LG München I, Endurteil v. 13.12.2023 – 1 S 12989/22 WEG

Titel:

Wohnungseigentumsrecht: Zur Anfechtung der Wiederbestellung des Verwalters und zur Ersetzung eines Beschluss zur Vornahme geeigneter Maßnahmen gegen eine zweckwidrige Nutzung

Normenkette:

WEG § 14 Abs. 1 Nr. 1, § 18 Abs. 2, § 19, § 44 Abs. 1 S. 2, § 45

Leitsätze:

1. Für die Beurteilung der Frage, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sind nur solche tatsächlichen Umstände und Ereignisse relevant, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zumindest objektiv bereits vorlagen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

2. Für die Beurteilung, ob ein wichtiger, gegen die Bestellung eines Verwalters sprechender Grund vorliegt, sind strengere Maßstäbe anzulegen als bei der Abberufung eines Verwalters. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

3. Vor einer Beschlussfassung über größere Sanierungsmaßnahmen müssen grundsätzlich mehrere Kostenangebote erholt werden, um den Wohnungseigentümern eine ausreichende Entscheidungsgrundlage zu geben. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

4. Dient eine Wohnungseigentumseinheit nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken, darf sie grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind. (Rn. 53) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wiederbestellung des Verwalters, Beschlussersetzungsklage, Unterlassungsanspruch, Sanierungsmaßnahme, Kostenangebote, ordnungsmäßige Verwaltung, Pflichtverletzung des Verwalters, Wohnzwecke, Unterlassung der Nutzung, Vergleichsangebote

Fundstellen:

ZMR 2024, 404

LSK 2023, 47071

ZWE 2024, 365

Tenor

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 04.10.2022, Az. 1291 C 16104/21 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

a. Die in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG ... in ... am 14.09.2021 unter TOP 2 a (Jahresabrechnung), TOP 2 b (Entlastung Verwaltungsbeirat), TOP 5 (Sanierung der ehemaligen Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss), TOP 6 a (Behebung von Feuchteschäden an der Fassade – Beauftragung eines Sonderfachmanns) sowie unter TOP 7 (Erneuerung des Bodenbelags im Treppenhaus) gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

b. Der in der außerordentlichen Eigentümerversammlung der WEG ... in ... am 20.04.2022 unter TOP 2 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

c. Es ist beschlossen, dass ein Rechtsanwalt beauftragt wird, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung des in der Teilungserklärung mit der Nummer S 167 bezeichneten Speichers sowie des in der Teilungserklärung mit H 146 bezeichneten Hobbyraums zu Wohnzwecken außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen. Außerdem geht die Gemeinschaft gegen eine etwaige zweckbestimmungswidrige Nutzung der in der Teilungserklärung mit den Nummern H 143, H 150, H 157 bezeichneten Hobbyräume im Keller sowie der in der Teilungserklärung mit den Nummern S 166, S 168 – S 172 bezeichneten Speicher zu Wohnzwecken vor. Über die konkrete Form eines etwaigen Einschreitens in Bezug auf die Einheiten H 143, H 150, H 157 sowie S 166, S 168 – S 172 ist in der nächsten Eigentümerversammlung zu beschließen.

d. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

e. Von den Kosten des Rechtsstreits in 1. Instanz tragen der Kläger 39% und die Beklagte 61%.

2. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen der Kläger 37% und die Beklagte 63%.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist, soweit es nicht abgeändert wurde, ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110% des aus diesem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110% des aus diesem und dem in Ziffer 1 genannten Urteil des Amtsgerichts München vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

1. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 23.221,54 € festgesetzt.

2. Der vom Amtsgericht mit Beschluss vom 04.10.2022 festgesetzte Streitwert für die 1. Instanz wird von Amts wegen dahingehend abgeändert, dass der Streitwert für die 1. Instanz auf 118.834,52 € festgesetzt wird.

Entscheidungsgründe

I.

1
Der Kläger ist als Eigentümer der Wohnung Nr. 1 im EG rechts und der Wohnung Nr. 82 im 3. OG sowie als Eigentümer zu einem Bruchteil von 1/90 der mit Nr. 141 bezeichneten Teileigentumseinheit Tiefgarage Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft (im Folgenden: GdWE). Mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 ist ein Miteigentumsanteil von 9,63/1000, mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 82 ein Miteigentumsanteil von 10,37/1000 und mit der Teileigentumseinheit Nr. 141 Tiefgarage ein Miteigentumsanteil von insgesamt 64/1000 verbunden. Mit der vorliegenden Klage wendet sich der Kläger gegen die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 14.09.2021 gefassten Beschlüsse zu TOP 2 a (Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gemäß § 28 II Satz 1 WEG), TOP 2 b (Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2020), TOP 4 (Bestellung der ... GmbH zum Verwalter für die Zeit vom 01.07.2021 bis 31.12.2023), TOP 5 (Beauftragung der Firma P1. L2. mit der Renovierung der ehemaligen Hausmeisterwohnung. Finanzierung der Maßnahme durch eine Sonderumlage in Höhe von 50.000 €). TOP 6 a (Behebung von Feuchteschäden an der Fassade – Beauftragung eines Sonderfachmanns), TOP 7 (Beauftragung der Fa. P2. mit der Erneuerung des Bodenbelags im Treppenhaus) und TOP 11 (Ablehnung des Antrags, den Verwalter zu ermächtigen und zu beauftragen, einen Rechtsanwalt im Namen der GdWE zu mandatieren, um gegen die illegale Vermietung der Hobby- und Speicherräume vorzugehen und auf Rückbau auf den ursprünglichen Zustand zu klagen). Seine Klage hat der Kläger zudem um den Antrag erweitert, dass das Gericht an Stelle der Eigentümer den Beschluss fasst, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung der in der Teilungserklärung mit den Nummern 143, 146, 150, 157 bezeichneten Hobbyräume im Keller sowie der in der Teilungserklärung mit den Nummern 166-172 bezeichneten Speicher zu Wohnzwecken außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen. Im Wege einer weiteren Klageerweiterung hat der Kläger schließlich den in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.04.2022 zu TOP 2 gefassten Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage zur Sicherung der Liquidität in Höhe von 120.000,00 € angefochten.

2
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstand einschließlich der in 1. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils, die Klageschrift vom 08.10.2021, die Klagebegründung vom 08.11.2021, das als Anlage K 8 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021, die als Anlage K 1 vorgelegte Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (im

Folgenden: GO) und die als Anlage K 37 vorgelegte Urkunde „Gesellschaftsvertrag und Übertragung von Raumeigentum“ des Notars Dr. W. R1. in München vom 16.12.1980 Bezug genommen.

3
Das Amtsgericht hat der Klage zum überwiegenden Teil stattgegeben und die in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 gefassten Beschlüsse zu TOP 2 a, TOP 2 b, TOP 4, TOP 5, TOP 6 a und TOP 7 für ungültig erklärt, ebenso den in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.04.2022 zu TOP 2 gefassten Beschluss. Zudem hat es dem vom Kläger gestellten Beschlussersetzungsantrag teilweise stattgegeben und ausgesprochen, dass beschlossen ist, dass ein Rechtsanwalt beauftragt wird, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung des in der Teilungserklärung mit der Nummer S. 167 bezeichneten Speichers sowie des in der Teilungserklärung mit der Nummer H 147 bezeichneten Hobbyraums zu Wohnzwecken außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen, die Gemeinschaft außerdem gegen eine etwaige zweckbestimmungswidrige Nutzung der in der Teilungserklärung mit den Nummern H 143, H 150, H 157 bezeichneten Hobbyräume im Keller sowie der in der Teilungserklärung mit den Nummern S. 166, S. 168 – S. 172 bezeichneten Speicher zu Wohnzwecken vorgeht und über die konkrete Form eines etwaigen Einschreitens in Bezug auf die Einheiten H 143, H 150, H 157 sowie S. 166, S. 168 – S. 172 in der nächsten Eigentümerversammlung zu beschließen ist. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf den Tenor und die Gründe des erstinstanzlichen Urteils verwiesen.

4
Gegen das Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt, mit der sie sich dagegen wendet, dass das Amtsgericht die in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 gefassten Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 5 für ungültig erklärt hat und dass der vom Amtsgericht auf die Klage hin ersetzte Beschluss teilweise auch ein gerichtliches Vorgehen gegen die zweckbestimmungswidrige Wohnnutzung zum Inhalt hat.

5
Die Beklagte ist der Meinung, dass der in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 4 gefasste Beschluss über die erneute Bestellung der ... GmbH zur Verwalterin für die Zeit vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2023 nicht aus den vom Amtsgericht im Urteil angegebenen Gründen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche und daher nicht hätte für ungültig erklärt werden dürfen. Die GdWE habe bei der Bestellung eines Verwalters einen Beurteilungsspielraum, der erst überschritten sei, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheine, den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände zu bestellen. Sofern die Prognose gerechtfertigt sei, dass der Verwalter einsichtig und lernfähig ist und Mängel seiner bisherigen Arbeit abstellen werde, könne er ohne Überschreitung des Ermessensspielraums weiter bestellt werden (sog. Verzeihungsermessen). Die vom Gericht im erstinstanzlichen Urteil aufgeführten Sachverhalte seien dabei nicht derart gravierend, dass der GdWE und den Wohnungseigentümern eine weitere Zusammenarbeit mit der ... GmbH unzumutbar wäre. So führe nicht jeder Abrechnungsfehler dazu, dass eine erneute Verwalterbestellung nicht mehr vertretbar ist. Ebenso wenig würden Versäumnisse im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen, wie die fehlende Einholung von ausreichenden Vergleichsangeboten und das Unterlassen des Einschaltens von Fachleuten für die Annahme eines wichtigen Grundes gegen die erneute Bestellung ausreichen. Soweit das Amtsgericht einen wichtigen Grund gegen die Bestellung darin gesehen habe, dass die ... GmbH ohne vorherige Herbeiführung einer Beschlussfassung Aufträge vergeben und einen Hausmeistervertrag abgeschlossen habe, sei die ... GmbH zumindest einem entschuldbaren Rechtsirrtum unterlegen gewesen und davon ausgegangen, zur Auftragsvergabe bzw. zum Vertragsabschluss aufgrund der in § 8 Ziff. 1, § 8 Ziff. 5 und § 19 Ziff.5 lit h) der GO enthaltenen Bestimmungen bzw. des in der Eigentümerversammlung vom 16.12.2019 zu TOP 4 gefassten Beschlusses berechtigt zu sein. Bei den in Auftrag gegebenen Maßnahmen handele es sich zum Teil auch um Maßnahmen der Notgeschäftsführung, jedenfalls sei die Verwalterin davon ausgegangen. Der GdWE bzw. den Wohnungseigentümern sei durch die Auftragsvergabe auch kein Schaden entstanden, da die Maßnahmen sowieso hätten durchgeführt werden müssen, es sich bei den angefallenen Kosten daher um „Sowieso-Kosten“ handele. In Bezug auf den zu TOP 4 gefassten Bestellungsbeschluss habe der Kläger schon nicht gerügt, dass der Einladung zur Eigentümerversammlung bezüglich der darin angekündigten Beschlüsse über Instandsetzungsmaßnahmen keine Unterlagen beigefügt gewesen seien. Die Beifügung von Unterlagen sei tatsächlich auch nicht erforderlich. Vielmehr reiche es selbst bei größeren Sanierungsmaßnahmen aus, wenn der Gegenstand der Abstimmung in der Einladung ausreichend bezeichnet sei, so dass ein interessierter Eigentümer gegebenenfalls Einsicht in die Unterlagen beim Verwalter nehmen könne. Nicht berücksichtigt habe das Amtsgericht schließlich, dass die ... GmbH erst seit

01.06.2020 zur Verwalterin der GdWE bestellt gewesen sei und über das Vermögen der zuvor zur Verwalterin bestellten B. GmbH & Co. KG das Insolvenzverfahren eröffnet worden war. Da der Insolvenzverwalter über das Vermögen der B. GmbH & Co. KG eine erhebliche Anzahl von Wohnungseigentümergemeinschaften abzuwickeln gehabt hätte, habe sich die Übergabe der Verwaltungsunterlagen als sehr zeitaufwendig, langwierig und mühsam gestaltet und verfüge die ... GmbH weiterhin nicht über sämtliche Verwaltungsunterlagen. Sie sei daher zum Teil auch auf Informationen von Mitgliedern des Verwaltungsbeirates und sonstigen Wohnungseigentümern angewiesen, die möglicherweise nicht immer vollständig und/oder zutreffend gewesen seien. Für die unter TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 beschlossene Sanierung der ehemaligen Hausmeisterwohnung bestand nach Auffassung der Beklagten eine Beschlusskompetenz und wurde der Beschluss daher vom Amtsgericht zu Unrecht als nichtig angesehen. Bei der mit „Gesellschaftsvertrag und Übertragung von Raumeigentum“ überschriebenen notariellen Urkunde vom 16.12.1980 (Anlage K 37) handele es sich um einen Vertrag zugunsten Dritter, nämlich der GdWE, der die GdWE dazu berechtige, die Teileigentumseinheiten T 160, T 161, T 162 und T 163, die der mit der notariellen Urkunde gegründeten GbR übertragenen wurden, zu nutzen. Davon habe die GdWE Gebrauch gemacht, indem sie die Teileigentumseinheiten zusammengefasst als Hausmeisterwohnung nutze. Im Gegenzug habe sie gem. Ziffer II. 1 des notariell beurkundeten Vertrages die Kosten und Aufwendungen für die Hausmeisterwohnung zu tragen. Selbst wenn man den Gesellschaftsvertrag nicht als taugliche Rechtsgrundlage ansehen würde, läge im Hinblick auf die bereits über Jahrzehnte erfolgte Nutzung der Teileigentumseinheiten durch die GdWE eine Art Gebrauchsüberlassungsvertrag oder Mietvertrag vor, bei dem die Gegenleistung der GdWE darin bestehe, die Kosten und Aufwendungen für die Hausmeisterwohnung zu tragen. Soweit das Amtsgericht der Beschlussersetzungsklage stattgegeben hat, ist die Beklagte der Ansicht, dass es völlig ausreichend gewesen wäre, zunächst die Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei zu beschließen, um die Rechtslage zu prüfen und etwaige Ansprüche außergerichtlich geltend zu machen. Da das Beschlussersetzungsurteil nicht weiter gehen dürfte, als unbedingt erforderlich, sei das Urteil fehlerhaft, soweit in dem ersetzten Beschluss bereits ein gerichtliches Vorgehen bestimmt worden sei. Über ein gerichtliches Vorgehen müsse vielmehr in einer gesonderten Eigentümerversammlung ein Beschluss gefasst werden, damit die Eigentümer und die GdWE vorab über die Rechtslage, etwaige Prozessrisiken und etwaige Kosten aufgeklärt werden könnten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 20.01.2023 sowie den Schriftsatz der Beklagtenseite vom 03.05.2023 verwiesen.

6
Die Beklagte beantragt,

1. Das Urteil des AG München vom 04.10.2022, Az. 1291 C 16104/21 WEG, wird in Ziff.

1. insoweit aufgehoben, als die Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 5 der ETV vom 14.09.2021 für ungültig erklärt worden sind.

2. Das Urteil des AG München vom 04.10.2022, Az. 1291 C 16104/21 WEG, wird in Ziff.

3. insoweit aufgehoben, als ein gerichtliches Vorgehen beschlossen ist.

3. Die Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 5 der ETV vom 14.09.2021 wird abgewiesen.

4. Die Beschlussersetzungsklage vom 17.02.2022 wird in Bezug auf das gerichtliche Vorgehen abgewiesen.

7
Der Kläger beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

8
Nach Ansicht des Klägers stehen bereits die von ihm in 1. Instanz vorgetragenen Pflichtverletzungen der Verwalterin deren erneuter Bestellung entgegen. So habe sich die Verwalterin u. a. trotz vorheriger Beschlussanfechtungsverfahren geweigert, die Jahresabrechnung ohne Rechnungsabgrenzungen zu

erstellen, sie habe ungeachtet zweier gegen die GdWE ergangener Gerichtsentscheidungen keine Einzelabrechnung für die Tiefgarage erstellt und wahrheitswidrig vorgetragen, dass ihr die Gerichtsentscheidungen nicht bekannt seien, sie habe den in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 2 a gefassten Beschluss nicht ausreichend vorbereitet, sie habe Firmen mit Sanierungsarbeiten in der Hausmeisterwohnung ohne vorherige Herbeiführung eines Beschlusses beauftragt, sie habe nachträglich einen zu keinem Zeitpunkt gefassten Beschluss betreffend die Sanierung der Hausmeisterwohnung in die Beschlusssammlung eingetragen, sie habe einen Hausmeistervertrag mit einem Kostenvolumen von jährlich 64.260,00 € abgeschlossen, ohne dazu berechtigt zu sein, Instandsetzungsarbeiten ohne vorherige Beschlussfassung in Auftrag gegeben und aus Mitteln der GdWE bezahlt, sie habe Wartungsarbeiten an der Tiefgarage ohne Beschluss beauftragt und sie habe die Beschlüsse zu TOP 5, TOP 6 und TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 nicht ordnungsgemäß vorbereitet. Vor dem Hintergrund, dass sich die Pflichtverletzungen innerhalb eines kurzen Zeitraumes von etwas mehr als einem Jahr ereignet hätten, sei auch weiterhin mit erheblichen Pflichtverletzungen zu rechnen und könne der Verwalterin keine günstige Prognose für die Zukunft gestellt werden. Der Kläger bestreitet, dass sich die Übergabe der Verwaltungsunterlagen vom Insolvenzverwalter über das Vermögen der vormaligen Verwalterin zeitaufwendig, langwierig und mühsam gestaltet habe und die Verwalterin weiterhin nicht über sämtliche Verwaltungsunterlagen verfüge. Er trägt vor, dass die Verwalterin auch nach Schluss der mündlichen Verhandlung in 1. Instanz zahlreiche neue, erhebliche Pflichtverletzungen begangen habe. Diesbezüglich beantragt er vorsorglich die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand hinsichtlich der Frist zur Begründung der Anfechtungsklage. Zu dem in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 5 gefassten Beschluss trägt der Kläger vor, dass es sich bei der Hausmeisterwohnung um Sondereigentumseinheiten handele. Soweit die beklagte GdWE die GbR als Eigentümerin der Einheiten nach dem geschlossenen Gesellschaftsvertrag von allen Kosten und Aufwendungen freizustellen habe, handele es sich jedenfalls nicht um einen Vertrag zugunsten, sondern zulasten Dritter. Im Übrigen bestehe nach dem Gesellschaftsvertrag allenfalls eine Beschlusskompetenz dafür, die GbR anzuweisen, Sanierungsmaßnahmen im Sondereigentum durchzuführen und zu beauftragen und für eine Freistellung der GbR von den ihr hierdurch entstandenen Kosten. Nach Auffassung des Klägers ist auch der vom Amtsgericht ersetzte Beschluss, soweit er die Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der gerichtlichen Geltendmachung vorsieht, nicht zu beanstanden. Da ein Rechtsanwalt verpflichtet sei, seinen Mandanten sachdienlich zu beraten und von Maßnahmen, die keine hinreichende Erfolgsaussicht haben, abzuraten, stehe die Beauftragung immer unter dem Vorbehalt, dass nach Prüfung durch den beauftragten Rechtsanwalt eine gewisse Erfolgsaussicht bestehe. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 14.03.2023 und den Schriftsatz der Klagepartei vom 15.05.2023 verwiesen.

9
Die Kammer hat mit Beschluss vom 04.09.2023, auf den wegen des genaueren Inhalts Bezug genommen wird, den Parteien Hinweise erteilt und die Beweiserhebung durch Vernehmung des Zeugen K. angeordnet. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 06.11.2023 verwiesen.

10
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

II.

11
Die Berufung ist zulässig, jedoch nur insoweit begründet, als sie sich gegen die Erklärung der Ungültigkeit des in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 4 gefassten Beschlusses über die Bestellung der ... GmbH für die Zeit vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2023 richtet. Im Übrigen war die Berufung zurückzuweisen.

12
1. Der – nicht nachgelassene – Schriftsatz der Beklagtenseite vom 16.11.2023, der lediglich Rechtsausführungen und Ausführungen zur Beweiswürdigung enthält, bot keinen Anlass zum Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung gem. § 156 ZPO.

13

2. Die vom Kläger gegen den in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 4 gefassten Beschluss erhobene Anfechtungsklage war auf die Berufung der Beklagten hin abzuweisen, da der Beschluss weder aus den von Klägerseite innerhalb der zweimonatigen Frist des § 45 WEG dargelegten Gründen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht noch Umstände vorgetragen wurden oder sonst ersichtlich sind, aus denen sich eine Nichtigkeit des Beschlusses ergeben könnte.

14
2.1. Für die Beurteilung der Frage, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sind nur solche tatsächlichen Umstände und Ereignisse relevant, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zumindest objektiv bereits vorlagen. Geschehnisse aus der Zeit nach der Beschlussfassung können dagegen eine Rechtswidrigkeit des Beschlusses nicht begründen (vgl. BayObLG, Beschluss vom 11.12.2004, Az: 2Z BR 173/04, juris Rn 10; Wicke in Grüneberg, 82. Aufl., Rn 8 zu § 26 WEG; Jennißen in Jennißen, 7. Aufl., Rn 110 zu § 26 WEG; Becker in Bärmann, 15. Aufl., Rn 75 zu § 26 WEG). So ist etwa anerkannt, dass neue gesetzliche Regelungen nicht rückwirkend bei der Beurteilung von Beschlüssen angewandt werden dürfen, sondern die Gültigkeit von Beschlüssen nach der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu beurteilen ist (BGH, Urteil vom 16.01.2002, Az: V ZR 74/08, juris Rn 12; BGH, Urteil vom 11.03.2022, Az: V ZR 77/21, juris Rn 9). Gleiches muss dann aber auch für tatsächliche Umstände gelten. Davon zu unterscheiden ist die bislang höchstrichterlich offen gelassene Frage, ob es für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Beschlussfassung im Rahmen der Beschlussanfechtungsklage auf den Kenntnisstand der Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung oder – im Sinne einer objektiven Rechtmäßigkeitskontrolle – auf die Erkenntnisse im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung ankommt (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2027, Az: V ZR 203/17, juris Rn 28). Denn das betrifft nur den subjektiven Kenntnisstand der Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Beschlussfassung, während vorliegend der Kläger die Klage auch auf Umstände stützen will, von denen die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung nicht nur keine Kenntnis hatten, sondern die im Zeitpunkt der Beschlussfassung auch tatsächlich, also objektiv noch nicht vorlagen. Das ist aus den zuvor dargelegten Gründen jedoch nicht möglich. Solche Umstände könnten vielmehr allenfalls zu einem Anspruch auf Abberufung der Verwalterin aus wichtigem Grund führen. Auf die Pflichtverletzungen der Verwalterin, die nach dem Vortrag des Klägers erst nach der Beschlussfassung am 14.09.2021 begangen wurden, insbesondere die erstmals in der Berufungserwiderung behaupteten Pflichtverletzungen in der Zeit nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung in 1. Instanz kommt es daher für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nicht an, so dass sich auch eine Entscheidung über den diesbezüglich von Klägerseite gestellten Wiedereinsetzungsantrag erübrigt.

15
2.2. Der Beschluss über die Bestellung des Verwalters muss, da es sich hierbei um eine Angelegenheit ordnungsmäßiger Verwaltung handelt, gem. § 19 I WEG ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Bei der Bestellung, bei der die Wohnungseigentümer eine Prognose darüber anstellen müssen, ob der Bestellte das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird, haben die Wohnungseigentümer allerdings einen Beurteilungsspielraum, der erst überschritten ist, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen. Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung liegt vor, wenn ein wichtiger Grund in der Person des Kandidaten gegen seine Bestellung zum Verwalter spricht (vgl. Becker in Bärmann, 15. Aufl., Rn 72 zu § 26 WEG). Ob ein wichtiger Grund gegen die Bestellung des Verwalters vorliegt, lässt sich dabei ansatzweise nach den Grundsätzen beurteilen, die vor Inkrafttreten des WEMoG für die nach altem Recht noch mögliche, auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkte Abberufung eines Verwalters gegolten haben. Demnach liegt ein wichtiger Grund gegen die Bestellung vor, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von Anfang an nicht zu erwarten ist. Das ist der Fall, wenn Umstände in der Person des Verwalters vorliegen, die ihn als unfähig oder ungeeignet für dieses Amt erscheinen lassen, wenn die begründete Besorgnis fehlender Neutralität besteht, wenn er zuvor aus wichtigem Grund abberufen wurde oder wenn Pflichtverletzungen seine erneute Bestellung nicht mehr vertretbar erscheinen lassen (vgl. Becker in Bärmann, 15. Aufl., Rn 75 zu § 26 WEG). Zwischen Bestellung und Abberufung besteht jedoch ein wesentlicher Unterschied: Mit der Abberufung hat sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer gegen, mit der Bestellung aber für einen bestimmten Verwalter ausgesprochen. Für die Beurteilung, ob ein wichtiger, gegen die Bestellung sprechender Grund vorliegt, sind daher strengere Maßstäbe anzulegen als bei der Abberufung. Es darf nicht ohne zwingenden Grund in

die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer eingegriffen werden (vgl. BGH, Urteil vom 25.02.2022, Az: V ZR 65/21, juris Rn 27; Becker in Bärmann, 15. Aufl., Rn 75 zu § 26 WEG; Hügel/Elzer, 3. Aufl., Rn 86 zu § 26 WEG).

16
2.3. Die vom Kläger innerhalb der Frist des § 45 WEG gegen die Bestellung der ... GmbH vorgetragenen Gründe sind weder einzeln noch in der Gesamtschau so schwerwiegend, dass der Beschluss über die erneute Bestellung der ... GmbH nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen würde.

17
2.3.1. So treffen die vom Klägerin gegen die Verwalterin erhobenen Vorwürfe im Zusammenhang mit der Erstellung der Jahresabrechnung für 2020 teilweise schon nicht zu und führen im Übrigen nicht dazu, dass eine erneute Bestellung der ... GmbH nicht mehr vertretbar wäre.

18
2.3.1.1. Ob die Verwalterin tatsächlich verpflichtet ist, eine gesonderte Einzelabrechnung für die Tiefgarage insgesamt zu erstellen anstelle der von ihr erstellten gesonderten Abrechnungen für jeden einzelnen Bruchteilseigentümer bzw. Stellplatz in der Tiefgarage, erscheint bereits zweifelhaft. Soweit das Amtsgericht im Rahmen eines anderen vom Kläger geführten Verfahrens in der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2016 ausgeführt hat, für die Tiefgarage als Sondereigentumseinheit sei eine Abrechnung als Einheit vorzunehmen gewesen, entfaltet das für die Erstellung zukünftiger Abrechnungen grundsätzlich schon deshalb keine Bindungswirkungen, weil diese nicht Gegenstand des vorangegangenen Rechtsstreits waren und rechtliche Vorfragen einer Entscheidung ohnehin nicht in Rechtskraft erwachsen. Die Ausführungen binden daher auch die Kammer im Rahmen der Entscheidung im hiesigen Verfahren nicht. Es trifft zwar grundsätzlich in der Sache zu, dass für jede Sondereigentumseinheit eine eigene Einzelabrechnung zu erstellen ist (vgl. Bartholome in BeckOK zum WEG, 54. Edition, Stand: 02.10.2023, Rn 69 zu § 28 WEG) und es sich bei der Tiefgarage ausweislich der als Anlage K 1 vorgelegten Teilungserklärung insgesamt um eine Teileigentumseinheit (Nr. 141 gem. Aufteilungsplan) handelt. Dementsprechend wäre gem. § 28 II Satz 1 WEG dann auch über die Einforderung eines Nachschusses oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse für die Tiefgarageneinheit insgesamt zu beschließen und würden sämtliche Bruchteilseigentümer an der Tiefgarage für einen sich daraus ergebenden Zahlungsanspruch der GdWE als Gesamtschuldner haften (vgl. § 14 Nr. 4 der GO; Becker in Bärmann, 15. Aufl., Rn 160 zu § 16 WEG), d. h. die GdWE könnte einen beliebigen von ihnen zur Kostentragung heranziehen. Das würde aber zu erheblichen Streitigkeiten auch innerhalb der GdWE führen, da die Bruchteilseigentümer an der Tiefgarage – anders als Buchteilseigentümer von Wohnungseigentum – typischerweise – nicht in einer persönlichen Verbindung zueinander stehen, sondern eine zufällige Gemeinschaft bilden (vgl. auch BGH, Beschluss vom 20.02.2014, Az: V ZB 116/13, juris Rn 13). Deshalb und aufgrund des zwischen der GdWE und den einzelnen Eigentümern bestehenden Treueverhältnisses und des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes (vgl. § 241 II BGB; Hügel/Elzer, 3. Aufl., Rn 8 zu § 10 WEG; BGH, Urteil vom 30.11.2012, Az: V ZR 234/11, NJW-RR 2013, 335, Rn 19) könnte die GdWE hier durchaus dazu berechtigt und ggf. auch verpflichtet sein, die einzelnen Bruchteilseigentümer an der Tiefgarage nur in Höhe ihres Anteils in Anspruch zu nehmen und zu diesem Zweck getrennte Einzelabrechnungen für die einzelnen Bruchteilseigentümer bzw. Tiefgaragenstellplätze zu erstellen (vgl. auch BayObLG, Beschluss vom 22.04.1999, Az: 2Z BR 161/98, juris Rn 21, 22). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Regelung des § 3 II Satz 2 WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung (im Folgenden: aF), die die Einräumung von Sondereigentum an Garagenstellplätzen ermöglichte, erst im Jahr 1973 in das Gesetz eingefügt wurde (Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30.07.1973, BGBl I 1973, 910; vgl. Armbrüster in Bärmann, 14. Aufl., Rn 88 zu § 3 WEG), bei Erstellung der Teilungserklärung für die streitgegenständliche GdWE im Jahr 1969 daher noch nicht existierte und das der Grund dafür gewesen sein dürfte, weshalb hier überhaupt Teileigentum an der Tiefgarage insgesamt gebildet wurde. Ob die Verwalterin zur Erstellung getrennter Einzelabrechnungen für die einzelnen Bruchteilseigentümer bzw. Tiefgaragenstellplätze berechtigt und ggf. auch verpflichtet war oder ob eine Einzelabrechnung für die Tiefgarage insgesamt hätte erstellt werden müssen, muss im vorliegenden Verfahren jedoch nicht abschließend entschieden werden, da in der Erstellung getrennter Einzelabrechnungen für die einzelnen Bruchteilseigentümer bzw. Tiefgaragenstellplätze aus den vorgenannten Gründen jedenfalls kein so schwerwiegender Fehler gesehen werden kann, dass eine erneute Bestellung der Verwalterin deswegen unvertretbar wäre. Insbesondere wäre die Einzelabrechnung für die Tiefgarage letztlich nichts anderes als

die Summe der für die einzelnen Bruchsteilseigentümer bzw. Tiefgaragensetllpätze erstellten Einzelabrechnungen und kann daher aus diesen ohne weiteres errechnet werden.

19
2.3.1.2. Ebenso bezweifelt die Kammer, ob, wie der Kläger meint, für die Teileigentumseinheiten T 160, T 161, T 162 und T 163, in denen sich die sog. Hausmeisterwohnung derzeit befindet, sowie für die Teileigentumseinheiten S. 164, S. 165, S. 178 und S. 179 eigene Einzelabrechnungen erstellt werden müssen. Soweit das Amtsgericht in der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2016 zum Verfahren 481 C 24452/15 WEG ausgeführt hat, es wären für die genannten Einheiten jeweils eigene Abrechnungen zu erstellen, hat dies aus den bereits unter Ziffer 1.3.1.1 dargelegten Gründen für die Erstellung zukünftiger Jahresabrechnungen und für die Entscheidung im vorliegenden Rechtsstreit keine Bindungswirkungen.

20
Die Einheiten T 160, T 161, T 162 und T 163 wurden, wie ein Vergleich der unter Ziffer I. und III. des am 16.12.1980 durch den Notar Dr. W. R1. in München beurkundeten Gesellschaftsvertrags und Vertrags zur Übertragung von Raumeigentum (Anlage K 37) aufgeführten Grundbuchblättern mit der als Anlage K 36 vorgelegten Flurstücks- und Eigentümerauskunft ergibt, ebenso wie die Einheiten S. 164 und S. 165 und ein Bruchteil von 6/90 an der Tiefgarageneinheit Nr. 141 durch den vorbezeichneten notariell beurkundeten Vertrag vom 16.12.1980 auf eine aus mehreren Wohnungseigentümern besehende GbR übertragen. Im Eigentum dieser GbR stehen auch, wie sich der als Anlage K 36 vorgelegten Flurstücks- und Eigentümerauskunft entnehmen lässt, die Teileigentumseinheiten S. 178 und S 179. Zweck der GbR ist gem. Ziffer 1) des unter Ziffer II. in der notariellen Urkunde vom 16.12.1980 (Anlage K 37) enthaltenen Gesellschaftsvertrages der Erwerb und das Halten der ihr mit dem genannten Vertrag übertragenen Räume und Abstellplätze als uneigennützige Treuhänderin im Interesse und für Rechnung der Gesamtheit sämtlicher Wohnungseigentümer der GdWE, wobei sie von Kosten und Aufwendung durch die GdWE freigestellt werden soll. Zwar ist die GdWE, wie der Kläger zutreffend vorgetragen hat, selbst nicht Partei des am 16.12.1980 notariell beurkundeten Vertrags. Ausweislich der Vorbemerkung unter Ziffer I. des Vertrags, wurde allerdings, nachdem eine Überführung der mit dem notariell beurkundeten Vertrag auf die GbR übertragenen Teileigentumseinheiten in das gemeinschaftliche Eigentum an der erforderlichen Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer hierzu gescheitert war, in der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.05.1980 beschlossen, dass aus dem Kreis der Wohnungseigentümer einige eine Interessengemeinschaft bilden sollten und diese Interessengemeinschaft sodann die Räume und Abstellplätze als Treuhänder erwerben und für die Gemeinschaft halten sollte. In dem Beschluss könnte, wie die Kammer bereits in dem von ihr mit Beschluss vom 04.09.2023 erteilten Hinweis dargelegt hat, das Angebot der GdWE an die noch zu bildende GbR zum Abschluss eines Treuhandvertrages mit dem im Beschluss genannten Inhalt liegen, den die GbR sodann im Rahmen des am 16.12.1980 notariell beurkundeten Vertrages angenommen hat.

21
Zum Abschluss eines solchen Treuhandvertrags dürfte die GdWE bereits zum damaligen Zeitpunkt berechtigt gewesen sein und die Wohnungseigentümer dürften auch die Kompetenz gehabt haben, durch Mehrheitsbeschluss dem Abschluss eines solchen Treuhandvertrags durch die GdWE zuzustimmen. Hintergrund der Gründung der GbR dürfte gewesen sein, dass die Teilrechtsfähigkeit der GdWE erst später, nämlich durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 02.06.2005, Az: V ZB 32/05, anerkannt wurde (vgl. BGH, Beschluss vom 02.06.2005, Az: V ZB 32/05, juris Rn 10ff) und es deshalb für die GdWE zum damaligen Zeitpunkt praktisch nicht möglich war, das Eigentum an den genannten Sondereigentumseinheiten zu erwerben und sich als Wohnungseigentümerin im Grundbuch eintragen zu lassen. Wie sich aus dem Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 02.06.2005, Az: V ZB 32/05 ergibt, war die GdWE aber bereits nach der im Jahr 1980 bestehenden Rechtslage teilrechtsfähig und wurde dies nur später erst erkannt. Da zudem die Wohnungseigentümer grundsätzlich mehrheitlich den Erwerb von Immobiliareigentum durch die GdWE beschließen können, für einen solchen Beschluss insbesondere die Beschlusskompetenz nur dann fehlt, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt (vgl. BGH, Urteil vom 18.03.2016, Az: V ZR 75/15, juris Rn 27), dürften sie, als Minus zu einem solchen Erwerb von Immobiliareigentum, auch die Beschlusskompetenz zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch die GdWE gehabt haben, mit dem sich die – von einzelnen Wohnungseigentümern zu gründende – GbR verpflichtet, die in der notariellen Urkunde vom 16.12.1980 genannten Teileigentumseinheiten zu erwerben und im Interesse und für Rechnung der GdWE zu halten und mit dem

sich die GdWE im Gegenzug dazu verpflichtet, die GbR von sämtlichen Kosten und Aufwendungen, die dieser durch den Erwerb der Einheiten entstehen, freizustellen.

22
Wenn die GdWE nach dem geschlossenen Treuhandvertrag aber dazu verpflichtet ist, die GbR von Kosten und Aufwendungen freizustellen, darf sie diese auch nicht mit Vorschüssen und Nachschüssen i. S. des § 28 I Satz 1, II Satz 1 WEG belasten, sondern müssen die nach dem jeweils geltenden Schlüssel auf die im Eigentum der GbR stehenden und vom Treuhandvertrag umfassten Teileigentumseinheiten entfallenden Kostenanteile nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel auf die übrigen Wohnungseigentümer umgelegt werden, so dass auch keine Einzelabrechnungen für die Teileigentumseinheiten zu erstellen sind bzw. die Erstellung solcher Abrechnungen allenfalls zu dem Zweck zu erfolgen hat, um die Kosten zu bestimmen, die nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel in den Einzelabrechnungen der – übrigen – Wohnungseigentümer auf diese umzulegen sind.

23
Ob ein wirksamer Treuhandvertrag zwischen der GdWE und der mit notarieller Urkunde vom 16.12.1980 gegründeten GbR zustande gekommen ist und ob in diesen – nachträglich – auch die Teileigentumseinheiten S. 178 und S. 179 wirksam einbezogen wurden, muss im vorliegenden Verfahren aber ebenso wenig abschließend geklärt werden wie die Frage, ob die Verwalterin für die Hausmeisterwohnung, wie der Kläger vorgetragen hat und von Beklagtenseite bestritten wurde, tatsächlich keine Einzelabrechnung erstellt hat – wenn überhaupt hätten ohnehin jeweils gesonderte Einzelabrechnungen für die Teileigentumseinheiten T 160, T 161, T 162 und T 163, S. 164, S. 165, S. 178 und S. 179 erstellt werden müssen – und ob die auf die Teileigentumseinheiten T 160, T 161, T 162, T 163, S. 164, S. 165, S. 178 und S. 179 entfallenden Anteile an den Kosten der GdWE zutreffend ermittelt und in den Einzelabrechnungen anschließend nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel, vorliegend also gem. § 12 Nr. 1 der GO bzw. § 16 II Satz 1 WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, auf die – übrigen – Wohnungseigentümer umgelegt wurden. Denn nachdem die Rechtslage in Bezug auf die Tragung der auf die Teileigentumseinheiten T 160, T 161, T 162 und T 163, S. 164, S. 165, S. 178 und S. 179 entfallenden Kosten hier, wie aus den vorstehenden Ausführungen folgt, ausgesprochen kompliziert und auch für einen Volljuristen nicht ohne weiteres zu klären ist, können diesbezüglich der Verwalterin unterlaufene Fehler jedenfalls nicht als schwerwiegend angesehen werden und stehen daher einer erneuten Bestellung der Verwalterin auch nicht entgegen.

24
2.3.1.3. Soweit der Kläger beanstandet, dass die von der Verwalterin erstellte Jahresabrechnung für 2020 Rechnungsabgrenzungen enthalte und nicht nachvollziehbar sei und sich die Verwalterin geweigert habe, die Jahresabrechnung ohne Rechnungsabgrenzungen zu erstellen, ist es grundsätzlich richtig, das die vom Verwalter zu erstellende Gesamtabrechnung eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ist, in die sämtliche der GdWE im Abrechnungsjahr zugeflossenen Einnahmen und alle im Abrechnungsjahr durch die GdWE getätigten Ausgaben übersichtlich und vollständig einzustellen sind und die Gesamtabrechnung bzw. nunmehr der vom Verwalter gem. § 28 IV WEG zu erstellende Vermögensbericht auch den Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten ausweisen muss, um es den Wohnungseigentümern durch einen Vergleich der Differenz zwischen den in die Abrechnung eingestellten Einnahmen und den in die Abrechnung eingestellten Ausgaben mit der Differenz zwischen Kontoend- und Kontoanfangsbestand zu ermöglichen, die Plausibilität und Vollständigkeit der Abrechnung zu überprüfen (vgl. BGH, Urteil vom 17.02.2012, Az: V ZR 251/10, juris Rn 16; BGH, Urteil vom 27.10.2017, Az: V ZR 189/16, juris Rn 7; BGH, Versäumnisurteil vom 25.09.2020, Az: V ZR 80/19, juris Rn 15, 18). Das schließt Rechnungsabgrenzungen grundsätzlich aus (vgl. BGH, Urteil vom 17.02.2012, Az: V ZR 251/10, juris Rn 16). Die vorgenannten Grundsätze gelten uneingeschränkt allerdings, wie die Beklagtenseite zutreffend vorgetragen hat, nur für die Gesamtabrechnung und nicht für die Einzelabrechnungen, in die nur die Kosten einzustellen sind, die auf die Wohnungseigentümer umzulegen sind. Dazu gehören nicht die Zahlungen, die die GdWE aufgrund der Abrechnung des Vorjahres bzw. dem für das Vorjahr gefassten Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse gem. § 28 II Satz 1 WEG an einzelne Wohnungseigentümer erbracht oder von einzelnen Wohnungseigentümern erhalten hat, Ausgaben, die aus der Rücklage finanziert wurden und ebenso wenig die von den Wohnungseigentümern erbrachten Vorschusszahlungen i. S. des § 28 I Satz 1 WEG, auch wenn sie das Abrechnungsjahr selbst betreffen, da die Einzelabrechnung ja gerade der Anpassung der gem. § 28 I Satz 1 WEG beschlossenen Vorschüsse

dient (vgl. BGH, Urteil vom 16.06.2023, Az: V ZR 251/21, juris Rn 17; Becker in Bärmann, 15. Aufl., Rn 184 zu § 28 WEG). Eine Ausnahme ist schließlich bei den Kosten für Heizung und die Warmwasserversorgung zu machen, da nach den gem. § 3 HeizkV zwingend zu beachtenden Vorgaben der Heizkostenverordnung die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser nach dem tatsächlich erfolgten Verbrauch im Abrechnungsjahr, selbst wenn die Ausgaben hierfür bereits im Vorjahr getätigt wurden oder erst im Folgejahr abfließen, nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung (§§ 7, 8 HeizkV) umzulegen sind (vgl. BGH, Urteil vom 17.02.2012, Az: V ZR 251/10, juris Rn 16). Aber auch diesbezüglich wiegen einzelne Fehler, insbesondere wenn sie lediglich die Darstellung betreffen und keine Auswirkungen auf das Abrechnungsergebnis haben, nicht so schwer, dass sie einer erneuten Verwalterbestellung entgegenstehen würden, zumal nach der seit 01.12.2020 geltenden Rechtslage gem. § 28 II WEG ohnehin nicht mehr über die Jahresabrechnung als solche ein Beschluss gefasst wird, sondern nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Erstellung der Jahresabrechnung mit rechtlichen Schwierigkeiten verbunden ist und hierbei auch einem gewissenhaften Verwalter Fehler unterlaufen können. Dass vorliegend etwaige Fehler oder Unklarheiten bei der Darstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2020 Auswirkungen auf das Abrechnungsergebnis gehabt hätten, lässt sich dem Vortrag des Klägers dabei schon nicht entnehmen und lässt sich auch sonst nicht feststellen. Dass die in die Einzelabrechnung 2020 (Anlage K 5) eingestellten und auf die Wohnungseigentümer umgelegten Ausgaben von insgesamt 283.749,17 € (tatsächlich belaufen sich die in die Einzelabrechnung eingestellten und auf die Wohnungseigentümer umgelegten Ausgaben auf 295.538,25 €, nämlich 206.960,95 € + 88.577,30 €) nicht mit der Summe der bei der Entwicklung der Geldkonten auf Seite 4 der Abrechnung angegebenen Kontoabflüsse von 342.635,04 € übereinstimmen muss, ergibt sich bereits aus den vorstehenden Ausführungen. Soweit der Kläger eine unzulässige Rechnungsabgrenzung darin sieht, dass eine Zahlung auf die von ihm als Anlage K 9 vorgelegte Rechnung der ... vom 24.01.2019 in die Jahresabrechnung 2020 eingestellt worden sei, obgleich die Zahlung bereits im Jahr 2019 erfolgt sei, hat die Beklagte die Richtigkeit dieses Vortrags bestritten und angegeben, es handele sich hierbei um einen Betrag, der zunächst durch den Wohnungseigentümer Rau, an den die als Anlage K 9 vorgelegte Rechnung auch adressiert sei, an die Firma gezahlt worden und ihm am 13.04.2020, also im Abrechnungsjahr, sodann aufgrund des in der Eigentümerversammlung vom 16.12.2019 zu TOP 5 gefassten Beschlusses durch die GdWE erstattet worden sei.

25
2.3.2. Auch soweit der Kläger die Klage gegen den in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 4 gefassten Beschluss darauf stützt, dass die Verwalterin Aufträge an Firmen vergeben habe, ohne dazu durch Beschluss oder sonst berechtigt gewesen zu sein, stellt das noch keinen ausreichenden Grund gegen eine erneute Bestellung der Verwalterin dar.

26
2.3.2.1. Zutreffend ist das Amtsgericht allerdings davon ausgegangen, dass die Verwalterin zur Beauftragung der Firma ..., der Firma ... und der Firma ... mit der Durchführung von Renovierungs- und Entrümpelungsarbeiten in der sich innerhalb der Einheiten T 160, T 161, T 162 und T 163 befindlichen sog. Hausmeisterwohnung gemäß den von diesen gestellten Rechnungen vom 07.05.2021 über 17.833,34 (Anlage K 13), vom 08.02.2021 über 3.570,00 (Anlage K 14) sowie vom 02.02.2021 über 7.732,62 € und zur Zahlung der Rechnungen aus Mitteln der GdWE im Innenverhältnis zur GdWE nicht berechtigt war.

27
Entgegen der Auffassung der Beklagten kann eine entsprechende Berechtigung zur Vergabe von Aufträgen ohne eine vorherige Beschlussfassung nicht den in § 8 Ziff. 1 und Ziff. 5 der GO enthaltenen Bestimmungen entnommen werden. Soweit es gem. § 8 Ziff. 1 Satz 2 der GO Aufgabe des Verwalters ist, das Erforderliche rechtzeitig zu veranlassen, bedeutet das bei nächstliegendem Verständnis jedenfalls in Bezug auf die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten schon nicht, dass er alleine über deren Auftragsvergabe entscheiden darf. Denn gem. § 8 Ziff. 4 der GO beschließen die Wohnungseigentümer über die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel mit Stimmenmehrheit. In Bezug auf die von § 8 Ziff. 4 der GO erfassten großen Instandsetzungsmaßnahmen ist die Regelung in § 8 Ziff. 1 Satz 2 der GO daher nächstliegend übereinstimmend mit der Regelung in § 27 I Nr. 2 WEG aF auszulegen, nach der der Verwalter berechtigt und verpflichtet war, die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des GemE erforderlichen Maßnahmen zu treffen. § 27 I Nr. 2 WEG aF berechtigte und verpflichtete den Verwalter, soweit nicht nach den getroffenen Vereinbarungen oder den

gefassten Beschlüssen eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ausnahmsweise entbehrlich war, jedoch nur dazu, den Instandsetzungsbedarf festzustellen, Angebote zu erholen, eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeizuführen und im Anschluss die Beschlüsse auszuführen (vgl. Becker in Bärmann, 14. Aufl., Rn 37ff zu § 27 WEG). Für die Entscheidung darüber, ob und welche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, waren dagegen grundsätzlich die Wohnungseigentümer zuständig (vgl. Becker in Bärmann, 14. Aufl., Rn 37 zu § 27 WEG). Nachdem in § 8 Ziff. 4 der GO ausdrücklich geregelt ist, dass über die Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen, lässt sich eine Berechtigung des Verwalters zur Vergabe von Aufträgen zur Durchführung von großen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei nächstliegendem Verständnis auch nicht aus § 8 Ziff. 5 Satz 2 der GO ableiten, wonach die Art und Weise der Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten der Verwalter bestimmt. Die in § 8 Ziff. 5 Satz 2 der GO enthaltene Bestimmung kann unter Berücksichtigung der Regelung in § 8 Ziff. 4 der GO vielmehr nur bedeuten, dass der Verwalter der Eigentümerversammlung geeignete Vorschläge zur Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu unterbreiten und entsprechende Beschlussanträge zu stellen hat und dass er im Rahmen der Ausführung der Beschlüsse die Instandsetzungsarbeiten zu überwachen und hierbei gegebenenfalls den Unternehmen Anweisungen zu erteilen hat.

28
Darauf, ob es sich bei den der ..., der Firma ... und der Firma ... erteilten Aufträgen gemäß Rechnungen vom 07.05.2021 über 17.833,34 (Anlage K 13), vom 08.02.2021 über 3.570,00 (Anlage K 14) sowie vom 02.02.2021 über 7.732,62 € um große Instandsetzungsarbeiten i. S. des § 8 Ziff. 4 der GO handelt und ob andernfalls sich im Umkehrschluss aus § 8 Ziff. 1, Ziff. 4, Ziff. 5 der GO ergibt, dass die Verwaltung zur Auftragsvergabe ohne vorherige Beschlussfassung der Eigentümer berechtigt gewesen wäre, kommt es letztlich allerdings bereits deshalb nicht an, weil gem. § 47 WEG die in § 8 der GO enthaltenen Regelungen seit dem 01.01.2020 durch die Bestimmung des § 27 WEG verdrängt werden. Denn gem. § 47 WEG stehen Vereinbarungen, die vor dem 01.12.2020 getroffen wurden und von solchen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (im Folgenden: WEMoG) geändert wurden, der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 01.12.2020 geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich nicht aus der Vereinbarung ein anderer Wille ergibt, was aber in der Regel nicht anzunehmen ist. Die Vereinbarungen in § 8 der GO weichen von den Regelungen in § 27 WEG aF ab, der durch das WEMoG geändert wurde, so dass die Zweifelsregelung des § 47 WEG hier einschlägig ist.

29
Auch auf § 27 I WEG kann die Verwalterin die Berechtigung zur Vergabe der Aufträge an die ..., die ... und die ... mit der Durchführung von Renovierungs- und Entrümpelungsarbeiten in der sog. Hausmeisterwohnung nicht stützen und zwar unabhängig von der Frage, ob es sich bei den an die ..., die ... und die ... vergebenen Aufträgen zur Renovierung und Entrümpelung der sog. Hausmeisterwohnung um Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung handelt, die i. S. des § 27 I Nr. 1 WEG lediglich untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder die gem. § 27 I Nr. 2 WEG zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich waren. Die Wohnungseigentümer haben vorliegend nämlich eine von § 27 I WEG abweichende Regelung getroffen, indem sie in der Eigentümerversammlung vom 02.11.2020 zu TOP 4 mehrheitlich beschlossen haben, dass Angebote für die Sanierung der ehemaligen Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss einzuholen sind, insbesondere für Bauleitung, Fensteraustausch, Dämmung der Decken, Erneuerung der Elektrik (inkl. Absicherung durch FI-Schutzschalter), Badsanierung, Erneuerung Böden und Malerarbeiten, wobei die zu erbringenden Gewerke einzeln vergeben werden sollen und eine Auftragsvergabe nach Zustimmung der Eigentümer in einer Eigentümerversammlung erfolgen soll bzw., sofern eine Eigentümerversammlung nicht durchführbar sein sollte, nach mehrheitlicher Zustimmung der Eigentümer durch einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren (Anlage K 12). Auch wenn der Beschluss bereits vor dem 01.12.2020 gefasst wurde, geht er der Bestimmung des § 27 I WEG vor, weil § 47 WEG nur auf Altvereinbarung, nicht hingegen auf Altbeschlüsse anwendbar ist (vgl. Skauradszun in BeckOGK zuum WEG, Stand: 01.09.2023, Rn 1, 7 zu § 47 WEG). Der in der Eigentümerversammlung vom 02.11.2020 zu TOP 4 gefasste Beschluss würde auch einen etwaigen zuvor in der Eigentümerversammlung vom 16.12.2019 zu TOP 4 gefassten Beschluss – der Kläger hat bestritten, dass ein Beschluss mit dem von Beklagtenseite behaupteten Inhalt gefasst wurde – modifizieren und diesem vorgehen. Nach dem in der Eigentümerversammlung vom 02.11.2020 zu TOP 4 gefassten Beschluss hätte die Verwalterin konkrete Aufträge zur Sanierung der ehemaligen

Hausmeisterwohnung aber grundsätzlich nur nach vorheriger mehrheitlicher Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in einer Eigentümerversammlung oder, sofern eine Eigentümerversammlung nicht durchführbar sein sollte, nach mehrheitlicher Zustimmung der Eigentümer durch einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren vergeben dürfen. Eine Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung oder in einem schriftlichen Umlaufverfahren betreffend die Beauftragung der Firma ..., der Firma ... und der Firma ... mit der Durchführung von Renovierungs- und Entrümpelungsarbeiten in der sog. Hausmeisterwohnung gemäß den von diesen gestellten Rechnungen vom 07.05.2021 über 17.833,34 (Anlage K 13), vom 08.02.2021 über 3.570,00 (Anlage K 14) sowie vom 02.02.2021 über 7.732,62 € hat es jedoch unstreitig nicht gegeben. Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 02.11.2020 ist auch nicht, jedenfalls nicht insgesamt nichtig. Anderes ergibt sich insbesondere nicht daraus, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die erst zum 01.12.2020 eingeführte Regelung des § 23 III Satz 2 WEG, nach der die Wohnungseigentümer bezüglich einzelner Gegenstände beschließen können, dass für eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren abweichend vom Allstimmigkeitsprinzip des § 23 I Satz 1 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt, noch nicht in Kraft war. Denn selbst wenn das Allstimmigkeitserfordernis betreffend das schriftliche Umlaufverfahren gem. § 23 III WEG aF nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage nicht durch Vereinbarung abdingbar gewesen sein sollte, was streitig ist (vgl. Merle in Bärmann, 14. Aufl., Rn 121, 122 zu § 23 WEG) und daher die Bestimmung des § 17 Ziff. 8 der GO, nach der in Abweichung von 23 III WEG aF in allen Fällen Mehrheitsbeschlüsse mit angemessener Fristsetzung auch schriftlich gefasst werden können, unwirksam wäre, würde das gem. § 139 BGB nur dazu führen, dass die im letzten Satz des in der Eigentümerversammlung vom 02.11.2020 gefassten Beschlusses getroffene Regelung, nach der die Auftragsvergabe, sofern eine Eigentümerversammlung nicht durchgeführt werden können sollte, nach mehrheitlicher Zustimmung der Eigentümer durch einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren erfolgen darf, nichtig, der Beschluss im Übrigen aber wirksam wäre.

30
2.3.2.2. Auch wenn die Verwalterin eigentlich hätte erkennen können und müssen, dass sie nach dem in der Eigentümerversammlung vom 02.11.2020 zu TOP 4 gefassten Beschluss nicht dazu befugt war, die von der ... mit Rechnung vom 07.05.2021, die von der Fa. ... mit Rechnung vom 08.02.2021 und die von der Firma ... mit Rechnung vom 02.02.2021 in Rechnung gestellten Arbeiten ohne eine vorherige zustimmende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in Auftrag zu geben und zu bezahlen, führt die in der dennoch erfolgten Auftragsvergabe liegende Pflichtverletzung durch die Verwalterin, noch nicht zur Unvertretbarkeit ihrer erneuten Bestellung. Zwar handelt es sich bei den Auftragsvolumen von 17.833,34 €, 3.570,00 € und 7.732,62 € um keine ganz geringfügigen Beträge. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine ziemlich große Wohnungseigentümergemeinschaft mit insgesamt 140 – wenn auch kleinen – Wohneinheiten, 1 Teileigentumseinheit TG, 18 als Hobbyräume bezeichneten Teileigentumseinheiten, 4 als Wäsche-Trockenräume bezeichneten Teileigentumseinheiten (sog. Hausmeisterwohnung) und 17 als Speicher bezeichnete Teileigentumseinheiten handelt und sich die verteilungsrelevanten Gesamtausgaben der GdWE ausweislich der vom Kläger vorgelegten Jahresabrechnung für 2020 im Jahr 2020 auf insgesamt 295.538,25 € (206.960,95 € + 88.577,30 €) beliefen. Die Rechnungsbeträge, die sich zusammen auf lediglich knapp 10% der Gesamtausgaben des Jahres 2020 belaufen, fallen daher auch nicht erheblich ins Gewicht. Hinzu kommt, dass im Hinblick auf die zum 01.12.2020 durch das WEMoG in Kraft getretenen erheblichen Rechtsänderungen auch viele Unsicherheiten und ungeklärte Rechtsfragen gerade in Bezug auf die Befugnisse des Verwalters bestanden, die vorliegend durch die teils veralteten und schwer verständlichen Regelungen in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung noch verstärkt wurden. Darüber hinaus ergaben sich zusätzliche Schwierigkeiten rechtlicher und tatsächlicher Art bei der Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft aufgrund der Corona-Pandemie, insbesondere, weil Versammlungen, in der erforderliche Beschlüsse hätten gefasst werden können, nicht oder nur eingeschränkt durchführbar waren. Nachdem die Verwalterin unstreitig das Amt am 01.06.2020 kurzfristig und mitten in der Pandemie aufgrund des über das Vermögen der vorherigen Verwalterin eröffneten Insolvenzverfahrens übernommen hatte, lässt auch dies Fehler bei der Durchführung der Verwaltung gerade in dieser schwierigen Anfangszeit als weniger gravierend erscheinen.

31
2.3.2.3. Ob die Verwalterin auch zur Vergabe und Bezahlung der weiteren vom Kläger in der Klagebegründung vom 08.11.2021 genannten Aufträge betreffend die Dämmung der Dachzentrale zu

einem Betrag von 2.251,29 €, die Erneuerung der Zirkulationspumpe zu einem Betrag von 1.856,55 €, die Erneuerung der Brauchwasserpumpe zu Beträgen von 4.074,33 € und 10.266,63 €, die Erneuerung des Schaltschrankes der Heizung zu einem Betrag von 3.278,43 € und Heizungsarbeiten zu einem Betrag von 10.311,29 € nicht berechtigt war, erscheint bereits zweifelhaft, muss hier aber nicht abschließend entschieden werden. Ausweislich der Anlagen K 18 und K 19, auf die sich der Kläger in diesem Zusammenhang beruft, erfolgte die Ausführung und die Bezahlung der diesbezüglichen Arbeiten im Jahr 2020, so dass die Auftragsvergabe noch vor der zum 01.12.2020 eingetretenen Rechtsänderungen durch das WEMoG erfolgt sein dürfte. Auch darauf kommt es aber letztlich nicht an. Nicht ausreichend dargelegt sieht es die Kammer allerdings, dass es sich bei den vorbezeichneten Maßnahmen, wie die Beklagtenseite behauptet hat, um Notmaßnahmen i. S. des § 27 I Nr. 3 WEG aF bzw. § 27 I Nr. 2 WEG handelte. Hierunter fallen in Bezug auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nämlich grundsätzlich nur vorläufige Maßnahmen, die zur Verhinderung des Eintritts weiterer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum geboten sind und die wegen ihrer Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht zulassen, nicht hingegen eine dauerhafte und endgültige Behebung der bereits eingetretenen Schäden (vgl. Becker in Bärmann, 14. Aufl., Rn 67, 69 zu § 27 WEG; Hügel in BeckOK zum BGB, 67. Edition, Stand: 01.08.2023, Rn 8 zu § 27 WEG). Dass diese Voraussetzungen vorliegend gegeben waren, lässt dem Vortrag der Beklagtenseite indes schon nicht entnehmen. Nach der in § 8 Ziff. 1 der GO getroffenen Vereinbarung dürfte die Verwalterin aber, wie sich im Umkehrschluss aus der Regelung des § 8 Ziff. 4 der GO ergibt, zur Beauftragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sofern es sich nicht um große Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen handelt, auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümer berechtigt gewesen sein. Nach dem 01.12.2020 war sie gem. § 27 I Nr. 1 WEG ohne Beschlussfassung zur Vornahme solcher Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung berechtigt, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Die vorbezeichneten Instandhaltungsmaßnahmen dürften angesichts des jeweils geringen Auftragsvolumens im Vergleich zur Größe der GdWE und der verteilungsrelevanten Gesamtausgaben im Jahr 2020 gemäß der als Anlage K 5 vorgelegten Jahresabrechnung von 295.538,25 € nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen i. S. des § 27 I Nr. 1 WEG. Dass die beauftragten Arbeiten zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht geeignet und nicht erforderlich waren, damit nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprachen i. S. des § 27 I Nr. 1 WEG hat der Kläger nicht behauptet. Bei den Instandsetzungsmaßnahmen dürfte es sich aus den zuvor dargelegten Gründen auch keinesfalls um große Instandsetzungsarbeiten i. S. des § 8 Ziff 4 der GO handeln, so dass die Verwalterin sowohl nach der Vorschrift des § 8 Ziff. 1 der GO als auch gem. § 27 I Nr. 1 WEG zur Vergabe der Aufträge ohne vorheriger Einholung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer berechtigt gewesen sein dürfte. Anderes dürfte sich nicht aus der Bestimmung in § 3 III e) des Verwaltervertrags (Anlage K 2) ergeben, nach der der Verwalter berechtigt ist, im Namen der WEG und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zu treffen, zu veranlassen und zu beauftragen, sofern im Einzelfall keine Kosten von mehr als 1.000,00 € brutto entstehen und im gesamten Wirtschaftsjahr ein Gesamtbetrag von 12.000,00 € brutto nicht überschritten wird. Nach dem Wortlaut der Regelung dürfte diese die Vertretungsbefugnis des Verwalters für die GdWE im Außenverhältnis in Ergänzung zu § 27 III WEG aF betreffen und damit aufgrund der seit dem 01.12.2020 geltenden Neuregelung des § 9b WEG hinfällig geworden sein. Dass hierdurch die sich bereits aus der Gemeinschaftsordnung bzw. dem Gesetz ergebenden Befugnisse des Verwalters zusätzlich beschränkt werden sollen, lässt sich der Bestimmung dagegen nicht entnehmen. Selbst wenn die Regelungen in § 8 der GO bzw. § 27 I Nr. 1 WEG und § 3 III e) des Verwaltervertrags so auszulegen wären, dass sich daraus eine Berechtigung der Verwalterin zur Vergabe der vorbezeichneten Aufträge nicht ergeben würde, wäre die in der dennoch erfolgten Auftragsvergabe liegende Pflichtverletzung der Verwalterin angesichts der zumindest zweifelhaften Rechtslage und des vergleichsweise geringen Kostenvolumens der vergebenen Aufträge aber allenfalls geringfügig und könnte nicht dazu führen, dass eine erneute Bestellung der Verwalterin unvertretbar wäre.

32
2.3.2.4. Zu der von der Verwalterin bezahlten Rechnung der Fa. A.-... GmbH vom 12.07.2021 über 1.855,21 € für die Durchführung von Wartungsarbeiten an den Parksystemen in der Tiefgarage hat die Beklagte vorgetragen, der Wartungsvertrag sei bereits von der Vorverwaltung abgeschlossen worden. Im Übrigen würden die unter Ziffer 1.3.2.3 erfolgten Ausführungen entsprechend gelten. Der Umstand, dass die Tiefgarage insgesamt eine Sondereigentumseinheit bildet, könnte jedenfalls nicht dazu führen, dass die

Bestellung der Verwalterin im Hinblick auf eine durch sie erfolgte Auftragsvergabe zur Durchführung von Wartungsarbeiten an den in der Tiefgarage befindlichen Parksystemen nicht mehr im Rahmen des den Wohnungseigentümern zustehenden Ermessens liegen würde. Auch wenn die GdWE und damit die Verwalterin als ihr Organ für die Verwaltung von Sondereigentum grundsätzlich nicht zuständig ist und selbst wenn man aufgrund der fehlenden persönlichen Verbindung der Bruchteilseigentümer an der Tiefgarage hier nicht ausnahmsweise die GO – ergänzend – dahingehend auslegen könnte, dass die darin geregelten Befugnisse des Verwalters sich auch auf das Sondereigentum innerhalb der Tiefgarage erstrecken, dürfte es nämlich dem Frieden innerhalb der Gemeinschaft dienen und im Interesse der Bruchteilseigentümer an der Tiefgarage liegen, wenn die Verwalterin sich auch um die Instandhaltung und Instandsetzung der im Sondereigentum stehenden Bestandteile an der Tiefgarage, wie beispielsweise der darin befindlichen Parksysteme kümmert. Eine schwerwiegende Pflichtverletzung, die zur Unvertretbarkeit der Bestellung der Verwalterin führt, kann aus diesem Grund und im Hinblick auf die komplizierte Rechtslage in der Auftragsvergabe für die Wartungsarbeiten an den Parksystemen jedenfalls nicht gesehen werden.

33
2.3.3. Zwar ist die Kammer übereinstimmend mit dem Amtsgericht der Auffassung, dass die Verwalterin zum Abschluss des als Anlage K 17 vorgelegten Dienstleistungsvertrags mit der Firma ... mangels eines hierüber gefassten Beschlusses der Wohnungseigentümer nicht berechtigt war, sieht in dem Abschluss des Vertrages aber wiederum keinen Umstand, der zur Unvertretbarkeit der Bestellung der Verwalterin führen könnte.

34
Da der Vertrag am 11.08.2020 und damit vor dem 01.12.2020 abgeschlossen wurde, kommt es für die Frage, ob die Verwalterin zum Abschluss des Vertrages berechtigt war, auf die bis zum 30.11.2020 geltende Rechtslage an.

35
Eine Berechtigung zum Vertragsabschluss kann dabei nicht, wie die Beklagtenseite vorträgt, dem. § 19 Ziff 5. h) der GO entnommen werden, nach dem der Verwalter während der Dauer der Verwaltung in Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse das Recht und die Pflicht hat, einen Hausmeister einzustellen, zu überwachen und gegebenenfalls zu entlassen und den erforderlichen Dienstvertrag mit diesem namens der Wohnungseigentümer abzuschließen. So dürfte § 19 Ziff. 5 der GO bei nächstliegendem Verständnis nur die Rechte und Pflichten der gem. § 19 Ziff. 1 zum ersten Verwalter bestimmten G2. KG regeln, wofür insbesondere spricht, dass in § 19 Ziff. 5. a), 2. Absatz ausdrücklich von einer Verpflichtung der Fa. G2. KG die Rede ist. Die in § 19 der GO enthaltenen Bestimmungen, die ausweislich der als Anlage K 1 vorgelegten Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung von dem teilenden Eigentümer M. G3. vorgegeben wurden, unterliegen zudem der Inhaltskontrolle am Maßstab von Treu und Glauben gem. § 242 BGB und sind danach insgesamt unwirksam. Der insoweit erforderliche spezifische Zusammenhang mit der Teilung und der Missbrauch der einseitigen Gestaltungsmacht (vgl. BGH, Urteil vom 20.11.2020, Az: V ZR 196/19, juuris Rn 29, 30) ergibt sich daraus, dass in § 19 Ziff. 1 der GO die G2. KG zur ersten Verwalterin bestellt wurde und zwar für die Dauer der ersten 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit und unter Beschränkung der Möglichkeit zur Abberufung nur auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes. Unabhängig davon berechtigt die Regelung in § 19 Ziff. 5 h) der GO den Verwalter bei nächstliegendem Verständnis aber auch nicht zur Einstellung eines Hausmeisters und Abschluss eines Vertrages mit diesen ohne die hierfür nach dem Gesetz erforderliche Ermächtigung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer. Vielmehr ist gem. § 19 Ziff. 8 der GO der Verwalter gerade gehalten, die ihm erteilten Rechte und Befugnisse im wohlverstandenen Interesse der Gemeinschaft auszuüben und daher grundsätzlich bei Maßnahmen, die mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sind, eine vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer hierüber herbeizuführen.

36
Ebenso wenig ergibt sich die Berechtigung der Verwalterin zum Abschluss des Dienstleistungsvertrags mit der Firma ... aus § 3 III f) des Verwaltervertrags, wonach der Hausverwalter berechtigt ist, im Namen der WEG und mit Wirkung für und gegen sie bis zu einem Kostenvolumen von 40.000,00 € brutto pro Wirtschaftsjahr den Hausmeistervertrag abzuschließen, zu verlängern oder zu kündigen. Zunächst dürfte die Regelung nur die Vollmacht des Verwalters im Außenverhältnis betreffen (vgl. oben Ziff. 1.3.2.3). Darüber hinaus überschreitet der von der Verwalterin abgeschlossene Dienstleistungsvertrag das Kostenvolumen von 40.000,00 € brutto pro Wirtschaftsjahr. Unerheblich ist, dass der Vertrag am 1.7.2020 in

Kraft getreten ist und zunächst nur für ein Jahr gelten sollte. Denn gem. § 3 Nr. 2 des Vertrags verlängert sich dieser automatisch, wenn er nicht gekündigt wird, ist damit faktisch unbefristet. Unerheblich ist auch, dass die Vergütung für Hausmeisterdienste gem. § 2 des Vertrages sich lediglich auf 1.800,00 netto pro Monat beläuft und damit das Budget von 40.000,00 € brutto im Jahr nicht übersteigt. Denn es wurde zudem eine weitere Vergütung für die Hausreinigung von 2.700,00 € netto pro Monat vereinbart. Selbst wenn man die Hausreinigung nicht zu der in § 3 III f) des Verwaltervertrags geregelten Hausmeistertätigkeit zählen würde, würde sich eine Berechtigung zum Abschluss eines Vertrages über die Durchführung der Hausreinigung zu einem Betrag von monatlich 2.700,00 € netto aus dem Verwaltervertrag jedenfalls nicht ergeben.

37
Nachdem die Rechtslage in Bezug auf die in der GO enthaltenen Regelungen zu den Befugnissen des Verwalters zum Abschluss eines Hausmeistervertrags, wie aus den vorstehenden Ausführungen folgt, jedoch schwierig ist, die Verwalterin zudem unstreitig kurzfristig am 01.06.2020 das Amt mitten während der CoronaPandemie übernommen hat, die Abhaltung von Eigentümerversammlungen in dieser Zeit schwierig, wenn nicht unmöglich war, es im Hinblick auf die Größe der GdWE aber eines Hausmeisters und der Beauftragung von Hausreinigungsarbeiten bedurfte, stellt sich die in dem Abschluss des Vertrages mit der Firma ... liegende Pflichtverletzung aber jedenfalls nicht als so schwerwiegend dar, dass sie einer weiteren Bestellung der Verwalterin entgegen stehen könnte. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der von der Verwalterin geschlossene Vertrag gem. § 3 Ziff. 2 jeweils zum 30.06. eines Jahres mit einer Frist von drei Monaten ordentlich gekündigt werden kann und damit für die GdWE die Möglichkeit besteht, den Vertrag in absehbarer Zeit zu beenden, wenn das von der Mehrheit der Wohnungseigentümer gewünscht wird.

38
2.3.4. Schließlich stellt es sich auch nicht als schwerwiegende, zur Unvertretbarkeit der Verwalterbestellung führende Pflichtverletzung dar, dass die Angebote für die Instandsetzungsarbeiten, über die unter TOP 5, TOP 6 und TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 Beschluss gefasst wurde, nicht mit der Einladung zur Eigentümerversammlung versandt wurden. Denn zumindest wurden die Angebote in der Einladung bzw. der Tagesordnung zur Eigentümerversammlung erwähnt und auch die Kosten überschlägig angegeben. Soweit keine Vergleichsangebote erholt bzw. in der Einladung zur Eigentümerversammlung erwähnt wurden, führt auch das nicht dazu, dass eine zukünftige Zusammenarbeit mit der Verwalterin den Wohnungseigentümern unzumutbar und ihre erneute Bestellung daher ermessensfehlerhaft wäre.

39
2.3.5. Die vom Kläger gegen die Verwalterin erhobenen Vorwürfe rechtfertigen, soweit sie überhaupt zutreffen, auch in der Gesamtschau nicht die Annahme, dass die mit Beschluss vom 14.09.2021 erfolgte Bestellung der Verwalterin für die Zeit vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2023 unvertretbar ist und nicht mehr im Rahmen des den Wohnungseigentümern zustehenden Ermessens liegt. Zu berücksichtigen ist, dass die Tätigkeit des Verwalters anspruchsvoll und mit rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten verbunden ist und deshalb auch einem zuverlässigen und gewissenhaft arbeitenden Verwalter Fehler unterlaufen können. Vorliegend kommt hinzu, dass die Verwalterin das Amt erst zum 01.06.2020 übernommen hatte, sich daher bei der Beschlussfassung am 14.09.2021 noch in der Einarbeitungszeit befand, die hier wegen der Corona-Pandemie und der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der vorherigen Verwalterin mit besonderen Schwierigkeiten verbunden war. Weitere Schwierigkeiten bestanden aufgrund der teils komplizierten Regelungen in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und der unklaren Rechtslage in Bezug auf die mit notariellen Vertrag vom 16.12.1980 gegründete GbR und die in deren Eigentum stehenden Teileigentumseinheiten sowie die Teileigentumseinheit Tiefgarage. Die sich daraus ergebenden Unklarheiten bezüglich der Rechtslage verstärken die Fehleranfälligkeit der Tätigkeit des Verwalters. Vor diesem Hintergrund mussten die Wohnungseigentümer aber ungeachtet der der Verwalterin unterlaufenen Fehler nicht davon gehen, dass der Verwalterin für die Übernahme des Verwalteramtes die erforderliche fachliche Qualifikation fehlt und sie dieses Amt in Zukunft nicht mit der erforderlichen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit ausführen würde.

40
3. Im Ergebnis keinen Erfolg hat dagegen die Berufung der Beklagten, soweit sie sich gegen die erfolgte Erklärung der Ungültigkeit des in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 5 gefassten Beschlusses betreffend die Beauftragung der Firma P1. L2. mit der Renovierung der ehemaligen Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss gemäß deren Angebot vom 10.02.2021 wendet.

41
3.1. Eine Beschlusskompetenz könnte allerdings, anders als das Amtsgericht gemeint hat, gegeben sein. Richtig ist zwar, dass für Maßnahmen am Sondereigentum generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer besteht (vgl. BGH, Urteil vom 08.02.2013; Az: V ZR 238/11, juris Rn 14; BGH, Urteil vom 09.12.2016, Az: V ZR 84/16, juris Rn 23; Dötsch in Bärmann, 15. Aufl., Rn 13, 133 zu § 19 WEG). Ob dies auch für solche Bestandteile des Gemeinschaftseigentums gilt, für die die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht durch Vereinbarung auf einen oder mehrere Wohnungseigentümer übertragen wurde, was grundsätzlich zulässig ist (vgl. BGH, Urteil vom 28.10.2016, Az: V ZR 91/16, NJW 2017, 1167, Rn 19; Dötsch in Bärmann, 15. Aufl., Rn 150 zu § 19 WEG), oder ob der GdWE insoweit eine mit der Zuständigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers konkurrierende Entscheidungs- und Beschlusskompetenz verbleibt, ist nicht abschließend geklärt (vgl. Dötsch in Bärmann, 15. Aufl., Rn 152 zu § 19 WEG). Eine Beschlusskompetenz für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Sondereigentum der Einheiten, in denen sich die ehemalige Hausmeisterwohnung befand – es handelt sich nach dem nicht bestrittenen Vortrag des Klägers um die Einheiten T 160, T 161, T 162 und T 163 laut Aufteilungsplan – und für die Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, für die die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf den Eigentümer dieser Einheiten übertragen wurde, wäre aber jedenfalls dann gem. §§ 9a III, 18 I, 19 I WEG gegeben, wenn die GdWE, wie vorstehend unter Ziffer 1.3.1.2 dargelegt, durch Abschluss eines wirksamen Treuhandvertrages mit der durch notariellen Vertrag vom 16.12.1980 gegründeten GbR, auf die das Eigentum an den Einheiten T 160, T 161, T 162 und T 163 laut Aufteilungsplan übertragen wurde, die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums wirksam übernommen hätte. Denn dann würde die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums betreffend diese Einheiten und der Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, für die die Instandhaltungs- und Instandhaltungspflicht eigentlich auf den Eigentümer der Einheiten T 160, T 161, T 162 und T 163 übertragen wurde, zum Verwaltungsvermögen i. S. des § 9a III WEG gehören, das auch von der GdWE eingegangene Verbindlichkeiten umfasst (vgl. Müller in BeckOK zum WEG, 54. Edition, Stand: 02.10.2023, Rn 304 zu § 9a WEG; Suilmann in Bärmann, 15. Aufl., Rn 137 zu § 9a WEG). Gem. § 9a III WEG gelten für das Vermögen der GdWE die §§ 18, 19 I und 27 WEG entsprechend und kann die GdWE daher gem. § 19 WEG die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens, soweit eine Vereinbarung nicht besteht, durch Beschluss regeln (vgl. Müller in BeckOK zum WEG, 54. Edition, Stand: 02.10.2013, Rn 324 zu § 9a WEG; Suilmann in Bärmann, 15. Aufl., Rn 129 zu § 9a WEG).

42
3.2. Ob ein wirksamer Treuhandvertrag zwischen der GdWE und der GbR mit dem sich aus Ziffer I. und II. der notariellen Urkunde vom 16.12.1980 (Anlage K 37) ergebenden Inhalt tatsächlich zustande gekommen ist, kann aber dahingestellt bleiben. Denn der in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 5 gefasste Beschluss widerspricht jedenfalls deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil, wie der Kläger innerhalb der zweimonatigen Frist des § 45 WEG zur Begründung der Anfechtungsklage auch vorgetragen hat, für die beschlossene Renovierung der ehemaligen Hausmeisterwohnung keine Vergleichsangebote verschiedener Firmen erholt bzw. solche den Eigentümern jedenfalls nicht vor der Beschlussfassung zur Kenntnis gebracht wurden.

43
Vor einer Beschlussfassung über größere Sanierungsmaßnahmen müssen grundsätzlich mehrere Kostenangebote erholt werden, um den Wohnungseigentümern eine ausreichende Entscheidungsgrundlage zu geben und eine überteuerte Auftragsvergabe zu vermeiden (vgl. Dötsch in Bärmann, 15. Aufl., Rn 145 zu § 19 WEG; Rüscher in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., Rn 32 zu § 19 WEG; Sommer/Heinemann in Jennißen, 7. Aufl., Rn 121 zu § 19 WEG). Damit die Eigentümer die Vergleichsangebote in die von ihnen zu treffende Ermessensentscheidung einbeziehen können, müssen sie ihnen vor der Beschlussfassung auch bekannt gegeben werden. Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann es darüber hinaus im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Das kann etwa bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan oder über eine namhafte Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Fall sein (vgl. BGH, Urteil vom 24.01.2020, Az: V ZR 110/19, juris Rn 11).

44
Wann eine größere Sanierungsmaßnahme vorliegt, die die Einholung mehrere Vergleichsangebote erfordert, ist zwar in Einzelheiten umstritten. Jedenfalls bei der unter TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 beschlossenen Sanierungsmaßnahme handelt es sich aber unproblematisch um eine größere Sanierungsmaßnahme, die die Erholung mehrerer Vergleichsangebote erfordert hätte, da die Kosten der Maßnahme ausweislich des Beschlusses insgesamt ca. 55.000,00 € betragen und sich ausweislich der als Anlage K 5 vorgelegten Jahresabrechnung für 2020 zudem auf über 15% der verteilungsrelevanten Ausgaben des Jahres 2020 belaufen. Dass für die zu TOP 5 beschlossenen Renovierungsarbeiten außer dem Angebot der Fa. P1. L2., Angebot Nr. 21/07 vom 10.02.2021, noch weitere Angebote anderer Firmen erholt wurden, lässt sich der als Anlage K 3 vorgelegten Einladung zur Eigentümerversammlung und der dieser beigefügten Tagesordnung entgegen den Angaben in der Klageerwiderung jedoch nicht entnehmen. Ebenso wenig ergibt sich aus dem als Anlage K 8 vorgelegten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021, dass weitere Angebote vorlagen und den Wohnungseigentümern vor der Beschlussfassung zumindest deren Eckpunkte bekannt gegeben wurden. Das hat die Beklagtenseite auch nicht behauptet. Soweit die Beklagtenseite vorgetragen hat, es habe noch ein Angebot der M-T. GmbH und ein Angebot der ... Wohnen vorgelegen, beide Angeboten seien dem Kläger auch lange vor der Eigentümerversammlung per E-Mail übersandt worden, genügt dies dagegen nicht. Vielmehr hätten die weiteren Angebote bzw. deren wesentliche Eckpunkte auch den übrigen Wohnungseigentümern vor der Beschlussfassung zur Kenntnis gebracht werden müssen.

45
4. Ohne Erfolg ist die Berufung zudem, soweit sie sich gegen die teilweise Stattgabe der vom Kläger erhobenen Beschlussersetzungsklage richtet.

46
4.1. Mit ihrer Berufung wendet sich die Beklagte dabei nur dagegen, dass nach dem durch das Amtsgericht ersetzten Beschluss ein Rechtsanwalt auch sogleich mit einem gerichtlichen Vorgehen gegen die unzulässige Nutzung beauftragt werden soll. Mit einem gerichtlichen Vorgehen soll ein Rechtsanwalt nach dem vom Amtsgericht ersetzten Beschluss nur gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung des in der Teilungserklärung mit der Nummer S. 167 bezeichneten Speichers und des in der Teilungserklärung mit Nr. H 147 bezeichneten Hobbyraums beauftragt werden und nicht auch gegen die vom Kläger behauptete zweckwidrige der Nutzung der Einheiten H 143, H 150, H 157, S. 166 und S. 168 – S. 172, so dass das erstinstanzliche Urteil bezüglich der getroffenen Entscheidung über die erhobene Beschlussersetzungsklage wegen der vom Kläger behaupteten zweckwidrigen Nutzung der Einheiten H 143, H 150, H 157, S. 166 und S. 168 – S. 172 rechtskräftig ist. Insbesondere handelt es sich hierbei um tatsächlich und rechtlich selbständige, abtrennbare Teile des Gesamtstreitstoffs und konnte die Berufung daher wirksam auf die Ansprüche wegen der zweckbestimmungswidrigen Nutzung der verbleibenden beiden weiteren Einheiten beschränkt werden (vgl. BGH, Urteil vom 13.06.2001, Az: VIII ZR 294/99, juris Rn 11).

47
4.2. Soweit nach dem vom Amtsgericht durch Urteil ersetzten Beschluss ein Rechtsanwalt beauftragt wird, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung des in der Teilungserklärung mit der Nr. H 147 bezeichneten Hobbyraums zu Wohnzwecken außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen, handelt es sich bei der Bezeichnung des Hobbyraums mit der Nr. H 147 allerdings um ein offensichtliches Schreibversehen und muss es richtig heißen H 146. Denn der Kläger hat in 1. Instanz nur bezüglich der Nutzung des Hobbyraums Nr. H 146 einen Beschlussersetzungsantrag gestellt und nicht auch bezüglich des Hobbyraums H 147, wie sich bereits aus den im Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils wiedergegebenen Klageanträgen entnehmen lässt. Ebenso wird in den Gründen des erstinstanzlichen Urteils nur der Hobbyraum Nr. H 146 und nicht der Hobbyraum Nr. H 147 erwähnt. Der Tenor des amtsgerichtlichen Urteils war daher gem. § 319 I ZPO entsprechend zu berichtigen. Eine Zuständigkeit des mit der Sache befassten Rechtsmittelgerichts ist hierfür gegeben (vgl. Feskorn in Zöller, 35. Aufl., Rn 34 zu § 319 ZPO).

48
4.3. Die Berufung ist unbegründet, weil der Kläger gegen die beklagte GdWE gem. §§ 18 II Nr. 2, 19 II WEG einen Anspruch auf die Fassung eines Beschlusses hat, mit dem ein Rechtsanwalt beauftragt wird, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung des in der Teilungserklärung mit der Nummer S. 167 bezeichneten

Speichers sowie des in der Teilungserklärung mit der Nr. H 146 bezeichneten Hobbyraums zu Wohnzwecken außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen.

49
4.3.1. Das Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussersetzungsklage ist aufgrund der Befassung und Abstimmung der Wohnungseigentümerversammlung mit dem vom Kläger gestellten Antrag, den Verwalter zu ermächtigen und zu beauftragen, einen Rechtsanwalt im Namen und zu Lasten der Eigentümergemeinschaft zu mandatieren, um gegen die illegale Vermietung der Hobby- und Speicherräume vorzugehen und auf Rückbau auf den ursprünglichen Zustand zu klagen, unter TOP 11 der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 gegeben. Dass es bei der illegalen Vermietung der Einheiten, über die unter TOP 11 der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 abgestimmt wurde, um eine unerlaubte Nutzung zu Wohnzwecken ging, ergibt sich aus der im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 wiedergegebenen Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der mit der Einladung zur Eigentümerversammlung versandten Tagesordnung (Anlage K 3). Gegen das Vorliegen eines Rechtsschutzbedürfnisses für die Klage spricht dabei nicht, dass die vom Kläger gegen den in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 unter TOP 11 gefassten Negativbeschluss erhobene Klage vom Amtsgericht abgewiesen wurde mit der Begründung, der Beschlussantrag sei zu unbestimmt gewesen, weil sich aus ihm nicht ergeben habe, in Bezug auf welche Hobby- und Speicherräume überhaupt Anhaltspunkte für eine zweckbestimmungswidrige Nutzung bestanden. Vielmehr hätte, wenn ein Einschreiten seitens der GdWE gewollt gewesen wäre, beim Kläger oder den weiteren in der Versammlung anwesenden Eigentümern nachgefragt werden können, welche Hobby- und Speicherräume zu Wohnzwecken genutzt werden und hätte der gestellte Beschlussantrag entsprechend konkretisiert werden können. Ebenso hätte die Verwalterin mit der Durchführung weiterer Erkundigungen und der anschließenden erneuten Befassung der Eigentümerversammlung mit dem Thema beauftragt werden können. Das genügt den Anforderungen an eine ausreichende Vorbefassung (vgl. auch BGH, Urteil vom 23.06.2023, Az: V ZR 158/22, juris Rn 27). Aus den gleichen Gründen ist es unerheblich und fehlt das Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussersetzungsklage nicht deshalb, weil der in der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 zu TOP 11 gestellte Beschlussantrag zusätzlich die Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Klage auf Rückbau der zweckbestimmungswidrig genutzten Hobby- und Speicherräume auf den ursprünglichen Zustand zum Inhalt hatte (vgl. auch BGH, Urteil vom 24.05.2013, Az: V ZR 220/12, juris Rn 24).

50
4.3.2. Gem. §§ 18 II Nr. 2, 19 I WEG kann der Kläger von der beklagten GdWE verlangen, dass diese eine Nutzung der in der Teilungserklärung als Speicher bezeichneten Einheit S. 167 sowie der in der Teilungserklärung als Hobbyraum bezeichneten Einheit H 146 zu Wohnzwecken unterbindet und die hierfür erforderlichen Beschlüsse fasst.

51
§ 18 II Nr. 2 WEG regelt, dass jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen kann, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entspricht. Bei der Bezeichnung der Einheit S. 167 in der Teilungserklärung als Speicher und der Einheit H 146 in der Teilungserklärung als Hobbyraum handelt es sich bei nächstliegendem Verständnis jeweils um eine Zweckbestimmungsvereinbarung i. S. des § 10 I Satz 2 WEG mit dem Inhalt, dass die Einheit S. 167 nur als Speicher und die Einheit H 146 nur als Hobbyraum genutzt werden darf (vgl. BGH, Urteil vom 22.03.2019, Az: V ZR 298/16, juris Rn 8, 9).

52
Nicht ausgeschlossen sind danach zwar auch solche anderweitigen Nutzungen, die bei typisierender Betrachtung nicht mehr stören, als die vereinbarte Nutzung als Speicher bzw. Hobbyraum (vgl. BGH, Urteil vom 13.12.2019, Az: V ZR 203/18, ZWE 2020, 180, Rn 10; BGH, Urteil vom 16.07.2021, Az: V ZR 284/19, juris Rn 27; Hügel/Elzer, 3. Aufl., Rn 101 zu § 10 WEG). Das ist bei einer Nutzung eines Speichers oder Hobbyraumes zu Wohnzwecken aber gerade nicht der Fall, weil die Nutzung zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtungsweise deutlich intensiver ist als eine Nutzung als Speicher oder Hobbyraum und damit typischerweise mehr Geräusche verursacht und die Gefahr einer höheren Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der Entstehung höherer Kosten für die GdWE mit sich bringt (vgl.

Müller in BeckOK zum WEG, 54. Edition, Stand: 02.10.2023, Rn n zu § 14 WEG; Emmerich in Bärmann/Pick, 20. Aufl., Rn 355 zu § 15 WEG).

53
Anderes ergibt sich nicht aus dem von Beklagtenseite im Schriftsatz vom 16.11.2023 zitierten Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 16.06.2011, Az: V ZA 1/11. Denn dass eine vorübergehende Wohnnutzung in einem in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raum grundsätzlich zulässig wäre, hat der Bundesgerichtshof dort gerade nicht entschieden, sondern lediglich die allgemein vertretene Auffassung wiedergegeben, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig ist, ohne selbst dazu Stellung zu nehmen, ob er die vorübergehende Nutzung zu Wohnzwecken als zulässig ansehen würde. Wie der Bundesgerichtshof jedoch zwischenzeitlich entschieden hat, schließen sich die mit Wohnungs- und Teileigentum gesetzlich vorgesehenen Grundtypen der Nutzungsbefugnis – vorbehaltlich anderer und hier nicht getroffener Vereinbarungen – gegenseitig aus (vgl. BGH, Urteil vom 27.10.2017, Az: V ZR 193/16, juris Rn 8). Dient eine Einheit – wie das vorliegend bei den Einheiten S. 167 und H 146 der Fall ist – nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken, darf sie daher grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind (vgl. BGH, Urteil vom 27.10.2017, Az: V ZR 193/16, juris Rn 9). Zulässig kann die Wohnnutzung, wie vorstehend dargelegt, allenfalls dann sein, wenn sie im konkreten Fall bei typisierender Betrachtung nicht mehr stört, als die vereinbarte Nutzung. Das kann aus den vorgenannten Gründen aber gerade nicht angenommen werden.

54
Die Nutzung der in der Teilungserklärung als Speicher bezeichneten Einheit S. 167 sowie der in der Teilungserklärung als Hobbyraum bezeichneten Einheit H 146 zu Wohnzwecken widerspricht daher den in der Teilungserklärung getroffenen Vereinbarungen mit der Folge, dass der Kläger von der Beklagten gem. § 18 II Nr. 2 WEG verlangen kann, eine solche zu unterbinden.

55
4.3.3. In der Sache handelt es sich bei dem auf § 18 II Nr. 2 WEG gestützten Anspruch des Klägers gegen die beklagte GdWE, mit dem der Kläger erreichen will, dass die Beklagte gegen die vereinbarungswidrige Nutzung der Einheiten S. 167 und H 146 zu Wohnzwecken vorgeht und dafür sorgt, dass diese unterbleibt, um einen Unterlassungsanspruch (vgl. Skauradzun in BeckOGK zum WEG, Stand: 01.09.2023, Rn 45 zu § 18 WEG; Wicke in Grüneberg, 82. Aufl., Rn 12 zu § 18 WEG; Sommer in Jennißen, 8. Aufl., Rn 115 zu § 18 WEG). Ein Unterlassungsanspruch kann nämlich auch ein aktives Eingreifen des Anspruchsgegners in Form „geeigneter Maßnahmen“ gebieten, wenn sich die – drohende – Beeinträchtigung nicht anders verhindern lässt (vgl. BGH, Urteil vom 09.05.2019, Az: III ZR 388/17, juris Rn 13; Herrler in Grüneberg, 82. Aufl., Rn 33 zu § 1004 BGB). Voraussetzung eines jeden Unterlassungsanspruchs ist dabei, dass eine Beeinträchtigung tatsächlich bereits eingetreten oder objektiv ernsthaft zu besorgen ist (sog. Wiederholungsgefahr, vgl. Herrler in Grüneberg, 82. Aufl., Rn 32 zu § 1004 BGB). Darlegungs- und beweispflichtig für das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist der Kläger (vgl. Herrler in Grüneberg, 82. Aufl., Rn 52 zu § 1004 BGB). Den Beweis für das Bestehen einer (drohenden) Beeinträchtigung durch eine vereinbarungswidrige Nutzung der Einheiten S. 167 und H 146 zu Wohnzwecken sieht die Kammer aufgrund der vom Kläger als Anlage K 22 vorgelegten E-Mail-Korrespondenz und der Angaben des von der Kammer im Termin vom 06.11.2023 vernommenen Zeugen H. K. vorliegend als erbracht.

56
So teilt Herr G. Z. in der vom Kläger als Anlage K 22 vorgelegten E-Mail vom 22.01.2021 dem Geschäftsführer der Verwalterin mit, dass er den Hobbyraum 167 als Wohnung vermietet hat. Ausweislich der als Anlage K 36 vorgelegten Flurstücks- und Eigentümerauskunft handelt es sich bei Herrn G. Z. um den Eigentümer des Speichers S 167. Dass die als Anlage K 22 vom Kläger zur Akte gereichte E-Mail an den Verwalter gesandt wurde, hat die Beklagtenseite nicht bestritten. Das reicht der Kammer als Nachweis für eine Vermietung des Speichers S. 167 zu Wohnzwecken aus.

57
Der im Termin vom 06.11.2023 vernommene Zeuge H. K. hat darüber hinaus glaubwürdig angegeben, dass u. a. der Hobbyraum H 146 in der Vergangenheit durch verschiedene Personen bewohnt wurde. Aufgrund der Angaben des Zeugen hat die Kammer keinen Zweifel daran, dass auch der Hobbyraum H 146 in der Vergangenheit zu Wohnzwecken – und nicht lediglich zu Besuchs- oder vorübergehenden

Aufenthaltszwecken – genutzt wurde. Insbesondere wäre nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung selbst eine Vermietung der Einheit an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste noch als Wohnnutzung zu qualifizieren (vgl. BGH, Urteil vom 15.01.2010, Az: V ZR 72/09, juris Rn 15ff, 17; BGH, Urteil vom 27.10.2017, Az. V ZR 193/16, juris Rn 10). Nach den glaubwürdigen Angaben des Zeugen K. hat in dem Hobbyraum H 146 eine Familie aber sogar ca. 1,5 Jahre lang gewohnt. Wie er weiter angegeben hat, haben in dem Hobbyraum nach der Familie noch mehrere weitere Personen gewohnt. Wie der Zeuge dabei angegeben hat, hat er, wenn er an dem Hobbyraum vorbeigegangen ist, sehen können, dass dort zu verschiedenen Zeiten am Tag und in der Nacht Licht brannte und Personen an der darin befindlichen Küchenzeile werkeln oder wie die Wachmaschine läuft. Ebenfalls hat er beobachten können, dass sich in dem Hobbyraum eine Toilette und Betten befinden.

58
Darauf, ob der Speicher S. 167 und der Hobbyraum H 146 auch gegenwärtig zu Wohnzwecken genutzt werden, kommt es dagegen nicht an. Ein Anspruch gem. § 18 II Nr. 2 WEG gegen die GdWE, dafür Sorge zu tragen, dass eine vereinbarungswidrige Nutzung der Einheiten zu Wohnzwecken unterbleibt, besteht vielmehr – wie das auch sonst bei Unterlassungsansprüchen der Fall ist – bereits dann, wenn eine solche Nutzung objektiv ernsthaft zu besorgen ist. Die vorangegangene rechtswidrige Nutzung begründet dabei in der Regel eine tatsächliche Vermutung für die Wiederholungsgefahr (vgl. Herrler in Grüneberg, 82. Aufl., Rn 32 zu § 1004 BGB). Würde man das anders sehen, wäre den einzelnen Wohnungseigentümern die Durchsetzung des Anspruchs gem. § 18 II Nr. 2 WEG auf ordnungsmäßige Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums unzumutbar erschwert, weil die GdWE den Anspruch auf einfache Weise abwehren könnte, indem sie behauptet, eine regelwidrige Benutzung finde aktuell nicht statt. Die Wiederholungsgefahr wurde durch die Beklagte hier auch nicht widerlegt und es wurden keine Umstände vorgetragen noch sind solche sonst ersichtlich, die die Annahme rechtfertigen könnten, die Eigentümer der Einheiten S. 167 und H 146 hätten die Absicht zur Nutzung ihrer Sondereigentumseinheiten zu Wohnzwecken endgültig und ernsthaft aufgegeben.

59
4.3.4. Im Rahmen des § 18 II Nr. 2 WEG bleibt es zwar grundsätzlich der Beklagten und damit der Entscheidung der Gesamtheit der Wohnungseigentümer als das gem. § 19 I WEG zentrale Willensbildungsorgan der Beklagten (vgl. Dötsch in Bärmann, 15. Aufl., Rn 16, 23 zu § 18 WEG) überlassen, auf welche Weise und mit welchen Mitteln sie eine künftige Wohnnutzung der Einheiten S. 167 und H 146 unterbinden will und steht ihr daher hinsichtlich der Wahl der Mittel grundsätzlich ein Ermessensspielraum zu. In Bezug auf das Anspruchsziel, also das Unterbinden der künftigen Nutzung der Einheiten S. 167 und H 146 besteht dagegen ein solcher Ermessensspielraum grundsätzlich nicht (vgl. Sommer in Jennißen, 8. Aufl., Rn 115, 122a zu § 18 WEG). Denn – anders als das etwa bei baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums der Fall ist – kann die in der Teilungserklärung vereinbarte Zweckbestimmung von Sondereigentumseinheiten grundsätzlich nicht durch mehrheitlich gefassten Beschluss geändert werden, weil hierfür die Beschlusskompetenz fehlt. Die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung, vorliegend als Miteigentümerordnung bezeichnet, enthält insbesondere keine sog. Öffnungsklausel, die die Wohnungseigentümer dazu berechtigen würde, die darin getroffenen Vereinbarungen durch Mehrheitsbeschluss abzuändern (vgl. § 20 der GO). Es besteht daher auch keine Beschlusskompetenz, eine nicht von der getroffenen Zweckbestimmung gedeckte Nutzung der Sondereigentumseinheiten zu genehmigen, so dass für die beklagte GdWE im Hinblick auf den vom Kläger geltend gemachten Unterlassungsanspruch gem. § 18 II Nr. 2 WEG allein die Durchsetzung der ihr gegen die Störer gem. § 14 I Nr. 1 WEG zustehenden Unterlassungsansprüche in Betracht kommt (vgl. Sommer in Jennißen, 8. Aufl., Rn 122 zu § 18 WEG; Dötsch in Bärmann, 15. Aufl., Rn 81 zu § 18 WEG; Rüscher in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., Rn 102 zu § 18 WEG). Einer Durchsetzung der der Beklagten gegen die Störer zustehenden Unterlassungsansprüche gem. § 14 I Nr. 1 WEG steht dabei nicht entgegen, dass sie selbst offensichtlich Teileigentumseinheiten in der Vergangenheit zu Wohnzwecken genutzt hat, nämlich die in der Teilungserklärung als Wäsche-Trockenraum bezeichneten Einheiten T 160, T 161, T 162 und T 163 als Hausmeisterwohnung. Denn das begründet keinen Anspruch der Eigentümer anderer Teileigentumseinheiten darauf, auch ihre Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken nutzen zu dürfen. Da, wie dargelegt, die in der Teilungserklärung vereinbarte Zweckbestimmung von Sondereigentumseinheiten nicht durch Beschluss geändert werden kann und auch keine Beschlusskompetenz dafür besteht, eine zweickbestimmungswidrige Nutzung zu genehmigen, können die Wohnungseigentümer vielmehr lediglich ihrerseits gem. § 18 II Nr. 2 WEG von der beklagten GdWE verlangen, die zweckbestimmungswidrige

Nutzung zu unterlassen. Nachdem es sich bei den Einheiten T 160 – T 163 weder um Hobbyräume noch um Speicher handelt und sich diese im Straßentrakt befinden, während sich die Einheiten S. 167 und H 146 im Gartentrakt befinden, ist der Sachverhalt zudem nicht völlig vergleichbar.

60
4.3.5. Nachdem der gem. §§ 18 II Nr. 2 WEG, 19 I WEG erforderliche Beschluss über die Geltendmachung der wegen der vereinbarungswidrigen Nutzung der Einheiten S. 167 und H 146 der beklagten GdWE zustehenden Ansprüche gem. § 14 Nr. 1 WEG gegen die Störer nicht gefasst wurde, war dieser auf die vom Kläger erhobene Klage hin gem. § 44 I Satz 2 WEG vom Gericht zu ersetzen. Da die Beschlussersetzung nach § 44 I Satz 2 WEG in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer eingreift, dürfen dabei Maßnahmen zwar nur insoweit angeordnet werden, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist und ist daher stets zu prüfen, ob und ggf. auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden kann, noch selbst in eigener Regie eine Entscheidung zu treffen (vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2023, Az: V ZR 158/22, juris Rn 30). Da jedoch, wie dargelegt, hinsichtlich des auf das zukünftige Unterlassen der zweckbestimmungswidrigen Nutzung gerichteten Anspruchsziels den Wohnungseigentümern kein Ermessensspielraum zukommt und nicht ersichtlich ist, wie sie dieses Anspruchsziel auf andere und insbesondere einfacherer Weise erreichen könnten, als durch die außergerichtliche und die ggf. gerichtliche Geltendmachung der der GdWE gegen die Störer zustehenden Ansprüche, hat das Amtsgericht zutreffend einen Beschluss mit dem Inhalt gefasst, dass ein Rechtsanwalt beauftragt wird, gegen die zweckbestimmungswidrige Nutzung des in der Teilungserklärung mit der Nummer S. 167 bezeichneten Speichers sowie des in der Teilungserklärung mit der Nr. H 146 bezeichneten Hobbyraums zu Wohnzwecken außergerichtlich und gerichtlich vorzugehen. Auch wenn noch nicht feststeht, ob nicht bereits ein außergerichtliches Vorgehen des Rechtsanwalts erfolgreich ist, steht die Beauftragung des Rechtsanwalts auch zugleich mit einem gerichtlichen Vorgehen erkennbar unter der Bedingung, dass das außergerichtliche Vorgehen keinen Erfolg hat und kommt daher auch nur dann zum Tragen. Dass der gerichtlich ersetzte Beschluss keine Angaben zu der Person des zu beauftragenden Rechtsanwalts oder der zu beauftragenden Rechtsanwaltskanzlei und eine mit dem Anwalt bzw. der Kanzlei gegebenenfalls abzuschließende Honorarvereinbarung enthält, ist unschädlich. Es handelt sich diesbezüglich vielmehr erkennbar lediglich um einen Grundlagenbeschluss. Über die konkrete Auftragsvergabe ist in einer weiteren Eigentümerversammlung nach einer entsprechenden Angebotseinholung durch die Verwalterin zu entscheiden. Der zu beauftragende Rechtsanwalt hat sodann auch, ggf. nach Rücksprache mit der Beklagten, zu entscheiden, ob wegen der zweckwidrigen Nutzung nur gegen die Eigentümer der Einheiten S. 167 und H 146 oder auch gegen etwaige Mieter vorgegangen werden soll.

III.

61
1. Die Kosten des Rechtsstreits in 1. Instanz waren von den Parteien gem. § 92 I ZPO, die Kosten des Berufungsverfahrens gem. §§ 92 I, 97 I ZPO nach dem Verhältnis des jeweiligen Obsiegens zum Unterliegen zu tragen. Für den in 1. Instanz noch streitgegenständlichen Beschluss zu TOP 2a der Eigentümerversammlung vom 14.09.2021 betreffend die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gem. § 28 II Satz 1 WEG war dabei der Streitwert abweichend von der Festsetzung des Amtsgerichts gem. § 49 I Satz 2 GKG in Höhe des siebeneinhalbfachen Wertes des auf den Kläger umgelegten Anteils am Nennbetrag der Jahresabrechnung (d. h. der auf die Eigentümer in der Abrechnung umgelegten Ausgaben abzüglich der auf sie in der Abrechnung umgelegten Einnahmen), mithin auf 7,5 x 5.327,20 € = 39.954,00 € festzusetzen (vgl. BGH, Az: V ZR 152/22, juris Rn 21, 27). Für die vom Kläger erhobene Beschlussersetzungsklage hat die Kammer für jede Sondereigentumseinheit, bezüglich der der Kläger ein Vorgehen durch die Beklagte gegen die zweckwidrige Wohnnutzung begehrt hat, einen Wert von 3.000,00 € angesetzt, so dass sich ein Streitwert von insgesamt 11 x 3.000,00 € = 33.000 € für die Beschlussersetzungsklage ergab, wobei für die Berechnung der Kostenquote betreffend die 1. Instanz für die Anfechtung des in der Eigentümerversammlung vom 08.10.2021 zu TOP 11 gefassten Negativbeschlusses zusätzlich ein fiktiver Streitwert in Höhe des hälftigen Betrages, also von 16.500,00 € anzusetzen war (vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2023, Az: V ZR 158/22, juris Rn 33). Das Obsiegen des Klägers in Bezug auf den gestellten Beschlussersetzungsantrag hat die Kammer mit 6.000/33.000 bewertet, da der vom Amtsgericht ersetzte Beschluss außer bei den Einheiten S. 167 und H 147 (richtig: H 146) keine konkreten Maßnahmen vorsieht, so dass hinsichtlich der anderen Einheiten allenfalls von einem

geringfügigen Obsiegen ausgegangen werden kann, das nicht erheblich ins Gewicht fällt. Für das Berufungsverfahren hat die Kammer als Streitwert für den dort noch streitgegenständlichen Teil der Beschlussersetzungsklage wiederum einen Wert von 6.000,00 € angesetzt, weil das außergerichtliche Vorgehen durch den Rechtsanwalt gegenüber dem gerichtlichen Vorgehen ebenfalls nicht erheblich ins Gewicht fällt und daher ein weiterer Abzug wegen der nur begrenzten Anfechtung nicht geboten war. Im Übrigen lassen die Streitwertansätze des Amtsgerichts keine Fehler erkennen und wurden übernommen. Es ergab sich danach für die 1. Instanz eine Quote von 52.178,25/135.334,52 = 39% für den Kläger und von 61% für die Beklagte und für die 2. Instanz eine Quote von 8.678,25/23.221,54 = 37% für den Kläger und von 63% für die Beklagte.

62
2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

63
3. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

64
4. Für das Berufungsverfahren ergibt sich, wie aus den Ausführungen unter Ziffer III. 1. folgt, in Anwendung des § 49 GKG ein Streitwert von 23.221,54 €.

65
5. Für die 1. Instanz errechnet sich, wie gleichfalls aus den Ausführungen unter Ziffer III.1 folgt, der Streitwert in Anwendung des § 49 GKG auf 118.834,52 €. Der vom Amtsgericht festgesetzte Streitwert war daher gem. § 63 III Nr. 2 GKG von Amts wegen entsprechend abzuändern. Zwar lautet die Vorschrift des § 63 III GKG lediglich dahingehend, dass die Festsetzung von Amts wegen geändert werden „kann“. Damit wird die Änderung jedoch nicht in das Ermessen des Gerichts gestellt, sondern lediglich dessen Zuständigkeit für die Änderung begründet. Erkennt das Gericht die Unrichtigkeit der erfolgten Streitwertfestsetzung, so muss es diese daher bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 63 III GKG abändern (vgl. Jäckl in BeckOK zum Kostenrecht, 43. Edition, Stand 01.10.2023, Rn 29 zu § 63 GKG; Dörndorfer in Binz/Dörndorfer/Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 5. Aufl., Rn 10 zu § 63 GKG).