

Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 21 WEG

- 1. Bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit von Verwaltungsmaßnahmen kommt es auf den Kenntnisstand der beschließenden Wohnungseigentümergeinschaft an (so etwa KG, Beschl. v. 25.02.2004 -24 W 285/01, NJW-RR 2004, 1089 = ZMR 2005, 470). Spätere Erkenntnisse über die Angemessenheit der Verwaltungsmaßnahme können danach weder eine ursprünglich ordnungsgemäße Maßnahme als ordnungswidrig erscheinen lassen, noch kann umgekehrt eine zunächst ordnungswidrig erscheinende Maßnahme angesichts der weiteren tatsächlichen Entwicklung ordnungsgemäß werden.**
- 2. Ist für die Ordnungsgemäßheit einer Verwaltungsmaßnahme auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen, kann es für die entscheidungserhebliche Tatsachengrundlage jedoch nicht auf den mehr oder weniger zufälligen subjektiven Kenntnisstand der beschließenden Wohnungseigentümer ankommen.**
- 3. Maßgebend kann nur ein verobjektivierter Kenntnisstand sein, also ein solcher, den besonnene Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben.**
- 4. Das bedeutet, dass die Wohnungseigentümer, sofern sie über technische Fragen zu entscheiden haben, die sie nicht selbst beurteilen können, vor der Beschlussfassung sachverständigen Rat einholen müssen. Allerdings muss die in Auftrag gegebene Expertise den maßgeblichen Sachverhalt zutreffend und umfassend bewerten.**

LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016; Az.: 11 S 78/15

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Plön vom 29.5.2015 (Az. 75 C 7/14) wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

4. Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Kläger wenden sich mit ihrer Anfechtungsklage gegen Wohnungseigentümerbeschlüsse, gerichtet auf Rückbau von Verkleidungen im Bereich von verglasten Balkonen/Loggien sowie auf Beauftragung eines Sachverständigen mit Überprüfungsmaßnahmen hinsichtlich der Balkone.

Es wird in vollem Umfang auf die nachfolgenden tatsächlichen Feststellungen in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen (vgl. § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO):

"Bei der Immobilie handelt es sich um ein 8-geschossiges Hochhaus. Die ursprünglich erstellten Balkone waren nicht verglast. Die Fassade ist mit vorgehängten Waschbetonplatten verkleidet, wobei sich hinter den Platten eine Dämmung befindet. Insgesamt handelt es sich um eine hinterlüftete Fassade. In einer Eigentümerversammlung vom 14.08.1990 wurde zu Tagesordnungspunkt 13 mehrheitlich ein Beschluss über die Genehmigung von Balkonverglasungen gefasst. Der Beschluss wurde nicht angefochten. Die Kläger und weitere Wohnungseigentümer ließen daraufhin Verglasungen unter Berücksichtigung der Beschlussvorgaben aus 1990 anbringen. Die Kläger haben zusätzlich an den Innenseiten der ursprünglichen Balkonbrüstung mit MDF-Holzwerkstoffen als kunststoffbeschichtete Paneelen als Verkleidung angebracht auf einer Unterkonstruktion aus Hölzern. Die Außenwände wurden teilweise mit zementären Bauplatten bekleidet, welche mit Riemchen beklebt wurden. Teilweise brachten sie Fußbodenbeläge aus Teppichboden oder PVC auf dem Balkonboden auf. Teilweise wurde zwischen Innenverkleidung der Balkone und ursprüngliche Balkonbrüstung auch eine Dämmung angebracht. Außer bei den Klägern kam es auch bei weiteren Wohnungseigentümern, die ihre Balkone verglast haben, in der Folgezeit zu Schimmelpilzbildungen im Innenbereich der nunmehr geschlossenen Balkone. Bei einigen Wohnungen kam es zu einem Rückbau der Balkonverglasung. In diesem Zusammenhang sollen Substanzschäden am Gemeinschaftseigentum festgestellt worden sein, woraufhin die Wohnungseigentümergeinschaft die Einholung eines Gutachtens beschloss. Dieses wurde im Jahr 2012 bei der D. beauftragt. Wegen des Inhaltes des Gutachtens der D. wird auf deren schriftliches Gutachten vom 30.01.2013 (Bl. 64 ff. d. Akten) Bezug genommen. Die Kläger beauftragten ihrerseits den Architekten Dipl.-Ing. S. K. mit der Erstattung eines eigenen Gutachtens. Wegen des Inhaltes des Gutachtens K. wird auf Bl. 24 ff. d. Akten (Anlage K 1) Bezug genommen.

Auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.01.2014 fassten die Wohnungseigentümer zu Tagesordnungspunkt 2a mit 20 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung folgenden Beschluss: "Die Eigentümer beschließen, dass die im Bereich des Gemeinschaftseigentums angebrachten Verkleidungen im Bereich der Decken, Wände und Fußböden der verglasten Balkone/Loggien bis zum 28.02.2014 fachgerecht entfernt werden. Soweit die betroffenen Wohnungseigentümer die Entfernung selbstständig vornehmen, so ist dies kostenneutral. Anderenfalls wird der Verwalter beauftragt bzw. ermächtigt, die Entfernung durch ein Unternehmen zulasten des jeweiligen Eigentümers im Rahmen der Ersatzvornahme zu veranlassen. Die anfallenden Kosten werden zulasten der Instandhaltungsrücklage verauslagt. Soweit einzelne Eigentümer die Beseitigung nicht dulden, wird der Verwalter ermächtigt, entsprechende

Duldungsansprüche mit Hilfe eines Rechtsanwalts und gegebenenfalls mit gerichtlicher Hilfe durchzusetzen." Zu Tagesordnungspunkt 2b fassten die Wohnungseigentümer mit 21 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung folgenden weiteren Beschluss: "Die Eigentümer beschließen, nach Beseitigung der angebrachten Verkleidungen einen Sachverständigen mit der Überprüfung von etwaigen Substanzschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums sowie die Überprüfung der Geländerhöhen in Bezug auf die gesetzlichen Vorgaben zu beauftragen (jeweils nur bei den Wohnungen mit verglasten Balkonen/Loggien). Das weitere Vorgehen bei Feststellung von Schäden soll anlässlich der kommenden Eigentümerversammlung besprochen und festgelegt werden. Der Verwalter wird beauftragt bzw. ermächtigt, einen entsprechenden Architektenvertrag im Namen der Gemeinschaft abzuschließen. Die anfallenden Honorarkosten sind der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.

Die Kläger behaupten,

die Entfernung der von ihnen aufgebrauchten Innenverkleidungen der Balkonbrüstungen würde zu deren substantieller Zerstörung führen. Es ließen sich die Riemchen nicht so lösen, dass sie später wieder aufgebracht werden könnten. Angesichts des Umstandes, dass die Balkoninnenverkleidungen auch schon älteren Datums seien und diese Materialien nicht mehr nachgeliefert würden, würde auch die teilweise Entfernung eine vollständige Erneuerung der Balkoninnenverkleidungen bedingen. Angesichts des Umstandes, dass das von ihnen eingeholte Gutachten des Sachverständigen K. keine Hinweise auf Substanzschäden am Gemeinschaftseigentum aufgrund der angebrachten Balkonverglasungen und Innenverkleidungen ergeben habe, sei die Beschlussfassung in ihren Auswirkungen unverhältnismäßig und entspreche deswegen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zudem bedürfe es zur Feststellung, ob die Brüstungshöhe den gesetzlichen Vorgaben entsprächen, keiner Beauftragung eines Sachverständigen. Dies müsse und könne auch durch die Verwalterin selbst geleistet werden.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Beschlussfassung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Aus dem Gutachten der D. ergebe sich sehr wohl, dass Substanzschäden zu befürchten seien. Zur weiteren Abklärung bedürfe es daher weitergehenden Untersuchungen, die nur durchgeführt werden könnten, wenn die entsprechenden Verkleidungen jedenfalls teilweise entfernt würden. Diese Maßnahmen stünden, da eine Schädigung des Gemeinschaftseigentums anzunehmen sei, auch nicht außer Verhältnis zu den entstehenden Kosten."

Die Kläger haben beantragt, die Beschlüsse der Versammlung der Wohnungseigentümer der WEG Seebrooksberg 5, 24222 Schwentinental zu Tagesordnungspunkt (TOP) 2a gemäß Protokoll Nr. 42 über die außerordentliche Eigentümerversammlung vom 15.01.2014 -

"Die Eigentümer beschließen, dass die im Bereich des Gemeinschaftseigentums angebrachten Verkleidungen im Bereich der Decken, Wände und Fußböden der verglasten Balkone/Loggien bis zum 28.02.2014 fachgerecht entfernt werden. Soweit die betroffenen Wohnungseigentümer die Entfernung selbstständig vornehmen, so ist dies kostenneutral. Anderenfalls wird der Verwalter beauftragt bzw. ermächtigt, die Entfernung durch ein Unternehmen zulasten des jeweiligen Eigentümers im Rahmen der Ersatzvornahme zu veranlassen. Die anfallenden Kosten werden zulasten der Instandhaltungsrücklage verauslagt. Soweit einzelne Eigentümer die Beseitigung nicht dulden, wird der Verwalter ermächtigt, entsprechende Duldungsansprüche mit Hilfe eines Rechtsanwalts und ggf. mit gerichtlicher Hilfe durchzusetzen."

- sowie zu TOP 2b gemäß Protokoll Nr. 42 über die außerordentliche Eigentümerversammlung vom 15.01.2014 -

"Die Eigentümer beschließen, nach Beseitigung der angebrachten Verkleidungen einen Sachverständigen mit der Überprüfung von etwaigen Substanzschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums sowie die Überprüfung der Geländerhöhen in Bezug auf die gesetzlichen Vorgaben zu beauftragen (jeweils nur bei den Wohnungen mit verglasten Balkonen/Loggien). Das weitere Vorgehen bei Feststellung von Schäden soll anlässlich der kommenden Eigentümerversammlung besprochen und festgelegt werden. Der Verwalter wird beauftragt bzw. ermächtigt, einen entsprechenden Architektenvertrag im Namen der Gemeinschaft abzuschließen. Die anfallenden Honorarkosten sind der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen."

- für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Amtsgericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen S. K. und M. B. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 05.05.2015 Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat der Anfechtungsklage stattgegeben. Es hat die Auffassung vertreten, dass nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme weder die von den Klägern angebrachten Balkonverglasungen noch die von ihnen angebrachten Verkleidungen der Balkonbrüstungen bzw. Balkonbeschläge geeignet seien, Schäden am Gemeinschaftseigentum hervorzurufen. Beide als Zeugen vernommene Sachverständige seien jedenfalls bei ihrer Vernehmung zu dem Ergebnis gelangt, dass die Balkonverglasungen und -verkleidungen letztlich eine Verbesserung des Feuchtigkeitsschutzes bewirken würden.

Das Amtsgericht hat im Übrigen die Auffassung vertreten, dass es für die Begründetheit der Anfechtungsklage allein auf die im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung des Gerichts feststehenden Tatsachen ankomme. Dass der Wohnungseigentümergeinschaft erst durch die gerichtliche Beweisaufnahme eine weitergehende Erkenntnisgrundlage über das vermeintliche Gefahrenpotenzial der Balkonverglasungen und Verkleidungen vermittelt worden sei, ändere daran nichts. Bei der Beschlussanfechtungsklage komme es darauf an, ob die beschlossene Maßnahme bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise im Einzelfall sachgerecht sei.

Mit ihrer Berufung wenden sich die Beklagten gegen die amtsgerichtliche Entscheidung in vollem Umfang. Sie machen geltend, dass es für die Frage, ob ein Wohnungseigentümerbeschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung, nicht hingegen auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung ankomme. Das Gericht habe das den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung zustehende Ermessen lediglich auf Ermessensfehler hin zu überprüfen. Derartige Ermessensfehler lägen hier jedoch nicht vor. Die Wohnungseigentümer seien mit der Situation konfrontiert gewesen, dass Veränderungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums ausgeführt worden seien. Im Zeitpunkt der Beschlussfassung hätten die Wohnungseigentümer auf der Grundlage des Gutachtens der D. davon ausgehen können, dass Substanzschäden infolge des Schließens der Loggien zu befürchten seien. Auf dieser Grundlage habe die Beschlussfassung im Rahmen des den Wohnungseigentümern eingeräumten Ermessens gelegen.

Für die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung sei auf den Kenntnisstand der

beschließenden Wohnungseigentümer abzustellen. Spätere Erkenntnisse über die Angemessenheit der Verwaltungsmaßnahme könnten an der seinerzeit ordnungsgemäßen Beschlussfassung nichts ändern. Die Eigentümer hätten allenfalls die Möglichkeit, einen Korrekturbeschluss zu fassen.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Plön vom 29.05.2015 abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Kläger verteidigen die angefochtene Entscheidung. Sie machen geltend, dass selbst bei einer Betrachtung ex ante die Beschlussfassung im tatsächlich erfolgten Umfang überzogen gewesen sei und zumindest in erheblichen Teilen einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprochen habe.

Entscheidungsgründe:

II.

Die nach §§ 511 Abs. 2 Nr. 1, 517, 519, 520 ZPO zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Die Entscheidung des Amtsgerichts ist frei von Rechtsfehlern, darüber hinaus rechtfertigen die dem Berufungsverfahren zugrundeliegenden Tatsachen keine andere Entscheidung (vgl. §§ 513 Abs. 1, 529, 546 ZPO). Das Amtsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass die streitgegenständlichen Beschlüsse zu TOP 2a und 2b einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprechen.

1. Den Beklagten ist zwar zu konzедieren, dass den Wohnungseigentümern im Rahmen ihrer Verwaltungsbefugnis nach § 21 WEG und insbesondere im Hinblick auf die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ein weites Ermessen zusteht (vgl. BGH, Urt. v. 13.07.2012 - V ZR 94/11, NZM 2012, 685 Tz. 8). Die streitgegenständlichen Beschlüsse verlassen jedoch die Grenzen dieses Ermessens, weil im Zeitpunkt der Beschlussfassung letztlich nicht festgestanden hat, dass die darin bestimmten, in den Nutzungsbereich der Sondereigentümer erheblich eingreifenden Maßnahmen, nämlich die Beseitigung der im Jahre 1990 bestandskräftig beschlossenen Balkonverglasungen, für die Schimmelpilzerscheinungen im Innenbereich der Balkone sowie die Substanzschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums ursächlich gewesen sind.

Nach der rechtsfehlerfreien und überzeugenden Beweiswürdigung des Amtsgerichts stellt die Balkonverglasung sogar eine Verbesserung des Schutzes des Gemeinschaftseigentums vor Witterungseinflüssen dar, weil dadurch deutlich weniger Flüssigkeit auf die Balkonflächen trifft, als dies sonst der Fall wäre. Selbst der nicht ordnungsgemäße Verschluss von Fehlbohrungen, den der von den Wohnungseigentümern beauftragte Gutachter B. festgestellt hat, lässt nach den Ausführungen des weiteren Gutachters K. ein schädliches Eindringen von Feuchtigkeit in die Bausubstanz letztlich nicht besorgen, weil die eingebauten

Fenster mit ihrer Unterkante vollständig über die Oberkante der Balkonbrüstung fassen, dies schließt jedoch - wie der Gutachter K. als sachverständiger Zeuge bekundet hat - einen witterungsbedingten Wassereintritt nahezu aus. An diese rechtsfehlerfreie und überzeugende Beweiswürdigung des Amtsgerichts ist die Kammer nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden. Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Beweiswürdigung bestehen nicht.

2. Die Kammer verkennt nicht, dass in der obergerichtlichen Rechtsprechung die Auffassung vertreten wird, dass es bei der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit von Verwaltungsmaßnahmen auf den Kenntnisstand der beschließenden Wohnungseigentümergeinschaft ankommt (so etwa KG, Beschl. v. 25.02.2004 - 24 W 285/01, NJW-RR 2004, 1089 = ZMR 2005, 470). Spätere Erkenntnisse über die Angemessenheit der Verwaltungsmaßnahme können danach weder eine ursprünglich ordnungsgemäße Maßnahme als ordnungswidrig erscheinen lassen, noch kann umgekehrt eine zunächst ordnungswidrig erscheinende Maßnahme angesichts der weiteren tatsächlichen Entwicklung ordnungsgemäß werden.

Dem möchte die Kammer jedoch nicht uneingeschränkt folgen. Sie vertritt zwar ebenfalls die Ansicht, dass für die Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen ist (so auch BayObLG, Beschl. v. 20.10.2000 - 2Z BR 77/00; OLG Köln, Beschl. v. 20.10.2006 - 16 Wx 189/06, NZM 2007, 603; Bärmann/Pick, WEG. 19. Aufl. 2010, § 23 Rn. 20). Sofern sich die Umstände, die der Beschlussfassung zugrunde gelegen haben, nachträglich ändern, steht den Wohnungseigentümern zunächst das Recht zu, sich selbst damit zu befassen, bevor ein Gericht darüber entscheidet (OLG Köln, a. a. O.). Die Gegenansicht, nach der es jedenfalls seit der Einbeziehung des Wohnungseigentumsrechts in das ZPO-Verfahren für die Frage, ob der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, nicht auf den Zeitpunkt seiner Fassung, sondern auf den der mündlichen Verhandlung im Anfechtungsprozess ankommt (AG Hamburg, Urt. v. 15.02.2011 - 102D C 79/10, ZMR 2011, 758), vermag nicht zu überzeugen. Zur Begründung weist diese Auffassung auf das in § 91a ZPO geregelte Institut der Erledigung der Hauptsache hin; eine solche könne jedoch bei Anfechtungsklagen gar nicht eintreten, sollte es auf den Zeitpunkt der Eigentüerversammlung ankommen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass eine Erledigung der Anfechtungsklage insbesondere daraus resultieren kann, dass das Rechtsschutzbedürfnis später entfällt, weil der angefochtene Beschluss mittlerweile durch einen neuen bestandskräftigen Beschluss ersetzt worden ist (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 17.3.1999 - 3 Wx 26/99, WuM 1999, 482) oder die beschlossene Maßnahme mittlerweile durchgeführt worden und eine Rückgängigmachung ausgeschlossen ist (BayObLG, Beschl. v. 20.5.1998 - 2Z BR 25/98, NJW-RR 1999, 164). Ob der angefochtene Beschluss im Zeitpunkt seiner Fassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, ist hier für die Frage der Erledigung ohne Belang.

Ist nach alledem für die Ordnungsgemäßheit einer Verwaltungsmaßnahme auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen, kann es für die entscheidungserhebliche Tatsachengrundlage jedoch nicht auf den mehr oder weniger zufälligen subjektiven Kenntnisstand der beschließenden Wohnungseigentümer ankommen. Maßgebend kann nur ein verobjektivierter Kenntnisstand sein, also ein solcher, den besonnene Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben. Allein diese Sichtweise harmoniert auch mit den für die Auslegung von Wohnungseigentümerbeschlüssen geltenden Grundsätzen; auch diese hat objektiv, nämlich nach dem Wortlaut der Regelung und ihrem Sinn zu erfolgen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung erschließt (BGH,

Beschl. v. 10.09.1998 - V ZB 11/98, NJW 1998, 3713, 3714; OLG München, Beschl. v. 20.03.1998 - 34 Wx 46/07, NZM 2009, 548, 549). Dann aber liegt es nahe, auch hinsichtlich der dem Beschluss zugrundeliegenden Tatsachenbasis auf einen objektiven Kenntnishorizont abzustellen.

Das bedeutet, dass die Wohnungseigentümer, sofern sie über technische Fragen zu entscheiden haben, die sie nicht selbst beurteilen können, vor der Beschlussfassung sachverständigen Rat einholen müssen. Das haben die Wohnungseigentümer hier auch getan. Allerdings muss die in Auftrag gegebene Expertise den maßgeblichen Sachverhalt zutreffend und umfassend bewerten. Das ist gerade bei dem Gutachten des Sachverständigen B. nicht der Fall gewesen. Die darin ausgesprochene Empfehlung, die baulichen Gegebenheiten zu entfernen und den Ursprungszustand der Loggien wiederherzustellen, nimmt sich zu apodiktisch aus. Letztlich hat der Gutachter B. bei seiner Vernehmung als sachverständiger Zeuge auch einräumen müssen, dass die Anbringung der Balkonverglasung, sofern sie fachgerecht erfolgt, einen substantiellen Schaden am Gebäude ausschließt. Hingegen ist der Zeuge K. mit nachvollziehbaren Argumenten zu dem Schluss gelangt, dass die Verglasung der Balkone letztlich zu einem besseren Schutz der Gebäudesubstanz vor Witterungseinflüssen führt als der ursprüngliche Zustand. Hätten die Wohnungseigentümer diesen Erkenntnisstand bei vollständiger Berücksichtigung aller Gegebenheiten durch die Gutachter bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung haben können, so ist auf diesen abzustellen.

Anders würde es sich verhalten, wenn die Beschlussfassung auf einen in diesem Zeitpunkt zutreffend ermittelten Sachverhalt beruht und später neue Erkenntnisse hinzutreten, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch gar nicht zu erlangen waren. Dann würde die ursprüngliche Beschlussfassung einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. So liegen die Dinge hier aber nicht. Der nach Durchführung der gerichtlichen Beweisaufnahme erreichte Erkenntnisstand hätte - etwa bei Beauftragung eines anderen Sachverständigen mit der Untersuchung, ob durch das Schließen der Loggia in der Wohnung Schäden am Gemeinschaftseigentum entstanden sind (vgl. GA D., S.66) - auch schon bei Beschlussfassung vorliegen können. Ist dies jedoch nicht der Fall gewesen, hat die Beschlussfassung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprochen.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist zuzulassen. Gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO lässt das Berufungsgericht die Revision zu, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern. Das ist hier der Fall. Die Frage, auf welchen Kenntnishorizont für die Beurteilung einer Maßnahme als den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend abzustellen ist, hat noch keine abschließende Klärung erfahren. Im Übrigen ist die Kammer von der Entscheidung des KG vom 25.02.2004 (a. a. O.) abgewichen, so dass eine Divergenz in der Rechtsprechung zu befürchten ist.