

---

**Datum:** 03.12.2002  
**Gericht:** Oberlandesgericht Hamm  
**Spruchkörper:** 15. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 15 W 212/02  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGHAM:2002:1203.15W212.02.00

---

**Vorinstanz:** Landgericht Essen, 15 T 5 /02

---

**Tenor:**

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Den Beteiligten zu 1) - 7) werden die Gerichtskosten und die der Beteiligten zu 8) im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde entstandenen außer-gerichtlichen Kosten auferlegt.

Der Geschäftswert wird auf 5112,92 Euro festgesetzt.

---

**Gründe:**

1

**I.**

2

Die Beteiligten zu 1) bis 7) und 9) bis 11) bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in E. 3  
Verwalterin des Gemeinschafts-eigentums war bis zum 31. Mai 1999 die Firma H und Partner  
Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH ( im folgenden: H GmbH ). Die H GmbH war von  
allen Wohnungseigentümern darüber hinaus mit der Verwaltung des jeweiligen  
Sondereigentums beauftragt worden. In diesem Zusammenhang haben alle  
Wohnungseigentümer der H GmbH in den Jahren 1993 und 1994, bzw. im Falle des  
Beteiligten zu 9) im Jahre 1997, schriftlich eine bis zu deren Widerruf fortbestehende  
Vollmacht zur Sondereigentumsverwaltung erteilt. Gemäß deren Unterpunkten a) bis c)  
umfaßte die Vollmacht den gesamten Verkehr mit den Mietern einschließlich des  
Abschlusses und der Kündigung der Mietverhältnisse, die Wahrnehmung und  
Geltendmachung aller Ansprüche des Eigentümers sowie den Einzug der Mietzinsen. Die  
Untergliederungen d) und e) enthielten folgende Regelungen:

" d) die Führung von sämtlichen erforderlichen Verhandlungen sowie die Vertretung bei ordentlichen und außerordentlichen Wohnungseigentümersammlungen, ebenso die Wahrnehmung des Stimmrechts. Der Bevollmächtigte ist von den Bestimmungen des Par. 181 BGB entbunden.

1. die Zustellvollmacht bzgl. jeglichen Schriftverkehrs mit der Hausverwaltung des  
Gemeinschaftseigentums. " 5  
6

Mit Schreiben vom 8. Januar 1999 lud die Hein GmbH zu einer auf den 20. Januar 1999  
anberaumten Eigentümersammlung ein, deren Gegenstand gem. Punkt 2 der  
angekündigten Tagesordnung die Wahl der Beteiligten zu 8) zum WEG - Verwalter sein  
sollte. Die Einladungsschreiben adressierte die H GmbH an die jeweiligen  
Wohnungseigentümer unter ihrer eigenen Zustellungsadresse. Die Absendung eines  
gesonderten Einladungsschreiben an die Wohnungseigentümer ist unterblieben. In der  
Eigentümersammlung vom 20. Januar 1999 waren alle Eigentümer durch die H GmbH  
vertreten anwesend. Zu Tagesordnungspunkt 2. 1. erging einstimmig folgender Beschluss:

" Die Firma W Grundbesitzverwaltung AG wird ab 01. 06. 1999 zum WEG -Verwalter bestellt. 8  
Die Firma H &Partner wird zum Abschluß eines entsprechenden Vertrages ermächtigt."

Dieser Beschluss ist nicht angefochten worden. 9  
10

Mit Datum vom 22. März 1999 schloss die H GmbH mit der Beteiligten zu 8) einen  
entsprechenden Verwaltervertrag ab. In der Folgezeit leitete die Beteiligte zu 8) die  
Eigentümersammlungen vom 25. November 1999 und 10. Juli 2000, an denen auf  
Einladung der Beteiligten zu 8) sämtliche Wohnungseigentümer persönlich teilnahmen oder  
sich durch einen der übrigen Wohnungseigentümer vertreten ließen. In der  
Eigentümersammlung vom 25. November 1999 erfolgte die Wahl der Beteiligten zu 5) bis  
7) zum Verwaltungsbeirat. In der Versammlung vom 10. Juli 2000 genehmigte die  
Gemeinschaft die von der Beteiligten zu 8) vorgelegte Wohngeldabrechnung 1999 und  
erteilte der Beteiligten zu 8) die Entlastung für das Abrechnungsjahr 1999. 11

Erstmals zu Beginn des Jahres 2001 wurde die Ordnungsgemäßheit der Bestellung der  
Beteiligten zu 8) zur Verwalterin von dem Beteiligten zu 7) in einem gegen ihn eingeleiteten  
Verfahren auf Zahlung rückständiger Hausgeldbeiträge gerügt ( 15 W 190/02 OLG Hamm ).  
Diesen Standpunkt haben auch die Beteiligten zu 1) bis 7) in dem vorliegenden Verfahren  
eingenommen. Sie haben die Ansicht vertreten, daß der am 20. Januar 1999 zu  
Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss unwirksam sei, da ihnen nicht Gelegenheit zur  
Teilnahme an der Eigentümersammlung und zur Ausübung des Stimmrechts gegeben und  
damit in den Kerngehalt ihrer Eigentümerbefugnisse eingegriffen worden sei. Die seitens der  
von ihnen der H GmbH erteilte Vollmacht habe nicht zur Folge gehabt, daß sie im Vorhinein  
generell auf Einladungen der Hausverwaltung zu Eigentümersammlungen verzichtet  
hätten. Im übrigen sei die der H GmbH erteilte Vollmacht unwirksam, da diese gegen § 3 und  
§ 9 Abs. 2 Ziff. 1 AGBG ( = §§ 305 c und 307 Abs. 2 Ziff. 1 BGB n.F. ) verstoße. Die Klausel  
zu Buchstabe e) der Vollmacht beinhalte eine überraschende Klausel im Sinne des § 3  
AGBGB, da sich die Vollmacht nach ihrem wesentlichen Inhalt auf die Mietverwaltung des  
Sondereigentums beziehe. Einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Ziff. 1 AGBG haben sie darin  
gesehen, daß ein durch die Vollmacht begründeter Verzicht auf die Teilnahme an den  
Eigentümersammlungen dem Grundgedanken der Regelung des WEG, wonach die 12

Gemeinschaft der Eigentümer zur Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses berufen sei, widerspreche.

Die Beteiligten zu 1) bis 7) haben bei dem Amtsgericht beantragt, festzustellen, daß die Beteiligte zu 8) keine ordnungsgemäß bestellte Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft in E sei, und ihr jede Verwaltungstätigkeit vor ordnungsgemäßer Bestellung durch die Gemeinschaft zu untersagen. Die Beteiligte zu 8) ist den Anträgen entgegengetreten. 13

Das Amtsgericht hat durch Beschluss vom 11. Oktober 2001 die Anträge der Beteiligten zu 1) bis 7) zurückgewiesen. 14

Mit ihrer hiergegen gerichteten, rechtzeitig eingelegten sofortigen Beschwerde haben die Beteiligten zu 1) bis 7) nur noch den Antrag weiterverfolgt, in Abänderung des amtsgerichtlichen Beschlusses festzustellen, daß die Beteiligte zu 8) keine ordnungsgemäß bestellte Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft in E sei. Die Beteiligte zu 8) hat beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen. Das Landgericht hat in öffentlicher Sitzung vom 19. März 2002 vor der voll besetzten Zivilkammer mündlich verhandelt und durch am 9. April 2002 verkündeten Beschluss die Beschwerde zurückgewiesen. 15

Gegen diese ihren Verfahrensbevollmächtigten am 22. April 2002 zugestellte Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 7), die diese mit am 6. Mai 2002 bei dem Oberlandesgericht eingegangenen Schriftsatz ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom gleichen Tag eingelegt haben. 16

Die Beteiligte zu 8) bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels. 17

**II.** 18

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) bis 7) folgt daraus, daß ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist. 19

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 27 Abs. 1 S. 1 FGG. 20

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) bis 7) ausgegangen. 21

In der Sache hat das Landgericht ausgeführt, der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 20. Januar 1999 sei nicht unwirksam, sondern allenfalls anfechtbar. Eine fristgerechte Anfechtung des Beschlusses nach § 23 Abs. 4 S. 2 WEG sei nicht erfolgt. Zwar habe die H GmbH die Versammlung äußerlich ordnungsgemäß einberufen. Gleichwohl liege ein Einberufungsmangel deshalb vor, weil die H GmbH davon abgesehen habe, die zu ihren eigenen Händen geladenen Wohnungseigentümer gesondert von der Einberufung der Versammlung zu unterrichten. Hierin liege ein Eingriff in den Kernbereich des Rechts eines jeden Wohnungseigentümers, an einer Versammlung der Wohnungseigentümer teilnehmen zu können. Wenn auch das Recht zur Ausübung seines Teilnahme- und Stimmrechts von dem Wohnungseigentümer auf einen Dritten übertragen werden könne, so müsse im Falle der widerrufenen Vollmacht der Wohnungseigentümer entscheiden können, ob er wegen der Bedeutung des Regelungsgegenstandes und der Beschlussfassung die Vollmacht widerrufen und sein Teilnahme- und Stimmrecht selbst 22

ausüben wolle. Eine solche zu diesen Zwecken erforderliche Benachrichtigungspflicht habe die von den Wohnungseigentümern der H GmbH erteilte Vollmacht nicht vorgesehen. Im Ergebnis könne dahin stehen, ob darin eine dem Wesen der Vollmachtserteilung widersprechende und damit gegen § 9 Abs. 2 Ziff. 1 AGBG verstoßende Regelung vorliege, oder ob die unterbliebene Benachrichtigung der Wohnungseigentümer lediglich als positive Vertragsverletzung des Verwaltervertrages zu werten sei. Jedenfalls unterliege der Beschluss, der in einer Versammlung gefaßt worden sei, zu der einzelne Wohnungseigentümer nicht geladen worden seien, lediglich der Anfechtung. Eine solche Anfechtung innerhalb der Monatsfrist des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG sei nicht erfolgt.

Diese Ausführungen des Landgerichts halten im Ergebnis einer rechtlichen Nachprüfung durch den Senat stand. 23

Die Beteiligte zu 8) ist durch Beschluss vom 20. Januar 1999 wirksam zur Verwalterin des Gemeinschaftseigentums bestellt worden. Zum Abschluss des Verwaltervertrages vom 22. März 1999 war die H GmbH in ihrer Funktion als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft bevollmächtigt. Die Bevollmächtigung der H GmbH beruhte auf dem durch den zu Tagesordnungspunkt 2 in der Eigentümerversammlung vom 20. Januar 1999 gefassten Beschluss, durch den die H GmbH zum Abschluss eines Verwaltervertrages mit der Beteiligten zu 8) ermächtigt worden ist. Der in der Eigentümerversammlung vom 20. Januar 1999 gefasste Beschluss ist wirksam, weil er entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) bis 7) nicht nichtig ist und innerhalb der Frist des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG nicht angefochten worden ist. Die Eigentümerversammlung ist von der H GmbH wirksam einberufen worden. Sämtliche Wohnungseigentümer sind in dieser Versammlung von der H GmbH vertreten worden. 24

Das Landgericht hat richtig ausgeführt, daß das Recht eines jeden Wohnungseigentümers zur Teilnahme an Versammlungen der Gemeinschaft zum Kernbereich seiner Rechte als Wohnungseigentümer gehört, und daß dieses Recht und die Ausübung des Stimmrechts von dem Wohnungseigentümer auf einen rechtsgeschäftlich bestellten Vertreter übertragen werden kann. Vor diesem Hintergrund ist die der H GmbH erteilte Vollmacht zu Unterpunkt d), mit der sie zur Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer bei ordentlichen und außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlungen und zur Wahrnehmung deren Stimmrechts bevollmächtigt worden ist, nicht zu beanstanden. Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1) bis 7) mit ihrem Rechtsmittel auch nicht. 25

Zustimmung finden auch die weiteren Ausführungen des Landgerichts, wonach der einzelne Wohnungseigentümer in die Lage versetzt sein muß, in jedem konkreten Einzelfall darüber entscheiden zu können, ob er wegen der Bedeutung der zur Beratung oder Beschlussfassung der in der anberaumten Eigentümerversammlung anstehenden Sachthemen an der Stelle seines Vertreters persönlich an der Sitzung teilnehmen und sein Stimmrecht ausüben möchte. Eine Entscheidung hierüber zu treffen ist dem Wohnungseigentümer nur dann möglich, wenn er über die Einberufung einer Versammlung in Kenntnis gesetzt worden ist. Dem Landgericht kann allerdings nicht darin beigeplichtet werden, daß ein Einberufungsmangel deshalb anzunehmen sei, weil eine dahingehende Benachrichtigungspflicht in den formularmäßig erteilten Vollmachten nicht enthalten gewesen sei. Daß eine solche Benachrichtigungspflicht in den Vollmachten nicht erwähnt ist, bedeutet nicht, daß eine solche Pflicht für die H GmbH nicht bestanden hätte und von ihr nicht zu beachten gewesen wäre. Aus dem der Verwaltung des Sondereigentums zugrunde liegenden Geschäftsbesorgungsvertrag ergab sich ohne weiteres die als Nebenpflicht ausgestaltete Verpflichtung der H GmbH, den einzelnen Wohnungseigentümer über die Entwicklung des 26

Gegenstandes der Geschäfts-besorgung fortlaufend in Kenntnis zu setzen, damit dieser über den Stand des Geschäfts informiert war und auf aktuelle Geschehnisse gegebenenfalls durch Modifizierung der dem Auftragnehmer bislang erteilten Vorgaben und Weisungen reagieren konnte. Eine Verletzung dieser Benachrichtigungspflichten betrifft aber nur das Innenverhältnis des Auftraggebers, des einzelnen Wohnungseigentümers, zu dem Auftragnehmer, der H GmbH als Verwalterin des Sondereigentums, und stellt sich somit als eine Verletzung des Verwaltervertrages über das Sondereigentum dar. Auswirkungen auf das Außenverhältnis resultieren daraus nicht. Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten zu 1) bis 7) und 9) bis 11) konnte daher zu Händen der H GmbH als Verwalterin des jeweiligen Sondereigentums erfolgen, ohne daß es einer gesonderten Ladung durch die H GmbH als Verwalterin des Gemeinschafts-eigentums an die einzelnen Miteigentümer bedurft hätte.

Die von den Beteiligten zu 1) bis 7) geäußerten Bedenken, die der H GmbH als Verwalterin des Sondereigentums erteilte Vollmacht sei wegen Verstoßes gegen die §§ 305 c und 307 Abs. 2 Ziff. 1 BGB n.F. nichtig, werden von dem Senat nicht geteilt. Dabei geht der Senat mit den Beteiligten zu 1) bis 7) davon aus, daß es sich bei der von der H GmbH in zumindest 11 Fällen verwandten, gleich lautend vorformulierten, schriftlichen Vollmachtserklärung um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 ff BGB n. F. handelt. 27

Zunächst stellt die in Unterpunkt e) der schriftlichen Vollmachtserklärung enthaltene Zustellungsbevollmächtigung keine überraschende Klausel im Sinne des § 305 c BGB n.F. dar. Gem. § 305 c BGB werden solche Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht Vertragsbestandteil, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, daß der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht. Der Senat vermag bereits nicht die Feststellung zu treffen, daß die in Unterpunkt e) der Vollmachtserteilung enthaltene Zustellungsvollmacht für jeglichen Schriftverkehr des Verwalters des Sondereigentums mit dem Verwalter des Gemeinschafts-eigentums im Rahmen einer zur Verwaltung des Sondereigentums erteilten Vollmacht objektiv ungewöhnlich wäre. Nach den Erfahrungen des Senats entsprechen die hier erteilten Vollmachten insbesondere in den Fällen, in denen, wie offensichtlich hier, die Wohnungseigentumsanlage zu Kapitalanlagezwecken erworben und gehalten wird, durchaus den üblichen Gepflogenheiten, den Verwalter des Sondereigentums mit der umfassenden Betreuung des Wohnungseigentums zu beauftragen. Zwar besteht im vorliegenden Fall die Besonderheit, daß der Verwalter des Gemeinschaftseigentums mit dem des Sondereigentums identisch ist. Dem haben die Beteiligten aber durch die Aufnahme einer Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB in die Vollmacht entsprechend Rechnung getragen. Darüber hinaus ist nicht zu erkennen, daß die Aufnahme der in Unterpunkt e) enthaltenen Zustellungsvollmacht überraschend im Sinne des § 305 c BGB n.F. ist. Die Vollmachtserteilung befasst sich nicht im wesentlichen mit der Mietverwaltung des Sondereigentums, wie die Beteiligten zu 1) bis 7) meinen, mit der Folge, daß die in den Unterpunkten d) und e) getroffenen Bestimmungen dem vorangegangenen Text quasi als untergeordnetem Annex nachfolgend angesehen werden müßten. Zum einen ist die Vollmacht bereits in der Überschrift der Urkunde durch keinerlei Hinweise auf eine bloße Mietverwaltung beschränkt worden. Zum anderen sind die Unterpunkte a) bis e) drucktechnisch in gleicher Aufmachung gestaltet, so daß von dem typischen durchschnittlichen Empfänger die Kenntnisnahme auch des Unterpunktes e) in dem im übrigen aus sich heraus verständlichen Text erwartet werden muß. 28

Daß der Unterpunkt e) der Vollmacht mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist, und damit ein Verstoß gegen § 307 Abs. 2 Ziff. 1 BGB n.F. vorliegt, vermag der Senat gleichfalls nicht festzustellen. Wie 29

bereits an anderer Stelle ausgeführt, entbindet die der H GmbH erteilte umfassende Zustellungsbevollmächtigung diese nicht von der sich aus dem Verwaltervertrag als Nebenpflicht ergebenden Verpflichtung, den einzelnen Wohnungseigentümer über den Gegenstand des übertragenen Geschäfts im Bedarfsfall in Kenntnis zu setzen, auch wenn diese Verpflichtung nicht gesondert in die schriftliche Vollmachtserklärung Eingang gefunden hat. Da es somit bereits an der für eine Prüfung nach § 307 Abs. 2 Ziff. 1 BGB n.F. erforderlichen Abweichung von der gesetzlichen Regelung fehlt, kommt ein Verstoß gegen die zuvor genannte Vorschrift nicht in Betracht.

Da die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 7) ohne Erfolg bleibt, entspricht es der Billigkeit, daß sie die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz zu tragen haben (§ 47 S. 1 WEG). 30

Darüber hinaus hat es der Senat für angemessen erachtet, daß die Beschwerdeführer die der Beteiligten zu 8) im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten haben (§ 47 S. 2 WEG). Denn sowohl das Amtsgericht, als auch das Landgericht haben ihre Entscheidung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ausführlich begründet. Die Begründung der sofortigen weiteren Beschwerde hat demgegenüber keine Gesichtspunkte aufzeigen können, die die Entscheidung des Landgerichts im Ergebnis ernsthaft hätten in Zweifel ziehen können. Unter diesen Umständen entspricht es der Billigkeit, daß die Beschwerdeführer auch etwa entstandene außergerichtliche Kosten zu erstatten haben, die sie durch ihr Rechtsmittel veranlaßt haben. 31

Die Wertfestsetzung für das Verfahren dritter Instanz beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Sie folgt der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung der landgerichtlichen Entscheidung. 32