Karlsruhe, Urteil vom 17.11.2015; Az.: 11 S 46/15

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft und streiten über die weitere Bestellung der Verwalterin und die Verlängerung des Verwaltervertrags. Die Verwalterin ist dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten. Bereits in der Versammlung vom 17.07.2013 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich die Wiederbestellung der Verwalterin. Dieser Beschluss wurde auf die Anfechtung der Kläger vom AG für ungültig erklärt, weil sich aus der (werbenden) Rolle der Verwalterin bei der Vermittlung von Wohnungsverkäufen in der Anlage und der ihr nach der Teilungserklärung obliegenden Zustimmung zu Wohnungsveräußerungen ein Interessenkonflikt ergebe, der ihrer weiteren Bestellung entgegenstehe. Die gegen dieses Urteil eingelegte Berufung der

Verwalterin (hiesige Streithelferin) blieb erfolglos. Zwischenzeitlich legte die Verwalterin eine Erklärung vor, wonach sie in Zukunft keine Vermittlungen von Verkäufen betreffend die Gemeinschaft übernehmen werde.

In der dem hiesigen Rechtsstreit zu Grunde liegenden Versammlung vom 21.03.2014 war kurz nach Verkündung des erstinstanzlichen Urteils unter TOP 4 eine Erörterung über das weitere Vorgehen und die Abstimmung über einen Antrag auf einen Zweitbeschluss zur Wiederbestellung vorgesehen. Laut Protokoll der Versammlung berichtete unter dem TOP zunächst der Geschäftsführer der Streithelferin als Versammlungsleiter über das Urteil des AG und über die Berufung, die die Streithelferin dagegen eingelegt hatte, und bat die Eigentümer, dem Antrag auf Fassung eines erneuten Beschlusses zur Wiederbestellung zuzustimmen. Sodann rief der Geschäftsführer der Streithelferin den Prozessbevollmächtigten der Beklagten (mit Ausnahme eines Beklagten) hinein, damit "dieser ein Mandantengespräch mit den anwesenden Eigentümern führen" könne. Der Kläger widersprach der Anwesenheit des Prozessbevollmächtigten. Ein Geschäftsordnungsbeschluss über dessen Anwesenheit fand laut Protokoll aber nicht statt, auch keine ausdrückliche Entscheidung des Versammlungsleiters. Begonnen hatte die Versammlung mit längeren Diskussionen über das Anwesenheitsrecht des Prozessbevollmächtigten der Kläger, dem schließlich nur die Anwesenheit als Dolmetscher gestattet wurde. Nach Betreten des Versammlungssaals forderte der Prozessbevollmächtigte der Beklagten, dass der Kläger und zwei weitere Eigentümer, die er im Vorprozess nicht vertrat, den Saal verlassen müssten. Daraufhin unterbrach der Geschäftsführer der Streithelferin die Versammlung und verließ den Saal. Der Kläger und die beiden anderen Eigentümer verließen den Saal unter Protest. Die Dauer der Unterbrechung ist nicht protokolliert. Nach Fortführung der Versammlung unter Einschluss der zuvor aus dem Saal geschickten Eigentümer teilte der Versammlungsleiter mit, dass die Verwalterin keine Vermittlungen von Wohnungsverkäufen in der Anlage vornehmen werde, sodann wurde über den Antrag auf Wiederbestellung der Verwalterin abgestimmt. Es gab 53 Ja-Stimmen und 21 Nein-Stimmen. Im Protokoll ist vermerkt, dass der Antrag angenommen wurde.

Die Kläger fochten diesen Beschluss rechtzeitig an und sind der Auffassung, die Wiederbestellung widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Zur Begründung werfen sie der Streithelferin Fehlverhalten bei der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen vor. Auffällig sei, dass eine bestimmte Firma regelmäßig die angeblich günstigsten Angebote abgebe und dann auch beauftragt werde. Tatsächlich arbeite die Firma zu teuer, die Sanierungsarbeiten seien am Markt günstiger zu haben. So habe die Verwalterin bei einer beabsichtigten Teilsanierung des Daches die Erkenntnisse des Architekten, dass Kosteneinsparungen möglich seien, nicht an die Eigentümer weitergegeben. In anderen von der Verwalterin betreuten Objekten habe sie Handwerker nach der Angebotsabgabe aufgefordert, höhere Angebote abzugeben, und zwar mit der Begründung, sie seien zu billig. Die Verwalterin habe den Hausmeister angewiesen, vom Kläger herbeigerufene Handwerker, die sich zwecks Angebotsvorbereitung die Heizung der Gemeinschaft anschauen wollten, nicht in den Heizungsraum zu lassen. Über laufende Rechtsstreitigkeiten seien die Eigentümer nicht rechtzeitig informiert worden. In einer früheren Sitzung des Verwaltungsbeirats sei ein Wohnungseigentümer zu Unrecht ausgeschlossen worden. Zudem habe die Verwaltung wegen der Dachsanierung eigenmächtig einen Architektenvertrag abgeschlossen. Formelle Fehler bei der Beschlussfassung rügten die Kläger innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist nicht.

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme durch Vernehmung von Zeugen mit

dem angegriffenen Urteil die Klage abgewiesen (Urt. v. 25.02.2015 - 9 C 152/14). Unredliches Verhalten bei der Auftragsvorbereitung sei der Verwalterin nicht nachgewiesen worden. Die Nichtberücksichtigung zu billiger Angebot sei zulässig und könne die Gemeinschaft vor Verlusten bei Handwerkerinsolvenzen bewahren. Zwar gebe es kleinere Verfehlungen, gleichwohl sei es noch vom Ermessen der Eigentümer gedeckt, die Verwalterin wiederzubestellen. Mit ihrer Berufung rügen die Kläger eine falsche Beweiswürdigung und eine fehlerhafte Rechtsanwendung des Amtsgerichts. Insbesondere sei es nicht Aufgabe der Verwalterin, angeblich "zu billige" Angebote auszusortieren; die Gemeinschaft habe selbst zu befinden, welche Angebote sie für seriös und vertrauenswürdig halte.

Die Kammer hat im Termin zur mündlichen Verhandlung über die Berufung gem. § 46 Abs. 2 WEG auf eine mögliche Nichtigkeit des Beschlusses hingewiesen, da der Kläger und zwei weitere Eigentümer de facto kurz vor der Beschlussfassung für gewisse Zeit von der Versammlung ausgeschlossen worden seien. Die Kläger beriefen sich daraufhin auf diesen Fehler zur Begründung ihrer Klage. Die Parteien erhielten Gelegenheit, zu diesem Hinweis Stellung zu nehmen. Die Beklagten sind der Ansicht, dass die - bloß kurze - Unterbrechung zulässig und der Versammlung dienlich gewesen sei. Die Streithelferin macht geltend, dass die Eigentümerversammlung unterbrochen gewesen sei. Von einer unterbrochenen Versammlung könne man "denknotwendigerweise" nicht ausgeschlossen werden. Selbst bei einem Ausschluss habe dies nicht die Nichtigkeit des Beschlusses zur Folge. Auf die Teilnahmerechte könne jedes Mitglied verzichten; dies stehe einer Annahme der Nichtigkeit entgegen. Die Kläger machen geltend, man habe tatsächlich ca. 1 Stunde auf dem Flur vor dem Saal gestanden. Die Gegenseite könne sich auch nicht auf anwaltliche Rechtsvorschriften (§ 43 a BRAO) berufen, andernfalls könne jeder Miteigentümer seinen Anwalt mitbringen und stets verlangen, dass zu bestimmten TOP die übrigen Eigentümer den Saal auf unbestimmte Zeit verlassen, damit er sich mit seinem Anwalt vertraulich unterhalten kann.

Die zulässige Berufung hatte keinen Erfolg. Die Kammer hat die Revision hinsichtlich der Frage der Nichtigkeit des Beschlusses zugelassen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Der Beschluss ist trotz einer erheblichen Rechtsverletzung in der Eigentümerversammlung nicht nichtig. Zutreffend hat das Amtsgericht auch keine hinreichenden Gründe gesehen, aus denen die Wiederbestellung der Verwaltung mit ordnungsmäßiger Verwaltung nicht mehr vereinbar wäre.

1. Der Beschluss ist nicht nichtig. Die Kammer hat auch im Anfechtungsprozess mögliche Nichtigkeitsgründe von Amts wegen zu prüfen (BGH, NZM 2013, 89 = NJW 2013, 65 Rn. 8).

a) Allerdings erging der Beschluss formell fehlerhaft, indem der Versammlungsleiter offenbar aus eigener Initiative trotz Protestes des Klägers ohne Beschluss der Versammlung den Prozessbevollmächtigten der Beklagten (mit Ausnahme eines Beklagten) in die Versammlung rief und auf dessen Wunsch die Versammlung "unterbrach", damit dieser eine als "Mandantengespräch" deklarierte Sonderversammlung mit den meisten Eigentümern unter Ausschluss des Klägers und zweier weiterer Eigentümer durchführen durfte. Die formale Unterbrechung

vermag die in diesem Vorgehen liegende Verletzung der Mitwirkungsrechte der ausgeschlossenen Mitglieder nicht zu kaschieren. Allerdings gehört es zu den Befugnissen des Versammlungsleiters, die Versammlung zu unterbrechen, wenn dies für ihre ordnungsmäßige Fortführung erforderlich ist (Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2013, § 24 Rn. 115). Dabei hat er aber fair und unparteilich nach rechtsstaatlichen und demokratischen Prinzipien zu moderieren und zu leiten, insbesondere unter Beachtung des Grundrechts auf rechtliches Gehör, des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie des Erforderlichkeits- und Verhältnismäßigkeitsprinzips (Schultzky in Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 24 Rn. 117).

Die Eigentümerversammlung ist der Ort, an dem die gemeinsamen Belange der Gemeinschaft von allen Mitgliedern diskutiert und durch anschließenden Beschluss geregelt werden. Dieser Funktion als Diskussionsforum unter Einschluss aller Mitglieder steht es von vornherein entgegen, dass die Versammlung auf Betreiben der Mehrheit nach Belieben unterbrochen wird, damit sie unter Ausschluss der Minderheit ungestört weiterdiskutieren kann, bevor anschließend über den Beschluss abgestimmt wird. Ein solches Vorgehen ist mit einer Raucher- oder Toilettenpause in keiner Weise zu vergleichen. Es ist schon nicht erkennbar, weshalb inmitten der Diskussion über die Wiederbestellung der Verwalterin ein gesondertes Mandantengespräch überhaupt erforderlich sein sollte. Im Protokoll ist zudem nicht einmal dokumentiert, dass aus den Reihen der Mandanten dieser Wunsch an die Versammlungsleitung herangetragen wurde. Die formale Unterbrechung war auch nicht mit einer fairen Versammlungsleitung vereinbar. Denn die Mehrheit nutzte die formale Unterbrechung mitten in einem TOP zur weiteren Diskussion im exklusiven Kreis und setzte so die Versammlung tatsächlich fort. Dass der Versammlungsleiter die Versammlung selbst verlässt, ist vor diesem Hintergrund unerheblich. Er hätte vielmehr die Versammlung inmitten des bereits begonnen Willensbildungsprozesses zum Zweck eines "Mandantengesprächs" gar nicht "unterbrechen" dürfen.

Zudem ist dem Protokoll auch nicht zu entnehmen, dass den ausgeschlossenen Mitgliedern die Dauer des "Mandantengesprächs" angekündigt wurde, so dass sich die Frage stellt, wie lang sie denn warten sollten, bis sich die Mehrheit mit ihrem Anwalt ausgesprochen hat.

b) Die Mitwirkungsrechte der ausgeschlossenen Mitglieder wurden also in erheblicher Weise verletzt. Dass die Verwalterin ausgerechnet vor der Abstimmung über ihre Wiederbestellung der sie stützenden Mehrheit der Eigentümer solche Bevorzugung gewährt - und das vor dem Hintergrund der erfolgreichen Anfechtung des Erstbeschlusses -, muss an ihrer gebotenen Neutralität zweifeln lassen und bemakelt ihre Wiederbestellung ganz erheblich. Mit ihrer Neutralität ist auch nicht vereinbar, dass sie, nachdem der Prozessbevollmächtigte der Kläger nicht als Anwalt zur Versammlung zugelassen wurde, kurze Zeit später selbst den Prozessbevollmächtigten der Beklagten (mit Ausnahme eines Beklagten) in die Versammlung rief und auf Widerspruch der Kläger nicht über dessen Zulassung abstimmen ließ, sondern dem Anwalt das Wort erteilte. Bei Bewertung dieser Vorgänge aus der Sicht eines objektiven, verständigen Dritten muss der Eindruck entstehen, dass die Verwalterin - sich an ihr Amt klammernd - kurz vor der Abstimmung über ihre Wiederbestellung die Mehrheit der Eigentümer durch einen Anwalt im Schutz von dessen Verschwiegenheitspflicht auf sich einschwören ließ und zu diesem Zweck die ihre Position angreifende Minderheit vor die Tür setzte. Was die Mehrheit mit ihrem Anwalt im Detail besprach, muss nicht im Einzelnen geklärt werden; denn Gegenstand des Gesprächs war die Wiederbestellung der Verwalterin, so dass der Willensbildungsprozess zum TOP fortgesetzt wurde.

Es bestehen keine Zweifel, dass die in diesem Vorgehen liegende Verletzung der Mitwirkungsrechte einzelner Mitglieder die Ungültigerklärung des Beschlusses zur Folge haben müsste, wenn sie denn innerhalb der Frist aus § 46 Abs. 1 S. 2 WEG als formeller Fehler bei der Beschlussfassung gerügt worden wäre. Ebenso wäre der in diesem Verhalten der Verwalterin zum Ausdruck kommende Mangel an Neutralität gegenüber allen Mitgliedern der Gemeinschaft ein Umstand, der einen wichtigen Grund gegen ihre Wiederbestellung darstellte und ihre Wiederbestellung nicht mehr vertretbar erscheinen ließe. Da er aber nicht - auch nicht im Kern - innerhalb der Anfechtungsfrist gerügt wurde, ist die Kammer gehindert, ihn bei der Beurteilung der materiellen Rechtmäßigkeit des Beschlusses als Anfechtungsgrund zu berücksichtigen. Erfolgreich kann die Klage daher nur sein, wenn die Verletzung der Mitwirkungsrechte der ausgeschlossenen Mitglieder einen Nichtigkeitsgrund darstellt.

c) Anders als zunächst von der Kammer erwogen, ist die dargestellte Verletzung der Mitwirkungsrechte kein Grund für die Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses.

(1) Allerdings hat nach verbreiteter Ansicht die bewusste Vereitelung der Teilnahmerechte von Mitgliedern der Gemeinschaft wegen des darin liegenden Eingriffs in den Kernbereich ihrer Mitwirkungsrechte die Nichtigkeit der in der anschließenden Versammlung gefassten Beschlüsse zur Folge (BayObLG, NZM 2005, 630; OLG Köln, NZM 2004, 793 = ZMR 2004, 299; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 24 Rn. 57; Schultzky in Jennißen, § 23 Rn. 159 u. § 25 Rn. 102). Noch weitergehend wird wegen der zentralen Bedeutung der ordnungsgemäßen Mitwirkung der Mitglieder an der gemeinschaftlichen Willensbildung sogar die versehentliche Vereitelung der Mitwirkungsrechte als Nichtigkeitsgrund angesehen (Merle in Bärmann, § 23 Rn. 188). Nach beiden Ansichten wäre hier die Nichtigkeit zu bejahen, denn der Kläger und zwei weitere Mitglieder wurden vor der Beschlussfassung vorsätzlich von der Diskussion ausgeschlossen. Zwar durften sie mit abstimmen, aber ihre Einflussmöglichkeit auf die Willensbildung wurde ganz erheblich beschnitten. Auch geschah dies vorsätzlich. Die formale Unterbrechung steht dem vorsätzlichen Handeln nicht entgegen, denn Vorsatz in diesem Sinn erfordert kein Bewusstsein der Rechtswidrigkeit.

(2) Die höchstrichterliche Rechtsprechung fasst die Voraussetzungen für die Nichtigkeit wegen formeller Fehler aber noch enger und erkennt nur in ganz besonders schwerwiegenden Ausnahmefällen hinreichende Gründe für die Nichtigkeit des Beschlusses, etwa wenn ein Wohnungseigentümer in böswilliger Absicht gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll (BGH, NZM 2012, 768 = NJW 2012, 3571). Allerdings erfolgte im vorliegenden Fall der Teilnahmeausschluss böswillig, denn es entsteht bei der Gesamtbetrachtung der Geschehnisse der Eindruck, dass man sich der beiden Instrumente der "Unterbrechung" und des "Mandantengesprächs" bewusst bediente, um ohne die ausgeschlossenen Mitglieder ungestört über die Wiederbestellung diskutieren zu können.

Aber bereits aus anderem Grund besteht kein "ganz besonders schwerwiegender Ausnahmefall": Das Gesetz sieht für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit von Beschlüssen einer Eigentümerversammlung Ausschlussfristen vor, innerhalb deren die Anfechtung erklärt und begründet werden muss. Ziel dieser Regelung ist die Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden. Die Gemeinschaft soll nach Ablauf der Anfechtungsfrist regelmäßig in den Bestand der gefassten Beschlüsse vertrauen dürfen (BGHZ 179, 230 = NZM 2009, 199; LG Düsseldorf, Urt. v.

09.11.2010 - 16 S 128/09; Suilmann in Jennißen, § 46 Rn. 70). Die angestrebte Rechtssicherheit würde aber durch eine zu großzügige Annahme von Nichtigkeitsgründen beeinträchtigt. Bei der Verletzung von Mitwirkungsrechten ist daher für die Nichtigkeitsfolge vorauszusetzen, dass die betroffenen Mitglieder in besonderer Weise schutzbedürftig und auf die Nichtigkeitsfolge in besonderer Weise angewiesen sind. Hintergrund dieser Anforderung ist, dass die Eigentümer auf ihre Mitwirkungsrechte, selbst auf deren Kernbereich, ohne Weiteres verzichten können, worauf die Streithelferin zutreffend hinweist. Niemand muss an Eigentümerversammlung teilnehmen, jeder kann die Versammlung jederzeit verlassen und ein Eigentümer, der auf welche böswillige und rechtswidrige Art auch immer von der Versammlung ausgeschlossen wurde, kann diesen Ausschluss selbstverständlich hinnehmen. Im letzten Fall kann von dem betroffenen Eigentümer grundsätzlich erwartet werden, dass er die Verletzung seiner Rechte, seien sie auch noch so gravierend, in einer Anfechtungsklage rügt. Für eine zeitlich unbegrenzte Schwebe der Beschlüsse muss ein hinreichender Grund vorhanden sein, der in der Person des betroffenen Eigentümers liegen muss.

(3) Eine solche besondere Schutzbedürftigkeit ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Sie könnte sich allerdings aus dem Umstand ergeben, dass der Ausschluss der Kläger durch eine "Unterbrechung" der Versammlung getarnt wurde. Jedoch wurde der Kläger in der Versammlung von seinem Anwalt begleitet, der die Vorgänge unmittelbar beobachten konnte; außerdem protestierte der Kläger unmittelbar gegen das "Mandantengespräch" und seinen Ausschluss. Vor diesem Hintergrund ist es unverständlich, weshalb dieser formelle Fehler nicht innerhalb der Anfechtungsbelegungsfrist gerügt wurde.

2. Die Wiederbestellung der Verwalterin widerspricht auch nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

a) Die Wiederbestellung eines Verwalters ist nur dann nicht mehr ordnungsmäßig, wenn nach Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis nicht zu erwarten ist. Selbst bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der gegen die Wiederbestellung spricht, haben die Wohnungseigentümer einen Beurteilungsspielraum und dürfen sich selbst dann für die Wiederbestellung entscheiden, wenn dies aus objektiver Sicht noch vertretbar erscheint (BGH, NZM 2012, 654 = NJW 2012, 3175). Die Wahl einer Verwalterin ist eine Entscheidung der Wohnungseigentümer, die mehr als die meisten anderen Maßnahmen der Verwaltung der Gemeinschaft vom Vertrauen geprägt ist. Die Kammer stellt daher in ständiger Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an ein gerichtliches Eingreifen in diese Vertrauensentscheidung (vgl. LG Karlsruhe [Kammer], Urt. v. 26.6.2013 - 11 S 241/11, BeckRS 2016, 02447; Urt. v. 14.1.2014 - 11 S 131/12, BeckRS 2016, 02448).

b) Allerdings sind der Verwalterin in der Vergangenheit eine Reihe von Fehlern unterlaufen, die in ihrer Gesamtheit einen wichtigen Grund gem. § 26 Abs. 1 S. 3 WEG darstellen. So hat die Verwalterin es unstreitig unterlassen, gewisse Einsparungsmöglichkeiten bei der Dachsanierung an die Eigentümer weiterzugeben. Solche Informationen sind aber dringend erforderlich, damit die Eigentümer sich ein zutreffendes Bild von den auf sie zukommenden Instandhaltungskosten machen können. Zu diesem Fehler passt, dass die Verwalterin (allerdings in einem anderen Objekt) das Angebot eines Handwerkers nicht an die Eigentümer weitergab, weil es "zu billig" sei. Es ist allerdings nicht Aufgabe der Verwalterin, Angebote vorzusortieren, sondern sie muss auch in ihren Augen zu günstige Angebote den Eigentümern vorlegen verbunden mit der

Information, weshalb man diese Angebote für nicht seriös hält. Hinzu treten die beiden Fehler, die bereits das AG erkannt, aber nicht für ausreichend gehalten hat.

c) Der Ausschluss eines Eigentümers von einer vorangehenden Verwaltungsbeiratssitzung zeigt die rechtswidrige Übung der Mehrheit der Eigentümer, Sitzungen von Organen der Gemeinschaft zeitweilig als exklusive und geheime "Mandantengespräche" zu deklarieren, um die Minderheit von den Sitzungen ausschließen zu können, ist aber nicht direkt der Verwalterin anzulasten. Der Ausschluss resultierte aus einem Wortgefecht zwischen den Verwaltungsbeiratsmitgliedern und dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten und ist mithin kein Fehler der Verwalterin, die in Gestalt ihres Geschäftsführers nur dabeisaß und passiv blieb. Ebenso ist nicht zu beanstanden, dass die Verwalterin darauf besteht, dass sich Handwerker, die ein Angebot für Instandhaltungsmaßnahmen angeben wollen, sich zwecks Besichtigung des Gebäudes an sie wenden.

d) Unberücksichtigt bleibt der dargestellte Verstoß gegen das Neutralitätsgebot in der Versammlung vom 21.03.2014. Er wurde nicht rechtzeitig gerügt.

e) Die festgestellten Fehler der Verwalterin sind von einigem Gewicht, lassen jedoch die Wiederbestellung der Verwalterin und die Verlängerung des Verwaltervertrags nicht als unvertretbar erscheinen. Es ist noch mit ordnungsmäßiger Verwaltung zu vereinbaren, dass die Mitglieder auch in Ansehen der festgestellten Fehler der Verwalterin für weitere fünf Jahre das Vertrauen schenken.