
Datum: 29.10.1987
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 200/87
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1987:1029.15W200.87.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 7 T 907/86

Tenor:

Der angefochtene Beschluß wird unter Zurückweisung der weiteren sofortigen Beschwerde im übrigen teilweise aufgehoben und unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts ... vom 21.11.1986 wie folgt neu gefaßt:

Es wird festgestellt, daß die Beteiligte zu 1) berechtigt ist, einmal jährlich rechtzeitig vor der Beschlußfassung über die Jahresabrechnung des Verwalters in die hierfür bedeutsamen Verwaltungsunterlagen Einsicht zu nehmen, und zwar beginnend mit der Jahresabrechnung 1986.

Der weitergehende Antrag der Antragstellerinnen wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten aller 3 Rechtszüge tragen die Beteiligten zu 3) bis 13) zu 9/10 und die Beteiligten zu 1) und 2) zu 1/10. Der Gegenstandswert für alle 3 Rechtszüge wird auf je 500,- DM festgesetzt.

Gründe: 1
I. 2
Die Beteiligten zu 1) bis 12) sind Miteigentümer, der Beteiligte zu 13) Verwalter der 3
vorbezeichneten Wohnungseigentumsanlage. Die Beteiligten streiten über das Recht der

Beteiligten zu 1), Einsicht in die der Abrechnung des Verwalters zugrundeliegenden Belege zu nehmen.

Hinsichtlich der Rechnungslegung des Verwalters bestimmt §16 Abs. 5 der notariellen Teilungserklärung vom 07.02.1982 (UR-Nr.: 26/1972 des Notars ... in 4

" ... Der Verwalter ist verpflichtet, die ihm obliegenden Verpflichtungen pünktlich zu erfüllen und über die Einnahmen und Ausgaben auf Verlangen der Wohnungseigentümer oder des Verwaltungsbeirates Rechnung zu legen ..." 5

Die Wohnungseigentümer haben die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschlossen. Dieser ist gemäß §17 Satz 3 der Teilungserklärung "zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt". 6

Die Jahresabrechnungen des Verwalters werden seit Jahren vom Verwaltungsbeirat durch Einsichtnahme in sämtliche Belege überprüft, sodann mit den Unterschriften des Beirats versehen, den einzelnen Miteigentümern zugeleitet und in einer Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluß gebilligt. 7

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.06.1986 wurde die Jahresabrechnung 1985 einstimmig, also mit den Stimmen der Beteiligten zu 1) und 2), angenommen. Ausweislich der Niederschrift über die Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 06.06.1986 beantragten die Beteiligten zu 1) und 2) im Anschluß an die Billigung der Jahresabrechnung 1985 "gesonderte Rechnungslegung". Ihr Antrag wurde mit 8 : 1 Stimmen abgelehnt. 8

Daraufhin beehrten die Beteiligten zu 1) und 2) mit am 04.07.1986 beim zuständigen Amtsgericht eingegangenen Schriftsatz, den Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend den Antrag auf gesonderte Rechnungslegung für ungültig zu erklären. Sie haben die Auffassung vertreten, jeder Eigentümer habe das Recht, in die Jahresabrechnung samt dazugehörigen Abrechnungsunterlagen Einsicht zu nehmen. 9

Durch Beschluß vom 21.11.1986 hat das Amtsgericht ... nach mündlicher Verhandlung festgestellt, daß der Beschluß der Eigentümerversammlung vom 06.06.1986 insoweit ungültig ist, als er den Beteiligten zu 1) und 2) die Einsicht in die Belege verwehrt. Auf die gegen diesen Beschluß eingelegte sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3) bis 13) hat das Landgericht ... nach mündlicher Verhandlung durch Beschluß vom 20.03.1987 diesen Beschluß aufgehoben und den Antrag der Beteiligten zu 1) und 2) zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, den Antragstellerinnen fehle das Rechtsschutzbedürfnis zur Anfechtung eines sogenannten Negativbeschlusses, ein Antrag auf Feststellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung sei nicht gestellt, der ursprüngliche Antrag sei zu unbestimmt gewesen; darüber hinaus bestehe kein Einsichtsrecht der einzelnen Miteigentümer, da sie ihr Einsichtsrecht wirksam durch Beschluß auf den Verwaltungsbeirat übertragen hätten. 10

Gegen diesen am 08.04.1987 zugestellten Beschluß wendet sich die Beteiligte zu 1) - zugleich als Erbin der Beteiligten zu 2) - mit ihrer am 22.04.1987 beim Landgericht eingegangenen sofortigen weiteren Beschwerde. Zur Begründung stellt sie nochmals ausdrücklich klar, sie wolle erreichen, daß ihr Einsicht in diejenigen Belege gewährt werde, die die Basis für die jährlichen Abrechnungen bilden, und zwar für die Rechnungsjahre 1985 und 1986 sowie für die Zukunft. 11

Die Beteiligten zu 3) bis 13) beantragen, die sofortige weitere Beschwerde zurückzuweisen.

Sie sind der Auffassung, die Wohnungseigentümer hätten ihr Recht auf Einsichtnahme in die Belege wirksam auf den Verwaltungsbeirat übertragen. Sie behaupten insoweit, dies sei durch einen "vor Jahren einmal gefaßten und jetzt erneut bestätigten Beschluß" der Wohnungseigentümer geschehen. 13

II. 14

Die form- und fristgerecht eingelegte sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§43, 45 WEG i.V.m. §§27, 29 FGG zulässig. Sie hat im wesentlichen auch sachlich Erfolg, weil die angefochtene Beschwerdeentscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes i.S. des §27 FGG beruht. 15

1. 16

Zu Unrecht hat das Landgericht die Zurückweisung des Antrags der Beteiligten zu 1) und 2) auf das Fehlen eines Rechtsschutzbedürfnisses gestützt. Zwar ist mit dem Landgericht davon auszugehen, daß sogenannte Negativbeschlüsse - wie hier der ausdrücklich angefochtene Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.06.1986 über die Verweigerung der "gesonderten Rechnungslegung" - mangels eines Rechtsschutzbedürfnisses nicht einer Beschlußanfechtung nach §23 Abs. 4 WEG unterliegen. Wenn - wie hier - ein Antrag in der Eigentümerversammlung keine Mehrheit gefunden hat (negatives Abstimmungsergebnis), ist ein Eigentümerbeschuß nämlich gar nicht vorhanden. Ein solcher Mehrheitsbeschluß erschöpft sich in der Verweigerung der positiven Beschlußfassung; seine etwaige Ungültigkeit ändert grundsätzlich nichts an dem Fehlen einer positiven Beschlußfassung, es sei denn, der Antragsteller hätte einen klagbaren Anspruch auf eine bestimmte Willensbildung der Wohnungseigentümer zu der von ihm aufgeworfenen Frage (vgl. RGZ 142, 123, 129; BayObLGZ 1972, 150, 153; 1983, 283; OLG Frankfurt OLGZ 80, 418; KG BIGBW 1985, 71, jeweils m.w.N.). Das Gericht ist nämlich nicht befugt, einen - wenn auch möglicherweise ungültigen - Negativbeschluß durch einen positiven Beschluß zu ersetzen. 17

Das Vorgehen der Beteiligten zu 1) und 2) gegen diesen Beschluß war aber in einen Antrag auf Vornahme einer Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß den §§21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 1, 43 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG umzudeuten. Im Wohnungseigentumsverfahren sind Sachanträge grundsätzlich ohne Bindung an deren Wortlaut so auszulegen, daß sie nach Möglichkeit zu dem erkennbar erstrebten Ergebnis führen (vgl. BayObLG MDR 1981, 499; NJW 1972, 1377; BayObLGZ 1972, 150; 1983, 283; OLG Frankfurt und KG, jeweils a.a.O.; Augustin, Wohnungseigentumsgesetz, §43 Rdnr. 44 u. 65 sowie §21, 30; Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl., §43 Anm. 11). Diese Auslegung ist unabhängig davon, ob die Beteiligten durch einen Rechtsanwalt beraten werden, unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere dem verfolgten Rechtsschutzziel, vorzunehmen. Zwar haben die Antragstellerinnen ausdrücklich nur beantragt, den beanstandeten Beschluß für ungültig zu erklären. Dennoch war bereits Verfahrensgegenstand des ersten und des zweiten Rechtszuges ohne Antragsänderung auch der Antrag, die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung nach §21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 1 sowie nach §28 Abs. 3 WEG festzustellen. Anders als etwa im Zivilprozeß ist im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit kein bestimmt formulierter Antrag erforderlich (vgl. OLG Hamm OLGZ 1969, 278). Bereits in der Antragschrift vom 04.07.1986 haben die Beteiligten zu 1) und 2) klargestellt, daß es ihnen um die Einsichtnahme in die den Jahresabrechnungen zugrundeliegenden Belege ging. Mit Schriftsatz vom 21.10.1986 haben sie dies nochmals bekräftigt. Auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vom 13.03.1987 hat die Beteiligte zu 1) nochmals 18

klargestellt, daß sie die Einsichtnahme in die Belege für die Jahresabrechnungen, und zwar auch für die Rechnungsjahre 1985 und 1986, gewährt bekommen will. Entgegen der Ansicht des Landgerichts war deshalb auch ohne ausdrücklichen Antrag über die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung zu entscheiden. Gerade das Unterlassen einer Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung 1985 zeigt deutlich, daß es den Antragstellerinnen um die Klärung der grundsätzlichen Frage geht, ob ihnen ein Einsichtsrecht in die Unterlagen zusteht. Ihr Verlangen richtet sich erkennbar ohne zeitliche Begrenzung auf eine ordnungsgemäße Verwaltung. Gemäß §43 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG ist dieses Begehren jedenfalls dann sachlich zu verbescheiden, wenn - wie hier - der Entscheidung über die Ungültigkeit eines solchen Mehrheitsbeschlusses ein Verfahrenshindernis entgegensteht, der Streit über die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung unter den Beteiligten aber fortbesteht (vgl. BayObLGZ 72, 150, 154).

2. 19

Der sich aus der Begründung der Beteiligten zu 1) und 2) ergebende Antrag auf Feststellung des Bestehens eines Rechts der Beteiligten zu 1) auf Einsichtnahme in die den Jahresabrechnungen zugrundeliegenden Belege ist auch hinreichend bestimmt. Das Rechtsschutzziel der Beteiligten zu 1) besteht unmißverständlich darin, die den Jahresabrechnungen 1985 und 1986 sowie den zukünftigen Jahresabrechnungen zugrundeliegenden Belege einzusehen. 20

3. 21

Die Beteiligte zu 1) ist auch berechtigt, die den Jahresabrechnungen ab dem Jahre 1986 zugrundeliegenden Unterlagen und Belege einzusehen; für 1985 ist ein Einsichtsrecht nicht gegeben. 22

a) 23

Der (ausgelegte) Antrag der Beteiligten zu 1) und 2) auf Vornahme einer Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung richtet sich nach §43 Abs. 1 Nr. 1 WEG gegen die übrigen Wohnungseigentümer, die der Beteiligten zu 1) das Recht auf Einsichtnahme nach wie vor verweigern, sowie gemäß §43 Abs. 1 Nr. 2 WEG gegen den Verwalter, der aufgrund des Verhaltens der übrigen Wohnungseigentümer der Beteiligten zu 1) die Einsicht nicht gewährt. In der Antragschrift vom 04.07.1986 sind dementsprechend nicht nur die übrigen Wohnungseigentümer, sondern auch der Verwalter als Antragsgegner bezeichnet. 24

b) 25

Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 3) bis 13) kann die Beteiligte zu 1) im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach §21 WEG Einsicht in die den Jahresabrechnungen des Verwalters nach §28 Abs. 3 WEG zugrundeliegenden Unterlagen verlangen. Dieser Anspruch folgt aus den §§675, 666, 259, 260 BGB i.V.m. 21, 28 WEG sowie dem zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter abgeschlossenen Verwaltervertrag. Die aus diesem Verwaltervertrag folgende Auskunft- und Rechnungslegungspflicht des Verwalters besteht zwar grundsätzlich nach §432 Abs. 1 Satz 1 BGB nur gegenüber der Eigentümergeinschaft als Vertragspartnerin. Die Auskunftserteilung ist eine unteilbare Leistung. Die grundsätzliche Regelung des §432 BGB ist jedoch durch die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes modifiziert. So kann z.B. nach der Bestimmung des §21 Abs. 4 WEG jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem 26

Ermessen entspricht, woraus sich auch Einzelansprüche gegen den Verwalter sowie eine gesetzliche Verfahrensstandschaft des einzelnen Wohnungseigentümers in gewissen Fällen ergeben können. Mit der herrschenden Meinung ist davon auszugehen, daß die aus §28 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 5 WEG folgende Rechnungslegungspflicht des Verwalters primär gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft besteht und Individualansprüche erst dann gegeben sind, soweit die Gemeinschaft von ihren Auskunftsrechten keinen Gebrauch macht (KG NJW-RR 1987, 462 = WEZ 1987, 95 = OLGZ 1987, 185; OLG Celle OLGZ 1983, 177).

Von diesem in erster Linie der Eigentümergeinschaft zustehenden Auskunfts- und Rechnungslegungsanspruch ist jedoch das Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die den Abrechnungen zugrundeliegenden Unterlagen zu unterscheiden. Gemäß den §§259 Abs. 1, 260 BGB gehört zur Rechnungslegung die Pflicht, dem Berechtigten die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege vorzulegen. Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage hat die Abrechnungsbelege dabei grundsätzlich nicht nur der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern jedem einzelnen Wohnungseigentümer zur Einsichtnahme zugänglich zu machen (BayObLGZ 1972, 161, 166 u. 246; 1978, 231, 233; KG a.a.O.; OLG Karlsruhe NJW 1969, 1968; MDR 1976, 758; OLG Frankfurt NJW 1972, 1376). Die Prüfung der den Jahresabrechnungen zugrundeliegenden Abrechnungsbelege ist Voraussetzung einer sinnvollen Beschlußfassung aller Wohnungseigentümer über die Richtigkeit der Abrechnung nach §28 Abs. 5 WEG. Die Bestätigung einer nicht nachprüfaren Abrechnung ist niemandem zuzumuten. Dies gilt zumindest für den Fall des §28 Abs. 3 WEG der nach Ablauf des Kalenderjahres regelmäßig aufzustellenden Abrechnung. Diese kann - im Gegensatz zu einer auch vor Ablauf eines Kalenderjahres zu erstellenden Rechnung nach §28 Abs. 4 WEG, die jederzeit vom Verwalter, jedoch nur durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümersammlung angefordert werden kann -, jeder einzelne Wohnungseigentümer verlangen (vgl. Diester NJW 1969, 1968).

27

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben dieses ihnen als Individualrecht zustehende Einsichtsrecht entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 3) bis 13) nicht - wirksam - auf den Verwaltungsbeirat übertragen. Es ist schon fraglich, ob ein Beschluß der Wohnungseigentümersammlung, wonach die Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen ausschließlich durch den Verwaltungsbeirat erfolgen soll, gefaßt worden ist. Die Beteiligten zu 3) bis 13) haben einen derartigen Beschluß nicht vorgelegt. Aus den überreichten Unterlagen, insbesondere aus der notariellen Teilungserklärung vom 07.02.1972, ergibt sich lediglich, daß gemäß §17 der Verwaltungsbeirat "zur Einsichtnahme in alle Bücher und Schriften des Verwalters berechtigt" sein sollte. Auch aus der Niederschrift über die Versammlung der Wohnungseigentümer vom 23.07.1981 folgt lediglich, daß die Prüfung der Abrechnungsunterlagen in vierteljährlichen Abständen vom Verwaltungsbeirat durchgeführt wird. Selbst wenn entsprechend dem Vorbringen der Beteiligten zu 3) bis 13) ein Mehrheitsbeschluß mit dem Inhalt, die Belege nur von dem Verwaltungsbeirat prüfen zu lassen, gefaßt worden sein sollte, wäre durch eine solche Vereinbarung das grundsätzliche Einsichtsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers in die Unterlagen der Verwaltung nicht ausgeschlossen. Der Inhalt einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist gemäß den §§133, 157, 242 BGB im Wege der Auslegung zu ermitteln. Der Vorrang einer Vereinbarung vor den abdingbaren Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes ist nur dann und nur insoweit anzuerkennen, als der Wille, von der Regel abzuweichen, erkennbar zum Ausdruck gebracht ist (vgl. BGHZ 36, 33; 53, 307; BayObLGZ 72, 150, 156). Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Beteiligten zu 3) bis 13) ergibt sich, daß die Wohnungseigentümer den Verwaltungsbeirat lediglich entsprechend der gesetzlichen Regelung des §29 WEG mit der Überprüfung der Abrechnungen und der Einsichtnahme in die Unterlagen des Verwalters

28

beauftragt haben. Ein Wille, das grundsätzlich den einzelnen Wohnungseigentümern zustehende Einsichtsrecht in die Unterlagen des Verwalters abzubedingen, ist nicht erkennbar. Bei der Prüfung der gemäß §28 Abs. 3 WEG nach Ablauf eines Kalenderjahres aufzustellenden Abrechnung durch den Verwaltungsbeirat handelt es sich lediglich um eine Vorprüfung, die dem Entlastungsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung nach §28 Abs. 5 WEG vorgeschaltet ist. Zudem ist das jedem einzelnen Wohnungseigentümer zustehende Recht auf Einsichtnahme in die den Jahresabrechnungen zugrundeliegenden Belege grundsätzlich nicht wirksam in vollem Umfang durch Mehrheitsbeschluß abdingbar, da insoweit elementare Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers berührt werden. Nur bei Zubilligung eines eigenen Einsichtsrechtes kann der einzelne Eigentümer wirksam kontrollieren, ob der Verwalter seinen Verpflichtungen nachkommt und ob das letztlich von jedem einzelnen zu zahlende Wohngeld richtig berechnet worden ist. Eine sinnvolle Beschlußfassung aller Wohnungseigentümer über die Richtigkeit der Abrechnung ist nur möglich, wenn jeder einzelne Wohnungseigentümer zuvor die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen hatte. Die Bestätigung einer nicht nachprüfaren Abrechnung ist niemandem zuzumuten.

Dieses Recht zur Einsichtnahme der einzelnen Wohnungseigentümer unterliegt lediglich den durch Treu und Glauben (§242 BGB) und das Schikaneverbot (§226 BGB) gezogenen Grenzen. Die Art und der Umfang sowie die Dauer der Einsichtgewährung hat nach Maßgabe des Umfangs der Belege dem tatsächlichen Informationsbedürfnis zu entsprechen. 29

Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 3) bis 13) besteht ein Einsichtsrecht nicht nur bei Unklarheiten oder Unstimmigkeiten über die Abrechnung. Der einsichtverlangende Wohnungseigentümer braucht im Einzelfall grundsätzlich nicht ein besonderes Interesse an einer Einsichtnahme nachzuweisen. Grundsätzlich besteht das Recht zur Einsichtnahme auch nach der Beschlußfassung der Eigentümerversammlung zu einer Jahresabrechnung, weil zum einen die Entlastung nicht unbedingt jedweden Anspruch gegen den Verwalter ausschließt, zum anderen eine Kontrolle der Abrechnung für einen zurückliegenden Zeitraum weiterhin von Bedeutung bleiben kann für eine künftige ordnungsgemäße Verwaltung. 30

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kann die Beteiligte zu 1) im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung für das Jahr 1985 nicht mehr die Einsicht in die der Jahresabrechnung zugrundeliegenden Belege verlangen. Die Jahresabrechnung ist in der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.06.1986 einstimmig, also mit den Stimmen der Beteiligten zu 1) und 2), gebilligt worden. Die Beteiligten zu 1) und 2) haben Unklarheiten oder Unstimmigkeiten der Abrechnung nicht geltend gemacht. Aus diesem Grunde ist die auch von ihnen getragene, durch die Mehrheit beschlossene Entlastung des Verwalters bindend, zumal eine Anfechtung des Beschlusses innerhalb der geltenden Fristen nicht erfolgt ist. Unter diesen Umständen erscheint der von der Beteiligten zu 1) geltend gemachte Anspruch auf Einsichtnahme in die Belege der Jahresabrechnung 1985 rechtsmißbräuchlich. 31

Demgegenüber besteht ein Einsichtsrecht für das Jahr 1986 und für die Zukunft. Das Verlangen der Antragstellerinnen richtet sich erkennbar ohne zeitliche Begrenzung auf eine ordnungsgemäße Verwaltung. Das Gericht hat daher die Rechtsansicht der Mehrheit der Wohnungseigentümer und des Verwalters zu überprüfen, ob es einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, den einzelnen Wohnungseigentümer das Einsichtsrecht grundsätzlich zu verweigern. Da Wohnungseigentümer und Verwalter sowohl vor diesem Verfahren als auch in diesem Verfahren sich geweigert haben, den Antragstellerinnen die geforderte Einsichtnahme zu gewähren, bedarf es einer besonderen Aufforderung zur Abhilfe nicht. 32

Die Kostenentscheidung folgt aus §47 Satz 1 WEG. Da die Beteiligten zu 3) bis 13) im wesentlichen unterlegen sind, sieht es der Senat als billig an, ihnen die Kosten des Verfahrens größtenteils aufzuerlegen. Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten besteht kein Anlaß, von der Regel, daß jeder Beteiligte seine Kosten zu tragen hat, abzuweichen. 34

Die Entscheidung über den Gegenstandswert beruht auf §48 Abs. 2 WEG. 35
