
Datum: 08.06.2005
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 53/05
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2005:0608.16WX53.05.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 T 112/04

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner gegen den Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 27.01.2005 - 29 T 112/04 - wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens werden den Antragsgegnern auferlegt.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe

1

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 45 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG), hat in der Sache jedoch keinen Erfolg, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Gesetzes beruht (§§ 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO).

2

Die in der Eigentümerversammlung vom 08.10.2003 zu Top 2, 3 und 4 gefassten Beschlüsse sind - entgegen der Auffassung der Antragstellerin - nicht schon deshalb für ungültig zu erklären, weil die Versammlung von dem Beteiligten zu 4.) zu einer Zeit einberufen wurde, als dessen Bestellungszeit als Verwalter bereits abgelaufen war. Es handelte sich gleichwohl um eine Versammlung der Wohnungseigentümer, so dass die dort gefassten Beschlüsse nicht von vornherein unwirksam sind. Im Falle der Anfechtung sind die in einer solchen Versammlung gefassten Eigentümerbeschlüsse nur dann für ungültig zu erklären, wenn fest steht, dass der Einberufungsmangel für das Zustandekommen der Beschlüsse kausal

3

geworden ist. Hiervon kann vorliegend im Hinblick auf die Anwesenheit aller drei Wohnungseigentümer sowie die Stimmverhältnisse und die Stimmabgabe, wie sie sich aus dem vorgelegten Protokoll ergeben, nicht ausgegangen werden.

Die Eigentümerbeschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2001 und 2002 sowie die Beschlussfassung über die Verwalterentlastung und die Neuwahl des Verwalters entsprechen jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und können aus diesem Grunde - wie auch das Landgericht ausgeführt hat - keinen Bestand haben. 4

Die Jahresabrechnungen genügen nicht den Anforderungen des § 28 Abs. 3 WEG. Die Jahresabrechnung muss eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben in dem betreffenden Kalenderjahr enthalten. Sie ist eine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, die die tatsächlich angefallenen Beträge einander gegenüber zu stellen hat, das heißt in die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen sind - mit Ausnahme der nach der Heizkostenverordnung verbrauchsabhängig abzurechnenden Heizkosten - alle Einnahmen und Ausgaben aufzunehmen, die in dem Abrechnungszeitraum getätigt worden sind (vgl. BayObLG ZMR 2004, 359, 360; OLG Hamm ZMR 2001, 1001 ff.). Ferner muss die Jahresabrechnung auch den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten ausweisen. Werden die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in der Abrechnungsperiode vollständig in die Abrechnung aufgenommen, so stimmt deren Differenz mit der Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten und ggf. der Barkasse überein, über die diese Umsätze getätigt wurden. Die Angaben zu den Konten sind daher erforderlich, um die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamt- und Einzelabrechnung darzulegen. Diese sogenannte Kontenabstimmung indiziert dann die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung (vgl. OLG Hamm a.a.O.; BayObLG NZM 2000, 280, 281). 5

Nach diesen Maßstäben entsprechen die von der Eigentümerversammlung am 08.10.2003 genehmigten Abrechnungen für die Jahre 2001 und 2002 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Art der Abrechnung genügt nicht den dargelegten Anforderungen. Es sind insbesondere die Einnahmen nicht gesondert ausgewiesen und es fehlt an einer Darstellung der gemeinschaftlichen Konten. 6

Bereits wegen dieser gravierenden Mängel konnten die Wohnungseigentümer deshalb die Jahresabrechnungen nicht mit Stimmenmehrheit beschließen, so dass dahinstehen kann, ob die Abrechnungen darüber hinaus weitere inhaltliche Unrichtigkeiten aufweisen. 7

Die Ungültigkeit des Eigentümerbeschlusses über die Jahresabrechnungen hat - wie auch das Landgericht weiter zutreffend ausgeführt hat - zur Folge, dass die Voraussetzungen für die Entlastung des Verwalters entfallen sind und deshalb auch der Eigentümerbeschluss über die Entlastung des Verwalters für ungültig zu erklären ist. 8

Schließlich hält der Senat - ebenso wie das Landgericht - den Beteiligten zu 4.) für ungeeignet, das Verwalteramt wahrzunehmen, so dass auch seine Wiederwahl als Verwalter den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprach. 9

Es liegen so wesentliche Verstöße gegen die Regeln einer ordnungsgemäßen Abrechnung vor, dass ein wichtiger Grund für die Anfechtbarkeit der Verwalterbestellung nicht verneint werden kann. Die dargestellten groben Mängel der Jahresabrechnungen geben Veranlassung, ernsthaft an der fachlichen Geeignetheit des Verwalters zu zweifeln. Dass der Beteiligte zu 4.) seine Pflichten als Verwalter nicht kennt, zeigt zudem auch die Tatsache, dass er in der Eigentümerversammlung vom 04.06.2003 über seine Entlastung abstimmen 10

ließ, obwohl bis zu diesem Zeitpunkt die Jahresabrechnungen 2001 und 2002 noch nicht vorlagen und er zu dieser Versammlung - wie auch zu derjenigen vom 08.10.2003 - eingeladen hatte, obwohl seine Bestellzeit bereits zum 29.03.2003 abgelaufen war.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände kann der Antragstellerin eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Beteiligten zu 4.) als Verwalter nicht mehr zugemutet werden. Die aufgezeigten Pflichtverletzungen geben in ihrer Gesamtheit Anlass zu der begründeten Befürchtung, dass der Beteiligte zu 4.) zu einer ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Verpflichtungen auch zukünftig nicht in der Lage sein wird. 11

Da das Rechtsmittel unbegründet ist, entsprach es billigem Ermessen im Sinne von § 47 WEG, die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde den Antragsgegnern aufzuerlegen. Dem gegenüber bestand kein Anlass, sie auch mit den außergerichtlichen Kosten der Antragstellerin zu belasten. 12

Geschäftswert für die Rechtsbeschwerde (§ 48 Abs. 3 WEG): 9.000,- EUR (entsprechend der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung durch das Landgericht). 13