



5 II 41/02



AMTSGERICHT BOTTROP

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentümersache

der Eheleute ~~Christoph und Marianne Kerschke, Technikerweg 5, 46249 Bottrop,~~

- Antragsteller -

- Verfahrensbevollmächtigte: ~~Rechtsanwälte Meves und Bannmann, Gabelsbergstr. 32, 46249 Bottrop~~ -

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft ~~am Wohnstandort 11, 46249 Bottrop,~~
bestehend aus:

1. ~~Olaf und Katharina Böger,~~
2. ~~Peter Kerschke,~~
3. ~~Wolfgang Kerschke,~~
4. ~~Nadine Kerschke,~~

alle wohnhaft ~~am Wohnstandort 11, 46249 Bottrop,~~

- Antragsgegner -

Verwalter: ~~Wohnungsverwaltung Meves und Bannmann, Gabelsbergstr. 32, 46249 Bottrop,~~

- Verfahrensbevollmächtigte zu 1 - 4: ~~Rechtsanwälte Meves und Bannmann, Gabelsbergstr. 32, 46249 Bottrop~~
Hg-S

hat das Amtsgericht Bottrop

durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

am 04.11.2004

im schriftlichen Verfahren

beschlossen:

1. Der Antrag der Antragsteller, den Beschluß zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 05.09.2002 betreffend die Änderung

des Verteilerschlüssels für die Kosten des Kabelanschlusses für
unwirksam zu erklären, wird als unbegründet zurückgewiesen.

2. Die Antragsgegner werden verpflichtet, die Zustimmung zur Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund zu erteilen.
3. Die Antragsgegner werden verpflichtet, die Zustimmung zu der Beschlüßvorlage Nr. 3 zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 05.09.2002 zu erteilen, soweit die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen den ehemaligen Verwalter ~~Müller~~ zu folgenden Punkten betroffen ist:
 - a) Schadensersatz in Höhe von 2.649,64 DM wegen der Entnahme eines Betrages von 5.224,64 DM für Arbeiten der Firma ~~Emschermann~~ im Jahre 1999,
 - b) Schadensersatz in Höhe von 1.187,38 DM wegen der Entnahme eines Betrages von 3.797,38 DM für Arbeiten der Firma Emschermann im Jahre 2000,
 - c) Schadensersatz wegen der Entfernung eines Baumes auf dem Gemeinschaftsgrundstück.

Der Beschluß der Eigentümerversammlung vom 05.09.2002 zu TOP 7 wird für ungültig erklärt, soweit die Beschlüßvorlage der Antragsteller vom 12.12.2001 zu TOP 7 Nr. 3 betreffend die oben aufgeführten Punkte a) bis c) Beschlußgegenstand waren.

4. Der Antrag der Antragsteller gerichtet auf Verpflichtung der Antragsgegner, die Zustimmung zu der Beschlüßvorlage Nr. 1 zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 05.09.2002 (gerichtliche Durchsetzung des Anspruchs auf Rechnungslegung gegen den ehemaligen Verwalter ~~Müller~~) zu erteilen, wird zurückgewiesen.
5. Die Gerichtskosten des Verfahrens einschließlich der Kosten der sofortigen ersten und weiteren Beschwerde werden gegeneinander aufgehoben. Außergerichtliche Kosten werden für keine Instanz erstattet.

Gründe:

Beteiligt sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Am
Höllschen Wald 13 in Bottrop.

Am 05.09.2002 fand eine Eigentümerversammlung statt. Dort beschloß man unter
TOP 2 die Genehmigung der Jahresabrechnung 2001, unter TOP 3 die Entlastung
des Verwalters und unter TOP 4 die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2002. Unter
TOP 6 wurde der Kostenverteilerschlüssel der Teilungserklärung hinsichtlich
Frischwasser, Entwässerung, Hausreinigung und Kabelanschlußkosten mehrheitlich
geändert. Gegenstand von TOP 7 waren verschiedene Anträge der Antragsteller, die
zum Teil angenommen, zum Teil mehrheitlich abgelehnt wurden. So konnten sich
die Antragsteller mit den Anträgen, den ehemaligen Verwalter ~~Müller~~
Rechnungslegung und auf Herausgabe sämtlicher der Gemeinschaft gehörenden
Unterlagen in Anspruch zu nehmen, nicht durchsetzen. Genauso wurde der Antrag
abgelehnt, Schadensersatz in Höhe von insgesamt 4.997, 88 Euro von dem
ehemaligen Verwalter ~~Müller~~ geltend zu machen.

Die Antragsteller haben mit Schriftsatz vom 04.10.2002 die Beschlüsse zu TOP 2, 3,
4, und 6 angefochten. Sie haben zudem verlangt, daß die Antragsgegner die
Zustimmung sowohl zu der Abberufung des Verwalters als auch zu ihren - der
Antragsteller - abgelehnten Beschlußvorlagen zu TOP 7 erteilen. Das erkennende
Gericht hat mit Beschluß vom 03.02.2003 die Beschlüsse der
Eigentümerversammlung vom 05.09.2002 zu TOP 2, 3 und 4 für ungültig erklärt. Im
übrigen hat es die Anträge der Antragsteller zurückgewiesen. Die hiergegen
eingelegte sofortige Beschwerde blieb ohne Erfolg. Auf die sofortige weitere
Beschwerde der Antragsteller hat der Senat die Beschlüsse der
Eigentümerversammlung zu TOP 6, soweit sie die Änderung des
Kostenverteilungsschlüssels für Frischwasser, Entwässerung und Hausreinigung
betreffen, für ungültig erklärt. Er hat unter Zurückweisung der weiteren Beschwerde
im übrigen bei teilweiser Aufhebung der Beschlüsse der Vorinstanzen die Sache zur
erneuten Behandlung und Entscheidung an das erkennende Gericht
zurückverwiesen, soweit folgende Anträge der Antragsteller betroffen sind: a)
Anfechtung des Beschlusses zu TOP 6 hinsichtlich der Neuregelung der Verteilung
der Kosten für den Kabelanschluß, b) Verlangen der Zustimmung zur Abberufung
des Verwalters aus wichtigem Grund, c) Anfechtung der ablehnenden
Beschlußfassungen zu TOP 7 und Verlangen auf Maßnahmen ordnungsgemäßer
Verwaltung.

Das Gericht hat über die noch nicht abschließend beschiedenen Anträge des Antragsteller unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Senats erneut verhandelt. Die erneute Beurteilung des ermittelten Sachverhalts führt zu dem dem Tenor zu entnehmenden Ergebnis.

1. Die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Kosten des Kabelanschlusses dahingehend, daß nicht mehr nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Anzahl der Wohneinheiten abzurechnen sei, ist nicht zu beanstanden. Das Gericht hat in diesem Sinne auch in dem Erstbeschuß vom 03.02.2003 entschieden. Der Senat hat unter Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH moniert, daß trotz Bestehens einer Öffnungsklausel eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschuß nur eingeschränkt zulässig sei. Wegen des berechtigten Vertrauens des einzelnen Eigentümers in den Fortbestand des Verteilungsschlüssels, unter dessen Geltung er in die Gemeinschaft eingetreten sei, sei eine Änderung nur dann möglich, wenn überwiegende sachliche Gründe dafür sprächen, namentlich weil sich die Verhältnisse geändert hätten oder eine bestehende Regelung sich nicht bewährt habe. Unter diesem Gesichtspunkt hätten die Vorinstanzen unter Verletzung ihrer Amtsermittlungspflichten den zur Beurteilung derartiger sachlicher Gründe erforderlichen Sachverhalt nicht hinreichend aufgeklärt. Auch unter Anwendung dieser Grundsätze kann festgestellt werden, daß die angefochtene Änderung der Kostenverteilung von sachlichen Gründe getragen wird mit der Folge, daß das Interesse Einzelner am Fortbestand der bisherigen Regelung zurücktreten muß. Unstreitig handelt es sich bei den gemäß Beschuß vom 05.09.2002 zu TOP 6 zu verteilenden Kosten um die der Aufrechterhaltung der Empfangsmöglichkeit, insbesondere um die der Bereitstellung des Programmangebotes. Unstreitig werden diese Kosten der Eigentümergemeinschaft nach Wohneinheiten in Rechnung gestellt. Ebenfalls ist nicht bestritten, daß die ursprüngliche Teilungserklärung vor Errichtung der Wohnanlage verfaßt wurde - zu einem Zeitpunkt, in dem ein TV-Empfang per Kabel noch nicht in Rede stand. Dementsprechend sind die Kosten für den Kabelanschluß nicht als spezielle Kostenposition in der Teilungserklärung aufgeführt. Nach Auffassung des Gerichts bedeutet die angefochtene Änderung der Kostenverteilung nur die längst fällige Anpassung an die einzig gerechte Regelung, die keinen Eigentümer benachteiligt. Denn es ist kein Anhaltspunkt ersichtlich, der auf einen Zusammenhang der zu verteilenden Kosten für den Kabelanschluß mit der Anzahl der Miteigentumsanteile

weist und damit die ursprünglich geltende Regelung sachlich nachvollziehbar machen könnte. Die Antragsgegner können sich nicht auf die Vereinbarung vom 20.06.2000 berufen, die Eigentümer der kleineren Wohnungen dürften nicht zum Vorteil der Eigentümer mit den großen Wohnungen benachteiligt werden. Mit dem gleichen Recht könnten sich nämlich letztere darauf berufen, daß sie nicht unbillig belastet werden dürfen. Dies wäre aber bei einer Verteilung der Kabelkosten nach Anteilen der Fall, weil der Genuß störungsfreien Fernsehempfangs unabhängig von der Wohnungsgröße für alle gleich ist und die Berechtigung einer Mehrbelastung größerer Wohnungen durch kein Argument zu belegen ist.

Die geänderte Kostenverteilung ist aber auch aus einem anderen Grund aufrecht zu erhalten. Der Senat hat nämlich im Hinblick auf die Verteilung von Kabelkosten seine Rechtsprechung geändert und mit Beschluß vom 04.04.2004 (ZMR 2004, 774) entschieden, daß die Kosten für die Bereitstellung des Fernsehprogramms keine Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG darstellen. Vielmehr vertritt der Senat nunmehr im Anschluß an BGH NJW 2003, 3478 die Auffassung, es handele sich um Kosten des Sondereigentums mit der Folge, daß nur eine Verteilung nach Wohneinheiten sachlich gerechtfertigt sei und damit ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Dieser Auffassung schließt sich das Gericht vorbehaltlos an.

2. Den Antrag der Antragsteller gerichtet auf Zustimmung zur Abberufung des Verwalters hat das Gericht in seinem Erstbeschluß mit dem Argument abschlägig beschieden, den Eigentümern stünde auch bei Vorliegen der behaupteten Pflichtwidrigkeiten ein Ermessensspielraum zu. Diese Entscheidung ist durch die Kammer bestätigt worden. Der Senat hat die Auffassung vertreten, daß bei objektivem Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Abberufung des Verwalters der verbleibende Ermessensspielraum der Eigentümer, dennoch von einer Abberufung abzusehen, nur sehr gering sein könne. Denn die Feststellung eines wichtigen Grundes indiziere, daß nur die Ausübung des Abberufungsrechts ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Sowohl die Beurteilung, ob ein wichtiger Grund vorliege, als auch die Frage, ob das verbleibende Ermessen der Eigentümerversammlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, unterliege dabei der uneingeschränkten gerichtlichen Nachprüfung. Der Senat hat den Antrag der Antragsteller nicht beschieden, sondern die Sache zur erneuten Verhandlung und Sachaufklärung an das Amtsgericht zurückverwiesen, da in den Vorinstanzen versäumt worden sei, dem

Tatsachenvortrag der Antragsteller zu erheblichen Pflichtverletzungen des Verwalters näher nachzugehen.

Nach erneuter Verhandlung kann festgestellt werden, daß dem Verwalter Pflichtverletzungen anzulasten sind.

a) So hat er es versäumt, entgegen seiner Verpflichtung eine Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2000 vorzulegen. Diese Verpflichtung traf ihn, der am 01.01.2001 das Verwalteramt angetreten hatte, weil die Pflicht zur Aufstellung der Jahresabrechnung erst nach seinem Amtsantritt fällig geworden ist. Die Antragsgegner können sich nicht auf das Argument berufen, der Verwalter habe davon ausgehen dürfen, eine Jahresabrechnung sei bereits auf der Eigentümerversammlung vom 16.11.2000 genehmigt worden, weil sich dieses aus einem Schreiben des vorherigen Verwalters ergeben habe. Denn der Verwalter hätte sich zumindest durch Einsichtnahme in das Protokoll der Eigentümerversammlung diesbezüglich vergewissern können und auch müssen. Es bestanden nämlich begründete Zweifel an dem Vorliegen einer Jahresabrechnung 2000, weil die Verpflichtung zur Aufstellung der Jahresabrechnung im November - also vor Ende des Wirtschaftsjahres - noch gar nicht fällig gewesen war und auch gar nicht hätte vollständig sein können.

b) Der Verwalter hat seine Pflichten verletzt, indem er die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2001 weit nach Fälligkeit, nämlich erst am 05.09.2002 zur Genehmigung vorgelegt hat. Das wird durch die Antragsgegner eingeräumt. Der die Vorlage genehmigende Beschluß der Eigentümerversammlung mußte durch das erkennende Gericht aufgehoben werden, da u.a. die Verteilung der Wasserkosten entgegen den Vorgaben einer bereits zuvor ergangenen Entscheidung des Landgerichts nicht dem geltenden Verteilerschlüssel entsprach. Auch dies ist als Pflichtverletzung des Verwalters anzusehen, da er an die rechtliche Beurteilung einer die Gemeinschaft verpflichtenden gerichtlichen Entscheidung gebunden ist.

c) Unbestritten ist das Vorbringen der Antragsgegner geblieben, es seien keine wirksamen Wirtschaftspläne für die Jahre 2002, 2003 und 2004 aufgestellt worden und wenn, dann erst am Jahresende. Auch dies sind Verletzungen der Verwalterpflichten, weil die Vorschrift des § 28 Abs. 1 WEG die Aufstellung eines Wirtschaftsplanes gebietet und zwar jährlich vor oder zu Beginn des Wirtschaftsjahres. Der Einwand der Antragsgegner, die Pläne seien deshalb nicht oder verzögert aufgestellt worden, weil es aufgrund zwischen den Parteien

stehender Unstimmigkeiten ohnehin zu einer Anfechtung der Genehmigung der vorgelegten Pläne gekommen wäre, ist unerheblich. Der Senat hat nämlich in seinem Beschluß vom 22.12.2003 bereits darauf hingewiesen, daß ein Beschlußanfechtungsantrag eines Eigentümers nicht das in § 28 WEG vorgeschriebene Abrechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft außer Kraft setzt. Der Verwalter hätte daher die Wirtschaftspläne rechtzeitig vorlegen müssen. Etwaige Meinungsverschiedenheiten über die Kostenverteilung hätten dann notfalls im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens gerichtlich geklärt werden müssen.

d) Die Antragsgegner haben den Vortrag der Antragsteller, der Verwalter habe nach seinem Amtsantritt am 01.01.2001 zugelassen, daß der ausgeschiedene Verwalter ~~Müller~~ noch über gemeinschaftliche Gelder verfügt und das gemeinschaftliche Konto bei der Volksbank gegen den Willen der Eigentümermehrheit aufgelöst habe, um eine neues bei der Sparkasse zu eröffnen, nicht bestritten. Der geschilderte Sachverhalt wird zudem belegt durch die zu den Akten gereichte Ablichtung des Schreibens vom 25.01.2001 an die Volksbank (Bl. 331 d.A.), mit welchem der ehemalige Verwalter das dort geführte Konto gekündigt hat. Das Auflösen des Kontos bei der Volksbank verstößt gegen § 6 des zwischen den Parteien und dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrages vom 28.11.2000, wonach Lastschrifteinzug für die fälligen Wohnlasten auf das Konto bei der Volksbank vereinbart worden ist. Zudem führte die Kündigung des Kontos dazu, daß eine Nachkontrolle der Geldbewegungen nicht mehr möglich war und so diesbezügliche Unstimmigkeiten zwischen den Parteien nicht gelöst werden konnten. All dies hat der Verwalter auch zu verantworten, weil die Kündigung des Kontos bei der Volksbank durch den Vorverwalter unstreitig mit ihm abgesprochen und von ihm genehmigt worden war. Der Verwalter hat weiterhin gegen seine Verwalterpflichten verstoßen, indem er die Verfügung über Gemeinschaftsgelder durch den ehemaligen Verwalter nach dessen Ausscheiden toleriert hat. Denn nach § 6 des Verwaltervertrages vom 28.11.2000 oblag die Verfügung über das Bewirtschaftungskonto allein ihm. Auch in dem Kontenwechsel zur Sparkasse selbst liegt ein Pflichtverstoß des Verwalters. Denn im Hinblick auf die Vereinbarungen im Verwaltervertrag und die zusätzlichen Kosten hätte es eines Eigentümerbeschlusses bedurft, der die Kontenänderung genehmigt hätte.

e) Das Vorbringen der Antragsteller, der Verwalter habe eigenmächtig einen Vertrag mit einer Reinigungsfirma abgeschlossen, ohne zuvor einen Beschluß der

Eigentümersversammlung herbeizuführen, ist von den Antragsgegnern genauso wenig bestritten worden, wie die Behauptung, der Verwalter habe die jährlich stattfindende Heizungswartung im Jahre 2001 unterlassen. Das Gericht kann daher diesen Vortrag zur Grundlage seiner Entscheidung machen, ohne daß weitere Ermittlungen von Amts wegen angezeigt wären. Dies folgt aus dem Umstand, daß das Gericht im WEG-Verfahren davon ausgehen kann, daß jede Partei die ihr günstigen Umstände von sich aus vorbringt (vgl. nur BayObLG NJW-RR 1988, 1170). Die Verpflichtung einer Reinigungsfirma ohne Beschluß der Eigentümer verstößt gegen die Pflichten des Verwalters. Denn der Abschluß eines derartigen Rechtsgeschäfts ist von der Befugnis aus § 27 Abs. 1 WEG, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen zu treffen, nicht mehr gedeckt, da es sich hierbei regelmäßig um eine nicht dringliche Maßnahme größeren Umfangs handelt. Auch in dem Unterlassen der jährlichen Heizungswartung im Jahre 2001 liegt ein Verstoß gegen Verwalterpflichten, da der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verpflichtet ist.

f) Die festgestellten Verstöße gegen seine Verwalterpflichten führen zu der Annahme eines wichtigen Grundes zur Abberufung des Verwalters. Es kann dahinstehen, ob jeder einzelne Verstoß genügt, um zu dieser Subsumtion zu gelangen. Jedenfalls die Anzahl der Verstöße und der Umstand, daß diese zum Teil den Kernbereich der Verwaltungstätigkeit betreffen, führt zu der Konsequenz, daß objektiv die Voraussetzungen für eine Abberufung des Verwalters anzunehmen sind. Im Hinblick auf die das Gericht bindende Rechtsauffassung des Senate, der das Folgeermessen der Eigentümer bei objektivem Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Abberufung des Verwalters als sehr begrenzt ansieht, ist bei der Anzahl der festgestellten Pflichtverstöße eine Entscheidung der Eigentümer, gleichwohl von der Abberufung des Verwalters abzusehen, nicht mehr mit ordnungsgemäßer Verwaltung in Einklang zu bringen. Weil bereits die festgestellten Verletzungen der Verwalterpflichten zu diesem Ergebnis führen, bedurfte das weitere Vorbringen der Antragsteller,

- der Verwalter habe pflichtwidrig zugelassen, daß der ehemalige Verwalter sein Wohnungseigentum mit einem Teil der Gemeinschaftsfläche verkauft habe,
- der Verwalter habe sich ihnen gegenüber ungebührlich benommen,
- der Verwalter habe sich in der Versammlung vom 05.09.2002 geweigert, Beschlüßanträge zu protokollieren,

der Verwalter habe nach Amtsantritt keine Erstbegehung des Eigentumsanlage vorgenommen,

- der Verwalter habe trotz Aufforderung das Schloß der Tür zum Heizungskeller nicht erneuert,

keiner näheren Aufklärung, insbesondere dahingehend nicht, ob dem Sachvortrag überhaupt ein Pflichtenverstoß schlüssig zu entnehmen ist.

3. Auch der Antrag der Antragsteller, die Antragsgegner zu verpflichten, der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zuzustimmen, war nach erneuter Behandlung unter den Vorgaben des Senats im wesentlichen positiv zu bescheiden. Der Senat hat ausgeführt, das Absehen von schlüssig dargelegten und begründet erscheinenden Ansprüchen widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Unter diesem Blickwinkel hat er die Geltendmachung der im Tenor zu a) bis c) aufgeführten Schadensersatzansprüche gegenüber dem ehemaligen Verwalter als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung eingestuft, auf deren Durchführung die Antragsteller gegenüber der Gemeinschaft gem. § 21 Abs. 4 WEG grundsätzlich einen Anspruch hätten. Der Senat hat jedoch in der Sache selbst keine Entscheidung getroffen, da den Antragsgegnern im Hinblick auf den ihnen verbleibenden Ermessensspielraum noch Gelegenheit gegeben werden müsse, tatsächliche Gesichtspunkte vorzutragen, die die Ablehnung der von den Antragstellern begehrten Verwaltungsmaßnahme im Einzelfall rechtfertigen könnten mit der Folge, daß von der grundsätzlichen Einschätzung des Senats abzuweichen wäre.

Die Antragsgegner hatten nach erneuter Verhandlung der Sache und ausführlicher Erörterung der Rechtslage ausreichend Gelegenheit, diesbezüglich ergänzend vorzutragen. Sie haben indes keine neuen Gesichtspunkte tatsächlicher Art dargetan, die eine Änderung der rechtlichen Einschätzung des Senats im Einzelfall hätten rechtfertigen können. Es verbleibt daher dabel, daß die Antragsteller die Zustimmung der Antragsgegner zur Geltendmachung der im Tenor zu a) bis c) aufgeführten Ansprüche als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung verlangen können. Das Gericht hat den im Tenor unter lit. a) aufgeführten Anspruch in seine Entscheidung einbezogen, obwohl er im Tenor des Senatsbeschlusses vom 22.12.2003 nicht aufgeführt war. Dieses Versäumnis stellt jedoch eine offenbare Unrichtigkeit dar, da der Senat auch diesbezüglich zur erneuten Verhandlung zurückverweisen wollte, was seiner Beschlußbegründung unter Nr. 4 lit. e) ausdrücklich zu entnehmen ist. Hinsichtlich der Ansprüche, deren Geltendmachung

die Antragsgegner zuzustimmen haben, war zudem der ablehnende Beschluß TOP 7 für unwirksam zu erklären, weil auch sog. Negativbeschlüsse über Beschlußqualität verfügen und in Rechtskraft erstarken können und trotz fehlender ausdrücklicher Anfechtung die Auslegung ergibt, daß die Antragsteller eine gerichtliche Überprüfung der ablehnenden Entscheidung der Eigentümerversammlung herbeiführen wollen (vgl. Senat, Beschluß vom 22.12.2003, S. 17 f).

4. Der Antrag der Antragsteller, die Antragsgegner zu verpflichten, der gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs gegen den ehemaligen Verwalter Müntjes auf Rechnungslegung gerichtlich durchzusetzen, ist hingegen nicht begründet. Es fehlt nämlich an der erforderlichen Anspruchsgrundlage, gegen den ehemaligen Verwalter vorzugehen. Die Antragsteller haben klargestellt, daß es ihnen bei ihrem Antrag nicht um die Jahresabrechnung 2000 geht, sondern um die Tätigkeit des ehemaligen Verwalters Müntjes nach dem Ende seiner Amtszeit bis zum 31.01.2001, d.h. zu einem Zeitpunkt, zu dem dieser schon aus dem Verwalteramt ausgeschieden war und trotzdem noch über das Konto der Gemeinschaft bei der Volksbank verfügt hatte, bevor er es kündigte. Die Antragsteller können sich daher nicht mehr auf die Vorschrift des § 28 Abs. 4 WEG berufen, da diese nur den amtierenden Verwalter verpflichtet oder den ausgeschiedenen für Vorgänge aus seiner Verwalterzeit. Die Verfügungen über das Gemeinschaftskonto, die durch den ehemaligen Verwalter im Januar 2001 vorgenommen worden sind, fallen vielmehr in den Verantwortungsbereich des aktuellen Verwalters, so daß zunächst dieser verpflichtet ist, über die Vorgänge im Januar 2001 Auskunft zu geben. Ein Anspruch auf Rechnungslegung gegen den ausgeschiedenen Verwalter aus §§ 687 Abs. 2, 681, Satz 2, 666, 259 ff BGB kommt ebenfalls nicht in Betracht. Die Antragsteller tragen nämlich selbst vor, daß die Verfügungen des Vorverwalters im Januar 2001 im Zusammenwirken mit dessen Nachfolger durchgeführt worden sind. Es bleibt daher dabei, daß die streitgegenständlichen Kontoverfügungen dem Tätigkeitsbereich des letzteren zuzuordnen sind, so daß dieser gegenüber den Eigentümern rechenschaftspflichtig ist. Weil daher die Antragsteller die Voraussetzungen für eine gerichtliche Inanspruchnahme des ehemaligen Verwalters nicht schlüssig vorgetragen haben, entspricht die Ablehnung des Beschlußantrages ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Rohlfing

Ausgefertigt:

29/3

(Weiß) Justizangestellte als
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

