
Datum: 19.10.2000
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 133/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2000:1019.15W133.00.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 6 T 498/98

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 13) wird, soweit sie nicht von den Beteiligten zu 13 a) und 13 b) zurückgenommen worden ist, als unzu-lässig verworfen.

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 14) wird der ange-fochtene Beschluß aufgehoben, soweit das Landgericht über den Antrag der Beteiligten zu 1) bis 12) auf Feststellung der Unwirksamkeit des Verwalter-vertrages vom 01.03.1997 entschieden hat. Insoweit wird die Sache zur er-neuten Behandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Der Beteiligte zu 14) trägt 1/2 der Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Er hat die den Beteiligten zu 1) bis 12) im Verfahren dritter Instanz entstandenen außergerichtlichen Kosten zu 1/2 zu erstatten. Im übrigen wird die Entscheidung über die Gerichtskosten und die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde dem Landgericht übertragen.

Der Gegenstandswert des Verfahrens dritter Instanz wird auf 10.000,00 DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Die vorgenannte, durch Teilungserklärung vom 05.02.1973 begründete Anlage besteht aus 113 Wohnungseigentumseinheiten sowie einem gewerblichen Teil. Bis zur Eigentümerversammlung vom 15.02.1997 war Verwalter Herr L, der Beteiligte zu 14) war Vorsitzender des Verwaltungsbeirates. Letzterer hatte sich - neben anderen - in einem Schreiben vom 31.01.1997 gegenüber der Gemeinschaft um die Bestellung zum Verwalter der Anlage beworben und dabei die von ihm berechnete Vergütung wie folgt angegeben:

"Honorar je Wohneinheit und Jahr 294 DM brutto x 108 WE

= 31752 DM

je Garage/Jahr 5 DM x 25 152 DM

für den Gewerbeteil pauschal/Jahr 100 DM."

In der Eigentümerversammlung vom 15.02.1997 wurde zu Tagesordnungspunkt 10 mehrheitlich der Beteiligte zu 14) zum neuen Verwalter und zu Tagesordnungspunkt 11 an seiner Stelle Herrn B zum Verwaltungsbeiratsvorsitzenden gewählt. Über den Inhalt eines begleitend gefaßten Beschlusses betreffend den Abschluß eines Verwaltervertrages mit dem Beteiligten zu 14) streiten die Beteiligten. In der Ursprungsfassung der von den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates und dem früheren Verwalter im Februar 1997 unterzeichneten Versammlungsniederschrift, die letzterer in einem anderen WEG-Verfahren eingereicht hatte, heißt es: "Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende sowie der 1. und 2. Beisitzer werden beauftragt, den Vertrag zu unterzeichnen." Der frühere Verwalter hat später durch einen von ihm am 01.03.1997 unterschriebenen Zusatz den Text des vorgenannten Satzes dahin verändert, daß er nunmehr lautet: "...den Vertrag auszuhandeln und zu unterzeichnen."

Mit Datum vom 01.03.1997 schloß der Verwaltungsbeirat namens der Wohnungseigentümer mit dem Beteiligten zu 14) einen schriftlichen umfangreichen Verwaltervertrag, in dem u.a. dem Beteiligten zu 14) für einzelne Geschäftsbesorgungen Sondervergütungen zugewilligt worden sind. Wegen der Einzelheiten des Verwaltervertrages wird auf die zu den Akten gereichte Kopie Bezug genommen.

In der nachfolgenden Eigentümerversammlung vom 23.08.1997 wurden eine Vielzahl von Beschlüssen gefaßt. U.a. wurde zu Tagesordnungspunkt 4 und 5 die Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.1996 bis zum 28.02.1997 genehmigt und dem früheren Verwalter Entlastung erteilt. Auch insoweit wird wegen der Einzelheiten auf die zu den Akten gereichte Versammlungsniederschrift Bezug genommen.

Mit einem bei dem Amtsgericht am 23.09.1997 eingegangenen Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom selben Tage haben die Beteiligten zu 1) bis 12) beantragt,

1. sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 23.08.1997, hilfsweise die zu den Tagesordnungspunkten 5, 6, 7, 8, 10, 11, 16, 23, 26 und 27 gefaßten Beschlüsse für ungültig zu erklären,

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

2. festzustellen, daß der Verwaltervertrag insgesamt, hilfsweise dessen Regelungen zu den Ziffern 3.7, 5.1, 5.2.1, 5.2.2., 5.2.3, 5.2.5, 5.2.6, 5.2.7, 5.3, 5.4, 5.5, 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6, 6.2.7, 6.2.9, 7.2 und 9 unwirksam ist.

Zur Begründung haben sie mit näheren Einzelheiten formelle und inhaltliche Mängel der Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 23.08.1997 gerügt. Ferner haben sie geltend gemacht, die Wohnungseigentümer seien bei dem Abschluß des Verwaltervertrages nicht wirksam vertreten worden, weil dem Verwaltungsbeirat entsprechend der zutreffenden Ursprungsfassung der Versammlungsniederschrift vom 15.02.1997 ein Spielraum zur inhaltlichen Gestaltung des Vertrages nicht eingeräumt worden sei. Die Einzelregelungen des Verwaltervertrages entsprächen auch inhaltlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. 15

Der Beteiligte zu 14) ist - als Bevollmächtigter der übrigen Wohnungseigentümer aufgrund des Verwaltervertrages handelnd - beiden Anträgen entgegengetreten. Er hat insbesondere behauptet, die korrigierte Fassung der Versammlungsniederschrift gebe den in der Eigentümerversammlung vom 15.02.1997 gefaßten Beschluß zum Abschluß des Verwaltervertrages zutreffend wieder. Die Einzelregelungen dieses Vertrages entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung und seien deshalb von der dem Verwaltungsbeirat erteilten Vollmacht gedeckt. 16

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 24.07.1998 festgestellt, daß die Bestimmungen des Verwaltervertrages zu den Ziffern 3.7, 5.3 Satz 1 (teilweise), 5.3 Satz 5 und 5.4 Satz 3 unwirksam sind und die weitergehenden Anträge zurückgewiesen. 17

Gegen diesen Beschluß haben die Beteiligten zu 1) bis 3) mit Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 14.08.1998 rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt, mit der sie ihre weitergehenden Anträge weiterverfolgt haben. 18

Der Beteiligte zu 14) ist dem Rechtsmittel entgegengetreten. Ihm hat das Landgericht die Schriftsätze der Beteiligten zu 1) bis 3) sowie die Ladungen zu den Kammerterminen vom 29.09.1999 und 19.01.2000 zugestellt. 19

Durch Beschluß vom 23.02.2000 hat das Landgericht in Abänderung der Entscheidung des Amtsgerichts festgestellt, daß der Verwaltervertrag insgesamt unwirksam ist, sowie das weitergehende Rechtsmittel der Beteiligten zu 1) bis 3) zurückgewiesen. 20

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 14), die er mit einem dem Oberlandesgericht am 28.03.2000 per Telefax übermittelten Schriftsatz seiner Verfahrensbevollmächtigten vom selben Tage sowohl im eigenen als auch im Namen der übrigen Wohnungseigentümer, Beteiligten zu 13), eingelegt hat. Mit seinem Rechtsmittel strebt er die Zurückweisung des Antrags auf Feststellung der Unwirksamkeit des Verwaltervertrages an. 21

Die Beteiligten zu 13 a) und 13 b) haben durch Erklärungen vom 08. bzw. 10.06.2000 die in ihrem Namen eingelegte sofortige weitere Beschwerde zurückgenommen. 22

Die Beteiligte zu 1) bis 12) beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels. 23

II. 24

1) 25

26

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 13) ist unzulässig. Das Rechtsmittel ist in ihrem Namen durch den Beteiligten zu 14) eingelegt. Dieser ist jedoch zur Vertretung der übrigen Wohnungseigentümer bezogen auf den Verfahrensgegenstand des Rechtsmittels (Feststellung der Unwirksamkeit des Verwaltervertrages) nicht befugt. Der Verwalter ist kraft Gesetzes nur berechtigt, für die Wohnungseigentümer Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG); eine darüber hinausgehende Vertretungsmacht in gerichtlichen Verfahren räumt ihm das Gesetz, vom hier nicht gegebenen Eilfall des § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG abgesehen, nicht ein. Zur Vertretung der Wohnungseigentümer oder einer überwiegenden Zahl von ihnen in gerichtlichen Verfahren ist der Verwalter vielmehr nur berechtigt, wenn er dazu durch Vereinbarung oder durch Eigentümerbeschluß oder durch den auf einem Eigentümerbeschluß beruhenden Verwaltervertrag ermächtigt ist (vgl. BayObLG NJW-RR 1997, 396, 397).

Die Teilungserklärung vom 05.02.1973 sieht eine solche Ermächtigung des Verwalters in § 16 nicht vor. Diese ergibt sich entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 14) auch nicht aus Ziff. 2.4 des mit ihm geschlossenen Verwaltervertrages vom 01.03.1997. Dabei kann der Senat offenlassen, wie es sich auf die Beurteilung der auf diesen Vertrag gestützten Bevollmächtigung auswirkt, daß die Feststellung seiner Unwirksamkeit den Gegenstand des Verfahrens bildet. Jedenfalls bezieht sich die in Ziff. 2.4 des Verwaltervertrages getroffene Regelung bereits im Ausgangspunkt nur auf "anhängige Prozesse gegen die Gemeinschaft einschließlich Verfahren nach § 43 WEG, insbesondere Beschlußanfechtungsverfahren". Bereits der Wortlaut dieser Bestimmung sowie der Zusammenhang mit der Vorschrift in Ziff. 2.5 des Vertrages, die für "Aktiv-Prozesse" eine gesonderte Regelung der Vertretungsbefugnis trifft, ergibt unzweideutig, daß die Vertretungsbefugnis des Verwalters nur solche Verfahren betrifft, in denen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sich in der Rolle eines passiv Beteiligten (Beklagte, Antragsgegnerin) befindet. Hier geht es indessen um ein Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG, in dem auf Antrag mehrerer Wohnungseigentümer über die Rechte und Pflichten des Verwalters zu entscheiden ist. Antragsgegner dieses Verfahrens ist der Beteiligte zu 14) als Verwalter, nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Bestimmung des Ziff. 2.4 des Verwaltervertrages kann auch nicht über ihren Wortlaut hinaus dahin ausgelegt werden, daß die Vertretungsbefugnis des Verwalters auch ein Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG umfaßt. Eine solche Auslegung verbietet sich bereits wegen der naheliegenden Gefahr einer Kollision eigener Interessen des Verwalters mit den Interessen der zu vertretenden Wohnungseigentümer. Es muß deshalb angenommen werden, daß die Regelung des Ziff. 2.4 des Vertrages bewußt so gefaßt ist, daß die Vertretungsbefugnis des Verwalters sich nicht auf Verfahren gem. § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG bezieht.

Das Rechtsmittel ist deshalb, soweit es namens der Beteiligten zu 13) erhoben ist, nicht wirksam eingelegt und war somit als unzulässig zu verwerfen.

2)

Die sofortige weitere Beschwerde, die der Beteiligte zu 14) in eigenem Namen eingelegt hat, ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Seine Beschwerdebefugnis folgt daraus, daß das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts zu seinem Nachteil abgeändert und die Unwirksamkeit des Verwaltervertrages vom 01.03.1997 insgesamt festgestellt hat. Der Umstand, daß der Beteiligte zu 14) zwischenzeitlich durch Beschluß der Eigentümerversammlung vom 24.06.2000 als Verwalter abberufen worden ist, ändert unabhängig von dem Ausgang des insoweit anhängigen Beschlußanfechtungsverfahrens an seiner materiellen Beschwerde nichts,

weil die vom Landgericht ausgesprochene Feststellung der Unwirksamkeit des Verwaltervertrages für die Beurteilung seiner Rechte und Pflichten als Verwalter in der Vergangenheit von Bedeutung bleibt. Die darauf beruhende Beschwerde des Beteiligten zu 14) übersteigt den nach § 45 Abs. 1 WEG erforderlichen Betrag von 1.500,00 DM.

In der Sache ist das Rechtsmittel des Beteiligten zu 14) begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts einen absoluten Beschwerdegrund enthält (§§ 27 Abs. 1 S. 2 FGG, 551 Nr. 5 ZPO). 32

Das Landgericht hat versäumt, die namentlich nicht benannten weiteren Wohnungseigentümer, die Beteiligten zu 13), zum Verfahren hinzuziehen, ihnen durch Bekanntgabe der Schriftsätze der anderen Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben und sie zu den Terminen zur mündlichen Verhandlung vor der Kammer zu laden. So hätte das Landgericht verfahren müssen, weil in dem Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG neben dem Verwalter sämtliche anderen Wohnungseigentümer Beteiligte des Verfahrens sind (§ 43 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Die Hinzuziehung der Beteiligten zu 1) bis 12) ist allerdings entgegen der Rüge der weiteren Beschwerde insgesamt ordnungsgemäß erfolgt, indem Mitteilungen und Ladungen ihren Verfahrensbevollmächtigten zugestellt worden sind. Die Beteiligten zu 1) bis 12) haben ungeachtet der insoweit nicht korrekten Gestaltung des Rubrums der amtsgerichtlichen Entscheidung insgesamt den Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Verwaltervertrages gestellt und sich insoweit gemeinsam durch dieselben Verfahrensbevollmächtigten vertreten lassen. Der Fortbestand der von den Beteiligten zu 4) bis 12) erteilten Verfahrensvollmacht für die folgenden Instanzen wird nicht dadurch berührt, daß die sofortige erste Beschwerde sowohl nach dem Inhalt der Rechtsmittelschrift vom 14.08.1998 als auch nach dem Zusammenhang der im Schriftsatz vom 30.09.1998 gegebenen Begründung nur von den Beteiligten zu 1) bis 3) eingelegt worden ist. 33

Seiner Verpflichtung zur Beteiligung der übrigen Wohnungseigentümer am Verfahren konnte das Landgericht indessen nicht dadurch genügen, daß es die Schriftsätze der anderen Beteiligten und die Ladungen zu den Terminen vor der Kammer dem Beteiligten zu 14) in seiner Eigenschaft als Verwalter übermittelt hat. Denn diesem stand - wie bereits ausgeführt - in Bezug auf den hier zu entscheidenden Verfahrensgegenstand eine rechtsgeschäftliche Vertretungsbefugnis für die übrigen Wohnungseigentümer nicht zu. Auch die gesetzliche Zustellungsvollmacht des Verwalters nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG greift hier nicht ein. Die Anwendung dieser Vorschrift ist nicht nur dann entsprechend § 185 ZPO ausgeschlossen, wenn der Verwalter formell Verfahrensgegner der zu vertretenden Wohnungseigentümer ist, sondern auch dann, wenn nach dem Gegenstand des Verfahrens die Gefahr einer Interessenkollision für den Verwalter besteht (vgl. etwa KG FGPrax 1997, 182; Senat Rpfleger 1985, 257). So liegen die Dinge hier, weil die Wirksamkeit des Verwaltervertrages und damit die Rechte und Pflichten des Verwalters den Gegenstand des Verfahrens bilden. 34

Die unterbliebene Beteiligung der Wohnungseigentümer ist ein Verfahrensmangel, der nach den §§ 27 Abs. 1 S. 2 FGG, 551 Nr. 5 ZPO zwingend zur Aufhebung der Entscheidung des Landgerichts führt (BayObLGZ 1990, 173 = NJW-RR 1990, 660; KG a.a.O.). Für eine Genehmigung des Verfahrens durch sämtliche noch zu beteiligenden Wohnungseigentümer liegen keine ausreichenden Anhaltspunkte vor. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Beschlußfassung der Eigentümerversammlung vom 28.04.2000 zu Tagesordnungspunkt 10 a, die u.a. dahin geht, die in der vorliegenden Sache eingelegte Beschwerde zurückzunehmen. Der darin zum Ausdruck kommende Wille, das vorliegende Verfahren zu beenden, kann als Genehmigung des bisherigen Verfahrens nicht ausreichen, weil durch den Eigentümerbeschluß das Recht des Beteiligten zu 14), die Entscheidung des Landgerichts 35

mit einem eigenen zulässigen Rechtsmittel durch die höhere Instanz überprüfen zu lassen, nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb kann nicht angenommen werden, daß die bislang nicht beteiligten Wohnungseigentümer die bisherigen Verfahrensergebnisse insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen ohne Rücksicht darauf gegen sich gelten lassen wollen, daß das Rechtsmittel des Beteiligten zu 14) zu einer abweichenden Sachentscheidung führen kann. Im Hinblick darauf wäre der Senat ungeachtet des absoluten Beschwerdegrundes nur dann zu einer eigenen Sachentscheidung in der Lage, wenn ausgeschlossen werden kann, daß die bislang nicht beteiligten Wohnungseigentümer dadurch in ihren Rechten berührt werden können (Senat OLGZ 1994, 134, 138). An dieser Voraussetzung fehlt es jedoch hier, weil der Senat der sachlichen Beurteilung des Landgerichts in wesentlichen Punkten nicht zu folgen vermag.

a.

36

Allerdings hat das Landgericht die sofortige erste Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 3) zu Recht für zulässig erachtet. Die nach § 45 Abs. 1 WEG erforderliche, 1.500,00 DM übersteigende Beschwer ist jedenfalls im Hinblick auf die gebotene Zusammenrechnung der mit der Erstbeschwerde verfolgten beiden Beschwerdeanträge erreicht. Mit ihrem im Erstbeschwerdeverfahren weiterverfolgten Beschlußanfechtungsantrag haben die Beteiligten zu 1) bis 3) die Unwirksamklärung sämtlicher Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 23.08.1997, darunter den Beschluß zu Tagesordnungspunkt 4 und 5 begehrt, durch den nicht nur die Entlastung des Verwalters, sondern darüber hinaus die Genehmigung der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.1996 bis zum 28.02.1997 erteilt worden ist. Die Beteiligten zu 1) bis 3) haben diesen (wie die anderen Beschlüsse) sowohl unter formellen Gesichtspunkten als auch im Hinblick auf den Kostenverteilungsschlüssel angegriffen. Die allein nach dem persönlichen wirtschaftlichen Interesse der Beschwerdeführer zu bemessende Beschwer (BGHZ 119, 216 = NJW 1992, 3305) wird insoweit dadurch bestimmt, die durch den Eigentümerbeschluß über die Genehmigung der Jahresabrechnung begründete Feststellung der persönlichen Beitragsverpflichtung zu beseitigen. Bezogen auf die abgerechneten Gesamtkosten von gerundet 200.000,00 DM in dem Abrechnungszeitraum liegt der Kostenanteil der Beteiligten zu 1) bis 3) von 6,3% weit über der erforderlichen Mindestbeschwer von über 1.500,00 DM.

37

b.

38

Ebenfalls zutreffend hat das Landgericht die Befugnis der Beteiligten zu 1) bis 3) bejaht, als einzelne Wohnungseigentümer ein gerichtliches Verfahren mit dem Ziel der Feststellung der Unwirksamkeit des Verwaltervertrages durchzuführen. Allerdings hat der BGH in einer Reihe von Entscheidungen ausgeführt, daß ein einzelner Wohnungseigentümer ohne einen ermächtigenden Beschluß der Eigentümerversammlung nicht befugt ist, einen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Anspruch in einem gerichtlichen Verfahren geltend zu machen. Dies betrifft nicht nur Ansprüche der Wohnungseigentümer untereinander, sondern auch solche der Gemeinschaft gegen den Verwalter (vgl. grundlegend BGHZ 106, 222 = NJW 1989, 1091; 121, 22 = NJW 1993, 727). Davon unberührt bleibt die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers, ihm individuell zustehende Ansprüche gerichtlich geltend zu machen (BGHZ 115, 253, 258 = NJW 1992, 182; 116, 392 = NJW 1992, 978). Die Formulierung in § 43 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WEG, daß die gerichtliche Entscheidung auf Antrag "eines" Wohnungseigentümers ergeht, betrifft in erster Linie die in dieser Vorschrift getroffene Zuständigkeitsregelung, während die Beschränkung der Antragsbefugnis für einzelne Wohnungseigentümer für die Geltendmachung der Gemeinschaft zustehender Ansprüche aus dem materiell-rechtlichen

39

Gemeinschaftsverhältnis hergeleitet wird (BGHZ 106, 222, 225 ff.), indem der gemeinschaftlichen Verwaltung (§ 21 Abs. 1 WEG) im Hinblick auf Maßnahmen, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht auf eine Änderung des bestehenden Zustandes abzielen oder sich als Geschäftsführung zugunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum darstellen, der Vorrang eingeräumt wird. Dies betrifft auch das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinschaft und dem Verwalter. Durch § 28 Abs. 4 und 5 WEG ist vorgezeichnet, daß über alle Folgen, die sich aus der Tätigkeit des Verwalters ergeben, und über die Konsequenzen, die daraus zu ziehen sind, die Gemeinschaft befinden soll und nicht der einzelne Wohnungseigentümer (BGHZ 106, 222, 227). Durch diese Rechtsprechung wird jedoch die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers, einen Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Verwaltervertrages zu stellen, nicht berührt. Denn es geht hier nicht um die aktive Durchsetzung eines Anspruchs, sondern nur um die Feststellung, ob und in welchem Umfang durch den geschlossenen Verwaltervertrag Rechte und Pflichten begründet worden sind. Im Hinblick auf diese Feststellung besteht kein Vorrang der gemeinschaftlichen Verwaltungszuständigkeit. Der Abschluß des Verwaltervertrages ist zwar eine Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung. Nachdem dieser Vertrag geschlossen ist, steht der Gemeinschaft indessen eine Gestaltungsbefugnis hinsichtlich des Inhaltes des Vertrages nicht mehr zu: Der schuldrechtlich bindende Vertrag ist entweder insgesamt oder teilweise wirksam bzw. unwirksam. Die gerichtliche Feststellung der Teil- oder Gesamtwirksamkeit des Vertrages mag der Gemeinschaft - ggf. auch bereits vor rechtskräftigem Abschluß des Verfahrens - Anlaß geben, sich um den Abschluß eines Verwaltervertrages mit einem anderweitigem Inhalt zu bemühen. Es wäre jedoch ein Widerspruch in sich, aus der Erforderlichkeit eines Verwaltungshandelns als Folge einer künftigen gerichtlichen Entscheidung auf die Unzulässigkeit eines darauf gerichteten Antrages des einzelnen Wohnungseigentümers zu schließen.

c. 40

In der Sache hat das Landgericht angenommen, der Verwaltungsbeirat habe die ihm in dem Beschluß der Eigentümerversammlung vom 15.02.1997 erteilte Vollmacht zum Abschluß des Verwaltervertrages überschritten; dies führe gem. § 139 BGB zur Unwirksamkeit des Vertrages insgesamt. Der Begründung für diese Beurteilung kann sich der Senat nicht in allen Punkten anschließen. 41

Im Ausgangspunkt ist der von dem Bestellsakt zu unterscheidende Abschluß des Geschäftsbesorgungsvertrages mit dem Verwalter eine Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung, die durch Beschlußfassung der Eigentümerversammlung zu erfolgen hat. In der Praxis ist es jedoch vielfach üblich, den Verwaltungsbeirat mit dem Abschluß des Verwaltervertrages zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Ein entsprechender Beschluß der Eigentümerversammlung ist jedenfalls dann, wenn er - wie hier - nicht gem. § 23 Abs. 4 WEG angefochten wird, wirksam (BayObLGZ 1974, 305, 310; OLG Köln NJW 1991, 1302; Staudinger/Bub, BGB, 12. Bearbeitung, § 26 WEG, Rdnr. 221). Die Bedenken, die das Landgericht gegen die Wirksamkeit der Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirates unter dem Gesichtspunkt des § 181 BGB geäußert, letztlich jedoch offengelassen hat, vermag der Senat nicht zu teilen. Die Vollmacht ist ersichtlich für den Verwaltungsbeirat als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 29 WEG) unabhängig von seiner personellen Zusammensetzung erteilt. Für die Anwendung des § 181 BGB kann deshalb nur maßgebend sein, ob der Beteiligte zu 14) zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verwaltervertrages selbst noch Mitglied des Verwaltungsbeirates war. Anstelle des Beteiligten zu 14) ist jedoch bereits durch den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 15.02.1997 zu Tagesordnungspunkt 11 der Beteiligte zu 13 c) zum Vorsitzenden des 42

Verwaltungsbeirates gewählt worden.

Der Inhalt der dem Verwaltungsbeirat erteilten Vollmacht ist durch Auslegung des Beschlusses der Eigentümerversammlung festzustellen. Diese Auslegung hat, wenn der Eigentümerbeschuß seinem Inhalt nach gem. § 10 Abs. 3 oder 4 WEG auch für den Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers gelten soll, allein nach dem objektiven Sinn zu erfolgen, wie er sich nach dem Wortlaut der Beschlußfassung für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur berücksichtigt werden, wenn sie für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem übrigen Versammlungsprotokoll ergeben (BGH NJW 1998, 3713, 3714). Dieser beschränkte Auslegungsmaßstab ist hier heranzuziehen, weil die schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem aufgrund des Eigentümerbeschlusses geschlossenen Verwaltervertrag in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 4 WEG auch den Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers binden (BayObLGZ 1986, 368 = NJW-RR 1987, 80; KG OLGZ 1994, 266, 268).

43

aa)

44

Das Landgericht hat bei der Auslegung des Eigentümerbeschlusses in tatsächlicher Hinsicht unterstellt, der Beschluß habe entsprechend der berichtigten Fassung des Protokolls dahin gelaute, der Verwaltungsbeirat werde beauftragt und bevollmächtigt, den Verwaltervertrag auszuhandeln und abzuschließen. Eine solche Bevollmächtigung wird in der Rechtsprechung dahin ausgelegt, daß die inhaltliche Befugnis des Verwaltungsbeirates zur Ausgestaltung des Verwaltervertrages durch die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung beschränkt sind (OLG Köln a.a.O.; Staudinger/Bub, a.a.O., § 26 Rdnr. 222). Auch der Senat hält eine solche Auslegung für zutreffend. Der einzelne Wohnungseigentümer überläßt mit der Bevollmächtigung dem Verwaltungsbeirat die nähere Ausgestaltung des Verwaltervertrages. Er muß deshalb nur mit solchen Regelungen rechnen, die inhaltlich ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, die also auch durch die Eigentümerversammlung selbst beschlossen werden könnten. Will der einzelne Wohnungseigentümer bestimmenden Einfluß auf die Einzelregelungen des Verwaltervertrages behalten, muß er - notfalls im Wege der Beschlußanfechtung - darauf dringen, daß die Eigentümerversammlung selbst über den Inhalt des Verwaltervertrages entscheidet und eine Abschlußbevollmächtigung nur mit einer entsprechenden Einschränkung erteilt wird.

45

(1)

46

Ist auf dieser Grundlage Maßstab der Überprüfung der inhaltlichen Reichweite der Vollmacht zum Abschluß des Verwaltervertrages die ordnungsgemäße Verwaltung, so ist nach Auffassung des Senats die Vergütungsregelung nicht von vornherein einer ergänzenden Regelung in dem Verwaltervertrag entzogen. Zwar ist der Verwaltungsbeirat nicht befugt, die von dem Beteiligten zu 14) angebotene und von der Gemeinschaft durch seine Wahl angenommene Vergütung für die Verwaltertätigkeit zu verändern, die die Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben des Wohnungseigentumsverwalters betrifft. Dies machen die Antragsteller auch selbst nicht geltend. Die Regelung in Ziff. 6.1 des Verwaltervertrages beschränkt sich vielmehr auf eine vorschußweise monatliche Zahlung eines entsprechenden Anteils der Jahresvergütung durch zugelassene Entnahme aus den gemeinschaftlichen Mitteln. Gegen diese Regelung bestehen keine sachliche Bedenken, zumal die Wohnungseigentümer im Rahmen des Wirtschaftsplans Wohngeldvorauszahlungen zu leisten haben.

47

(2)

48

Entgegen der Auffassung des Landgerichts entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, mit dem Beteiligten zu 14) Vereinbarungen über Sondervergütungen zu treffen, die Verwalterleistungen betreffen, die über die Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben des Wohnungseigentumsverwalters hinausgehen. Dies betrifft hier die Regelungen in den Ziff. 6.2.2., 6.2.5, 6.2.6 und 6.2.7 des Verwaltervertrages. Die Erbringung von Architekten- bzw. Ingenieuleistungen, die Prüfung der Voraussetzungen für die Erteilung einer erforderlichen Veräußerungszustimmung und die Bearbeitung gerichtlicher Verfahren, die die Gemeinschaft betreffen, gehen über den nach den §§ 27, 28 WEG von dem Verwalter geschuldeten Leistungsumfang hinaus und können deshalb Gegenstand der Vereinbarung über eine Sondervergütung sein (Staudinger/Bub, a.a.O., § 26, Rdnr. 266, 269, 270, 273; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 26, Rdnr. 114). Solche Sondervergütungen müssen sich der Höhe nach in angemessenem Rahmen halten und den voraussichtlichen zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand im Einzelfall berücksichtigen, wobei auch eine pauschale Sondervergütung festgelegt werden kann (BGH NJW 1993, 1924, 1925). In diesem Zusammenhang ist es unbedenklich, dem Verwalter für die Führung von gerichtlichen Verfahren eine Vergütung in Höhe der Pauschgebühren nach der BRAGO zuzubilligen (BGH a.a.O.). Dementsprechend bestehen auch keine durchgreifenden Bedenken gegen die Vereinbarung einer nach der HOAI zu berechnenden Vergütung für Architekten- oder Ingenieurleistungen des Verwalters, zumal es der Eigentümerversammlung im Zusammenhang mit der Entscheidung über Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen freisteht, den Auftrag für Architekten- oder Ingenieurleistungen einer anderen Person zu erteilen. Nicht zu beanstanden ist ferner eine Sondervergütung in Höhe von 175,00 DM für die Entscheidung über die Erteilung einer erforderlichen Veräußerungszustimmung (KG NJW-RR 1989, 975; Staudinger/Bub, § 26, Rdnr. 273); die Erhöhung dieser "Bearbeitungskosten" auf 345,00 DM für die Erteilung einer solchen Zustimmung in grundbuchmäßiger Form erklärt sich offenbar durch die zusätzlich anfallenden Kosten für die notarielle Unterschriftsbeglaubigung. Soweit es in der Bestimmung zu Ziff. 6.2.5 weiter heißt, die Bearbeitungskosten für eine Veräußerungszustimmung seien von dem jeweiligen Veranlasser (also dem um die Zustimmung ersuchenden veräußernden Wohnungseigentümer) zu zahlen, handelt es sich hingegen um eine Regelung des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer (Sonderregelung zum Kostenverteilungsschlüssel), für die die nachstehenden Ausführungen zu (6) gelten.

(3) 50

Die Durchführung von Eigentümerversammlungen gehört zu den gesetzlichen Aufgaben des Wohnungseigentumsverwalters auch dann, wenn es sich um außerordentliche Eigentümerversammlungen handelt (Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., § 26, Rdnr. 113). Die Vereinbarung einer Sondervergütung ist insoweit zwar vielfach üblich (Staudinger/Bub, a.a.O., § 26, Rdnr. 264 a), liegt aber für den Verwaltungsbeirat nur dann im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Beteiligte zu 14) bei seinem Angebot zur Verwalterbestellung klargestellt hat, daß die von ihm zu berechnende Vergütung nur eine jährliche Eigentümerversammlung abdecken sollte. Über die gegensätzlichen Behauptungen der Beteiligten zu diesem Punkt muß insoweit ggf. Beweis erhoben werden.

(4) 52

Der Sache nach nicht um eine Sondervergütung, sondern um eine Vereinbarung über Aufwendungsersatz handelt es sich bei den Bestimmungen in Ziff. 6.2.3 und Ziff. 6.2.9 über die Erstattung von Fotokopie- und Portokosten. Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Gemeinschaft steht dem Beteiligten zu 14) neben der Vergütung Ersatz der ihm

53

entstehenden Auslagen zu (§§ 675, 670 BGB). Eine darüber in dem Verwaltervertrag getroffene Regelung ist deshalb nicht zu beanstanden. Der Höhe nach bedenklich ist lediglich, daß für gefertigte Fotokopien ohne zahlenmäßige Obergrenze ein Betrag von 1,00 DM pro Seite zu erstatten ist. Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht vielmehr eine Regelung, die derjenigen des GKG (Nr. 9000 des Kostenverzeichnisses zu § 11) und § 27 Abs. 2 BRAGO folgt und den für die einzelne Kopie zu erhebenden Betrag ab der 51. Seite auf 0,30 DM reduziert (Staudinger/Bub, a.a.O., § 26, Rdnr. 267).

(5) 54

55 Nicht durch die Vollmacht des Verwaltungsbeirates gedeckt ist die Vereinbarung eines Stundenhonorars von 120,00 DM für Sonderleistungen des Verwalters gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern (Ziff. 6.2.4). Denn soweit der Beteiligte zu 14) außerhalb seines Aufgabenbereichs als Wohnungseigentumsverwalter Geschäftsbesorgungen für einzelne Wohnungseigentümer ausführt, handelt es sich um vertragliche Dienstleistungen ausschließlich im Verhältnis zwischen ihm und dem einzelnen Wohnungseigentümer, also nicht um eine Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung. Insoweit kann dem Verwaltungsbeirat keine Vertretungsbefugnis eingeräumt werden.

(6) 56

57 Der Verwaltervertrag enthält darüber hinaus eine Vielzahl von Regelungen, die das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen. Es handelt sich insoweit um folgende Bestimmungen:

Ziff. 3.7	Betretungsrecht des Sondereigentums durch den Verwalter auch ohne Anmeldung,	58
Ziff. 5.2 bis 5.5	mehrere Regelungen betreffend die Erhebung von Wohngeldzahlungen und deren Abrechnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer.	

59 Diese Regelungen sind nach Auffassung des Senats insgesamt zu beanstanden, weil sie im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht Gegenstand des Verwaltervertrages sein können. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer beruht auf den gesetzlichen Vorschriften des WEG, die durch die Regelungen der Teilungserklärung und die Beschlußfassungen der Eigentümerversammlung ergänzt werden. Der Senat hat bereits in seinem dieselbe Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Beschluß vom 28.02.2000 (15 W 349/99) zu der Regelung in Ziff. 5.2.5 des Verwaltervertrages (Mehraufwandsgebühr für nicht im Lastschrifteinzugsverfahren erfolgte Wohngeldzahlungen) entschieden, daß Regelungen des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedürfen und deshalb im Verwaltervertrag wirksam nur getroffen werden können, wenn ihm ein entsprechender ausdrücklicher Beschluß der Eigentümerversammlung zugrundeliegt. Dies gilt in entsprechender Weise auch für die weitergehenden Vorschriften in den genannten Ziffern des Verwaltervertrages, gleichviel ob sie mit der Teilungserklärung oder früheren Eigentümerbeschlüssen übereinstimmen oder dazu ergänzende Regelungen treffen. Die dem Verwaltungsbeirat erteilte Vollmacht betrifft den Abschluß des Verwaltervertrages, also das schuldrechtliche Verhältnis zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist davon streng zu unterscheiden. Ein Wohnungseigentümer braucht deshalb bei einer durch Eigentümerbeschluß dem

Verwaltungsbeirat erteilten Vollmacht zum Abschluß des Verwaltervertrages ohne ausdrückliche Regelung nicht damit zu rechnen, daß in dem Verwaltervertrag Regelungen zum Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer getroffen werden.

(7) 60
61

Die Regelungen in Ziff. 2.4 bis 2.6 des Vertrages über die dem Verwalter eingeräumte Vertretungsbefugnis in gerichtlichen Verfahren betreffend die Gemeinschaft betreffen hingegen unmittelbar die Aufgabenerfüllung des Verwalters und können deshalb Gegenstand des Verwaltervertrages sein. Die Regelung liegt auch sachlich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies ist für eine inhaltsgleiche, durch mehrheitlichen Eigentümerbeschluß getroffene Regelung anerkannt (BayObLG NJWE-MietR 1997, 182, 183). Denn gerade in einer großen Eigentümergeinschaft kann es zweckmäßig sein, die Wahrnehmung der Interessen der überwiegenden Mehrheit der Wohnungseigentümer vor Gericht zu erleichtern. Das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers, in einem Verfahren selbst aufzutreten und einen eigenen Verfahrensbevollmächtigten zu bestellen, wird dadurch nicht berührt. Die durch die gemeinschaftliche Interessenwahrnehmung insbesondere bei Beauftragung eines Rechtsanwalts entstehenden Kosten fallen letzten Endes nur den Wohnungseigentümern zur Last, denen sie durch die gerichtliche Entscheidung auferlegt werden. Soweit es um die gerichtliche Geltendmachung der Gemeinschaft zustehender Ansprüche geht, ist die Erteilung einer Ermächtigung bzw. Bevollmächtigung des Verwalters in § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung ohnehin ausdrücklich vorgesehen.

62

(8) 63

Zu beanstanden ist die Beschränkung der Haftung des Verwalters auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (Ziff. 7.1) sowie die zeitliche Beschränkung der Haftung auf den Zeitraum von 2 Jahren nach Beendigung der Verwaltungstätigkeit in Ziff. 7.2 (gemeint ist offenbar eine Vereinbarung über eine Verkürzung der Verjährungsfrist gem. § 225 S. 2 BGB). Aus der Sicht der Interessenwahrnehmung der Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung ist kein überzeugender Grund dafür zu erkennen, einen entgeltlich tätigen gewerblichen Verwalter durch Beschränkung des Haftungsmaßstabes von einer Haftung für Ansprüche der Gemeinschaft aus positiver Vertragsverletzung weitgehend freizustellen und zudem durch eine unangemessene Verkürzung der gesetzlichen Verjährungsfrist (§ 195 BGB) eine Inanspruchnahme des Verwalters bei Schäden, die erst nach einer längeren zeitlichen Entwicklung erkennbar werden, praktisch auszuschließen.

64

(9) 65

Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zu beanstanden ist demgegenüber die salvatorische Klausel in § 9 des Vertrages, die zur Aufrechterhaltung des Vertrages im Falle der Teilunwirksamkeit einzelner Regelungen und damit zur Umkehrung der Zweifelsregel des § 139 BGB führt. Denn im Hinblick darauf, daß der Beteiligte zu 14) nach seiner Wahl in der Eigentümerversammlung vom 15.02.1997 seine Verwaltertätigkeit aufgenommen hat, hat auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein besonderes Interesse daran, daß im Falle der Teilunwirksamkeit einzelner Regelungen die vertragliche Bindung zu dem Beteiligten zu 14) aufrechterhalten bleibt.

66

(10) 67

68

Soweit nach Auffassung des Senats bezogen auf die tatsächliche Unterstellung des Landgerichts zum Inhalt des Beschlusses über die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirates einzelne Regelungen des Verwaltervertrages unwirksam sind, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Verwaltervertrages insgesamt, und zwar unabhängig von der salvatorischen Klausel in § 9 des Vertrages auch nicht auf der Grundlage des § 139 BGB. Denn nach dem gegenwärtigen Streitstand muß angenommen werden, daß der Vertrag auch ohne die unwirksamen Regelungen geschlossen worden wäre. Dies gilt zunächst in Bezug auf die unwirksamen Regelungen des Vertrages zum Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer, die die beiderseitigen schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis des Verwalters ohnehin nicht berühren. Soweit Bedenken gegen die Wirksamkeit einzelner Regelungen verbleiben, handelt es sich um Nebenabreden, die nicht den Kern der beiderseitigen schuldrechtlichen Verpflichtungen berühren, so daß nicht angenommen werden kann, daß auch nur eine Vertragspartei den Abschluß des Vertrages gerade von der Aufnahme der nunmehr für unwirksam gehaltenen Regelungen hätte abhängig machen wollen.

bb.

69

Trifft demgegenüber die Behauptung der Beteiligten zu 1) bis 12) zu, der Beschluß der Eigentümerversammlung vom 15.02.1997 sei lediglich mit dem Inhalt zustandegekommen, wie er sich aus der Ursprungsfassung der Versammlungsniederschrift ergibt ("Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende sowie der 1. und 2. Beisitzer werden beauftragt den Vertrag zu unterzeichnen"), so folgt daraus eine inhaltliche Beschränkung der Vollmacht, die jeden Ermessensspielraum des Verwaltungsbeirates bei dem Abschluß des Vertrages ausschließt. Die Vollmacht wäre dann darauf beschränkt, lediglich zu Beweis Zwecken eine Vertragsurkunde für einen Vertragsschluß zu schaffen, der - rechtlich möglich - durch die Bestellung des Beteiligten zu 14) seinen wesentlichen Bestandteilen nach bereits zustandegekommen war, nämlich die schuldrechtliche Verpflichtung des Beteiligten zu 14) zu einer Geschäftsbesorgung als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft und die Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Zahlung derjenigen Vergütung, die Gegenstand des Angebotes des Beteiligten zu 14) war. Bei der gebotenen objektiven Auslegung des Eigentümerbeschlusses (siehe oben aa.) kann die Einräumung eines Ermessensspielraums des Verwaltungsbeirates bei der Gestaltung des Verwaltervertrages nur angenommen werden, wenn dies im Wortlaut der Beschlußfassung selbst zum Ausdruck kommt. Fehlt eine Befugnis des Verwaltungsbeirates zur inhaltlichen Gestaltung, wäre allerdings der Verwaltervertrag vom 01.03.1997 insgesamt unwirksam. Es bliebe dann bei dem Verwaltervertrag, wie er inhaltlich bereits durch die Verwalterbestellung zustandegekommen ist. Dann müßte dem Beteiligten zu 14) indessen für Sonderleistungen, die nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters gehören, ein gesondertes Honorar in Höhe der üblichen Vergütung zugebilligt werden (§ 612 Abs. 1 BGB). Dasselbe gilt für Aufwendungen, die neben der Vergütung zu erstatten sind (§§ 675, 670 BGB).

70

Die bisher zum Verfahren nicht hinzugezogenen Beteiligten zu 13) müssen noch Gelegenheit erhalten, zu den vorstehend genannten Gesichtspunkten auch in tatsächlicher Hinsicht Stellung zu nehmen. Auf der Grundlage der Auffassung des Senats bedarf es noch näherer tatsächlicher Feststellungen dazu, mit welchem Inhalt der Beschluß zu Tagesordnungspunkt 10 der Eigentümerversammlung betreffend die Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirates zum Abschluß des Verwaltervertrages gefaßt worden ist. Die Versammlungsniederschrift hat nach anerkannter Auffassung lediglich die Beweiskraft einer Privaturkunde im Sinne des § 416 ZPO, erbringt also nicht bereits allein den vollen Beweis der inhaltlichen Richtigkeit der wiedergegebenen Beschlußfassung (BayObLGZ 1984, 213, 216; NJW-RR 1990, 210;

71

Staudinger/Bub, a.a.O., § 24, Rdnr. 118). Die am 03.03.1997 erfolgte notarielle Beglaubigung der Unterschriften des früheren Verwalters Lueke und der Mitglieder des Verwaltungsbeirates dient lediglich der Sicherung der Authentizität der geleisteten Unterschriften. Im übrigen geht es in dem vorliegenden Zusammenhang nicht etwa um die Feststellung, daß der Beschluß der Eigentümerversammlung mit einem anderen als dem protokollierten Inhalt zustandegekommen ist, ein Begehren, das nach der Rechtsprechung des Senats (OLGZ 1985, 147; a.A. BayObLG a.a.O.) innerhalb der Monatsfrist des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG angebracht werden muß. Denn hier ist bereits zweifelhaft, mit welchem Inhalt der Beschluß protokolliert worden ist, weil die von dem früheren Verwalter am 01.03.1997 vorgenommene Abänderung des Protokollinhalts von den bereits im Februar 1997 geleisteten Unterschriften der Mitglieder des Verwaltungsbeirates nicht gedeckt ist und zudem der frühere Verwalter ein Protokoll in Umlauf gebracht hat, das die später von ihm vorgenommene Korrektur nicht erkennen ließ.

3)

72

Über die Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde kann der Senat nur insoweit entscheiden, als sie durch die vollmachtlose Einlegung des Rechtsmittels namens der Beteiligten zu 13) entstanden sind; im übrigen ist die Kostenverteilung abhängig von der vom Landgericht noch zu treffenden abschließenden Sachentscheidung. Der Beteiligte zu 14) hat diejenigen Kosten des Verfahrens dritter Instanz zu tragen, die er als Vertreter durch die vollmachtlose Einlegung des Rechtsmittels namens der Beteiligten zu 13) verursacht hat. Denn es ist anerkannt, daß im Falle des Fehlens einer wirksamen Bevollmächtigung über die Verfahrenskosten nach dem Veranlassungsprinzip zu entscheiden ist, regelmäßig also der vollmachtlos auftretende Vertreter die Kosten zu tragen hat. Dies betrifft nicht nur diejenigen Fälle, in denen die Gerichtskosten nach den Vorschriften der KostO von Amts wegen zu erheben sind (KG OLGZ 1971, 291, 293; OLG Frankfurt OLGZ 1980, 278, 282), sondern auch diejenigen Fällen, in denen - wie hier gem. § 47 S. 1 und 2 WEG - über die Kostenbelastung konstitutiv durch das Gericht zu entscheiden ist (Keidel/Zimmermann, FG, 14. Aufl., § 13, Rdnr. 15; Jansen, FGG, 2. Aufl., § 13, Rdnr. 40; für den Zivilprozeß: BGHZ 121, 397, 400 = NJW 1993, 1865). Da der Beteiligte zu 14) aus eigenem Antrieb das Rechtsmittel namens der Beteiligten zu 13) eingelegt hat, ist er persönlich zunächst mit dem Teil der Gerichtskosten (§ 47 S. 1 WEG) des Verfahrens dritter Instanz zu belasten, der anteilig auf das namens der Beteiligten zu 13) eingelegte Rechtsmittel entfällt und angesichts des übereinstimmenden Ziels beider Rechtsmittel angemessen mit 1/2 zu bestimmen ist. Billigem Ermessen entspricht es ferner, den Beteiligten zu 14) persönlich auch mit einem Teil der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) bis 12) zu belasten (§ 47 S. 2 WEG), weil das namens der Beteiligten zu 13) eingelegte Rechtsmittel wegen fehlender Bevollmächtigung offensichtlich unzulässig ist. Im übrigen hat der Senat die Kostenentscheidung für die dritte Instanz dem Landgericht übertragen.

73

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 WEG und folgt der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung der landgerichtlichen Entscheidung.

74