



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 51/01 OLG Hamm

2 T 221/00 LG Essen

18 UR II 45/00 AG Gladbeck

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnanlage ~~XXXXXXXXXXXX~~ in Gladbeck:

Beteiligte:

1. Eheleute a) ~~XXXXXXXXXX~~ und b) ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~,

- Verfahrensbevollmächtigte des Beteiligten zu 1 a): Rechtsan-
wälte ~~XXXXXX~~ und ~~XXXXXX~~-
~~XXXXXX~~ in Gladbeck -

2. Eheleute a) ~~XXXXXXXXXX~~ und b) ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~.

3. a) Frau ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ und b) ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~,

4. Frau [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],

5. Herr [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],

- Verfahrensbevollmächtigte der
Beteiligten zu 4) und 5): Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -

6. Eheleute [REDACTED] und [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],

7. Frau [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED],

8. Hausverwaltung [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED].

Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat am
21. Mai 2001 auf die sofortige weitere Beschwerde des Betei-
ligten zu 1 a) vom 18. Januar 2001 gegen den Beschluß der 2.
Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 23. November 2000 durch
den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Gammelin und
die Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und Oellers

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren
Beschwerde werden den Beteiligten zu 1 a), 2a,) und 3a) zu
1/6 als Gesamtschuldner auferlegt, im übrigen trägt sie
der Beteiligte zu 1 a) alleine.

Der Beteiligte zu 1 a) hat die den Beteiligten zu 4) und 5) die in dritter Instanz entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 25.455,09 DM festgesetzt.

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. Ein Streitpunkt und Anlaß dieses Verfahrens ist die Genehmigung der Jahresabrechnungen 1993 bis 1996.

Gem. § 12 der Teilungserklärung des Notars ~~Notar~~ vom 12.05.1995 ist das Stimmrecht in der Gestalt verteilt, daß jeder Wohnungseigentümer für jede Wohnung eine Stimme hat. Darüberhinaus 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 ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Gladbeck befinden sich insgesamt 8 Wohnungen, so daß insgesamt 8 Stimmen zu verteilen sind.

Die Beteiligten zu 4) und 5) waren insgesamt Eigentümer von 4 Wohnungen. Hiervon wurden im Jahre 1999 zwei Wohnungen verkauft, und zwar eine Wohnung an die Beteiligten zu 2) und seine Ehefrau und eine Wohnung an die Beteiligten zu 3). In §

5 der jeweiligen Kaufverträge wurde folgende Vollmacht erteilt:

„Da die Abrechnungen für die ~~Wohnung~~ seit 1993 noch nicht genehmigt sind, bzw. noch nicht vorliegen, bevollmächtigt der Käufer den Verkäufer in Eigentümerversammlungen für ihn abzustimmen, sofern Abrechnungspunkte bis einschließlich 1999 betroffen sind. Ferner wird der Verkäufer bevollmächtigt, soweit erforderlich, auf eigene Rechnung Rechtsstreite zu führen, die die Abrechnungen betreffen.“

Am 09.03.2000 fand eine erste Eigentümerversammlung statt, in der es um die Genehmigung der Wohngeldabrechnungen der Jahre 1993 bis 1996 ging. In dieser Versammlung waren sämtliche Mit-eigentümer vertreten. Zu einer Beschlußfassung kam es jedoch nicht, da die Beteiligten zu 4) und 5) diese Versammlung vorzeitig verließen, nachdem es zu Differenzen bezüglich der Jahresabrechnungen gekommen war. Damit war die Eigentümerversammlung nicht mehr beschlußfähig. In dem Protokoll heißt es hierzu wie folgt:

„Mit Befremden mußten die Eigentümer und auch Herr ~~Wohnung~~ feststellen, daß die Eigentümer ~~Müller~~ um 20.15 Uhr die Versammlung verlassen haben. Dadurch steht eindeutig fest, daß sich die Eheleute ~~Müller~~ selbst disqualifiziert haben. Worte wie: Kompromißbereitschaft, Kooperationsbereitschaft oder Konsensfindung scheinen ihnen fremd zu sein. Wie auch die Richterin vom Amtsgericht Gladbeck konstantierte, daß dieses Verhalten eine Querulanz par Exelenz sei.

Bei der nunmehr einsetzenden Diskussion wurde festgestellt, daß die Eigentümer ~~Müller~~ keine gültige Abrechnung anstreben, sondern diese mit allen Mitteln verhindern wollen. Nach längerer Diskussion beschlossen die übrigen Ei-

gentümer, die Familie M~~öller~~ auf Zustimmung zu der vorliegenden Abrechnung zu verklagen, weil ohnehin keine Akzeptanz zu erwarten ist."

Mit Schreiben vom 11.04.2000 lud der Verwalter daraufhin zu einer Zweitversammlung für den 20.04.2000, Gründonnerstag, ein. Daraufhin baten die Beteiligten zu 4) und 5) mit Schreiben vom 14.04.2000 an die Hausverwaltung um Verlegung der Versammlung, da sie ortsabwesend seien. Hilfsweise erteilten sie dem Verwalter Vollmacht mit der Maßgabe, daß die Genehmigung der Jahresabrechnungen der Jahre 1993 bis 1996 abgelehnt wird. Mit Schreiben vom 19.04.2000, gerichtet an den Beteiligten zu 5), erklärte der Verwalter, daß er die Stimmrechtvollmacht für die Eigentümerversammlung am 20.04.2000 ablehne. Zu der Frage der erbetenen Terminsverlegung verhielt sich das Schreiben nicht. Das Schreiben wurde vom Verwalter noch am 19.04.2000 in den Briefkasten der Beteiligten zu 4) ~~an den Briefkasten~~ eingeworfen.

Unter dem 20.04.2000 fand sodann die Eigentümerversammlung statt. An dieser nahmen die Beteiligten zu 1), 6) und 7) sowie ein früherer Wohnungseigentümer, ein Herr D~~öller~~ teil, insgesamt vertreten durch den Beteiligten zu 1). Zu Tagesordnungspunkt 2 wurden die Jahresabrechnungen 1993 bis einschließlich 1996 einstimmig genehmigt.

Die Beteiligten zu 4) und 5) hielten sich vom 19.04. bis einschließlich 21.04.2000 in Dessau auf.

Die Beteiligten zu 4) und 5) haben die Auffassung vertreten, die Versammlung habe verlegt werden müssen. Sie haben mit Schriftsatz vom 17.05.2000, eingegangen beim Amtsgericht Gladbeck am 19.05.2000, beantragt, den Beschluß der Zweitversammlung der Eigentümergemeinschaft vom 20.04.2000 - TOP 2 Geneh-

migung der Jahresabrechnungen 1993 bis 1996 aufzuheben. Die Beteiligten zu 1) und 6) bis 8) sind dem Antrag entgegengetreten.

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 01.08.2000 dem Antrag stattgegeben.

Gegen diesen Beschluß haben die Beteiligten Herr ~~XXXXXXXX~~ H~~XXXXXXXX~~, Herr ~~XXXXXXXX~~ F~~XXXXXXXX~~ und Frau ~~XXXXXXXX~~ G~~XXXXXX~~ als Beirat der Eigentümergemeinschaft ~~XXXXXXXX~~ mit Schriftsatz vom 16.08.2000 sofortige Beschwerde eingelegt. Die Beteiligten zu 4) und 5) haben die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt.

Das Landgericht hat in öffentlicher Sitzung vom 23.11.2000 mit den Beteiligten mündlich verhandelt und durch Beschluß vom selben Tag die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die mit Anwaltsschriftsatz vom 18.01.2001 eingelegte sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1a). Der Beteiligte zu 2a) hat privatschriftlich mit Schreiben vom 31.01.2001, die Beteiligte zu 3 a) hat mit Privatschriftsatz vom 02.02.2001 sofortige Beschwerde eingelegt. Diese Beschwerden wurden mit Schreiben vom 14.03.2001 und 15.03.2001 zurückgenommen. Die Beteiligten zu 4) und 5) sind der sofortigen Beschwerde entgegengetreten.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1 a) ist nach § 45 Abs. 2 WEG, 27, 29 FGG statthaft, sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. Die Beschwerdebefugnis des Beteiligten zu 1 a) beruht darauf, daß seine Erstbeschwerde zurückgewiesen worden ist.

In der Sache ist das Rechtsmittel jedoch unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Gesetzes beruht, § 27 Abs. 1 S. 1 FGG.

Das mit einer zulässigen Erstbeschwerde befaßte Landgericht hat im Kern ausgeführt: Die Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung vom 20.04.2000 sei bereits aus formellen Gründen betreffend die Einberufung für ungültig zu erklären. Die Beteiligten zu 4) und 5) seien gemeinsam verreist gewesen. Eine ordnungsgemäße Vertretung hätten sie nicht sicherstellen können. Der Verwalter habe die Vollmacht abgelehnt. Angesichts der Verhältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft sei eine Vertretung durch andere Miteigentümer nicht zu erwarten gewesen. Dies gelte auch für die neuen Miteigentümer ~~Wand/...~~ und H~~...~~. Diese Sachlage sei auch für den Verwalter ohne weiteres erkennbar gewesen. Es sei bereits in Zweifel zu ziehen, ob der Verwalter nach den konkreten Umständen tatsächlich berechtigt gewesen sei, die Vertretung abzulehnen. Auf jeden Fall hätte er dann dem Wunsch der Antragsteller auf Verlegung der Versammlung nachkommen müssen. Denn keinesfalls könne der Verwalter tatsächliche Gegebenheiten nutzen, Miteigentümern, von denen möglicherweise Widerstand gegen beabsichtigte Beschlußfassungen zu erwarten sei, die Ausübung des Stimmrechtes faktisch unmöglich zu machen.

Diese Ausführungen lassen keinen Rechtsfehler erkennen.

Der Verwalter hat bei der Ausübung seines Amtes die Interessen aller Wohnungseigentümer zu berücksichtigen. Die Wahl des Zeitpunktes und des Ortes einer Eigentümerversammlung steht im pflichtgemäßen Ermessen der für die Einberufung zuständigen Person. Die Ermessensgrenzen ergeben sich aus der Funktion der Wohnungseigentümersammlung als Ort der gemeinsamen Willensbildung (Senat FG Prax 2001, 64 = NJW-RR 2001, 516, Bär-

mann/Merle, WEG, 8. Aufl., § 24 Rdn. 47). Zeit und Ort müssen daher verkehrsblich und zumutbar sein, um allen Wohnungseigentümern die Teilnahme zu ermöglichen und nicht zu erschweren (OLG Frankfurt OLGZ 1982, 418; BayObLGZ 1987, 219; Senat a.a.O.; Staudinger/Bub, 13. Bearbeitung, § 24 WEG Rdn. 44 ff.). Diese Grundsätze gelten insbesondere für eine Wiederholungsversammlung im Sinne des § 25 Abs. 4 WEG, da in einer solchen Versammlung eine Beschlußfähigkeit ohne Rücksicht auf das Quorum gegeben ist. Zwar mögen für den vom Verwalter gewählten Zeitpunkt - Gründonnerstag - isoliert keine Bedenken bestehen. Hier hätte der Beteiligte zu 8) aber den berechtigten Einwänden der Beteiligten zu 4) und 5), nachdem er die Bevollmächtigung zurückgewiesen hatte, nachkommen müssen. Diese Versammlung als Zweitversammlung sollte der Genehmigung der Jahresabrechnungen 1993 bis 1996 dienen. Es war aufgrund des vorherigen Verhaltens klar, daß die Beteiligten zu 4) und 5) sich gegen die Genehmigung ausgesprochen hätten. Ein mehrheitlicher Beschluß über die Genehmigung wäre somit nicht zustande gekommen. Da all dies dem Beteiligten zu 8) klar war, mußte er auf den Wunsch der Beteiligten zu 8) zur Verlegung der Zeit der Versammlung eingehen. Hierdurch war auch keine unzumutbare zeitliche Verzögerung entstanden. In dem Schreiben der Beteiligten zu 4) und 5) vom 14.04.2000 haben sie als Alternativtermin den 28.04.2000 vorgeschlagen.

Wie das Landgericht ebenfalls rechtsfehlerfrei ausgeführt hat, war es den Beteiligten zu 4) und 5) nicht möglich, bzw. zumutbar, sich in der Eigentümergeinschaft vertreten zu lassen. Eine Vertretung war gem. § 12 der Teilungserklärung nur durch den Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer möglich. Da die Beteiligten zu 4) und 5) - Ehegatten - gemeinsam verreist waren, schied die erste Alternative aus. Die Stimmabgabe durch den Verwalter war nicht möglich, da die-

ser die Vollmacht zurückgewiesen hatte. Eine Vertretung durch „Alteigentümer“ war angesichts der Spannungen und der unterschiedlichen Auffassungen über die Genehmigung der Jahresabrechnungen nicht zu erwarten. Auch eine Vertretung durch die „Neueigentümer“ ~~Wesges/Ges/Ges~~ war nicht zu erwarten. Eine Vertretungsmöglichkeit war vom Landgericht schon aus tatsächlichen Gründen nicht festzustellen gewesen. Die Beteiligten zu 4) und 5) waren vom 19.04. bis 21.04.2000 verreist. Die Nachricht des Beteiligten zu 8) ist erst am 19.04.2000 in den Briefkasten der Beteiligten zu 4) eingeworfen worden. Ob die Beteiligten zu 4) und 5) hiervon vor ihrer Abreise noch Kenntnis erlangt haben, ist nicht festzustellen. Nach ihrem Vortrag in dem Verfahren 18 UR II 46/00 AG Gladbeck = 2 T 216/00 LG Essen (Schriftsatz vom 21.7.00) waren sie am 19.4.00 ab 6.00 Uhr morgens verreist. Selbst wenn dies nicht der Fall gewesen sein sollte, war eine Vertretung durch die „Neueigentümer“ nicht zu erwarten. Die Beteiligten zu 4) und 5) hatten sich von den Neueigentümern in den Kaufverträgen (§ 5) zur Stimmabgabe insoweit bevollmächtigen lassen. Daraus wird deutlich, daß die Neueigentümer aus diesen Streitigkeiten herausgehalten werden sollten. Eine Rückgabe der Vollmacht war daher nicht angezeigt. Es war auch nicht zu erwarten, daß die Neueigentümer, die zweifelsfrei von den Streitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft Kenntnis erlangt hatten, die Vollmacht angenommen hätten, da sie sich auf diese Art und Weise in das „Lager“ der Beteiligten zu 4) und 5) begeben hätten. Schließlich war nicht zu erwarten, daß dieser Punkt - Bevollmächtigung der Beteiligten zu 4) und 5) - noch bis zur Abhaltung der Wohnungseigentümersammlung am 20.04.2000 hätte geklärt werden können.

Es liegt damit ein formeller Einberufungsmangel vor. Die Beschlußfassung beruht auch auf dem Mangel, da angesichts der Stimmenverteilung - die Beteiligten zu 4) und 5) besaßen 4 von

8 Stimmen - ein Mehrheitsbeschluß über die Genehmigung nicht zustandegekommen wäre.

Da das Rechtsmittel unbegründet ist, waren den Beteiligten zu 1 a), 2 a) und 3 a) die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde aufzuerlegen, § 47 WEG. Da die Beteiligten zu 2 a) und 3 a) das Rechtsmittel vor Entscheidung durch den Senat zurückgenommen hatten, ermäßigte sich insoweit die Gebühr auf die Hälfte der vollen Gebühr (§ 48 S. 2 WEG). Da der Beteiligte zu 1 a) das Rechtsmittel nicht zurückgenommen hat, sondern es zur Entscheidung durch den Senat gekommen ist, erhöhte sich die Gebühr insoweit auf das Dreifache der vollen Gebühr. Damit waren die Beteiligten zu 2 a) und 3 a) nur zu 1/6 an den Gerichtskosten zu beteiligen.

Darüber hinaus hält es der Senat für angemessen, den Beteiligten zu 1 a) mit den außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 4) und 5) im Rechtsbeschwerdeverfahren zu belasten (§ 47 S. 2 WEG). Grundsätzlich haben zwar im Verfahren nach dem WEG die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen. Hier liegen jedoch besondere Umstände vor, die eine Ausnahme von diesem Grundsatz rechtfertigen. Denn das Landgericht hat seine Entscheidung eingehend begründet. Die sofortige weitere Beschwerde hat keine Gesichtspunkte aufzeigen können, die die Begründung der landgerichtlichen Entscheidung in Frage stellen könnte. Unter diesen Umständen entspricht es der Billigkeit, daß der Beteiligte zu 1 a) auch die außergerichtlichen Kosten zu tragen hat, die er durch sein Rechtsmittel veranlaßt hat. Nicht angemessen hingegen erschien es dem Senat, auch die Beteiligten zu 2 a) und 3 a) mit den außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 4) und 5) zu belasten. Diese Beteiligten haben im Gegensatz zu dem Beteiligten zu 1) ihre Beschwerde auf den Hinweis des Senats, das diese unzulässig ist, zurück-

genommen, bevor sich der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 4) und 5) zu den Akten gemeldet hatte.

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Sie entspricht der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung durch das Landgericht.

Dr. Gammelin

Engelhardt

Oellers

Ausgefertigt
Hamm, den 07. JUNI 2001
[Handwritten Signature]
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
des Oberlandesgerichts

