
Datum: 05.02.2019
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 215
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 215 C 70/18
ECLI: ECLI:DE:AGK:2019:0205.215C70.18.00

Tenor:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Eigentümerversammlung vom 04.07.2018 zu TOP 3 hinsichtlich der Positionen "1900, Direktzuordnung" in Höhe von insgesamt EUR 85,97", zu TOP 4 und zu TOP 5 werden für ungültig zu erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 80 % und die Beklagten zu 20%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Kläger und die Beklagten bilden die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft „O-Str. 9“ in Köln auf der Grundlage der Teilungserklärung vom 24.02.2009 (UR.Nr. 01 des Notars Dr. N.; Bl. 8 ff. GA; Anl. K3 = K11). Die Kläger sind Eigentümer des Wohnungserbbaurechts Nr. 1. Die weitere Beteiligte ist in der Eigentümerversammlung vom 07.03.2016 mit Wirkung vom 01.03.2016 bis 31.12.2018 zur Verwalterin bestellt worden.

Mit Einladung vom 12.06.2018 wurde zur Eigentümerversammlung am 04.07.2018 geladen (Bl. 45 GA; Anl. K6), unter dem 21.06.2018 (Bl. 46 GA) wurde Anträge der Kläger als

1

2

3

„Nachtrag“ zur Einladung versandt.

- In der Eigentümerversammlung vom 04.07.2018 wurde unter TOP 3 die Genehmigung der Jahresabrechnungen für das Jahr 2017 beschlossen. Auf die Gesamtabrechnung (Bl. 63 GA; Anl. K12) und die Einzelabrechnung der Kläger (Bl. 63 ff. GA; Anl. K12) wird verwiesen. Unter der Position 1900 wurden (auch) der Einheit Nr. 1 Kosten direkt zugeordnet; in Höhe von insgesamt EUR 85,97 (Bl. 69 GA). 4
- Unter TOP 4 wurde die Entlastung der Verwalterin und unter TOP 5 des Beirats für das Jahr 2017 beschlossen. 5
- Unter TOP 8 wurde die Installation einer Belüftungsmöglichkeit der Hebeanlage abgelehnt, auf den Kostenvoranschlag der Firma D. vom 17.08.2017 wird verwiesen (Bl. 71 GA; Anl. K13). 6
- Unter TOP 9 wurde über die Veranlassung einer Gefährdungsbeurteilung des TÜV Rheinland bzgl. der Aufzüge abgelehnt, unter TOP 10 über Arbeiten des Hausmeisterservices und unter TOP 12 über die Wiederbestellung der Verwaltung bis zum 31.12.2021 beschlossen. 7
- Wegen des Wortlauts der Beschlussfassungen und des Verlaufs der Versammlung wird auf das Protokoll (Bl. 52 ff. GA; Anl. K8) verwiesen. 8
- Die Kläger meinen zu TOP 3, die in der Direktzuordnung enthaltenen Posten der erneuten Anbringung eines „Betreten verboten“-Schildes sowie der Aufstellung einer Rattenbox seien ihnen nicht zuzuordnen. Sie behaupten, sie seien über den Inhalt der Posten trotz Bitte um Information vor der Eigentümerversammlung nicht informiert worden und meinen, daher könne der Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung keinen Bestand haben. Sie bestreiten, irgendein Schild entfernt zu haben und dass Hausmeisterkosten in Höhe von EUR 41, 34 angefallen seien. Kosten für die Aufstellung einer Rattenbox seien keine entstanden, da – unstreitig – keine Rattenbox aufgestellt wurde. Sie meinen, die Beauftragung eines Schädlingsbekämpfers sei eine Aufgabe der Wohnungsgemeinschaft. 9
- Zu TOP 4 und TOP 5 meinen die Kläger, die Entlastung sei zu versagen, da Nachbesserungen an der Gesamtabrechnung erforderlich seien. Sie behauptet zu TOP 4, es seien Nachfragen zu Abrechnungen nicht beantwortet worden. 10
- Zu TOP 8 verweisen sie darauf, dass sie seit einem Jahr Beseitigung der Geruchsemission durch die Hebeanlage in den Bädern ihrer Wohnung wünschen. Sie meinen, die Beseitigung der Geruchsbelästigung hätte durch die Verwaltung längst auch ohne Beschlussfassung in Auftrag gegeben werden müssen. Sie behaupten, die Geruchsimmission stamme von der Hebeanlage. Sie meinen, die Kläger können nicht mit Erfolg beantragen, eine zusätzliche Belüftungsmöglichkeit der Hebeanlage einrichten zu lassen, so lange dieser Beschluss Bestand habe. 11
- Zu TOP 9 und TOP 10 rügen sie die mangelnde Information zu solch einem Thema. 12
- Zu TOP 10 meinen sie zudem, der Beschluss die fehlende Erde am Nordstreifen aufzufüllen, sei rechtswidrig, da erneute Kosten zu dem Fall Az. 202 C 104/16 hinzukämen. Mit Schriftsatz vom 10.01.2018 rügen sie, es sei ohne jedweden Kostenvoranschlag Beschluss gefasst worden. 13
- Zu TOP 12 meinen die Kläger, die Punkte „Sondervergütungen ergeben sich aus dem Verwaltervertrag“ sowie Unterpunkt b) seien nicht in der Einladung angekündigt gewesen. Sie 14

meinen, wegen der fehlerhaften Protokollierung, der Abrechnung in TOP 3, keinerlei Beantwortung von Nachfragen der WE 1, wegen Nichterledigung wichtiger Angelegenheiten für die WE 1 wie Wasserschaden und Geruchsbelästigung durch Hebeanlage sowie fehlende Aufnahme ihrer Anträge sei die Verwalterin von ihrem Amt abzugeben.	
Mit Schriftsatz vom 10.01.2019 rügen sie, dass wegen der Änderung der Verwaltervergütung mehrere Angebote hätten eingeholt werden müssen.	15
Mit Schriftsatz vom 10.01.2019 (Bl. 156 ff. GA) rügen sie, dass die Versammlung zur Unzeit stattgefunden habe.	16
Die Kläger haben zunächst beantragt:	17
1.	18
Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Eigentümerversammlung vom 04.07.2018 für ungültig zu erklären,	19
und zwar:	20
TOP 3 hinsichtlich der Positionen "1900, Direktzuordnung" in Höhe von insgesamt EUR 85,97", TOP 4, TOP 5, TOP 8, TOP 9, TOP 10, TOP 12 werden für ungültig erklärt.	21
2.	22
Hilfsweise: Es wird festgestellt, dass die unter III. näher bezeichneten Beschlüsse nichtig sind.	23
3.	24
Es wird festgestellt, dass die Kläger Schadenersatzansprüche wegen Verhinderung der Abstimmung ihrer Anträge in der Eigentümerversammlung gegen die Verwalterin haben. Ein zeitnaher Termin für eine außerordentliche Eigentümerversammlung, wo die Anträge 13-22 abgestimmt werden, wird auf Kosten der Verwalterin angeordnet.	25
Mit Schriftsatz vom 10.01.2019, bei Gericht eingegangen am 11.01.2019, haben die Kläger die Anträge zu 2. und 3. zurückgenommen und stellen nunmehr	26
noch den Antrag zu 1.	27
Die Beklagten beantragen,	28
die Klage abzuweisen.	29
Sie behaupten, Frau T. habe ein an dem Zugang zu einer an der Ostseite verlaufenden Gemeinschaftsfläche angebrachtes Schild „Betreten verboten“ drei Mal widerrechtlich entfernt	30
.	
Die Aufstellung der Rattenbox sei auf vehementes Verlangen des Klägers zu 1. erfolgt, die Aufstellung sei dann durch den Kläger zu 1. verhindert worden, so dass dieser unverrichteter Dinge wieder fahren müssen.	31
Sie bestreiten die Verletzung irgendwelcher Informationspflichten der Verwaltung sowie den Kausalzusammenhang mit dem Zustandekommen der Beschlüsse.	32

Zu TOP 8 bestreiten sie eine Geruchsemission in den Bädern der Kläger.	33
Der zunächst unter dem hiesigen Aktenzeichen geltend gemachte Anspruch auf Protokollberichtigung ist zur Wahrung der Übersichtlichkeit des Verfahrens abgetrennt worden und wird vor dem AG Köln, Az. 215 C 91/18 geführt.	34
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 22.01.2019 verwiesen.	35
Entscheidungsgründe:	36
Die Klage ist teilweise begründet (TOP 3, TOP 4 und TOP 5), teilweise unbegründet (TOP 8, TOP 9, TOP 10, TOP 12).	37
Soweit die Klägerseite mit Schriftsatz vom 10.01.2018 (Bl. 156 ff. GA) rügt, die Versammlung habe zur Unzeit stattgefunden, kann dieser Einwand schon deshalb nicht berücksichtigt werden, weil er erstmals nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragen wurde.	38
Im Einzelnen:	39
TOP 3 (Jahresabrechnung 2017):	40
Die gegen die Jahresabrechnung 2017 erhobenen Einwände hinsichtlich der Direktzuordnung (Position 1900) der Kläger sind durchgreifend.	41
Der Genehmigungsbeschluss zu TOP 3 widerspricht in angefochtenem Umfang den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG.	42
Die Angaben in der Jahresabrechnung sollen den Eigentümer in Stand versetzen, allein aufgrund der Abrechnung zu entscheiden, ob er die dort mitgeteilten Daten durch eine Belegeinsicht einer genauen Überprüfung unterziehen will oder nicht. Die hier vorliegende Abrechnung genügt nach Ansicht des Gerichts diesen Anforderungen.	43
Die Jahresabrechnung muss die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweisen im Rahmen einer geordneten und übersichtlichen Einnahmen- und Ausgabenrechnung (BGH, Ur. v. 04.12.2009 – V ZR 44/99, zitiert nach juris). Die Überprüfung der Einnahmen und Ausgaben im Einzelnen hängt von einer Einsichtnahme des Wohnungseigentümers in die Unterlagen des Verwalters ab (LG Köln Ur. v. 17.11.2016 – 29 S 21/16; LG Köln, Ur. v. 19.07.2018 – 29 S 275/17).	44
Es verstößt gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, den Klägern im Wege der Direktzuordnung Kosten aufzuerlegen, die nicht zweifelsfrei den Klägern zuzuordnen sind.	45
Die Jahresabrechnung dient nicht der Umverteilung von in der Gemeinschaft streitigen Kostenpositionen. Streitige Kostenpositionen sind vielmehr nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen, anstatt damit Sondereigentümer im Wege der Einzelabrechnung zu belasten.	46
Jedenfalls wenn berechtigte Zweifel an der gesonderten Kostentragungspflicht einzelner Miteigentümer bestehen, ist es nicht zu beanstanden, wenn tatsächliche Ausgaben der Gemeinschaft, die möglicherweise keine gemeinschaftlichen Kosten darstellen, im Rahmen der Einzelabrechnungen nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umgelegt werden	47

(vgl. OLG Hamm, Beschl. v. 22.02.2007 – 15 W 322/06; BGH, Urt. v. 04.03.2011 – V ZR 156/10; jew. zitiert nach juris). Für die materiell-rechtliche Prüfung der Forderung ist das Beschlussanfechtungsverfahren nicht geeignet, weil möglichst bald Klarheit über die Bestandskraft der Kostenverteilung geschaffen werden muss. Allein das Bestreiten des sonderbelasteten Wohnungseigentümers führt vielmehr dazu, dass sowohl die Gesamtabrechnung wie auch die Einzelabrechnung des betreffenden Wohnungseigentümers hinsichtlich des strittigen Sonderpostens, für ungültig zu erklären ist. Anderenfalls wäre die Jahresabrechnung auch ein Mittel, um Gewährleistungs- oder sonstige Schadensersatzansprüche gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer zu realisieren (KG Berlin, Beschl. v. 26.03.2003 – 24 W 189/02, zitiert nach juris; vgl. LG Köln, Beschl. v. 09.08.2018 - 29 S 123/18).

Die Einzelbelastung in der Jahresabrechnung bewirkt eine Anspruchsbegründung für die Gemeinschaft, die nur unter engen Voraussetzungen – Anspruch anerkannt bzw. titulierte (BGH, Urt. v. 04.03.2011 – V ZR 156/10) – zulässig ist, die hier nicht vorliegen. 48

TOP 4 und TOP 5 (Entlastung Verwaltung und Beirat): 49

Da aus den vorstehenden und in Bezug genommenen Gründen die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung für das Jahr 2017 in Bezug auf die Direktzuordnung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, entspricht es auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dem Verwalter und dem Beirat Entlastung zu erteilen. 50

Die Entlastung der Verwaltung widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 Weg rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Verwaltung eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (BGH, Urt. v. 04.12.2009 – V ZR 44/99, zitiert nach juris). 51

Die Entlastung des Verwaltungsbeirats widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 Weg rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und ergänzt werden muss (BGH, Urt. v. 04.12.2009 – V ZR 44/99, zitiert nach juris). 52

TOP 8 (Hebeanlage): 53

Die Beschlussfassung zu TOP 8, eine Entlüftung für die Hebeanlage abzulehnen, entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG. 54

Ordnungsmäßig i.S.v. § 21 Abs. 3 WEG sind alle Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet ist. Eine Maßnahme erfolgt im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiver Betrachtungsweise, unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls, nützlich ist. Maßstab ist der Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers. Dabei ist den Wohnungseigentümern ein gewisser Ermessensspielraum einzuräumen. Das Gericht darf sein Ermessen nicht an die Stelle des Ermessens der Wohnungseigentümer setzen, so dass der Beschluss über eine noch vom Ermessen gedeckte Regelung nicht für unwirksam erklärt werden kann, weil eine andere Regelung zweckmäßiger erscheint (Niedenführ/Vandenhouten, 11. Aufl. 2015, § 21 WEG, Rn. 28). 55

Hier ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Ablehnung der Installation einer zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit der Hebeanlage zum Zeitpunkt der Versammlung ermessensfehlerhaft wäre.	56
Es wurden bereits Maßnahmen ergriffen (dichtes verschließen der unbenutzten Waschmaschinensifons, wie sich aus dem von der Klägerseite selbst vorgelegten Kostenvoranschlag der Firma D. ergibt, Bl. 71 GA) und alle anwesenden Eigentümer nehmen keine Geruchsbelästigungen wahr. Vor diesem Hintergrund besteht keine Ermessenreduzierung der Mehrheit der Miteigentümer dahingehend, ohne weitere Sachverhaltsaufklärung die zusätzliche Belüftungsmöglichkeit zu genehmigen.	57
Zudem hätte es der Beschlussfassung über die Vornahme dieser Maßnahme jedenfalls der Einholung von Vergleichsangeboten bedurft.	58
Ein Eigentümerbeschluss, der über eine größere Baumaßnahme entscheidet, ohne dass vorher Vergleichsangebote eingeholt wurden, entspricht regelmäßig nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (KG Berlin, Beschl. v. 05.05.1993 – 24 W 1146/93, zitiert nach juris; Niedenführ/Vandenhouten, 11. Aufl., § 21 WEG Rn. 72).	59
Auch vor diesem Hintergrund entspricht die Ablehnende Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.	60
Soweit die Kläger darauf verweisen, angesichts des niedrigen Auftragsvolumens sei die Verwaltung verpflichtet, die Maßnahme auch ohne Beschluss der Versammlung in Auftrag zu geben, teilt das Gericht diese Einschätzung nicht.	61
Der Verwalter ist gemäß § 20 WEG (notwendiges) Vollzugsorgan der Wohnungseigentümer. Er ist Treuhänder der Wohnungseigentümer und an deren rechtmäßige Weisungen gebunden. Auch die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer selbst. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG hat der Verwalter grundsätzlich nur auf die Erforderlichkeit der entsprechenden Maßnahmen hinzuweisen, dies festzustellen und eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeizuführen. Selbstständige Maßnahmen kann er in der Regel nur im Rahmen von § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG und im Übrigen jedenfalls nicht gegen den Willen der Wohnungseigentümer ergreifen.	62
Im Vorliegenden Fall war es aus Sicht der Verwaltung aufgrund der gerichtsbekannten Zerstrittenheit der Gemeinschaft angezeigt, zu der Frage nach der zusätzlichen Belüftungsmöglichkeit vor dem Hintergrund der von den Klägern vorgetragenen Geruchsbelästigungen zunächst den Willen der Wohnungseigentümer zu erfragen und einen entsprechenden Beschluss zur Abstimmung zu bringen.	63
Soweit die Kläger meinen, es sei ihnen auf Grund der Existenz dieses Negativbeschlusses verwehrt, die Einrichtung einer zusätzliche Belüftungsmöglichkeit der Hebeanlage zu beantragen, teilt das Gericht diese Ansicht nicht.	64
Der Negativbeschluss entfaltet keine Sperrwirkung für eine erneute Beschlussfassung über denselben Gegenstand (BGH, Beschl. v. 19.09.2002 – V ZB 30/02, zitiert nach juris).	65
TOP 9 (Gefährdungsbeurteilung TÜV Rheinland) und TOP 10 (Hausmeisterservice):	66
Die Beschlussfassung zu TOP 9, die Beauftragung einer Gefährdungsbeurteilung des TÜV Rheinland abzulehnen, entspricht ebenso wie die Beschlussfassung zu TOP 10, Arbeiten des	67

Hausmeisterservices, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Inhaltliche Einwände haben die Kläger innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist nicht erhoben; soweit sie ihre mangelnde Information rügen, ist dies nicht durchgreifend. 68

Die Überprüfung der Einnahmen und Ausgaben im Einzelnen hängt von einer Einsichtnahme des Wohnungseigentümers in die Unterlagen des Verwalters ab, es ist nicht erforderlich, dass die gesamten Unterlagen bereits mit der Jahresabrechnung vorliegen. Zudem ist es nicht Aufgabe der Jahresabrechnung, jeden einzelnen Zahlungsvorgang bis ins letzte Detail zu erklären. Hierfür sind die Eigentümer auf die Einsichtnahme in die zugrundeliegenden Belege zu verweisen (LG Köln Urt. v. 17.11.2016 – 29 S 21/16; LG Köln, Urt. v. 19.07.2018 – 29 S 275/17). 69

Es hätte den Klägern obliegen, sich über den Hintergrund des Beschlusspunktes zu informieren. 70

Soweit die Kläger behauptet haben, ihnen sei die Einsicht in die Unterlagen nicht rechtzeitig gewährt worden, genügt diese Behauptung nicht den Anforderungen an ordnungsgemäßen prozessualen Vortrag und kann daher unberücksichtigt bleiben. Es ist kein Sachverhalt (Daten o.a.) vorgetragen, anhand dessen dem Gericht die Möglichkeit gegeben wird, die Verweigerung einer Belegeinsicht zu subsumieren. 71

In der Einladung war der Gegenstand des Beschlusses jedenfalls hinreichend bezeichnet, denn diese soll die Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, sich anhand der Tagesordnung auf die Versammlung vorzubereiten und zu entscheiden, ob sie daran teilnehmen wollen. Insoweit reicht eine schlagwortartige Bezeichnung aus (BGH, Urt. v. 08.05.2015 – V ZR 163/14, zitiert nach juris). 72

Dies gilt auch bzgl. der Rüge der Kläger zu TOP 10, sie seien nicht hinreichend informiert worden. Soweit die Kläger zu TOP 10 inhaltlich rügen, die Auffüllung fehlender Erde am Nordstreifen sei rechtswidrig wegen zusätzlicher Kosten, greift dieser Einwand nicht durch. Es ist nicht ersichtlich, dass diese Beschlussfassung im Widerspruch zu bereits ergangenen Entscheidungen steht oder vom Ermessen der Mehrheit der Miteigentümer nicht mehr gedeckt wäre. 73

Die Rüge der fehlenden Kostenvoranschläge ist nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist erhoben worden und daher unbeachtlich. 74

TOP 12 (Wiederbestellung Verwalter): 75

Die Beschlussfassung über die Wiederbestellung entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 3 WEG. 76

Soweit die Kläger auch hier auf die nicht ordnungsgemäße Information in der Einladung verweisen, genügt die Einladung nach den vorstehenden und in Bezug genommenen Ausführungen den gesetzlichen Anforderungen. 77

Es ist schlagwortartig umrissen, dass es um die Wiederbestellung der bisherigen Verwaltung geht 78

Soweit bereits jetzt ein Beschluss für den Fall des Rechtsformwechsels der jetzigen Verwaltung getroffen wurde, dient dieser der Klarstellung und soll sicherstellen, dass ein solcher etwaiger Rechtsformwechsel nicht der Weiterbestellung entgegensteht. 79

Soweit die Kläger den Passus „Sondervergütungen“ rügen, ist auch dies nicht zu beanstanden, denn ausweislich der Einladung sollte auch ein neuer Verwaltervertrag Gegenstand der Beschlussfassung sein.	80
Soweit die Kläger ein Fehlverhalten der Verwaltung rügen, haben sie schon keine substantiierten Tatsachen vorgetragen, anhand derer das Gericht einen wichtigen Grund für die Abberufung der Verwaltung subsumieren könnte.	81
Auch ist nicht vorgetragen oder sonst ersichtlich, dass für den Fall des Vorliegens eines wichtigen Grundes das Verzeihermessen der Mehrheit der Miteigentümer überschritten worden wäre.	82
Bei der Anfechtung der Wiederwahl eines Verwalters sind strengere Maßstäbe an dessen Ungeeignetheit anzulegen, als bei der Abberufung des Verwalters, weil sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer für den gewählten Verwalter ausgesprochen hat und diese Entscheidung nur bei zwingenden Gründen durch die Gerichte korrigiert werden kann (LG Köln, Urt. v. 23.10.2014 - 29 S 39/14). Das Vorliegen eines wichtigen Grundes verpflichtet die Wohnungseigentümer noch nicht ohne weiteres dazu, den Verwalter auch tatsächlich abuberufen. Der Eigentümergemeinschaft wird auch ein weites Verzeihermessen eingeräumt (vgl. LG Frankfurt, Urt. v. 08.03.2016 - 2/09 S 99/14, zitiert nach juris). Die Miteigentümer haben einen Beurteilungsspielraum und dürfen von einer Abberufung absehen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint. Die Anforderungen für einen Abberufungsanspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers sind daher höher als die Voraussetzungen für eine Abberufung des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss (LG Köln, Urt. v. 02.03.2017 – 29 S 65/16).	83
Die Rüge der fehlenden Kostenvoranschläge ist nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist erhoben worden und schon deshalb unbeachtlich.	84
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 269, 100 Abs. 1 ZPO.	85
Die Kosten des Rechtsstreits fallen auch hinsichtlich des mit Schriftsatz vom 10.01.2019 (Bl. 156 ff. GA) zurückgenommenen Teils der Klage den Klägern zur Last (§ 269 Abs. 3 S. 2 ZPO).	86
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO.	87
Streitwert:	88
EUR 12.424,34 bis zum 11.01.2019,	89
seitdem: EUR 10.924,34 (§ 49a GKG)	90
Antrag zu 1.: EUR 10.924,34	91
TOP 3: EUR 429,85 (fünffaches Klägerinteresse i.H.v. EUR 85,97)	92
TOP 4: EUR 1.000,00 (pauschales Klägerinteresse)	93
TOP 5: EUR 1.500,00 (pauschales Klägerinteresse)	94
TOP 8: EUR 663,29 (Anfechtung Negativbeschluss; Kosten gem. Kostenvoranschlag)	95

TOP 9: EUR 1.000,00 (pauschales Klägerinteresse)	96
TOP 10: EUR 1.000,00 (pauschales Klägerinteresse)	97
TOP 12: EUR 5.331,20 (fünffacher klägerischer Anteil an der Verwaltervergütung für den Beststellungszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2021; mtl. EUR 33,32)	98
Antrag zu 2.: kein eigener Streitwert	99
Antrag zu 3.: EUR 1.500,00	100
Rechtsbehelfsbelehrung:	101
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	102
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	103
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	104
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	105
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	106
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	107
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	108
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	109
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	110
