

Oberlandesgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§§ 23, 24 WEG

1. Die Durchführung einer Eigentümerversammlung in der Waschküche des Hauses rechtfertigt es nicht, die gefaßten Beschlüsse für unwirksam zu erklären.
2. Daß die früheren Versammlungen der Wohnungseigentümer regelmäßig in einer nahegelegenen Gaststätte stattgefunden haben, begründet keine Verpflichtung für die Verwalterin, auch alle nachfolgenden Versammlungen in dieses Lokal einzuberufen.
3. Dies gilt jedenfalls dann, wenn es nur um zwei eng begrenzte Tagesordnungspunkte ging, die im wesentlichen die gleiche Fragestellung betrafen, nämlich ob dem Verwalter die Befugnis eingeräumt werden sollte, für die Durchführung von gerichtlichen Verfahren einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Gemeinschaft zu beauftragen.
4. Mit Rücksicht darauf, daß die Anmietung eines Saales in einer Gaststätte Kosten für die Wohnungseigentümergeinschaft verursacht hätte, andererseits angesichts der "kleinen" Tagesordnung eine längere Dauer der Wohnungseigentümerversammlung nicht zu erwarten war, war es den Wohnungseigentümern zuzumuten, gewisse Unbequemlichkeiten bei der Versammlung in Kauf zu nehmen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 01.03.1993; Az.: 5 Wx 512/92

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1 gehört der Wohnungseigentümergeinschaft an, die Beteiligte zu 3 ist die Verwalterin dieser Anlage.

Am 11.12.1991 fand um 17.00 Uhr in der Waschküche des Hauses eine Eigentümerversammlung statt, zu der die Verwalterin mit Schreiben vom 29.11.1991 eingeladen hatte. Auf der Tagesordnung standen Beschlüßfassungen über die Bevollmächtigung des Verwalters, für ein bereits beim Amtsgericht anhängiges Wohnungseigentumsverfahren im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen, sowie eine Beschlüßfassung über die grundsätzliche Bevollmächtigung des Verwalters, mit der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

In der Versammlung wurden die Beschlüßanträge wie aus dem Protokoll ersichtlich gestellt und mit Mehrheit angenommen.

Der Beteiligte zu 1 hat diese Beschlüsse "angefochten" und zur Begründung angeführt, die Versammlung hätte nach Zeit und Ort nicht stattfinden dürfen. Das AG hat mit Beschlüß vom 14.05.1992 die Anträge des Beteiligten zu 1, die am 11.12.1991 gefaßten

Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft für ungültig zu erklären, zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Landgericht mit Beschluß vom 12.11.1992 für unbegründet erachtet. Gegen die Entscheidung des Landgericht hat der Beteiligte zu 1 mit anwaltlich unterschriebenem Schriftsatz vom 07.12.1992 sofortige weitere Beschwerde eingelegt, mit der er weiterhin vorträgt, die Eigentümerversammlung hätte nicht in der Waschküche des Hauses stattfinden dürfen, außerdem sei das Abstimmungsverfahren nicht korrekt durchgeführt worden. Schließlich wendet sich der Beteiligte zu 1 gegen die Kostenentscheidung des Landgericht.

Die Beteiligten zu 2 und 3 sind dem Rechtsmittel entgegengetreten.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig, insbesondere in der rechten Form und Frist eingelegt worden (§§ 45 Abs. 1 WEG, 22, 27, 29 FGG), sachlich aber nicht begründet, denn die Entscheidung des LG hält der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung stand.

Das Landgericht hat - ebenso wie das Amtsgericht - zu Recht die in der Wohnungseigentümergeinschaft vom 11.12.1991 gefaßten Beschlüsse der Wohnungseigentümer für wirksam erachtet. Ort und Zeit der Versammlung sind nicht zu beanstanden. Gesetzliche Regelungen, wann und wo Versammlungen der Wohnungseigentümer stattzufinden haben, sind nicht vorhanden. Es muß lediglich gewährleistet sein, daß die Versammlung zu einer Zeit stattfindet, die es auch berufstätigen Wohnungseigentümern in der Regel ermöglicht, an der Versammlung teilzunehmen, sowie an einem Ort, der einerseits sämtlichen Wohnungseigentümern von der Größe her die Teilnahme ermöglicht, andererseits der Nichtöffentlichkeit von Wohnungseigentümerversammlungen Rechnung trägt.

Dem ist die Beteiligte zu 3 mit der Einladung zur Versammlung und Durchführung der Versammlung am 11.12.1991 gerecht geworden. Ungeachtet des Umstandes, daß die Versammlung der Wohnungseigentümer in früherer Zeit einmal angeregt hatte, die Versammlungen nicht vor 18.00 Uhr stattfinden zu lassen, war der Beteiligte zu 3 nicht gehindert, die Versammlung auf 17.00 Uhr einzuberufen. Daß einzelne Wohnungseigentümer an der Versammlung wegen des Zeitpunktes 17.00 Uhr nicht teilnehmen können, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insbesondere der Beteiligte zu 1 war nicht gehindert, an der Versammlung teilzunehmen.

Auch die Durchführung der Versammlung in der Waschküche des Hauses rechtfertigt es nicht, die am 11.12.1991 gefaßten Beschlüsse für unwirksam zu erklären. Daß die früheren Versammlungen der Wohnungseigentümer regelmäßig in einer nahegelegenen Gaststätte stattgefunden haben, begründet keine Verpflichtung für die Verwalterin, auch alle nachfolgenden Versammlungen in dieses Lokal einzuberufen. Es kann auch dahinstehen, ob die Waschküche des Hauses eine Versammlung der Wohnungseigentümer mit einem umfangreicheren Tagesordnungsprogramm als dem hier in Rede stehenden in der Weise ermöglicht, daß alle anstehenden Fragen ausführlich diskutiert werden können und die Versammlung in für die Wohnungseigentümer zumutbarer Weise ohne erschwerende äußere Bedingungen durchgeführt werden kann.

Das Landgericht hat insoweit zutreffend darauf abgestellt, daß es vorliegend nur um zwei eng begrenzte Tagesordnungspunkte ging, die im wesentlichen die gleiche Fragestellung betrafen, nämlich ob dem Verwalter die Befugnis eingeräumt werden sollte, für die Durchführung von gerichtlichen Verfahren einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Gemeinschaft zu beauftragen. Mit Rücksicht darauf, daß die Anmietung eines Saales in einer Gaststätte Kosten für die Wohnungseigentümergeinschaft verursacht hätte,

andererseits angesichts der "kleinen" Tagesordnung eine längere Dauer der Wohnungseigentümerversammlung nicht zu erwarten war - was sich am 11.12.1991 auch bewahrheitete -, war es den Wohnungseigentümern zuzumuten, gewisse Unbequemlichkeiten bei der Versammlung in Kauf zu nehmen. Daß bei Durchführung der Versammlung an einem anderen Ort eine intensive Diskussion mit einem letztlich anderen Abstimmungsergebnis stattgefunden hätte, hat der Beteiligte zu 1 selbst nicht behauptet.

Die gefaßten Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind auch nicht aus anderen Gesichtspunkten für unwirksam zu erklären. Die dem Verwalter eingeräumte Befugnis, im konkreten Fall sowie generell einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Gemeinschaft in Wohnungseigentumsverfahren zu beauftragen, ist durch das Erfordernis der Zustimmung des Verwaltungsbeirates bzw. Herbeiführung eines Beschlusses der Gemeinschaft eingeschränkt, so daß rechtliche Bedenken gegen die Bevollmächtigung des Verwalters nicht bestehen.

Nicht ersichtlich ist ferner, das im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.12.1991 niedergelegte Abstimmungsergebnis sei nicht auf korrekte Weise herbeigeführt worden. Das WEG schreibt für die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung und die Abstimmung über Beschlüßanträge kein bestimmtes Verfahren vor. Dem Versammlungsleiter ist es freigestellt, mit welcher Fragestellung er die Willensbildung der Wohnungseigentümer herbeiführt, solange bei der Abstimmung die jeweilige Willensäußerung des einzelnen Wohnungseigentümers eindeutig als Zustimmung oder Ablehnung zu dem zur Beschlußfassung gestellten Antrag erkennbar ist. Daß die Fragestellung des Verwalters in der Versammlung vom 11.12.1991 eine eindeutige Willensäußerung der Wohnungseigentümer nicht zugelassen hätte, läßt sich dem Vorbringen des Beteiligten zu 1 nicht entnehmen.

Ohne Einfluß auf die Wirksamkeit der in der Versammlung vom 11.12.1991 gefaßten Beschlüsse hat das Landgericht zu Recht angesehen, daß der Verwalter den Antrag des Beteiligten zu 1, die Eigentümerversammlung möge vorab beschließen, sofort auseinander zu gehen und zur Tagesordnung keine Beschlüsse mehr zu fassen, nicht zugelassen hat. Aus § 24 Abs. 2 WEG geht hervor, daß ein einzelner Wohnungseigentümer weder die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung verlangen kann noch einen Anspruch auf Aufnahme bestimmter Punkte in die Tagesordnung hat. Dies bedeutet, daß es ihm auch grundsätzlich verwehrt ist, zu Beginn einer vom Verwalter anberaumten Wohnungseigentümerversammlung einen Beschlüßantrag einzubringen, die Versammlung "aufzulösen" und keine Beschlüsse zur Tagesordnung zu fassen.