

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 8, 26 Abs. 3 WEG

- 1. Die Ablehnung eines Beschlussantrages widerspricht solange nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wie das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert war, dem Beschlussantrag zuzustimmen.**
- 2. Der Verwalter ist Sachwalter fremden Vermögens. Er hat dabei uneigennützig die Interessen der Gemeinschaft und sämtlicher Eigentümer gleichermaßen wahrzunehmen, ohne dass auf Grund der Umstände der Eindruck entsteht, er verhalte sich nicht neutral oder objektiv. Er muss vielmehr jeden Anschein einer parteilichen Amtsführung vermeiden.**
- 3. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Abberufung der Verwaltung verpflichtet die Wohnungseigentümer nicht ohne weiteres dazu, den Verwalter abberufen. Sie haben vielmehr einen Beurteilungsspielraum und dürfen von einer Abberufung absehen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint.**
- 4. Ein wichtiger Grund für die Abbestellung der Verwalterin liegt darin, wenn die Verwalterin den Antrag auf Abbestellung der Verwalterin in der außerordentlichen Eigentümerversammlung abgelehnt hat.**
- 5. Die verständliche Besorgnis der fehlenden Neutralität der Verwalterin kann auch darin gesehen werden, dass diese mit den Klägern eine Korrespondenz per Email ablehnt, aber zugleich (auch) in ihrer Funktion als Verwalterin per Email mit den übrigen Wohnungseigentümern kommuniziert.**

LG Hamburg, Urteil vom 06.11.2019; Az.: 318 S 48/18

Tenor

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Blankenese vom 16.05.2018, Az. 539 C 7/17, wie folgt abgeändert:

1. Der Beschluss zu TOP 1 der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 01.03.2017, lfd. Nr. 68 der Beschlussammlung: "Die Abberufung der Verwaltung B. und Kündigung des

Verwaltungsvertrages aus wichtigem Grund wird abgelehnt." wird für ungültig erklärt.

2. Es wird folgender Beschluss ersetzt:

Die Verwaltung WEG-Anlage F. Ufer U. 52 in Hamburg. Frau D. B., ebendort, wird aus wichtigem Grund abberufen. Der Verwaltervertrag vom 24.04.1993 wird aus wichtigem Grund fristlos gekündigt.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 8.245,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft F. Ufer U. 52, 22587 H. Sie streiten in der Berufungsinstanz weiter über die Gültigkeit des auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 01.03.2017 gefassten (Negativ-)Beschlusses (Abberufung der Verwaltung) sowie um eine von den Klägern begehrte Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG im Hinblick auf die Abbestellung der Verwaltung und Kündigung des Verwaltervertrages.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat mit seinem am 16.05.2018 verkündeten Urteil die Klage abgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Wohnungseigentümer ihr "Verzeihungsermessen" in noch vertretbarer Weise zugunsten der Verwalterin ausgeübt hätten. Die Verwalterin sei generell aufgrund ihrer über 25-jährigen Tätigkeit als hinreichend qualifiziert einzustufen. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf eine "optimale Verwaltung".

Die Verwalterin habe Stimmen nicht falsch ausgezählt, sondern lediglich unglücklich protokolliert. Nach der Regelung in § 12 Nr. 8 der Teilungserklärung sei nach Miteigentumsanteilen die Mehrheit festzustellen gewesen. Auch würde eine neue externe Verwalterin nichts daran ändern, dass sich innerhalb der kleinen Wohnungseigentümergeinschaft zwei Lager gebildet hätten, die jeweils in den vergangenen Verfahren in derselben Konstellation gegeneinander prozessiert hätten. Im Übrigen gelte der Satz "Es Recht zu machen jedermann, ist eine Kunst, die niemand kann.". Ferner werde das weniger neutrale Verhältnis zu den Klägern dadurch kompensiert, dass die Verwalterin quasi täglich vor Ort sei. Dies sei ein Vorteil gegenüber einer externen professionellen Verwaltung.

Gegen das ihren (ehemaligen) Prozessbevollmächtigten am 18.05.2018 zugestellte Urteil haben die Kläger mit einem am 13.06.2018 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und ihr Rechtsmittel nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 20.08.2019 mit einem an 17.08.2018 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Kläger tragen vor, das Amtsgericht habe die Klage zu Unrecht abgewiesen. Unter keinen Umständen sei die Ablehnung der Abbestellung der Verwalterin gerechtfertigt bzw. vertretbar. Das Mindestmaß an Neutralität der Verwalterin sei durch das bewusste und kollusive Zusammenwirken mit den übrigen Wohnungseigentümern nicht gegeben. So stimme die Verwalterin u.a. vor Versammlungen mit sämtlichen anderen Wohnungseigentümern konkrete Beschlusstexte ab. Die Verwalterin habe auch einen Grundlagenbeschluss nicht umgesetzt. Das Amtsgericht habe ferner nicht hinreichend berücksichtigt, dass die Verwalterin bzgl. des auf der Eigentümerversammlung vom 21.01.2016 gefassten Beschlusses über eine Vergütung des Beklagten zu 4) ein Abstimmungsergebnis verkündet habe, das nicht den rechtlichen Vorgaben entsprochen habe. Die Verwalterin habe sich insoweit auch geweigert, erforderliche Vollmachten für die Abstimmung auf der Eigentümerversammlung vorzuzeigen. Dieses Verhalten sei von den Beklagten toleriert, teilweise aktiv unterstützt worden. Ferner habe die Verwalterin Aufträge an die Firma M. für eine Gerüsterstellung und an das Architektenbüro W. und Z. erteilt, ohne dass hierfür ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorgelegen habe. Weiter habe die Verwalterin im Zusammenhang mit erforderlichen Sanierungsarbeiten am Dach des Wohnhauses einen falschen Preisspiegel erstellt. Dieser sei Entscheidungsgrundlage für die auf der Eigentümerversammlung vom 05.04.2018 zur Dachsanierung gefassten (fehlerhaften) Beschlüsse gewesen. Der Verwalterin seien anschließend zahlreiche weitere Fehler im Zusammenhang mit der Dachsanierung unterlaufen. Um die wirtschaftliche Existenz der Wohnungseigentümer nicht zu gefährden, sei die unverzügliche Abberufung der Verwalterin unabdingbar.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts -Blankenese vom 16.05.2018, 539 C 7/17, abzuändern und

1. den Beschluss zu TOP 1 der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 01.03.2017, lfd. Nr. 68 der Beschlussammlung: "Die Abberufung der Verwaltung B. und Kündigung des Verwaltungsvertrages aus wichtigem Grund wird abgelehnt." für ungültig zu erklären;

2. zu beschließen: Die Verwaltung WEG-Anlage F. Ufer U. 52, Frau D. B., ebendort, wird aus wichtigem Grund abberufen. Der Verwaltervertrag vom 24.04.1993 wird aus wichtigem Grund fristlos gekündigt.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten verteidigen die erstinstanzliche Entscheidung. Die Verwalterin habe weder ein Abstimmungsergebnis manipuliert noch eigenmächtig Aufträge an Dritte vergeben. Die Firma M. sei im Rahmen einer Notmaßnahme beauftragt worden. Die Einbindung des mit dem Objekt bereits vertrauten Architekten Zeiger Z. sei im Zuge ordnungsgemäßer Verwaltung zur Vorbereitung von bei der Dachsanierung anstehenden Fragen erfolgt. Die Verwalterin habe im Zusammenhang mit der Dachsanierung auch keinen falschen Preisspiegel erstellt. Der Kläger zu 2) habe vielmehr die Durchführung der Sanierungsarbeiten (zunächst) dadurch verhindert, in dem er auf die Firma M. dergestalt eingewirkt habe, dass diese eine Auftragsübernahme abgelehnt habe. Die Kläger zu 2) und 3) betrieben eine Generalopposition gegen nahezu alles, was den Vorstellungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entspreche. Auch ein Verwalterwechsel würde daher nicht zu einer Befriedigung der Wohnungseigentümergeinschaft führen. Dass das Vertrauensverhältnis der Verwalterin zu den Klägern zu 2) und 3) zerstört sei, hätten ausschließlich die Kläger zu 2) und 3) zu verantworten. Sie seien der Verwalterin von vornherein in einer auf Konfrontation ausgerichteten Art und Weise gegenübergetreten. Daraufhin sei die Verwalterin per Beschluss ermächtigt worden, im Wiederholungsfall gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Die Kläger zu 2) und 3) hätten wiederholt Beschlüsse der Eigentümerversammlung angefochten. Sie hätten sich geweigert, einen Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung von € 5.000,00 zu erfüllen. Sie hätten eigenmächtig eine zwingend notwendige Absturzsicherung vor einem Fenster ihrer Wohnung entfernt. Der Kläger zu 2) habe sie - die Beklagten - systematisch ausspioniert und ihre Email-Accounts gehackt. Die von der Klägerseite im hiesigen Verfahren als Anlagenkonvolut K 7 eingereichten Unterlagen seien daher zivilprozessual nicht

verwertbar. Es bestehe ein Beweisverwertungsverbot. Letztlich hätten die Kläger zu 2) und 3) in der Vergangenheit ehrenrührige Behauptungen über angebliche Liquiditätsschwierigkeiten der Beklagten zu 4) und 5) verbreitet. Dies habe auch zur Diskreditierung der Beklagten zu 5) in ihrer Funktion als Verwalterin gedient. Die Klage könne daher keinen Erfolg haben.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorgetragenen Schriftsätze im Berufungsverfahren Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie hat in der Sache auch Erfolg.

1. Die Klage auf Abberufung der Verwalterin unter Aufhebung des entgegenstehenden Negativbeschlusses ist begründet.

Den Klägern steht gemäß § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch auf Abberufung der Verwalterin zu. Denn allein die Abberufung entspricht im vorliegenden Fall ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG. Der auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 01.03.2017 gefasste entgegenstehende Beschluss ist daher für ungültig zu erklären (hierzu unter 1.1) und die Verwalterin durch die Kammer in dem ihr eingeräumten Ermessen gemäß § 21 Abs. 8 WEG unmittelbar rechtsgestaltend abuberufen und der Verwaltervertrag zu kündigen (hierzu unter 1.2.).

a) Der auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 01.03.2017 gefasste (Negativ-)Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Anfechtung eines Negativbeschlusses ist nur begründet, wenn der Kläger gegen die Beklagten einen Anspruch auf Durchführung der beantragten Maßnahme bzw. auf die konkrete, mehrheitlich abgelehnte Beschlussfassung hat. Dies ist nur dann der Fall, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung insoweit auf Null reduziert ist. Die Ablehnung eines Beschlussantrages widerspricht daher solange nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wie das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert war, dem Beschlussantrag zuzustimmen (vgl. Kammerurteil vom 04.09.2015, Az.: 318 S 75/14, m.w.N.).

Der streitgegenständliche Beschluss der Wohnungseigentümer ist daher am Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu messen. Die Wohnungseigentümer haben nach § 21 Abs. 3 und 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 (BGH, Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175; Urteil vom 10.06.2011 - V ZR 146/10, NJW 2011, 3025, 3026; Bärmann/Becker, WEG, 14. Auflage, § 26 Rn. 58). Daran fehlt es, wenn ein wichtiger Grund gegen die Bestellung spricht (BGH, Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175). Dies gilt entsprechend für die Abberufung des Verwalters.

Das Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes verpflichtet die Wohnungseigentümer allerdings nicht ohne weiteres dazu, den Verwalter abzurufen. Sie haben vielmehr einen Beurteilungsspielraum und dürfen von einer Abberufung absehen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint (Urteil vom 10.02.2012 - V ZR 105/11).

Bei der Entscheidung über diese Frage muss das Gericht einerseits die Entscheidung der Mehrheit in vertretbarem Rahmen respektieren, andererseits aber auch der Minderheit Schutz bieten. Dem Anliegen der Mehrheit und dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer kann es nur Rechnung tragen, wenn den Wohnungseigentümern ein Beurteilungsspielraum zugebilligt wird. Ist dieser Beurteilungsspielraum allerdings überschritten, weil die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint, muss das Gericht im Interesse der Minderheit die Abberufung vornehmen (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2012 - V ZR 105/11; Urteil vom 28.10.2011 - V ZR 253/10). Ob die Voraussetzungen für einen solchen Anspruch bestehen, hat ist in umfassender Würdigung aller Umstände festzustellen (BGH, a.a.O.).

Im vorliegenden Fall besteht sowohl ein wichtiger Grund für die Abbestellung der Verwalterin als auch haben die Beklagten ihren Beurteilungsspielraum überschritten, indem sie den Antrag der Kläger auf Abbestellung der Verwalterin in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 01.03.2017 abgelehnt haben.

Ein wichtiger Grund für eine vorzeitige Abberufung der Verwalterin (vgl. § 26 Abs. 3 WEG) liegt u.a. auch dann vor, wenn den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet werden kann, insbesondere weil das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist, wobei von einem zur vorzeitigen Abberufung berechtigenden wichtigen Grund auch dann ausgegangen werden kann, wenn das Vertrauensverhältnis zu einzelnen Wohnungseigentümern oder einer Gruppe von ihnen nicht mehr besteht (BayObLG, Beschluss vom 21.10.1999 - 2Z BR 97/99, Rn. 12 ; LG Frankfurt, Urteil vom 02.10.2012, 16 S 11/12, Rn. 55; LG Köln, Urteil vom 17.03.2011, 29 S 194/10).

Vorliegend ist das erforderliche Vertrauensverhältnis (jedenfalls) zwischen den Klägern zu 2) und 3) und der Verwalterin unstreitig zerrüttet. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich das zerrüttete Vertrauensverhältnis wieder herstellen lässt.

Die Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses auf Seiten der Kläger zu 2) und 3) beruht auch auf der auf objektiv nachvollziehbaren Erwägungen beruhenden Befürchtung, dass die Verwalterin ihr Amt nicht ausreichend objektiv und neutral führt. Nach Auffassung der Kammer ist den Klägern daher eine weitere Zusammenarbeit mit der Beklagten zu 5) als Verwalterin nicht mehr zuzumuten.

Vorliegend rechtfertigt die konkrete Art und Weise, in der die Beklagte zu 5) als Verwalterin ihr Amt im Rahmen der Korrespondenz mit den Beklagten zu 1) (Wohnungseigentümer Dr. G. B.) und zu 6) (Wohnungseigentümer Dr. D. J.) ausübt, die verständliche Besorgnis der Kläger der fehlenden Objektivität der Verwalterin.

Der Verwalter ist Sachwalter fremden Vermögens. Er hat dabei uneigennützig die Interessen der Gemeinschaft und sämtlicher Eigentümer gleichermaßen wahrzunehmen, ohne dass auf Grund der Umstände der Eindruck entsteht, er verhalte sich nicht neutral oder objektiv. Er muss vielmehr jeden Anschein einer parteilichen Amtsführung vermeiden.

Die verständliche Besorgnis der fehlenden Neutralität der Beklagten zu 5) als Verwalterin folgt zum einen bereits daraus, dass diese mit den Klägern zu 2) und 3) eine Korrespondenz per Email ablehnt, aber zugleich (auch) in ihrer Funktion als Verwalterin per Email mit den Beklagten zu 1) und 6) kommuniziert. Hierin liegt eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung der Kläger zu 2) und 3). Bei allem ist zu berücksichtigen, dass gerade dann, wenn der Verwalter eine "Doppelfunktion" hat, in ganz besonderer Weise auf eine auch nach außen deutliche Trennung zwischen "Amt" und "Privatsphäre" zu achten ist.

Zum anderen ergibt sich aus dem als Anlagenkonvolut K 7 eingereichten Emailverkehr, dass die Verwalterin das im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 21.01.2016 aufgetretene Problem der Richtigkeit des Protokolls der Eigentümerversammlung ausschließlich mit den Beklagten zu 1) und 6) erörtert hat. Dabei stellt sich die Beklagte zu 5) auch in ihrer Funktion als Verwalterin bewusst ins "Lager" der Beklagten. So heißt es in der Email vom 31.01.2016 an die Beklagten zu 1) und 6): "Herr B. weiß ganz genau, dass er die Anträge nicht in der Versammlung gestellt hat und hätte wieder einen Angriffspunkt gegen uns." Hier vermengt die Beklagte zu 5) offenkundig ihre Stellung als Wohnungseigentümerin mit ihrer Funktion als Verwalterin. Weiterhin hat sie versucht, auf den Beklagten zu 1) im Hinblick auf die Unterzeichnung des Protokolls einzuwirken. So heißt es in der vorgenannten Email: "Wenn Du meinen Standpunkt nicht akzeptieren kannst, und deswegen Deine Unterschrift nicht geben möchtest, gebe ich zu bedenken, dass

ggf. alle Versammlungsbeschlüsse ungültig sei könnten." Auch dies begründet nachvollziehbare Zweifel an der Neutralität der Verwalterin. Die Email vom 31.01.2016 ist bei der Frage der fehlenden Objektivität auch zu berücksichtigen. Der Inhalt ist unstrittig. Die Frage eines Beweisverwertungsverbotes aufgrund der Art und Weise der erlangten Kenntnis von der Email stellt sich daher nicht.

Insgesamt sind daher nach Auffassung der Kammer vorliegend die Gesamtumstände geeignet, das Vertrauen der Kläger in die Verwaltungstätigkeit der Beklagten zu 5) nachvollziehbar zu erschüttern.

Die Beklagten können sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass das Zerwürfnis mit der Verwalterin allein von den Klägern zu 2) und 3) in vorwerfbarer Weise herbeigeführt worden sei.

Zwar ist zutreffend, dass eine allein von den Klägern zu 2) und 3) verursachte Zerrüttung nicht genügen würde, einen Anspruch auf Abberufung zu begründen, da diese es andernfalls in der Hand hätten, den Abberufungsgrund selbst zu schaffen.

Nach Auffassung der Kammer liegt eine derartige Verursachung der Zerstörung des Vertrauensverhältnisses durch die Kläger zu 2) und 3) jedoch nicht vor.

Dass die Arbeit der Verwalterin von Anfang an durch schikanöses Verhalten der Kläger zu 2) und 3) massiv gestört wurde, ist nicht ersichtlich. Ein solches Verhalten ergibt sich insbesondere nicht aus der Email der Kläger zu 2) und 3) vom 14.11.2013 (Anlage B 1). Weder die Diktion noch der Inhalt der Email sind zu beanstanden. Die Verwalterin mag die dortigen Fragen als überflüssig oder lästig empfunden haben. Ein schikanöses Verhalten der Kläger zu 2) und 3) folgt daraus jedoch nicht. Dies gilt ebenso für die Email der Kläger zu 2) und 3) vom 02.12.2013 (Anlage B 2) und deren Schreiben vom 24.04.2016 (Anlagenkonvolut B 4). Ein schikanöses Verhalten folgt insbesondere nicht aus dem dortigen Begehren der Kläger zu 2) und 3), in die Verwaltungsunterlagen Einsicht zu nehmen. Jedem Wohnungseigentümer steht das Recht zu, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen bei der WEG-Verwaltung zu nehmen. Es mag zutreffen, dass die der Verwalterin von den Klägern zu 2) und 3) hierfür gesetzte Frist unangemessen kurz gewesen ist. Dies begründet aber keine Schikane.

Warum das Vertrauensverhältnis zur Verwalterin in vorwerfbarer Weise durch die von den Klägern zu 2) und 3) erhobenen Anfechtungsklagen erschüttert worden sein soll, erschließt sich der Kammer nicht. Dies gilt auch, soweit die Kläger zu 2) und 3) sich geweigert haben, einen Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung von € 5.000,00 zu erfüllen und eine Absturzsicherung vor ihrem Fenster entfernt haben. Hierdurch mag das Vertrauensverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern belastet bzw. zerrüttet

worden sein. Hierum geht es jedoch nicht. Dies gilt ebenso, soweit die Kläger zu 2) und 3) die Beklagten "ausespioniert" haben sollen, zumal zu diesem Zeitpunkt das Vertrauensverhältnis zwischen den Klägern zu 2) und 3) und der Verwalterin ersichtlich bereits zerrüttet gewesen ist.

Auch die von den Klägern zu 2) und 3) aufgestellte Behauptung über angebliche Liquiditätsschwierigkeiten der Beklagten zu 4) und 5) begründet keine vorwerfbare alleinige Zerstörung des Vertrauensverhältnisses zur Verwalterin. Diese Behauptung ist im Rahmen der Beanstandung der Kläger zu 2) und 3) hinsichtlich einer fehlenden Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt. Sie richtete sich daher gegen die Beklagten zu 4) und 5) als Wohnungseigentümer. Dass die Behauptung auch zur Diskreditierung der Beklagten zu 5) in ihrer Funktion als Verwalterin gedient hat, vermag die Kammer nicht zu erkennen.

Nach alledem kommt es auf die Frage, ob daneben noch (weitere) Pflichtverletzungen der Verwalterin vorliegen, die eine zwingende Abbestellung erforderlich machen, nicht an.

b) Aufgrund der obigen Ausführungen ist die Verwalterin im Wege der Beschlussersetzung abuberufen und der Verwaltervertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen.

Die Voraussetzungen des § 21 Abs. 8 WEG für die Ersetzung der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung durch gerichtliches Gestaltungsurteil liegen vor.

Die Wohnungseigentümer sind erkennbar nicht gewillt, entsprechend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung die Abbestellung der Verwalterin und die Kündigung des Verwaltervertrages zu beschließen. Mit dem wichtigen Grund für die Abberufung ist auch ein solcher gegeben, den Verwaltervertrag vorzeitig zu kündigen, § 626 BGB.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 Satz 1 und Satz 2, 713 ZPO.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Die Festsetzung des Streitwerts für das Berufungsverfahren richtet sich nach § 49a Abs. 1 GKG und entspricht der amtsgerichtlichen Streitwertfestsetzung, gegen die sich die Parteien nicht gewendet haben.