

AZ: 2 T 221/00

Sch.



LANDGERICHT ESSEN

BESCHLUSS



In dem Wohnungseigentumsverfahren

1. ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~,
2. ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~,
3. ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~

Antragsgegner und Beschwerdeführer,

- Verfahrensbevollmächtigte für den Antragsgegner zu 1):
Rechtsanwälte ~~REDACTED~~ und ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~,
~~REDACTED~~ -

g e g e n

4. ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~,
5. ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~, ~~REDACTED~~

Antragsteller und Beschwerdegegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~REDACTED~~
~~REDACTED~~ -

weitere Beteiligte:

6. [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED]
7. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
8. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Essen
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht
Lütgebaucks, die Richterin am Landgericht Pelzner
und den Richter am Landgericht Kleffner
auf die mündliche Verhandlung vom 23. November 2000
b e s c h l o s s e n :

Die sofortige Beschwerde der Beschwerdeführer zu
1) bis 3) gegen den Beschluss des Amtsgerichts
Gladbeck vom 01.08.2000 (Az.: 18 UR II 45/00)
wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Beschwerdeinstanz einschließlich
der außergerichtlichen Auslagen tragen die Be-
schwerdeführer zu 1) bis 3).

Der Geschäftswert für die zweite Instanz beträgt
25.455,09 DM.

G r ü n d e:

I.

Die Beteiligten zu 1) bis 7) sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Gladbeck, zwischen denen in der Vergangenheit bereits eine Vielzahl von gerichtlichen Verfahren anhängig waren. Streitgegenstand des hiesigen Verfahrens ist die Wirksamkeit einer in der Eigentümerversammlung vom 20.04.2000 unter Tagesordnungspunkt 2 getroffenen Beschlussfassung über die Genehmigung von Jahresabrechnungen für die Jahre 1993 bis 1996. Zunächst hatte der Verwalter die Beteiligten mit Schreiben vom 28.02.2000 zur Eigentümerversammlung am 09.03.2000 zwecks Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 1993 bis 1996 geladen. Zu einer Beschlussfassung kam es jedoch nicht, da die Beteiligten zu 4) und 5) diese Versammlung vorzeitig verließen, nachdem es erneut zu Differenzen bezüglich der vorliegenden Jahresabrechnungen gekommen war.

Mit Schreiben vom 11.04.2000 lud der Verwalter daraufhin zu einer Zweitversammlung für den 20.04.2000, Gründonnerstag, ein. Daraufhin baten die Antragsteller mit Schreiben vom 14.04.2000 um Verlegung der Versammlung, da sie ortsabwesend seien. Hilfsweise erteilten sie dem Verwalter Vollmacht mit der Maßgabe, zu den einzelnen Tagesordnungspunkten wie vorgegeben abzustimmen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das in Kopie zu den Akten gereichte Schreiben der Antragsteller vom 14.04.2000 Bezug genommen. Mit Schreiben vom 19.04.2000, gerichtet an den Beteiligten zu 5), erklärte der Verwalter, dass er die Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung am

20.04.2000 ablehne. Zu der Frage der erbetenen Terminsverlegung verhielt sich das Schreiben nicht. Unstreitig wurde das Schreiben vom Verwalter noch am 19.04.2000 in den Briefkasten der Beteiligten zu 4) am [REDACTED] eingeworfen.

Unter dem 20.04.2000 fand sodann die Eigentümerversammlung statt. An dieser nahmen die Beteiligten zu 1), 6) und 7) teil, insgesamt vertreten durch den Antragsgegner zu 1). Zu Tagesordnungspunkt 2 wurden die Jahresabrechnungen 1993 bis einschließlich 1996 einstimmig genehmigt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das in Kopie zu den Akten gereichte Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 20.04.2000 Bezug genommen.

Nach den Vorschriften der Teilungserklärung des Notars [REDACTED] vom 12.05.1995, Blatt 38 ff der Gerichtsakte, § 12 ist geregelt, dass das Stimmrecht in Abweichung von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG in der Gestalt verteilt ist, dass jeder Wohnungseigentümer für jede Wohnung eine Stimme hat. Darüber hinaus ist angeordnet, dass ein Wohnungseigentümer sich lediglich durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen kann.

Im Objekt [REDACTED] in Gladbeck befinden sich insgesamt 8 Wohnungen, so dass insgesamt 8 Stimmen zu verteilen waren. Lediglich 4 dieser Stimmen waren ausweislich der Anwesenheitsliste, Blatt 9 der Gerichtsakte, in der Versammlung vertreten.

Ausweislich in erster Instanz zu den Akten gereichten Belegen hielten sich die Beteiligten zu 4) und 5) vom 19.04. bis einschließlich 21.04.2000 in Dessau auf. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die in Kopie zu den Akten gereichte Rechnung der City-Pension vom 21.04.2000 Bezug genommen.

Die Beteiligten zu 4) und 5) haben die Auffassung vertreten, die Versammlung habe verlegt werden müssen. Dem Verwalter sei bekannt gewesen, dass zumindest 522./1.000 der Miteigentumsanteile ortsabwesend gewesen seien.

Sie haben beantragt,

den Beschluss der Zweitversammlung der Eigentümerversammlung ~~am 20.04.2000~~, Gladbeck, vom 20.04.2000 in Tagesordnungspunkt 2 - Genehmigung der Jahresabrechnungen 1993 bis 1996 - aufzuheben.

Die Beteiligten zu 1), 6) und 7) haben beantragt, den Antrag zurückzuweisen.

Sie haben die Auffassung vertreten, die Beschlussfassung sei rechtmäßig. Der Verwalter habe die Vertretung der Antragsteller zu Recht abgelehnt, da diese -unstreitig- in der Vergangenheit die Rechtmäßigkeit seiner Bestellung angezweifelt hätten. Angesichts dessen, dass -unstreitig- sein Schreiben bereits am 19.04.2000 bei den Antragstellern eingeworfen sei, sei ausreichende Zeit für eine anderweitige Disposition geblieben.

Am 01.08.2000 hat das Amtsgericht dem Antrag der Beteiligten zu 4) und 5) stattgegeben und darauf verwiesen, dass der angefochtene Beschluss unter Verstoß gegen die

Vorschrift des § 25 Abs. 2 WEG zu Stande gekommen sei. Den Beteiligten zu 4) und 5) sei unzulässigerweise keine Möglichkeit gegeben worden, an der Willensbildung mitzuwirken. Insofern sei der Verwalter verpflichtet gewesen, entsprechend dem Antrag vom 14.04.2000 die Vollmacht anzunehmen und gemäß dieser Vollmacht die Stimmrechte in der Eigentümerversammlung auszuüben.

Gegen diesen Beschluss, der den Beteiligten zu 1), 2) und 3) am 17.08.2000 zugestellt worden ist, haben diese mit Schriftsatz, der am selben Tag bei Gericht eingegangen ist, sofortige Beschwerde eingelegt.

Sie wiederholen im wesentlichen ihr erstinstanzliches Vorbringen und vertreten die Auffassung, dass es insbesondere vor dem Hintergrund der zahlreichen Gerichtsverfahren innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft Sache der Beteiligten zu 4) und 5) gewesen sei, eine ordnungsgemäße Vertretung bei der Eigentümerversammlung sicherzustellen. Der Verwalter habe seiner Pflicht insoweit Genüge getan, als er einen Tag vor der Eigentümerversammlung mitgeteilt habe, dass er die Vollmacht nicht ausüben werde. Im übrigen sei, so behaupten die Beteiligten zu 1) bis 3), auch keineswegs eine Vertretung durch weitere Miteigentümer ausgeschlossen gewesen. Bei den "neuen" Miteigentümern ~~XXXX/XXXX~~ und ~~XXXX~~ handele es sich um Beteiligte, die nicht bereits in der Vergangenheit in Streitigkeiten involviert gewesen seien.

Sie beantragen,

den Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 01.08.2000 aufzuheben und den Antrag der Beteiligten zu 4) und 5) zurückzuweisen.

Die Beteiligten zu 4) und 5) beantragen,
die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

II.

Die sofortige Beschwerde ist zulässig, hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Zu Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 20.04.2000 bereits aus formellen Gründen betreffend die Einberufung für ungültig zu erklären ist. Zwar weisen die Beteiligten zu 1) bis 3) zu Recht darauf hin, dass es keine allgemeine Verpflichtung des Verwalters gebe, ihm angetragene Vollmachten anzunehmen und entsprechend den erteilten Weisungen zu handeln. Eine solche Pflicht ergibt sich in der Tat auch nicht aus der Teilungserklärung. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich die Beteiligten zu 4) und 5) gemäß § 12 der Teilungserklärung nur durch den Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer hätten vertreten lassen können. Insofern geht der Einwand der Beteiligten zu 1) bis 3), von den Beteiligten zu 4) und 5) habe eine ordnungsgemäße Vertretung auf andere Weise sichergestellt werden müssen, fehl. Diese Möglichkeiten waren für die Beteiligten zu 4) und 5) aber bereits aus tatsächlichen Gründen nicht gegeben. Die Ehegatten waren gemeinsam verreist; der Verwalter lehnte die Vollmacht ab und angesichts der Ver-

hältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, die sich auch eingangs des hiesigen Verfahrens wieder deutlich dargestellt haben -die Wohnungseigentümergeinschaft ist in die Familie ~~XXXXXX~~ einerseits und die übrigen Miteigentümer andererseits aufgespalten- war auch eine Vertretung durch andere Miteigentümer nicht zu erwarten. Dies gilt entgegen der Auffassung der Antragsgegner auch für die Miteigentümer ~~XXXXXX~~/~~XXXXXX~~ und ~~XXXXXX~~. Denn diese haben bereits eingangs des hiesigen Verfahrens zum Ausdruck gebracht, dass sie nicht auf Seiten der Antragsteller stehen wollen. Mithin hätten die Antragsteller in dieser Konstellation allenfalls durch die Bevollmächtigung des Verwalters die Möglichkeit gehabt, ihr Stimmrecht zu wahren. Da diese Sachlage auch für den Verwalter ohne weiteres erkennbar sein musste, hat das Amtsgericht zu Recht in Zweifel gezogen, ob er nach den konkreten Umständen tatsächlich berechtigt war, die Vertretung abzulehnen. Wenn man dies allerdings bejaht, hätte es seinen Pflichten, die allen Miteigentümern gegenüber gleichermaßen bestehen, entsprochen, dem ersten Wunsch der Antragsteller nachzukommen und die Versammlung erneut zu verlegen. Denn keinesfalls kann der Verwalter tatsächliche Gegebenheiten nutzen, um Miteigentümern, von denen möglicherweise Widerstand gegen beabsichtigte Beschlussfassungen zu erwarten ist, die Ausübung des Stimmrechts faktisch unmöglich zu machen. Dass die Absicht, erneute Differenzen in einer Eigentüerversammlung zu vermeiden, möglicherweise sein Handeln mitbestimmt haben mag, legt der zeitliche Ablauf nahe: Bereits die Einberufung der Zweitversammlung entspricht nicht der Sollvorschrift des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG, was für sich allein aber nicht zwangsläufig die Ungültigkeit der Beschlussfassung nach

sich zieht. Weiter zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Verwalter das Schreiben der Antragsteller erst am 19.04.2000 beantwortet und frühestens an diesem Tag in den Briefkasten im ~~Wohnungsbauamt~~ eingeworfen haben kann. So trägt es auch der Miteigentümer ~~Wohnungsbauamt~~ selbst vor. Da die Beteiligten zu 4) und 5) nachweislich spätestens am 19.04.2000 in den Urlaub bestartete waren, konnten sie die Nachricht mit großer Wahrscheinlichkeit gar nicht mehr vorher erhalten und dies musste dem Verwalter auch durchaus klar sein. Insbesondere im Hinblick auf diese zeitlichen Begebenheiten ist dem Verwalter entgegenzuhalten, dass er angesichts seiner Weigerung zur Stimmrechtsausübung die Verlegung der Versammlung offensichtlich überhaupt nicht in Erwägung gezogen hat. Anders ist es nicht zu erklären, dass sein Schreiben vom 19.04.2000 auf den vorrangigen Wunsch der Antragsteller nach Verlegung der Versammlung überhaupt nicht eingeht.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG.

Vorliegend bestand auch Anlass, von dem im WEG-Verfahren geltenden Grundsatz, nach dem außergerichtlichen Kosten nicht erstattet werden, abzuweichen. Das Amtsgericht hat mit ausführlichen Gründen auf die formelle Ungültigkeit der Beschlussfassung hingewiesen. Neue Aspekte haben die Beteiligten zu 1) bis 3) auch in der Beschwerdeinstanz nicht vortragen können.

Die Festsetzung des Geschäftswertes für die Beschwerdeinstanz folgt aus § 48 Abs. 3 WEG.

gez. Pelzner

gez. Kleffner

zugleich für VRLG Lütgebaucks,
der wegen Urlaubs nicht unterschreiben kann.

Ausgefertigt:

Selinger
(Stempel)
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Landgerichts

