

---

**Datum:** 28.05.2021  
**Gericht:** Amtsgericht Bonn  
**Spruchkörper:** Abt. 27  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 27 C 93/20  
**ECLI:** ECLI:DE:AGBN:2021:0528.27C93.20.00

---

**Rechtskraft:** rechtskräftig

---

**Tenor:**

In dem Rechtsstreit

pp

hat das Amtsgericht Bonn auf die mündliche Verhandlung vom 21.04.2021 für Recht erkannt:

Der auf der WEG-Versammlung vom 10.09.2020 unter TOP 2 gefassten Beschluss: „Abwahl des Hausverwalters aus wichtigem Grund“ wird aufgehoben.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

---

**Tatbestand**

1

Die Beklagten sind sämtliche Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Vstr.###, ##### C. Die Klägerin wurde auf der WEG-Versammlung vom 16.5.2018 unter TOP 5 für den Zeitraum 1.1.2019 bis 31.12.2023 zur Verwalterin der vorgenannten WEG weiter bestellt. Der Beschluss ist bestandskräftig geworden. Ebenso wurde der Verwaltervertrag beschlossen.

2

Auf der WEG-Versammlung vom 10.09.2020 unter TOP 2 wurde auf Antrag des Eigentümers H N die sofortige Abberufung der Immobilien E als WEG-Verwalterin mehrheitlich

3

beschlossen. Es wurde ausdrücklich unter der Überschrift „Abwahl des Hausverwalters aus wichtigem Grund“ beschlossen, dass „die Verwaltung mit sofortiger Wirkung abberufen / abgewählt wird“. Die Klägerin wendet sich gegen diesen Beschluss.

Die Anlage wird mit einer Heizölzentralheizung beheizt. Am 22.06.2015 hat die TÜV ### den Heizöltank im Rahmen einer wiederkehrenden Prüfung überprüft. Insbesondere erfolgte hier eine Ordnungsprüfung, eine Dichtheitsprüfung Tank, eine Dichtheitsprüfung Rohrleitung und eine Funktionsprüfung. Es wurden bei dieser Prüfung nur geringfügige Mängel festgestellt. Der Prüfbericht vom 23.06.2015 schließt mit der Beurteilung, dass bis zur nächsten turnusmäßigen Prüfung der sichere Betrieb zu erwarten ist und der Betrieb zulässig ist. Im Juni 2015 beschloss die Wohnungseigentümerversammlung die Ersetzung der alten Ölheizanlage (Brenner + Kessel) durch eine neue Ölheizanlage. Die Klägerin ließ dann die Innenhüllen des Heizöl-Erdtankes auf Basis zweier Angebote der Firma X Tankschutz vom 24.10.2016 mit einer Auftragssumme von Euro 5.426,40 + Euro 1.356,60, erneuern und zugleich auch den Öltank für Euro 979,61 reinigen, insgesamt also für Euro 7.762,60. Am 08.12.2019 wurde die Klägerin von dem Wohnungseigentümer H N davon unterrichtet, dass das Druckverlustwarngerät am Heizöltank Alarm schlug. Dies geschah mit Email des vorbezeichneten Wohnungseigentümers vom 08.12.2019. Die Klägerin mailte sodann am 10.12.2019 allen Wohnungseigentümern ein Angebot der Firma X Tankschutz vom 09.12.2019 zwecks Tankstilllegung und Neutankanlage zu, welches über Euro 9.302,23 lautete. In der Email der Klägerin vom 10.12.2019 heißt es, „Das Leckwarngerät hatte angeschlagen, der Öltank befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Bitte teilen Sie uns mit, ob der Auftrag vergeben werden kann. Gerne sehen wir ihrer Rückäußerung entgegen.“ Am 10.12.2019 hat der Wohnungseigentümer K F die Klägerin gebeten, zwei weitere Angebote über die Neuinvestition, also über die Anschaffung eines neuen Tankes, einzuholen. Hierauf hat er keine Antwort von der Klägerin erhalten.

Am 16.12.2019 erfolgte eine Erinnerung der Klägerin an die Eigentümer, die bis dahin noch nicht geantwortet haben, zur Erteilung des Auftrages über die Beschaffung und Installation eines neuen Heizöltankes gemäß Angebot der Firma X vom 09.12.2019. Es bestände dringender Handlungsbedarf. Am 17.12.2019 setzte sich der Wohnungseigentümer K F mit Frau G von der Klägerin in Verbindung, die die bisherigen Emails geschrieben hatte, die ihm jedoch antwortete, dass sie über den Sachverhalt keine Auskunft geben könne. Mit Email vom 17.12.2019 hat der Eigentümer K F an die Klägerin die angebliche Dringlichkeit der Heizöltankerneuerung in Abrede gestellt, einen technischen wie auch kommerziellen Vergleich von drei Angeboten eingefordert und auf den Interessenkonflikt hingewiesen, in der sich die Firma X befindet (zugleich Schadenprüfer und Lieferant), und hat auch noch drei Mängel des Angebotes der Firma X vom 09.12.2019 aufgeführt. Der Beklagte H N teilte der Klägerin mit E-Mail vom 09.01.2020 mit, dass sie bis jetzt die Möglichkeit gehabt habe, noch mindestens zwei weitere Kostenvoranschläge einzuholen. Die Klägerin holte ein weiteres Angebot der Firma U H vom 22.01.2020 über Euro 8.948,08 und ein reduziertes Angebot der Firma X Tankschutz vom 09.12.2019 über Euro 8.427,58 ein und sandte den Beklagten diese Angebote mit Email vom 27.01.2020 zu. Darin heißt es, dass das Leckwarngerät Druckverlust meldet und um Rückäußerung gebeten wird, welches Angebot bezüglich der Tankerneuerung denn nun angenommen werden soll. Der Beklagte H N forderte die Klägerin mit Email vom 28.01.2020 auf, eine gesonderte Eigentümerversammlung einzuberufen und zu klären, warum zweimal in so kurzer Zeit für eine Tankerneuerung gezahlt werden sollte. Schließlich war Ende 2016 eine neue Innentankhülle angebracht worden. Dies wurde schließlich zugesagt. Der Beklagte H N hat mit seiner Email vom 28.01.2020 erstmals vorgeschlagen, eine gesonderte Eigentümerversammlung wegen der angeblich erforderlichen Tankerneuerung einzuberufen, und auf dieser Eigentümerversammlung auch

4

5

darüber abzustimmen, ob die Klägerin weiterhin das Vertrauen der Eigentümer der WEG Vstr.###, ##### C verdient oder aber aus wichtigem Grund abberufen werden muss. Die Klägerin antwortete daraufhin mit ihrer Email vom 29.01.2020, in der sie ausführte, dass sie - die Verwalterin - gerne zu einer außerordentlichen Versammlung einladen könnte, wenn der Beklagte N die Kosten für die Versammlung übernehmen würde; sodann würde die Klägerin auch wunschgemäß den Punkt „Abberufung Verwaltung aus wichtigem Grund“ auf die Tagesordnung setzen. Sodann wurde die Entscheidung über die Tankerneuerung und die Abberufung der Klägerin als Verwalterin aus wichtigem Grund in die Tagesordnung der bevorstehenden ordentlichen Eigentümerversammlung aufgenommen. Diese war für den 19.03.2020 angesetzt. Die Wohnungseigentümerversammlung wurde wegen der Corona-Schutzverordnung bzw. wegen Corona Epidemie auf den 05.08.2020 verschoben. Diese wurde im Hinblick darauf, dass der Termin in den Sommerferien lag, auf den 10.09.2020 verlegt. Der Heizöltank wurde letztlich nicht ausgetauscht und bedarf auch keines Austausches. Am 04.05.2020 hat die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH im Wege der routinemäßigen, wiederkehrenden Prüfung den Heizöltank untersucht. Es wurde eine Ordnungsprüfung, eine Dichtheitsprüfung Tank, eine Dichtheitsprüfung Rohrleitung und eine Funktionsprüfung durchgeführt. In der hierüber erfolgten Bescheinigung über die Prüfung einer Lageranlage hat der TÜV Folgendes festgehalten: „Bei der Prüfung wurden keine Mängel festgestellt... Bis zur nächsten turnusmäßigen Prüfung ist der sichere Betrieb zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Der Betrieb ist zulässig. ...Nächste Prüffälligkeit 01.05.2025.“

Die Klägerin ist der Auffassung, dass wenn der Verwalter für eine bestimmte Dauer und zwar hier bis zum 31.12.2023 bestellt worden sei, er nach ständiger Rechtsprechung währenddessen nur aus wichtigem Grund vorzeitig abberufen werden könne. Es läge aber bereits kein „wichtiger Grund“ vor, welcher eine vorzeitige (außerordentliche) Abberufung rechtfertigen würde. Die Klägerin sei ihren Verwalterpflichten ordnungsgemäß nachgekommen. Die Klägerin sei bereits seit mehreren Jahren die durchgehend fortsetzungsbestellte WEG-Verwalterin und auch als solche durchgehend ordnungsgemäß und ohne Pflichtverletzung tätig. Des Weiteren läge auch keine Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses vor. Ein solches habe die Klägerin auch nicht verursacht oder verschuldet. Den Eigentümern sei eine Zusammenarbeit mit der Klägerin zumutbar. Pflichtverletzungen der Klägerin insbesondere bezüglich einer Öltankerneuerung liegen nicht vor. Die erste Öltankerneuerung sei erforderlich und eilbedürftig gewesen, weswegen auch keine Vergleichsangebote eingeholt worden seien, was aufgrund der Gefahr und Eilbedürftigkeit auch nicht erforderlich gewesen sei. Denn der Tank habe auf Alarm gestanden, da zwischen der Außenhülle und der Tankwand Wasser gelaufen sei und deswegen das erforderliche Vakuum nicht mehr bestanden habe und deswegen das Eindringen des Öls in das Erdreich drohte. Es habe also Gefahr in Verzug und dringender Handlungsbedarf bestanden. Diese Mängel und drohende Gefahr seien dann umgehend durch die Tankfirma X mittels einer erforderlichen Tankerneuerung fachgerecht behoben. Es gäbe keine doppelten und nicht erforderlichen Öltankreparaturen von Euro 9.000.

Angebliche Pflichtverletzungen der Klägerin würden im Übrigen nicht ausreichen, um die sofortige Abberufung der Klägerin zu rechtfertigen. Des Weiteren wäre für eine wirksame vorzeitige Abberufung auch eine vorherige Abmahnung von angeblichen Pflichtverletzungen gegenüber der Klägerin erforderlich gewesen. Dieses sei nicht erfolgt, weder per Eigentümerbeschluss noch schriftlich noch mündlich. Mangels vorheriger Abmahnung und mangels Mitteilung der angeblichen Pflichtverletzungen sei es der Klägerin auch nicht möglich, diese zukünftig zu unterlassen und zu beseitigen. Der Klägerin seien die konkreten Pflichtverletzungen auf der die Abberufung beruhe, nicht mitgeteilt worden. Die Beklagten

6

7

könnten die Abberufung am 10.09.2020 keinesfalls auf die Notfallreparatur des Öltanks im Oktober 2016 stützen. Dieses gelte umso weniger als in den WEG-Versammlungen 2017, 2018 und 2019 der Klägerin jeweils für das betroffene Kalender-Vorjahr also bis einschließlich 2018 Entlastung erteilt wurde bei voller Kenntnis der durchgeführten Öltankreparatur in 2016. Die angefochtene Abberufung könne aber auch nicht auf den Störfall des Öltanks unmittelbar vor Weihnachten 2019 gestützt werden. Hierbei habe das Leck-Warngerät durch rote Lampe und lauten Pfeifton angeschlagen, was für den Fachmann so viel bedeute, dass im Schwimmerventil Wasser eingedrungen sein muss. Dieses sei auch vom herbeigerufenen Fachhandwerker Wichert so festgestellt worden, der das Schwimmerventil säuberte, so dass zumindest vorübergehend störungsfreie Funktion ohne Anschlagen des Warngeräts möglich gewesen sei. Allerdings habe im Hinblick auf die gerade drei Jahre zuvor durchgeführte Reparatur durch Erneuerung der Innenhülle habe aufgrund des Vorgangs befürchtet werden müssen, dass der Erdtank möglicherweise im Stahlbereich endgültig defekt ist, so dass wiederum hoher Handlungsbedarf bestanden habe, um eine Verseuchung und Ölkatastrophe zu vermeiden. Bei diesem Vorfall im Dezember 2019 sei der Handwerker also nicht anlässlich einer Routinetätigkeit einer Reinigung gerufen worden, so dass auch der Tank nicht leer gepumpt gewesen sei und der Handwerker reingeklettert sei und den Defekt festgestellt habe. Er hatte vielmehr nur Rückschlüsse aufgrund des Warngeräts und des mit Wasser gefüllten Schwimmerventils und dadurch in Gang gesetztem Unterdruckmaßgeräts gezogen, da ihm auch das Alter des Öltanks von mindestens 40 Jahren bekannt gewesen sei. Es handelte sich um Feststellungen des Fachhandwerkes, keinesfalls um Feststellungen oder fachliche Beurteilungen der Klägerin als WEG-Verwalterin. Die Klägerin habe mit einer Auftragserteilung abgewartet, da zum einen nicht sämtliche oder zumindest noch nicht die Mehrzahl der Sondereigentümer hierfür den Auftrag erteilt hatten, zum anderen aber auch weil der Störfall noch nicht durch das Warngerät neu angezeigt worden sei und der Eigentümer N spätestens ab Januar 2020 durch regelmäßige beleidigende und aggressive E-Mails gegen eine Tankerneuerung gegenüber Verwaltung aber auch allen Miteigentümern argumentierte. Er habe Ende Januar 2020 in der Konsequenz dieses Abfragevorgangs gegenüber der überschaubaren Zahl der betroffenen Wohnungseigentümer die Abberufung der Klägerin verlangt, allerdings ohne die dafür erforderlichen wichtigen Gründe vorzulegen. Coronabedingt sei der Ladungstermin kurzfristig aufgehoben worden, da sich ab Anfang März 2020 die Ereignisse überschlagen hätten. Auf Bitten des Sondereigentümers F sei dann die auf den 05.08.2020 verschobene ordentliche Eigentümerversammlung nochmals verlegt. In der Zwischenzeit habe der TÜV die volle und gefahrlose Funktionsfähigkeit des Öltanks bescheinigt. Die eigentlich bis zuletzt bestehende Zufriedenheit mit der Verwaltungstätigkeit unter allen übrigen Eigentümern dokumentiere sich auch dadurch, dass die dritte Bestellung im Jahr 2018 für den weiteren 5-Jahres-Zeitraum ab Januar 2019 erfolgt war, was seitens der Klägerin jedenfalls als besonderer Vertrauensbeweis gewertet wurde im Hinblick auf geleistete gute Verwaltungsarbeit der Vergangenheit. Falls im Dezember 2019 eine unangemessene Bearbeitung seitens der Klägerin als amtierende Verwalterin erfolgt sein sollte, was aber ja nicht der Fall gewesen sei, könnten solche Behauptungen jedenfalls nicht in der Versammlung am 10.09.2020 bei der Abstimmung über die Abberufung noch als wichtiger Grund herangezogen werden. Denn wenn theoretisch ein wichtiger Grund vorgelegen hätte, der zu einer außerordentlichen Abberufung eines Verwalters geeignet wäre, müsste eine solche Abberufung zeitnah betrieben werden, vgl. § 314 Abs. 3 BGB. Die obergerichtliche WEG-Rechtsprechung hierzu wende zwar nicht die 2-Wochenfrist des § 626 Abs. 2 BGB an, was im Hinblick auf die schwierige Entscheidungsfindung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Fassung eines solchen Abberufungsbeschlusses zu berücksichtigen sei. Allerdings sei selbst bei Vorliegen eines wichtigen Abberufungsgrundes als Angemessenheit eine absolute Zeitnähe zu berücksichtigen, welche ab Kenntnis aller

Eigentümer zu berechnen ist. Hier seien alle Eigentümer bereits ab Dezember 2019 und dann auch in den ersten Wochen und folgenden Monaten 2020 über die Tatsache der Leck-Warnung vor Weihnachten 2019 und die Feststellungen der Firmen und deren Angebote informiert und über die jeweils unverzüglichen Handlungen der Klägerin als amtierende Verwaltung informiert worden. Sie seien über Hintergründe der eingeleiteten Maßnahmen stets und sofort in Kenntnis gesetzt worden, so dass ein Zeitablauf von 9 Monaten bis zur Fassung des Abberufungsbeschlusses keinesfalls mehr als „zeitnah“ anerkannt werden kann.

Die Klägerin beantragt,

8

den auf der WEG-Versammlung vom 10.9.2020 unter TOP 2 gefassten Beschluss: „Abwahl des Hausverwalters aus wichtigem Grund“ als ungültig aufzuheben; hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen.

9

Die Beklagten beantragen,

10

die Klage abzuweisen.

11

Sie sind der Auffassung, dass die Beklagten die Klägerin völlig zu Recht fristlos aus wichtigem Grund abberufen worden sei. Dies in mehrfacher Hinsicht. Hier lägen gravierende Umstände vor, aufgrund derer für die Beklagten eine weitere Zusammenarbeit mit der Klägerin als Verwalterin nicht mehr zuzumuten sei und die auch jegliches Vertrauen zu der Klägerin zerstört hätten. Insbesondere stelle der Versuch der Klägerin als Verwalterin, im Jahre 2019 eine Erneuerung des Heizöltanks eilig durchzusetzen, ohne zuvor ein Gegenangebot einzuholen oder genau zu prüfen, ob eine solche Öltankerneuerung überhaupt notwendig sei, einen gravierenden Verstoß gegen die Pflichten zur ordnungsgemäßen Verwaltung dar, der das Vertrauen der Beklagten in das ordnungsgemäße Verhalten der Klägerin vollends zerstört habe. Anhand des TÜV-Berichtes vom 24.05.2020 werde deutlich, dass die Klägerin beinahe Euro 9.000 für eine Erneuerung des Heizöltanks gezahlt hätten, was jedoch absolut nicht notwendig gewesen wäre. Es drohte nie das Eindringen des Öls ins Erdreich. Der Alarm am 08.12.2019 sei schlicht ein Fehlalarm gewesen. Wenn man kein eigenes Fachwissen besitzt, dann sollte man, bevor man Euro 10.000,00 für eine neue Tankanlage ausgibt, versuchen, zu recherchieren, wodurch ein Alarm am Druckverlustwarngerät ausgelöst werden kann. Im Internet sei dazu zu lesen: In 95 % der Fälle sei es ein durch Witterungsverhältnisse ausgelöster Fehlalarm. Darüber hinaus sei die Gefahr, dass Öl ins Erdreich eindringen kann, so gut wie nie gegeben gewesen. Denn sollte sich ein Leck bilden, so fange entweder die Außenhülle das Öl ab oder aber die gesunde Innenhülle Sorge dafür, dass das Öl drinnen bleibe.

12

Ein wichtiger Grund für die Beklagten, die Klägerin als Verwalterin auf der Eigentümerversammlung vom 10.09.2020 abuberufen und den Verwaltervertrag fristlos, hilfsweise fristgerecht zu kündigen, habe darin bestanden, dass die Klägerin immer wieder versucht habe, ihre Abberufung als Verwalterin hinauszuzögern und deshalb auch die Eigentümerversammlung sukzessive hinausgeschoben habe. Sie habe dem Miteigentümer N mitgeteilt, dass eine außerordentliche Eigentümerversammlung nur gegen Zusatzhonorar durchgeführt werde, hiermit habe sie den Eigentümer abschrecken wollen. Die Klägerin habe - letztlich erfolgreich - die Beklagten von der Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit dem Verweis auf angeblich horrenden Kosten abgeschreckt. Für die ausgefallene Wohnungseigentümerversammlung am 19.03.2020 habe die Klägerin lediglich einen Ausweichtermin am 05.08.2020 angesetzt, der jedoch noch in den Schulsommerferien für NRW gelegen habe. Deshalb hätten mehrere Eigentümer, also mehrere Beklagte, nicht hieran teilnehmen können. Schließlich habe die Klägerin die

13

Wohnungseigentümerversammlung nicht etwa vor den Sommerschulferien oder direkt danach durchgeführt, sondern sie auf den 10.09.2020 hinausgeschoben. Zu einer Vorziehung des TOP 6, in dem es um die angeblich erforderliche Tankerneuerung ging, vor dem TOP 2 sei sie nicht bereit gewesen. Hier habe sich die Klägerin nicht den Fragen der Beklagten aussetzen wollen. Das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien des Rechtsstreites sei durch das vorbeschriebene Handeln der Klägerin unwiderbringlich zerstört und zerrüttet. Den Beklagten sei eine weitere Zusammenarbeit mit der Klägerin nicht mehr zuzumuten. Aus diesem Grund sei auch eine vorherige Abmahnung nicht erforderlich; sie hätte wegen des nicht bestehenden Vertrauens der Beklagten zu der Klägerin auch keinen Erfolg versprochen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 14

## **Entscheidungsgründe** 15

I. Die Klage begründet, da der angegriffene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Der angegriffene Beschluss war aufzuheben, da ein wichtiger Grund zur Abberufung der Klägerin als Verwalterin nicht vorgelegen hat. 16

1. Nach überwiegender Auffassung liegt ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Abberufung eines Verwalters vor, wenn „den Wohnungseigentümern unter Beachtung aller - nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter - Umstände nach Treu und Glauben eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr zuzumuten ist, insbesondere durch diese Umstände das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist“. Diese Definition hebt zutreffend hervor, dass über das Vorliegen eines wichtigen Grundes zukunftsgerichtet danach zu entscheiden ist, ob von den Eigentümern nicht erwartet werden kann, dass sie an dem Verwalter festhalten. Diese Prognose lässt sich freilich nur auf Geschehnisse der Vergangenheit stützen. Bedeutsam ist insoweit insbesondere, ob der Verwalter seine Pflichten in der Vergangenheit ordentlich erfüllt hat. Der Vertrauensverlust der Eigentümer kann sich aber auch aus anderen Umständen ergeben (Staudinger/Jacoby (2018) WEG § 26 Rn. 79). Solche Gründe sind nach Auffassung des Gerichtes vorliegend nicht gegeben. Insoweit lässt das Verhalten der Klägerin im Zusammenhang mit der seitens der Beklagten vorgetragenen Geschehnisse um die mögliche Reparatur des Heizöltanks nicht erkennen, dass das Vertrauensverhältnis zwischen der Klägerin sowie der WEG nachhaltig gestört ist, so dass eine weitere Zusammenarbeit zwischen den Parteien unmöglich ist. 17

2. Auf die Vorkommnisse aus dem Jahr 2015 / 2016 im Hinblick auf die Erneuerung der Öltanks kann es schon deswegen nicht angekommen, weil die Klägerin zum einen entlastet worden ist und zum anderen in Kenntnis dieser Umstände die Klägerin gleichsam ab dem 01.01.2019 erneut zur Verwalterin bestellt worden ist. Selbst wenn sich aus den Geschehnissen ein wichtiger Grund herleiten ließe, so können sich die Beklagten schon deshalb nicht darauf berufen, weil sie die Klägerin danach erneut zur Verwalterin bestellt haben. 18

3. Die Beklagten können die Abberufung der Klägerin nicht darauf stützen, dass diese die mögliche Reparatur des Tanks unzutreffend behandelt hat, auch nicht im Hinblick auf die Höhe der Investition von um die Euro 9.000. Im Ausgangspunkt ist das Verhalten der Klägerin nicht zu beanstanden, nachdem sie nach Benachrichtigung eines Eigentümers die Firma X Tankschutz beauftragt hat, die Störungsmeldung zu beheben und sich ein entsprechendes Angebot der Firma einzuholen, in welchem die aus Sicht der Firma erforderlichen Maßnahmen aufgelistet sind. Vor dem Hintergrund, dass es sich zu diesem Zeitpunkt scheinbar um eine eilige Maßnahme gehandelt hat, ist es in diesem Zusammenhang auch 19

nicht zu beanstanden, dass die Klägerin lediglich ein und nicht mehrere Angebot eingeholt hat. Auch in der weiteren Abwicklung der Angelegenheit der Klägerin liegt jedoch kein Verhalten, welches dazu führt, dass die Zusammenarbeit zwischen der Klägerin sowie der WEG nachhaltig gestört ist. Der weitere Ablauf der Abwicklung dieser Angelegenheit zeigt zwar wenig Engagement der Klägerin im Hinblick auf die Durchführung der Angelegenheit. Nachdem eine kurzfristige Erneuerung der Tankanlage nicht beauftragt wurde, ist nicht ersichtlich, warum die Klägerin nicht zeitnah weitere Angebote eingeholt hat. Insoweit hat sie zwar vorgetragen, dass sie unverzüglich Angebote der Firma X und H eingeholt hat und sämtliche Eigentümer die Angebote noch vor Weihnachten erhalten hätten. Indes datiert das Angebot der Firma H vom 22.01.2020, mithin rund sechs Wochen nach dem Angebot der Firma X und nach dem Erhalt von E-Mails, in denen explizit nach Vergleichsangeboten gefragt worden ist. Aus der seitens der Beklagten vorgelegten E-Mail vom 27.01.2020 (Bl. 158 d. A.) ergibt sich zudem, dass das Angebot H erst unter diesem Datum an die Eigentümer versandt worden ist. Allerdings hat sich nach dem Vortrag der Klägerin auch keine weitere Störungsmeldung an der Anlage gezeigt, was zumindest darauf hindeutet, dass eine besondere Eilbedürftigkeit entgegen der ersten Annahme nicht vorliegen könnte. Zumal vor dem Hintergrund, dass die Firma X den Tank selbst nicht untersucht hat, sondern lediglich aufgrund des Warngerätes, des mit Wasser gefüllten Schwimmerventils und des darauf in Gang gesetzten Unterdruckmessgerätes Schlüsse gezogen habe. Angesichts des Umstandes, dass die Anlage dann mehrere Monate störungsfrei gearbeitet hat und auch ersichtlich kein akuter Notfall mehr vorgelegen hat, hätte es zwar nahegelegen, die Notwendigkeit der Reparatur nochmals zu hinterfragen und ggf. durch eine erneute Untersuchung der Firma X belegen zu lassen. Der Klägerin kann jedoch nicht zur Last gelegt werden, dass sie keinen Sachverständigen zur Begutachtung der Anlage beauftragt hat. Diesbezüglich ist es so, dass der Verwalter in vielen Fällen durch eigene Inaugenscheinnahme die Gefahren nicht erkennen kann, so dass die Einschaltung qualifizierter Handwerker oder Sachverständiger geboten ist. Dabei besitzt der Verwalter jedoch grundsätzlich keine Vertretungsmacht, einen Sachverständigen mit der Erforschung der Sachlage zu beauftragen oder sonstige Rechtsmacht, eine solche Maßnahme auf Kosten der Eigentümer durchzuführen, hierzu bedarf der Verwalter vielmehr eines Beschlusses der Gemeinschaft (Staudinger/Jacoby, 2018, WEG § 27 Rn. 62). Wenn der Klägerin allerdings die eigene Beauftragung eines Sachverständigen nicht möglich ist, so dass ihr dies nicht vorgeworfen werden kann. Dahinstehen kann, ob eine Pflichtverletzung der Klägerin darin zu sehen ist, dass sie nicht – wie gewünscht – mehrere Angebote eingeholt hat, um einen preislichen Vergleich herzustellen.

Denn hierbei handelt es sich jedenfalls nicht um eine solch schwere Pflichtverletzung, die für sich genommen, einen wichtigen Grund bilden könnten, sondern es handelt sich hierbei um ein Verhalten, welches einer Abmahnung und weiteren Pflichtverletzung bedurft hätte, um einen wichtigen Grund im oben dargestellten Sinne zu begründen. 20

4. Soweit in dem Vortrag der Beklagten anklingt, dass der Kläger dem Unternehmen Wichert Aufträge erteilen würde, wobei ein „Geschmäcke“ aufkommt, so ist dies nicht hinreichend substantiiert. Schließlich ergeben sich aus dem Sachvortrag keine konkreten Anhaltspunkte, die darauf schließen ließen, dass hier „einfach so“ Aufträge an die Firma erteilt würden. Auch besteht kein Hinweis darauf, dass die Firma nicht qualifiziert sei. Das Vorgehen der Klägerin kann auch schlicht durch das Prinzip „bekannt / bewährt“ erklärt werden. 21

5. Ebenfalls bildet es keinen wichtigen Grund zur Abberufung, dass die Klägerin die Versammlung nicht unverzüglich auf entsprechende Bitte des Miteigentümers N einberufen hat, sondern darauf hingewiesen hat, dass die Voraussetzungen für die Einberufung einer 22

Versammlung nicht vorlägen und diese im Übrigen kostenpflichtig ist. Zutreffend hat die Klägerin darauf hingewiesen, dass eine Pflicht des Verwalters zur Einberufung der Versammlung lediglich dann besteht, wenn schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird (§ 24 WEG a. F.). Dass diese Voraussetzung erfüllt gewesen wären, ist nicht ersichtlich und wird auch seitens der Beklagten nicht vorgetragen. Die Pflicht zur gesonderten Vergütung ergibt sich zudem aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Verwaltervertrag. Die zeitliche Verschiebung der Versammlung von März 2020 auf August 2020 und sodann auf Bitten eines weiteren Eigentümers in den September 2020 ist der Klägerin nicht vorzuwerfen. Schließlich war der erste Termin in dem Zeitraum anberaumt worden, in welchem die Corona-Pandemie zu weitreichenden Einschränkungen geführt hat und zu diesem Zeitpunkt nicht ersichtlich gewesen ist, wie und ob Eigentümerversammlungen überhaupt möglich sind. Es ist auch nicht als pflichtwidrig einzuordnen, dass die Klägerin die Versammlung in den August verschoben hat. Ob und wann bis zu diesem Termin eine Versammlung überhaupt hätte stattfinden können, war nicht absehbar.

II. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1 ZPO. 23

Streitwert: bis Euro 13.000 24

Bei der Bemessung des Streitwertes war von der gesamten Restlaufzeit bis zum 31.12.2023 auszugehen sowie davon, dass lediglich die vorhandenen Wohnungen und nicht auch die Tiefgaragenstellplätze in die Berechnung einfließen. Auf dieser Grundlage ergibt sich nach der Berechnungsweise der Klägerseite ein streitiger Betrag von Euro 12.737,32. Die Beklagte errechnet einen Betrag von Euro 11.305, bedingt unter anderem durch eine andere Anzahl an Monaten. Dies kann indes dahinstehen, da sich beide Streitwerte innerhalb der gleichen Streitwertstufe bewegen. 25