

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 23, 25, 27 WEG

- 1. Bei der Abstimmung über Bestellung oder Abberufung des Verwalters besteht für diesen, sofern er eigene Rechte als Miteigentümer wahrnimmt oder in Vertretung anderer Wohnungseigentümer handelt, kein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG.**
- 2. Eine rückwirkende Bestellung eines Verwalters läuft den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung zuwider.**
- 3. Verstößt ein Verwalter wiederholt gegen seine Verwalterpflichten, kann offen bleiben, ob schon die einzelnen Versäumnisse und Verstöße für sich einen wichtigen Grund zur Ablehnung einer Neubestellung beinhalten, wenn die erwähnten Umstände in ihrer Summe erkennen lassen, dass die Verwaltung in der Vergangenheit nicht mit der erforderlichen Sorgfalt geführt und wiederholt gegen die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltungsführung verstoßen hat.**

OLG Köln, Beschluss vom 08.11.2006; Az.: 16 Wx 165/06

Tenor:

Unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels werden auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin der Beschluss der 2. Zivilkammer des Landgerichts Aachen vom 16.03.2006 - 2 T 274/05 - und der Beschluss des Amtsgerichts Aachen vom 18.11.2005 - 12 II 118/05 - abgeändert und neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung vom 15. Juni 2005 unter TOP 2) gefasste Beschluss wird in folgendem Umfang für ungültig erklärt:

Zur „Hausgeldabrechnung 2004“ bezüglich der Positionen „Gartenpflege, Hausmeister, Hausreinigung, Arbeiten Hauseingangstür“ sowie Entlastung der Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2004.

Der in derselben Eigentümerversammlung unter TOP 3) gefasste Beschluss (Neuwahl des Verwalters, Abschluss eines neuen Verwaltervertrages) wird insgesamt für ungültig erklärt.

Die Erstbeschwerde der Antragstellerin wird als unzulässig verworfen, soweit die Anfechtung sich auf die Positionen „Schmutzwasser“ und „Wasserverbrauch“ der Abrechnung richtet, im übrigen wird sie zurückgewiesen.

Von den Gerichtskosten sämtlicher Instanzen tragen die Antragstellerin 1/10, die Antragsgegner 9/10. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten erfolgt nicht.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Antragstellerin verfolgt mit ihren Anträgen die Ungültigkeitserklärung zweier Beschlüsse, die in der Eigentümerversammlung vom 15.06.2005 unter TOP 2 und TOP 3 gefaßt worden sind, wobei sie diese hinsichtlich des Beschlusses zur Jahresabrechnung 2004 auf einige Positionen der Abrechnung beschränkt hat, später auf einen weiteren Abrechnungsposten erstreckt hat, und darüber hinaus die Entlastung des Verwalters angreift. Sie macht dazu verschieden formelle Fehler bei der Beschlussfassung geltend, ferner zieht sie die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung in Frage und hält die Wiederbestellung des Verwalters für nicht ordnungsgemäß. Wegen der Einzelheiten wird auf den Beschluss des Landgerichts verwiesen.

Gegen die Entscheidung des Amtsgerichts, die den Beschluss zu TOP 3 (Verwalterwahl etc) insoweit für ungültig erklärt hat, als dieser eine rückwirkende Bestellung für den Zeitraum 01.01.2005 bis 15.06.2005 vorsieht, im übrigen die Anträge zurückgewiesen hat, hat die Antragstellerin sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat diese im wesentlichen zurückgewiesen und nur hinsichtlich der Abstimmung über die Verwalterentlastung als begründet angesehen, da der Verwalter als Bevollmächtigter zweier Wohnungseigentümer von dieser Abstimmung ausgeschlossen gewesen sei, gleichwohl aber mitgestimmt habe. Mit form- und fristgerecht eingelegtem Rechtsmittel wendet sich die Antragstellerin gegen diese Entscheidung.

II.

Die formell nicht zu beanstandende sofortige Beschwerde hat in der Sache überwiegend Erfolg.

Die Entscheidung des Landgerichts, wonach die Eigentümerbeschlüsse vom 15.06.2005 zu TOP 2) und 3) bis auf die Entlastung des Verwalters in nicht zu beanstandender Weise zustande gekommen seien bzw. ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

zu TOP 2):

Der Beschluss zur Jahresabrechnung 2004 kann hinsichtlich der im Tenor aufgeführten Positionen keinen Bestand haben, weil die Versammlung wegen des Stimmrechtsausschlusses der durch die Verwalterin vertretenen Wohnungseigentümer schon nicht beschlussfähig war.

1. Allerdings ist die Erstbeschwerde der Antragstellerin gegen die Entscheidung des Amtsgerichts vom 18. 11.2005 nur insoweit zuzulassen, als nicht die Abstimmung zum Wasserverbrauch und zum Schmutzwasser betroffen sind.

Hinsichtlich dieser beiden Abrechnungsposten ist die Antragstellerin durch die amtsgerichtliche Entscheidung nicht beschwert, so dass das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtung fehlt.

Die Beteiligten des vorliegenden Verfahrens haben sich durch einen Vergleich in dem Verfahren AG Aachen 12 II 94/05 dahingehend geeinigt, dass sie sich verpflichten, die gerichtliche Entscheidung in dem vorliegenden Verfahren zur richtigen Verteilung der Wasserkosten und Abwasserkosten durch das Amtsgericht zu akzeptieren. Diese Auslegung des Vergleichs vom 16.11.2005, der mithin zwei Tage vor der Entscheidung des Amtsgerichts im vorliegenden Verfahren abgeschlossen worden ist, ergibt sich für den Senat zweifelsfrei aus seinem eindeutigen Wortlaut. Unter Ziff. 1. wird die Akzeptanz der gerichtlichen Entscheidung bezüglich der genannten Kosten geregelt, und zwar für das hier in Frage stehende Jahr 2004. Ziff. 6 stellt ausdrücklich klar, dass mit der gerichtlichen Entscheidung diejenige des Amtsgerichts Aachen im Verfahren 12 II 118/05 gemeint ist - und nicht eine Entscheidung nach Rechtskraft, die von den Beteiligten auch ohne vergleichsweise Regelung akzeptiert werden müsste.

Mithin sind die Beteiligten verpflichtet, die im vorliegenden Verfahren mit Beschluss des Amtsgericht vom 18.11.2005 getroffene Entscheidung zur Verteilung der Wasserkosten sowie der Schmutzwasserkosten hinzunehmen. Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gegen die amtsgerichtliche Entscheidung ist insoweit als unzulässig zu verwerfen.

2. Zu Recht hat das Landgericht allerdings den Anfechtungsantrag der Antragstellerin zu TOP 2) - wenn auch mit anderer Begründung - als unbegründet behandelt, als diese die Position "Einzelkosten" in der Abrechnung angreift. Denn der Anfechtungsantrag ist verspätet, d.h. nach Ablauf der Monatsfrist des § 23 Abs. 4 WEG geltend gemacht worden. Hierauf ist die Antragstellerin in der Verfügung des Senats vom 31.07.2006 hingewiesen worden.

Diese Position wurde erstmalig im Schriftsatz vom 13.10.2005 aufgegriffen, während die Versammlung bereits am 15.06.2005 stattgefunden hatte.

3. Der Beschluss zu TOP 2) ist formell nicht ordnungsgemäß zustande gekommen, da die Verwalterin als Vertreterin zweier Wohnungseigentümer von der Abstimmung über die Jahresabrechnung 2004, die mit der Abstimmung über ihre Entlastung verbunden war, ausgeschlossen war.

Es handelt sich - entgegen dem Vorbringen der Antragsgegner - bei dem Beschluss zu TOP 2) um eine einheitliche Abstimmung, mithin um einen einzigen Beschluss. Dieser enthält allerdings verschiedene Abstimmungsgegenstände.

Dass es sich um eine Abstimmung handelt, ergibt sich aus dem klaren Wortlaut des Protokolls: Nachdem zwei Anträge gestellt worden waren (Hausgeldabrechnung 2004 und Verwalterentlastung), ist dort festgestellt, dass "für den Antrag stimmten: ...," ferner heißt es: " Der Antrag wurde somit angenommen". Dieses Abstimmungsverhalten, d.h. die Verbindung der Jahresabrechnung mit der Entlastung, ist auch ein häufig praktiziertes und nicht ungewöhnliches Verfahren. Soweit die Antragsgegner nunmehr im Verfahren der Erstbeschwerde behauptet haben, die Abstimmung über die verschiedenen Gegenstände sei getrennt erfolgt, reicht diese pauschale Behauptung, die die Gegenseite bestritten hat, nicht aus, um den klaren Wortlaut des Protokolls vom 15.06.2005 in Frage zu stellen. Ob das weitere Vorbringen hierzu, nachdem der Senat nochmals auf diesen Punkt hingewiesen hat, in der Sache ausreichen würde, kann dahinstehen, da es als neues tatsächliches Vorbringen, dem die Antragstellerin entgegentritt, in der Rechtsbeschwerde nicht berücksichtigt werden kann.

Da die Verwalterin als Vertreterin verschiedener Wohnungseigentümer von der Abstimmung über ihre Entlastung entsprechend § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen ist - wozu i.e. auf die zutreffenden Überlegungen des Landgerichts verwiesen wird - und diese Abstimmung in der Versammlung vom 15.06.2006 diejenige über die Jahresabrechnung 2004 einschloss, betrifft der Ausschluss von der Stimmberechtigung auch die weiteren Abstimmungsgegenstände, die zum Inhalt dieses Beschlusses gemacht werden. Diese Rechtsfolge entspricht der herrschenden Rechtsprechung der Obergerichte sowie der überwiegenden Meinung im Schrifttum, der sich der Senat anschließt (vgl. OLG Zweibrücken v. 11.03.2002, NJW-RR 2002, 735; BayObLG v. 09.06.1988, WE 1989, 64; Bärmann/Merle, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdnr. 124; Mü-Ko/Engelhardt, BGB, 4. Aufl., § 25 WEG, Rdnr. 16; Bärmann/Pick, WEG, 16. Aufl., § 25 Rdnr. 39, 40).

Die Versammlung war am 15.06.2005 bei der Abstimmung zu TOP 2) nicht beschlussfähig. Zugrunde zu legen sind die in der Teilungserklärung festgelegten und im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile; hierzu wird auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts Bezug genommen. Die anwesende Antragstellerin sowie die Eigentümerin U vertraten zusammen 323.656 MEA; ferner vertrat Frau U noch die Eigentümerin X hinsichtlich ihrer Wohnungsanteile, nicht jedoch für den Garagenanteil, da insoweit eine wirksame schriftliche Vollmacht, die hier zu fordern ist, fehlt. Diese Anteile ergeben insgesamt 493.774 MEA. Beschlussfähigkeit setzt jedoch voraus, dass über 500.000 MEA anwesend bzw. vertreten und abstimmungsberechtigt sind. Die weiteren Eigentümer waren zwar vertreten und damit präsent, jedoch von der Abstimmung ausgeschlossen.

Auf die weiteren gerügten formellen Mängel - fehlende Einladung und unvollständige Unterzeichnung des Protokolls - ist deshalb nicht mehr einzugehen.

Soweit die Antragstellerin inhaltliche Einwände gegen die Richtigkeit der Abrechnungspositionen "Gartenpflege, Hausmeister, Hausreinigung und Arbeiten Hauseingangstür" erhoben hat, dürften diese aus den Gründen des angefochtenen Beschlusses ohne Erfolg bleiben, da die Jahresabrechnung eine Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben bedeutet, es an dieser Stelle jedoch ohne Bedeutung ist, ob die eingestellten Ausgaben zu Recht erfolgt sind.

zu TOP 3)

1.

Die Beschlussfassung zur Neubestellung des Verwalters leidet nicht an dem formellen Mangel, dass die Verwalterin in Vertretung zweier Eigentümer mitgestimmt hat. Bei der Abstimmung über Bestellung oder Abberufung des Verwalters besteht für diesen, sofern er eigene Rechte als Miteigentümer wahrnimmt oder in Vertretung anderer Wohnungseigentümer handelt, kein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG. Ein Ausnahmefall, nämlich eine Abstimmung über eine Abberufung aus wichtigem Grund, liegt hier nicht vor (vgl. BGH, NJW 2003,2, 3704 ff). Somit war die Eigentümerversammlung bei der Abstimmung zu TOP 3) beschlussfähig.

2.

Der Beschluss zur Verlängerung der Bestellung der Verwalterin wurde mit Mehrheit gefasst, wobei die Zahlenangaben im Protokoll nicht mit den tatsächlichen MEA übereinstimmen. Vielmehr ist von den im Verfahren von den Antragsgegnern

zugrunde gelegten Abstimmungsergebnissen auszugehen. Diese belaufen sich auf 496.672 MEA für die Zustimmung zu diesem Beschluss (= MEA der Wohnungseigentümer C und D) gegenüber 493.774 ablehnende MEA (=Antragstellerin, U und X).

Der Beschluss kann indes keinen Bestand haben, weil er inhaltlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Es liegt ein wichtiger, gegen die Bestellung der Beteiligten zu 3. als Verwalterin sprechender Grund vor. Aufgrund des Verhaltens der Beteiligten zu 3. während der abgelaufenen Verwaltungsperiode und in Zusammenhang mit der Versammlung vom 15.06.2005 haben sich verschiedene Umstände gezeigt, die in ihrer Gesamtheit dazu führen, dass die Beteiligte zu 3. sich als ungeeignet für das Verwalteramt erwiesen hat. Diese Würdigung kann der Senat selbst aufgrund des insoweit ausreichend aufgeklärten Sachverhalts auch als Rechtsbeschwerdegericht treffen. Dabei sieht der Senat durchaus, dass für diese Beurteilung in Zusammenhang mit der Bestellung durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer schärfere Maßstäbe anzulegen sind als für die Annahme eines wichtigen Grundes zur Abberufung durch die Mehrheit.

Die Verwalterin hat in verschiedenen Situationen gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung verstoßen, wobei es offen bleiben kann, ob sie hierbei fahrlässig oder vorsätzlich die Anforderungen an eine den Vorschriften gemäße Verwaltung verletzt hat.

Die Verwalterin hat es - zumindest fahrlässig - zugelassen, dass zwischen dem 01.01.2005 und dem 15.06.2005 ein verwalterloser Zeitraum entstanden ist. In der Eigentümerversammlung vom 17.05.2000 ist die Beteiligte zu 3. mit Beschluss zu TOP 4. ausdrücklich nur bis zum 31.12.2004 bestellt worden. Wenngleich Unklarheiten dadurch entstanden sind, dass der Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft vom 26.03.2001 - nach seinem Wortlaut - bis zum 31.05.2004 laufen sollte, wahrscheinlich allerdings das Datum 31.05.2005 gemeint war, so dass das genaue Ablaufdatum der Verwalterbestellung zunächst nicht klar ersichtlich war, so können diese Umstände die Verwalterin nicht entlasten. Vielmehr wäre es ihre Aufgabe gewesen, durch eigene Überprüfung der Verträge und Daten klarzustellen, dass für die Rechtmäßigkeit der Verwaltertätigkeit die Bestellung und die darin niederlegten Daten entscheidend sind und nicht der Inhalt des Verwaltervertrages. Dies wäre unschwer anhand der Rechtsprechung sowie der Kommentare und Handbücher für den Wohnungsverwalter feststellbar gewesen. Selbst wenn Unsicherheiten geblieben wären, so hätte die Verwalterin diesen Umständen Rechnung tragen müssen, indem sie eine sichere Lösung wählt und die Versammlung, auf der über die Neubestellung zu entscheiden ist, noch in das Jahr 2004 hätte terminieren müssen.

Ein weiterer vermeidbarer Fehler, der der Beteiligten zu 3. unterlaufen ist, liegt in der - unzulässigen - Rückwirkung der Verwalterbestellung zum 01.01.2005, worauf das Amtsgericht zutreffend hingewiesen hat. Dieses Vorgehen ist im übrigen Indiz dafür, dass die Verwalterin damit gerechnet hat, dass ihre Bestellung Ende 2004 ausgelaufen war und danach eine verwalterlose Zeit bestand. Einem sorgfältig handelnden, informierten Verwalter wäre bekannt gewesen, dass eine rückwirkende Bestellung den Grundsätzen der Rechtsprechung zuwiderläuft.

Schließlich hat die Beteiligte zu 3. auch in ihrem Verhalten anlässlich der Versammlung vom 15.06.2005 gezeigt, dass sie mit den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht vertraut ist oder nicht gewillt ist, diesen

nachzukommen. So hat sie die in diesem Beschluss niedergelegten Grundsätze zum Abstimmungsverhalten eines Verwalters bei Interessenkonflikten (§ 25 Abs. 5 WEG) nicht beachtet, indem sie bei der Abstimmung über ihre eigene Entlastung für zwei Wohnungseigentümer mitgestimmt hat. Dass dieses Abstimmungsverhalten problematisch sein kann, ist schon für Laien erkennbar. Wenn - so der Vortrag der Antragsgegner - tatsächlich eine weitere Vollmachtsübertragung an die Eigentümerin U an deren Ablehnung scheiterte, so hätte ggfs. eine neue Versammlung einberufen werden müssen. Schließlich ist auch die Auszählung der Abstimmungsergebnisse - jedenfalls zu TOP 3., wie oben aufgezeigt und von den Antragsgegnern selbst vorgetragen - fehlerhaft.

Es kann offen bleiben, ob schon diese einzelnen Versäumnisse und Verstöße für sich einen wichtigen Grund zur Ablehnung einer Neubestellung beinhalten. Jedenfalls lassen die erwähnten Umstände in ihrer Summe erkennen, dass die Beteiligte zu 3. die Verwaltung in der Vergangenheit nicht mit der erforderlichen Sorgfalt geführt und wiederholt gegen die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltungsführung verstoßen hat. Damit hat sie sich als ungeeignet für die weitere Verwaltung dieser Wohnungseigentümergeinschaft erwiesen. Die erneute Bestellung ist deshalb für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Bei der Quotelung der Gerichtskosten wurde das jeweilige Obsiegen und Unterliegen der Beteiligten berücksichtigt.

Der Senat sieht -ebenso wie die Vorinstanzen - keine Veranlassung, von der Regel des § 47 S. 2 WEG abzuweichen, wonach jeder Beteiligter seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren: 26.742,27 €

Die Festsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG und steht in Einklang mit der nicht angegriffenen Festsetzung durch die Vorinstanzen.