

Landgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 16, 21, 27 WEG

- 1. Der Verwalter als Vertreter einzelner Wohnungseigentümer ist jedenfalls dann von der Stimmabgabe ausgeschlossen ist, wenn keine speziellen Anweisungen für die Stimmabgabe in Bezug auf die Beschlussfassung zur sofortigen Abberufung des Verwalters in der Bevollmächtigung enthalten sind.**

- 2. Nach dem Rechtsgedanken der §§ 712, 737 BGB, 117, 127, 140 HGB, kann niemand in eigener Sache über die Entziehung einer Rechtsposition aus wichtigem Grund entscheiden.**

LG Köln, Urteil vom 07.07.2016; Az.: 29 S 180/15

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Brühl vom 3.9.2015 - 29 C 11/15 - aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 05.02.2015 der Gemeinschaft T-Straße 66, 68-73, 75, 77 und G-Staße 30, X, zu TOP 6 wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten nach Kopfteilen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313 a ZPO i.V.m. § 26 Nr.8 EGZPO abgesehen. Für die tatsächlichen Feststellungen wird auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen.

Die zulässige Berufung des Klägers hat in der Sache Erfolg.

Die Beschlussfassung zu TOP 6 - Ablehnung der Abberufung der Verwalterin E GmbH - widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Verwalterin als Bevollmächtigte für 24 Wohnungseigentümer von der Stimmabgabe ausgeschlossen war. Ob die weiteren von dem Kläger gerügten Mängel der Beschlussfassung

vorliegen, kann dahinstehen.

Ob der Verwalter als Bevollmächtigter bei der Beschlussfassung über seine Abberufung aus wichtigem Grund zur Stimmabgabe berechtigt ist, ist umstritten.

Das Amtsgericht geht unter Berufung auf die Entscheidung des OLG Hamm (Beschluss vom 20.07.2006 - 15 W 142/05) davon aus, dass der Verwalter als Vertreter einzelner Wohnungseigentümer nicht gehindert ist bei der Beschlussfassung über seine eigene Abberufung aus wichtigem Grund mitzuwirken. Die Entscheidung des OLG Hamm ist hingegen nicht einschlägig, da es in dem vom OLG Hamm zu entscheidenden Fall um die Bestellung des Verwalters ging.

Die Auffassung des Amtsgerichts wird jedoch durch die Entscheidung des OLG München (Beschluss vom 15.09.2010 - 32 Wx 16/10) gestützt. Das OLG München geht davon aus, dass der Verwalter als Bevollmächtigter über seine eigene Abberufung abstimmen kann. Die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Stimmrechtsverbots müssten in der Person des Vollmachtgebers vorliegen nicht in der des Vertreters. Wenn der Verwalter als Vertreter aufträte so gehe es um die Ausübung eines Stimmrechts des Miteigentümers und damit um deren Recht zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten.

Die überwiegende Auffassung in der Literatur (vgl. Timme-Knop, § 26 Rn. 240; Riecke/Schmid-Abramenko, § 26 Rn.27; Jennißen-Jennißen, § 26 Rn. 146; Häublein ZWE ZWE 2012, 14f) sowie das OLG Düsseldorf ZMR 1999, 60 gehen davon aus, dass der Verwalter auch andere Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über seine Abberufung aus wichtigem Grund nicht vertreten dürfe, da nach dem Rechtsgedanken des §§ 712, 737 BGB, 117, 127, 140 HGB, ein Gesellschafter dann nicht mehr stimmberechtigt sei, wenn ihm eine Rechtsposition aus wichtigem Grund entzogen werden solle.

Nach der Entscheidung des BGH (Beschluss vom 19.09.2002 -V ZB 30/02) ist ein Stimmrechtsausschluss für den Wohnungseigentümer, der auch Verwalter ist, dann gegeben, wenn seine Abberufung aus wichtigem Grund erfolgen soll.

Die Kammer folgt der herrschenden Auffassung in der Literatur und der Entscheidung des OLG Düsseldorf, dass der Verwalter als Vertreter einzelner Wohnungseigentümer jedenfalls dann, wenn wie im vorliegenden Fall keine speziellen Anweisungen für die Stimmabgabe in Bezug auf die Beschlussfassung zur sofortigen Abberufung des Verwalters in der Bevollmächtigung enthalten sind, von der Stimmabgabe ausgeschlossen ist. Nach dem Rechtsgedanken der §§ 712, 737 BGB, 117, 127, 140 HGB, den auch der BGH in seiner Entscheidung vom 19.09.2002 anwendet, kann niemand in eigener Sache über die Entziehung einer Rechtsposition aus wichtigem Grund entscheiden. Die Entscheidung des OLG München ist abzulehnen. Der Verwalter nimmt auch als Vertreter, der eine eigene Willenserklärung im fremden Namen abgibt, auf die Willensbildung in der Gemeinschaft Einfluss, so dass der Sinn des Stimmrechtsverbots für den Verwalter, die Beschlussfassung nicht durch seine Sonderinteressen zu beeinflussen, auch bei der Stimmabgabe als umfassend Bevollmächtigter zum Tragen kommen muss.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen. Weder hat der Rechtsstreit grundsätzliche Bedeutung noch gebieten die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichtes.

Streitwert: 2.858,91 € (entsprechend der nicht angegriffenen Festsetzung durch das Amtsgericht)