
Datum: 17.05.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 76/2000
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0517.16WX76.2000.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 T 332/99

Tenor:

Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) gegen den Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 18.4.2000 - 29 T 332/99 - wird zurückgewiesen. Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens haben die Beteiligten zu 1) und 2) zu tragen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet. Rechtsbeschwerdewert: 10.000 DM.

GRÜNDE :

1

Die zulässige sofortige weitere Beschwerde (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 45 WEG, 22, 27, 29 FGG) ist unbegründet. 2

Die angefochtene Entscheidung des Landgerichts, das auf zulässige Erstbeschwerde entschieden hat (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 45 Abs. 1 WEG, 20, 22 FGG), beruht - was allein Gegenstand der Nachprüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren sein kann - nicht auf einer Verletzung des Gesetzes (§§ 27 FGG, 55o ZPO). Ein entsprechender Rechtsfehler ist weder dargetan noch ersichtlich. 3

l) Der Umstand, dass an der angefochtenen Entscheidung eine Richterin mitgewirkt hat, die nicht an der mündlichen Verhandlung der Kammer vom 23.3.00 teilgenommen hat, stellt für sich allein keinen Verfahrensfehler dar. Zwar ist im Rubrum des Beschlusses ausdrücklich vermerkt, dass die Entscheidung "auf die mündliche Verhandlung" beschlossen worden sei. Gleichwohl führt die missverständliche Formulierung hier nicht zur entsprechenden Anwendung des § 309 ZPO hier nicht entsprechend anwendbar, wonach das Urteil nur von den Richtern gefällt werden kann, die an der dem Urteil zugrundeliegenden Verhandlung 4

teilgenommen haben. In Wohnungseigentumssachen hat die mündliche Verhandlung nicht die gleiche Funktion wie im Zivilprozeß, in dem sie die alleinige Grundlage der Entscheidung ist. Im FGG-Verfahren ist schriftsätzliches Vorbringen der Beteiligten auch dann zu berücksichtigen, wenn es - wie im vorliegenden Fall - erst nach der mündlichen Verhandlung bei Gericht eingeht. Der Richterwechsel bei der abschließenden Entscheidung ist daher verfahrensrechtlich nicht zu beanstanden (vgl. OLG Köln FamRZ 92, 200; BayObLG WuM 91, 302; KG NJW-RR 94, 278).

II) Rechtsirrtumsfrei haben die Vorinstanzen entgegen dem Antrag der Beteiligten zu 1) und 2) keinen begründeten Anlass gesehen, die Eigentümerbeschlüsse vom 12.8.99 zu den TOP 4, 5, 6 und 11 für ungültig zu erklären. 5

1) Die Entscheidung des Landgerichts, dass eine gesonderte ausdrückliche Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Annahme des Angebotes der Beteiligten zu 4) zum Abschluss des vorgelegten Verwaltungsvertrages nicht erforderlich war, ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Weil der Verwaltungsbeirat von den Wohnungseigentümern mehrheitlich durch Beschluss zum TOP 4 dem Abschluss beauftragt worden ist, liegt darin zugleich konkludent die mehrheitliche Genehmigung des vorgelegten Angebotes. 6

2) Ebensowenig rechtlich zu beanstanden ist die Feststellung der Vorinstanzen, dass die gerügten Regelungen im Verwaltervertrag ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widersprechen und mit Stimmenmehrheit beschlossen werden können. 7

a) Das gilt zum einen entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerdeführer für die keine Beschränkungen enthaltende und nicht auf die Bestimmungen des § 21 WEG bezugnehmende Regelung, dass die Verwalterin von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist. Ein Verwalter kann aus den verschiedensten Gründen Verträge mit der Eigentümergemeinschaft abschließen müssen, eine Einschränkung durch enumerative Aufzählung der erlaubten Verträge ist nicht geboten. Der Einwand der Rechtsbeschwerdeführer, die Beteiligte zu 4) sei aufgrund der unbegrenzten Befreiung nunmehr im Außenverhältnis bevollmächtigt, über alle Gemeinschaftskonten an einem Tag zu verfügen, und könne dann mit dem Guthaben verschwinden, ist nicht richtig. Die Verfügungsbefugnis des Verwalters über die gemeinschaftlichen Gelder und mithin das Konto der Eigentümergemeinschaft gründet sich auf die Regelung des § 21 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Diese kann allerdings gemäß § 27 Abs. 4 S. 2 WEG von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden. Deshalb könnte der Befürchtung der Rechtsbeschwerdeführer nur mit einer entsprechenden - mehrheitlich zu beschließenden - Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Verwalters Rechnung getragen werden, also nicht mit einer entsprechenden Begrenzung der Befreiung. 8

b) Zum anderen entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Beteiligte zu 4) gemäß § 2 Nr. 1 S. 3 des Verwaltungsvertrages berechtigt sein soll, einen Rechtsanwalt ihrer Wahl mit der gerichtlichen Durchsetzung rückständiger Wohnungs- und Heizungsgelder zu beauftragen. Zur gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen, die den Wohnungseigentümern zustehen, können diese den Verwalter durch Mehrheitsbeschluss ermächtigen (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG). Wird - wie hier unbeanstandet - die Ermächtigung erteilt, ist der Verwalter nach einhelliger Ansicht als Verfahrensbevollmächtigter der Wohnungseigentümer anzusehen (vgl. Palandt-Bassenge, BGB § 27 WEG Rdnr. 16 m. w. Nachw.). Er darf einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Wohnungseigentümer im gerichtlichen Verfahren beauftragen (vgl. BGH NJW 93, 1924; BayObLGZ 1988, 287 (289 f.); 1991, 165 (168) = NJW-RR 1992, 81; OLG Frankfurt, DWE 1984, 126 Palandt/Bassenge 9

BGB § 27 WEG Rdnr. 17). Dass darüber hinaus die Beteiligte zu 4) gemäß dem Verwaltungsvertrag nach ihrer Wahl hinsichtlich der vorgenannten Ansprüche einem Rechtsanwalt ein Mandat erteilen können soll und mithin dazu nicht (vorher) die Wohnungseigentümer anhören muss, konnte nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung auch mehrheitlich beschlossen werden. Der Verzicht der Eigentümer auf ihre vorherige Anhörung, um auch eine dann konsequenterweise etwa gebotene entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer entbehrlich zu machen, dient gerade dem objektiv vernünftigen und nützlichen Ziel, mit dem gebotenen Druck zügig Wohngeldrückstände einzutreiben, und liegt daher grundsätzlich in ihrem Interesse.

3) Rechtsfehlerfrei ist ferner die Annahme der Vorinstanzen, dass im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Verteilungsschlüssels zur Umlegung der Verwaltervergütung massgebend ist allein der hier in der Teilungserklärung festgelegte Verteilungsschlüssel, hilfsweise das Gesetz (§ 16 Abs. 2 WEG). Weil der Abschluss des Verwaltervertrages nicht zugleich eine Änderung des hier vereinbarten Verteilungsschlüssels hinsichtlich der Verwaltervergütung beinhalten kann und auch im übrigen eine Einigung der Eigentümern zur Änderung des Schlüssels zur Umlegung der Verwaltervergütung weder dargetan noch ersichtlich ist, ist die Verwaltervergütung als Bewirtschaftungskosten im Innenverhältnis nach der Größe der Miteigentumsanteile umzulegen, auch wenn im Aussenverhältnis die Beteiligte zu 4) pro Wohnung eine Vergütung von 32,- DM zzgl. MWSt. verlangt (so auch schon KG DWE 85, 126; Bärman/Pick/Merle WEG § 26 Rdnr. 107).

10

Ferner ist rechtlich nicht zu beanstanden der mehrheitlich getroffene Fortgeltungsbeschluss, der festlegt, dass der genehmigte Wirtschaftsplan über das gegenständliche Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Vorlage des neuen Wirtschaftsplans und dessen Beschlussfassung gilt. Eine solche Regelung ist nach der Rechtsprechung des Senats (WE 96, 112, 114 = WuM 95, 733) und der herrschenden Meinung (vgl. Bärman aaO § 28 Rdnr. 45 mwN) unter dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung geradezu sinnvoll und geboten, weil sich die Erstellung des Wirtschaftsplans aus den verschiedensten Gründen verzögern kann und für diesen Fall eine Fortzahlungspflicht jedenfalls für die bisherigen Wohngelder bestehen muss, um Wohngeldausfälle zu vermeiden und damit der Verwaltung die für die Bewirtschaftung der Anlage erforderlichen flüssigen Mittel zu erhalten. Der hiergegen erhobene Einwand der Beschwerdeführer, dass damit der Verwalter von der gesetzlichen Verpflichtung entbunden würde, vor Ablauf des Wirtschaftsjahres für das kommende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG), ist offensichtlich unrichtig: Die genannte Verpflichtung bleibt davon selbstverständlich unberührt.

11

Die Kostentscheidung ergibt sich aus § 47 WEG. Für eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten bestand kein begründeter Anlass, weil der Senat die übrigen Beteiligten wegen der Erfolglosigkeit des Rechtsmittels am Rechtsbeschwerdeverfahren gar nicht erst beteiligt hat.

12