
Datum: 22.08.2008
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 228/07
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2008:0822.16WX228.07.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 8T 47/05

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerinnen werden die Beschlüsse der 8. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 28.08.2007 - 8 T 47/05 und der Beschluss des Amtsgerichts Bonn vom 28.02.2005 - 28 II 212/04 WEG - wie folgt abgeändert und neu gefasst:

I. Die in der Wohnungseigentümersammlung vom 10.04.2004 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

1. soweit unter TOP 3

- von der Genehmigung der Jahreseinzelnabrechnungen 2003 der angewendete Verteilungsschlüssel bei der Umlage der Kanalgebühren betroffen und die Position -Anwalts- und Gerichtsgebühren - erfasst ist

und

- die Verwalterin entlastet worden ist

2. soweit unter TOP 4

- von der Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne 2004 der angewendete Verteilungsschlüssel bei der Umlage der

Kanalgebühren betroffen ist.

II. Die Beteiligte zu 4. wird mit Wirkung ab dem 01.10.2008 von ihrem Verwalteramt abberufen.

III. Im Übrigen werden die Anträge der Antragstellerinnen und die von ihnen eingelegten Rechtsmittel zurückgewiesen.

IV. Es tragen von den Gerichtskosten erster und zweiter Instanz die Antragstellerinnen 90 % und die Antragsgegner 10 %. Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens werden den Antragstellerinnen zu 75 % und den Antragsgegnern zu 25 % auferlegt.

Die Beteiligte zu 4. hat den Antragstellerinnen deren außergerichtlichen Kosten in Höhe von 20 % zu erstatten.

Im Übrigen werden außergerichtliche Kosten nicht erstattet.

<u>Gründe</u>	1
Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig, hat in der Sache aber nur teilweise Erfolg.	2
Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Überprüfung nicht in vollem Umfang stand (§§ 27 FGG, 546 ZPO).	3
I.	4
1. Der Antrag auf Abberufung der Beteiligten zu 4. als Verwalterin ist entgegen der Auffassung des Landgerichts zulässig und sachlich auch begründet.	5
Das Rechtsschutzbedürfnis für die Geltendmachung eines solchen Anspruchs im gerichtlichen Verfahren nach § 43 Abs. 1 WEG setzt zwar wegen der vorrangigen Entscheidungskompetenz der Eigentümerversammlung grundsätzlich voraus, dass	6
der antragstellende Wohnungseigentümer zunächst versucht hat, einen Beschluss der Eigentümerversammlung über die von ihm angestrebte Verwaltungsmaßnahme – Abberufung der Verwalterin – herbeizuführen. An diesen Voraussetzungen fehlt es vorliegend. Gleichwohl kann ein Rechtsschutzbedürfnis für ein gerichtliches Abberufungsverlangen bejaht werden, wenn dem Wohnungseigentümer die vorherige Anrufung der Versammlung nicht zugemutet werden kann, insbesondere weil in Anbetracht der Mehrheitsverhältnisse ein Mehrheitsbeschluss nicht zu erwarten ist (OLG Hamm ZMR 2004, 854). Eine solche Situation ist hier – entgegen der Auffassung des Landgerichts – zu bejahen. Das vorliegende Verfahren sowie zahlreiche Parallelverfahren zeigen, dass die Mehrheit der Eigentümer mit der Verwalterin, der Antragsgegnerin zu 2), einverstanden ist und deren Tätigkeit billigt.	7

Insbesondere haben die Wohnungseigentümer auch im vorliegenden Verfahren den Vortrag der Antragstellerinnen, dass ein Mehrheitsbeschluss über die Abberufung der Antragsgegnerin zu 2) nicht zu erwarten sei, nicht bestritten.

Ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters ist gegeben, wenn – bei objektiver Würdigung - den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben auch unter Beachtung der Interessen des Verwalters die Zusammenarbeit mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann und deshalb das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist. Dies ist vorliegend der Fall. Zwar können sich die Antragstellerinnen nicht mehr auf ein mögliches Fehlverhalten der Beteiligten zu 4. berufen, das schon vor deren bestandskräftigen Neubestellung vom 18.09.2003 vorgelegen hat. In der Eigentümerversammlung vom 18.09.2003 wurde die Antragsgegnerin zu 2) erneut ab dem 01.01.2004 für die nunmehr laufende Amtszeit (01.01.2004 – 31.12.2008) zur Verwalterin bestellt. Dies führt dazu, dass Gründe für die Abberufung der Verwalterin, die zum Zeitpunkt ihrer Neubestellung bereits berücksichtigt werden konnten, nicht mehr geltend gemacht werden können (BayObLG NJW-RR 2004, 89; OLG Köln ZMR 2003, 703).

8

Der Beteiligten zu 4. sind jedoch gravierende Pflichtverletzungen vorzuwerfen, die in die Zeit nach ihrer Wiederberufung fallen und die ihre Abberufung rechtfertigen.

9

Die Beteiligte zu 4. hat keinerlei Anstrengungen unternommen, um die Regelungen des am 11.03.2004 im Beschwerdeverfahren 8 T 292/99 LG Bonn geschlossenen Vergleichs zu Ziffer 4 und 7 umzusetzen.

10

Nach Ziffer 4 des Vergleichs bestand Einigkeit der Beteiligten darüber, dass die Verteilung der Stromkosten entsprechend der Teilungserklärung vom 25.10.1973 erfolgen sollte und für den Fall, dass die seinerzeit installierten Zähler eine solche Verteilung nicht ermöglichen würden, eine Fachkraft mit der Untersuchung beauftragt werden sollte, welche Maßnahmen zur Erreichung der vereinbarten Verteilung einzuleiten sind. Bereits zuvor am 27.10.2003 hatte eine Fachkraft anlässlich einer Objektbegehung festgestellt, dass die in der Teilungserklärung vorgesehene Verteilung der Stromkosten mit den installierten Stromzählern nicht möglich ist. Dies ergibt der Aktenvermerk der Antragsgegnerin zu 2. vom 03.03.2004, in dem des Weiteren festgehalten ist, dass dieser Zustand von der Fa. Elektro T. bereits im Jahre 1997 festgestellt worden war.

11

In Kenntnis dieser Tatsache hat die Beteiligte zu 4. den Vergleich vom 11.03.2004 geschlossen, in der Folgezeit jedoch keinerlei Bemühungen zur Umsetzung der vergleichswisen Regelung unternommen, obwohl dies zu ihren ureigenen Aufgaben als Verwalterin gehört. Hinzu kommt, dass sie auch jedwede Anstrengungen unterlassen hat, um die Eigentumsverhältnisse am Rampengrundstück entsprechend Ziffer 7 des Vergleichs zu klären, was Voraussetzung dafür ist, dass die Abrechnung hinsichtlich des Rampengrundstücks entsprechend dem Rampenvertrag (§ 6) erfolgen kann. Diese Verhaltensweisen stellen nach Auffassung des Senats eine eklatante Pflichtverletzung der Verwalterin dar, der offensichtlich nach wie vor nicht daran gelegen ist, die Grundlage für eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung zu schaffen. Schließlich ist ein gewichtiger Verstoß gegen ihre Pflichten auch darin zu sehen, dass sie die übrigen Wohnungseigentümer nicht über den im vorliegenden Verfahren gestellten Abberufungsantrag unterrichtet hat, woraus das Landgericht zu Recht auf eine Interessenkollision geschlossen und diese zum Anlass genommen hat, den übrigen Wohnungseigentümern zwecks ausreichender Unterrichtung einen Zustellungsbevollmächtigten zu bestellen.

12

13

All dies führt nach Auffassung des Senats dazu, dass den Wohnungseigentümern aus objektiver Sicht die Zusammenarbeit mit der Beteiligten zu 4. nicht mehr zugemutet werden kann und das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist. Die Antragstellerinnen haben deshalb gemäß § 21 Abs. 4 WEG a.F. einen Anspruch darauf, dass die Beteiligte zu 4. als Verwalterin abberufen wird, weil nur dies den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Mit diesem die Gesamtheit der Wohnungseigentümer bindenden gesetzlichen Maßstab ist es nicht in Einklang zu bringen, wenn eine die Eigentümerversammlung dominierende Mehrheit von Wohnungseigentümern gravierende Pflichtverletzungen der Verwalterin ohne Rücksicht auf das Gesamtinteresse aller Wohnungseigentümer toleriert.

2. Des weiteren ist das Rechtsmittel der Antragstellerinnen hinsichtlich der Anfechtung des zu TOP 3 gefassten Beschlusses (**Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 2003 und der Einzelabrechnungen**) insoweit begründet, als es sich gegen die in den Jahreseinzelnabrechnungen 2003 enthaltenen Position "**Anwalts- und Gerichtskosten**" richtet. 14

Die Antragstellerinnen haben von den Antragsgegnern unwidersprochen vorgetragen, dass diese Position, die durch den Vergleich vom 11.03.2004 erledigten Beschlussverfahren betrifft. Nach der in dem Vergleich getroffenen Kostenregelung haben die Gerichtskosten der erledigten Verfahren die Antragsgegner zu tragen und außergerichtliche Kosten sollten nicht erstattet werden. Diese Kostenregelung betrifft allein die Erstattungspflicht im Prozessrechtsverhältnis der beteiligten Streitparteien und nicht die Kostenverteilung im Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft. Soweit allerdings – durch das Gericht gemäß § 47 WEG oder von den Parteien durch Vergleich – eine Kostenerstattung zugunsten einzelner Wohnungseigentümer vorgesehen ist oder von einer solchen Anordnung – wie hier – abgesehen wird, ist diese Entscheidung bzw. Regelung auch für das Innenverhältnis der Eigentümergemeinschaft maßgebend. Insoweit fehlt wegen § 16 Abs. 5 WEG a. F. die Grundlage für eine abweichende Vereinbarung innerhalb der Gemeinschaft. Die gerichtliche Kostenentscheidung bzw. die von den Beteiligten im Vergleichswege getroffene Kostenregelung hat deshalb Vorrang. Die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG dürfen nur auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden, die sie nach § 47 WEG bzw. nach der im Vergleichswege getroffenen Kostenregelung zu tragen haben (BGH NZM 2007, 358 ff. = BGHZ 171, 335 ff.). Dies bedeutet, dass die der WEG entstandenen Gerichts- und Anwaltskosten in die Jahresabrechnung und die jeweiligen Einzelabrechnungen nach dem allgemein gültigen Kostenverteilungsschlüssel einzustellen sind, wobei sich allerdings eine Umlegung der Verfahrenskosten ohne Rücksicht auf die Beteiligtenstellung der einzelnen Wohnungseigentümer im Gerichtsverfahren verbietet und deshalb nach rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens der jeweilige Verfahrensgegner der WEG auszusparen ist, soweit ihm nach der gerichtlichen Kostenentscheidung bzw. der vergleichsweise getroffenen Kostenregelung eine Kostenlast nicht trifft. 15

Die Antragstellerin zu 2) hätte deshalb mit den Kosten der durch Vergleich vom 11.03.2004 erledigten Verfahren nicht belastet werden dürfen. 16

3. Die Anfechtung der Beschlussfassung zu TOP 5 (**Wirtschaftsplan 2004**) ist insoweit begründet, als die Einzelwirtschaftspläne für die **Kanalgebühren** einen Umlageschlüssel nach Miteigentumsanteilen vorsehen. Zur Begründung wird auf die Ausführungen des Landgerichts zur Anfechtung der Beschlussfassung zu TOP 4 verwiesen, die auch hier gelten. 17

II. 18

Im Übrigen hat das Rechtsmittel der Antragstellerinnen keinen Erfolg.	19
1. Anfechtung der Eigentümerbeschlüsse vom 10.09.2004 zu TOP 3, 4 und 9	20
a) Formal sind die angefochtenen Beschlüsse nicht zu bestanden.	21
Soweit die Antragstellerinnen rügen, dass die Eigentümerversammlung vom 10.09.2004 vorzeitig beendet worden sei, weil keine ausreichenden Stimmzettel vorhanden gewesen seien und die Mehrheitseigentümer vor Beschlussfassung über alle anstehenden Tagesordnungspunkte die Versammlung verlassen hätten, so bleiben die zuvor gefassten Mehrheitsbeschlüsse hiervon unberührt. Die nach Vortrag der Antragstellerinnen bewusst herbeigeführte Beschlussunfähigkeit der Versammlung führt allein dazu, dass gemäß § 25 Abs. 4 WEG a. F. eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen war, wobei auch das hierbei zu beachtende Verfahren ohne jeden Einfluss auf die zuvor erfassten Beschlüsse ist.	22
Weitere Umstände, die Anlass zu Zweifeln an der formellen Rechtmäßigkeit der angefochtenen Eigentümerbeschlüsse geben könnten, sind nicht ersichtlich.	23
b) Die von den Antragstellerinnen erhobenen materiell-rechtlichen Einwendungen greifen nicht durch.	24
aa) Es stellt keinen Mangel der angefochtenen Eigentümerbeschlüsse dar, dass die Abstimmung nach dem in der Teilungserklärung (§ 13 Ziff. 4 GO) geregelten Wertprinzip erfolgte. Zwar sieht § 25 Abs. 2 S. 2 WEG a. F. vor, dass jedem Wohnungseigentümer eine Stimme zukommt. Abweichungen von diesem Kopfstimmrecht können jedoch vereinbart werden. Die Abweichung vom Kopfprinzip durch das Wert- (oder Anteils-) Prinzip ist grundsätzlich zulässig. Die mit dem Wertprinzip verbundene Gefahr einer Majorisierung der Mehrzahl durch einen oder eine kleine Gruppe von Wohnungseigentümern – hier der Eigentümer der Ladeneinheiten (4.665/10.000 MEA e) und der Büroeinheiten (1.842/10.000 MEA e) – macht dieses nicht unzulässig, weil für die betroffenen Wohnungseigentümer durch die Möglichkeit der Anfechtung des im Einzelfall gefassten Eigentümerbeschlusses ausreichend Schutz vor missbräuchlicher Stimmabgabe besteht (BGHZ 152, 46 ff. ist NJW 2002, 3704 ff.). Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der Wohnungseigentümer durch seine Stimmrechtsausübung rechtsmissbräuchlich handelt. Dabei stellt die Majorisierung als solche noch keinen Rechtsmissbrauch dar, sondern sie wird erst rechtsmissbräuchlich, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung darstellen (BGH a.a.O., BayObLG ZMR 2006, 139 f.).	25
bb) Auch unter Beachtung dieser Grundsätze sind – bezogen auf die Genehmigung der Jahresabrechnung 2003 – im Einzelnen Anfechtungsgründe nicht gegeben.	26
(1) Soweit die Antragstellerinnen überhöhte Hausmeisterkosten und Müllgebühren, überflüssige Papierentsorgungskosten sowie die in die Jahresabrechnung für ausgeführte Dacharbeiten eingestellten 24.661,39 Euro rügen, ist dieser Einwand unberechtigt.	27
Das Landgericht hat zutreffend ausgeführt, dass alle aus den Mitteln der Gemeinschaft verauslagten Kosten in der Jahresabrechnung ausgewiesen werden müssen. Nach § 28 Abs. 3 WEG a. F. sind auch ungerechtfertigte Ausgaben in die Jahresabrechnung einzustellen, so dass die Genehmigung der Abrechnung aus diesem Grund nicht für ungültig erklärt werden kann (BGHZ 171, 335 ff. m. w. N. = NZM 2007, 358 ff.). Entsprechendes gilt hinsichtlich der	28

von den Antragstellerinnen als überhöht gerügten Verwaltervergütung sowie der als zu niedrig empfundenen Einnahmen aus der Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen. Hier kann dahinstehen, ob die Antragsgegnerin zu 2) der Berechnung ihrer Vergütung zu Recht 112 PKW-Stellplätze zugrundegelegt hat oder ob tatsächlich, wie die Antragstellerinnen behaupten, lediglich 84 Stellplätze Berücksichtigung finden dürfen. Ist die Verwaltervergütung im Jahre 2003 unter anderem auf der Grundlage von 112 Stellplätzen berechnet und ausgezahlt worden, ist dieser Betrag zu Recht in der Jahresabrechnung als Ausgabe ausgewiesen.

Soweit die Antragstellerinnen die in der Abrechnung 2003 aufgeführten Einnahmen von 38.492,97 Euro (aus der Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen) bestreiten, so hat der Geschäftsführer der Antragsgegnerin zu 2) in der mündlichen Verhandlung vom 17.01.2006 in Gegenwart der Antragstellerinnen die buchhalterische Handhabung der Einnahmen aus der Stellplatzvermietung im Einzelnen erläutert. Es hätte deshalb den Antragstellerinnen obliegen, konkrete Einwendungen zu erheben und sie hätten – soweit hierfür erforderlich – die Abrechnungsunterlagen – und, soweit vorhanden, auch den Tiefgaragenjahresabschluss – einsehen müssen. 29

(2) Die Antragstellerinnen können sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Jahresabrechnung 2003 fehlerhaft sei, soweit sie zum einen als Gemeinschaftsausgaben die Position "Hausgeldrampengemeinschaft" aufführt und zum anderen bei den Gemeinschaftserträgen unter die Position "Erträgegemeinschaft Stellpl." gleichermaßen Stellplätze der Gemeinschaft und die sieben – ursprünglich der Bauhand GmbH zugewiesenen - Stellplätze des Rampengrundstücks erfasst. 30

Insoweit ist zwischen den Beteiligten zwar unstreitig, dass die hinsichtlich des Rampengrundstücks im Grundbuch eingetragenen Eigentümer als Träger der sich aus der Bruchteilsgemeinschaft ergebenden Rechten und Pflichten (§ 6 des Rampenvertrages vom 27.06.1973) nicht durchweg mit den einzelnen Wohnungseigentümern der aus dem Rubrum ersichtlichen Eigentümergemeinschaft identisch sind. Dennoch berechtigt diese Unrichtigkeit die Antragstellerinnen nicht zur Anfechtung der Genehmigung der Jahresabrechnung. Einer Anfechtung steht der Vergleich der Beteiligten vom 11.03.2004 entgegen. Zwar besteht nach Ziff. 7) des Vergleichs darüber Einigkeit, dass die Abrechnung hinsichtlich des Rampengrundstücks nach dem Grundbuch und dem Rampenvertrag erfolgen soll, was bedeutet, "dass mit den jeweils im Grundbuch eingetragenen Eigentümern abgerechnet wird". Gleichzeitig sollte aber "entsprechend dem notariellen Vertrag zur Urkundenrolle 1173/73 vom 27. Juni 1973 vor Notar Prof. L. und der Urkunde vom 16. Mai 1977 zur Urkundenrollennummer 1463/77 ebenfalls vor dem Notar Prof. L. überlegt werden, was geschehen kann, und ggf. was geschehen muss, um die dort vorgesehenen Eigentumsverhältnisse anzupassen". Diese Regelung der Beteiligten zeigt, dass eine Vereinbarung für die Zukunft getroffen werden sollte, da allen Beteiligten klar war, dass die angesprochenen Eigentumsverhältnisse noch zu klären und den tatsächlichen Gegebenheiten auch formal – durch Eintragung im Grundbuch – anzupassen waren. 31

Jedenfalls für das Abrechnungsjahr 2003 entspricht deshalb die Abrechnung der Verwaltung aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung durchaus noch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. 32

(3) Soweit die Antragstellerinnen hinsichtlich der Position "Allgemeinstrom" eine fehlende Unterverteilung gemäß § 7 Abs. 1 a) GemO rügen, vermögen sie auch damit nicht durchzudringen. Das Landgericht hat verfahrensfehlerfrei festgestellt, dass die in § 7 GemO vorgesehene Verteilung anhand von drei Zählern nach den gegebenen Umständen nicht 33

möglich ist, da weitaus mehr als drei Zähler vorhanden sind und keiner exakt den Strom für ein bestimmtes Haus misst. Auch diesbezüglich haben die Beteiligten am 11.03.2004 eine vergleichsweise Regelung getroffen. Gemäß Ziff. 4 des Vergleichs besteht zwar Einigkeit, dass die Verteilung der Stromkosten entsprechend der Teilungserklärung erfolgen soll. Für den Fall aber, dass die installierten Zähler dies nicht ermöglichen, soll eine Fachkraft untersuchen, welche Maßnahmen zur Verwirklichung einer Kostenverteilung nach § 7 GemO einzuleiten sind.

Auch hier verbietet es diese vergleichsweise Regelung den Antragstellerinnen nunmehr – bezogen auf die Jahresabrechnung 2003 – diese Unrichtigkeit zu rügen. 34

(4) Entsprechendes gilt für die Rüge der fehlenden Unterverteilung betreffend die Heizungskosten (§ 7 Abs. 1 b GO). 35

Hier ergibt ein Aktenvermerk der Antragsgegnerin zu 2) vom 03.03.2004, dass die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Wärmemengenzähler bereits seit 1973 existieren, die Eichfrist aber abgelaufen war und sie deshalb im November 2003 ausgetauscht wurden. Wenn die Beteiligten nach den Feststellungen des Landgerichts im Hinblick darauf im Vergleich vom 11.03.2004 unter Ziff. 5 geregelt haben, dass für die Verteilung der Heizkosten die Regelung über die Stromkosten in Ziff. 4 entsprechend gelten soll, so können sich die Antragstellerinnen nunmehr jedenfalls bezüglich der Abrechnung für das Jahr 2003 nicht auf die Unrichtigkeit der Abrechnung wegen Verstoßes gegen § 7 Abs. 1 b) der GemO berufen. 36

cc) Ferner bleiben auch die gegenüber dem Wirtschaftsplan 2004 (TOP 4) erhobenen Einwendungen aus den vorstehend unter bb) genannten Gründen ohne Erfolg. 37

dd) Schließlich ist auch die Anfechtung der zu TOP 9 beschlossenen Finanzierung nicht berechtigt. 38

Entgegen den Ausführungen des Landgerichts erfasst die Beschlussfassung zu TOP 9 allein die Finanzierung der zu TOP 6 und 7 beschlossenen Instandhaltungsmaßnahmen, nicht erfasst ist die zu TOP 8 beschlossene Erneuerung der Aufzugsteuerung der Aufzugsanlagen der Häuser Nr. 6 und 10. Dies ergibt die protokollierte Erläuterung dieses Tagesordnungspunktes durch den Geschäftsführer der Antragsgegnerin zu 2) sowie die Berechnung der Sonderumlage von 400.000,00 Euro (veranschlagte 350.000,00 Euro für die Sanierung der Dachflächen und Terrassen und ca. 50.000,00 Euro für die Erneuerung der Heizungsanlage). 39

Das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Eigentümerbeschlusses 2009 dürfte nicht dadurch entfallen sein, dass die zu TOP 6 und 7 beschlossenen Instandhaltungsmaßnahmen zwischenzeitlich durchgeführt wurden. Dies kann letztlich aber dahinstehen, da die beschlossene Aufstockung der Instandhaltungsrücklage über eine Sonderumlage und die hiernach beschlossene Finanzierung der zu TOP 6 (Erneuerung Heizungsanlage) und 7 (Sanierung der Dachfläche und Terrassen) beschlossenen Instandhaltungsmaßnahmen aus einer einheitlichen Instandhaltungsrücklage den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und die Anfechtung der Beschlussfassung zu TOP 9 deshalb in der Sache jedenfalls unbegründet ist. 40

Die Antragstellerinnen stellen nicht in Abrede, dass zur Finanzierung der Maßnahmen zu TOP 6 und 7 keine hinreichenden Rücklagen mehr vorhanden waren und deshalb zur Aufstockung der Instandhaltungsrücklage die Bildung einer Sonderumlage notwendig war. Des Weiteren hat das Landgericht in den Gründen seiner Entscheidung (unter Ziff. I) 41

festgestellt, dass die Antragstellerinnen die Notwendigkeit der zu TOP 6 beschlossenen Erneuerung der Heizungsanlage und der zu TOP 7 beschlossenen Sanierung der Dachflächen und Terrassen, zu deren Finanzierung die Sonderumlage dient, nicht in Abrede stellen. Soweit die Antragstellerinnen diese Feststellung nunmehr mit der Rechtsbeschwerde angreifen, vermögen sie hiermit nicht durchzudringen, nachdem sie es versäumt haben, beim Landgericht die Berichtigung des Tatbestandes zu beantragen.

Auch wenn damit die Notwendigkeit der zu TOP 6 und 7 beschlossenen Maßnahmen feststeht, könnten die Beschlüsse dennoch gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung verstoßen, wenn bei der Entscheidung über Art und Umfang der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten jeweils eine unzulässige Kompetenzverlagerung von der Eigentümerversammlung auf den Verwalter stattgefunden hätte. 42

Dies hat das Landgericht – im Rahmen seiner Kostenentscheidung unter Ziff. 3 a aa bb und cc bb) - zutreffend verneint. 43

Die Ausführungen des Landgerichts, wonach die Eigentümergemeinschaft die notwendigen Entscheidungen über das "Ob" und das "Wie" von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen grundsätzlich selbst treffen muss, es aber in engen Grenzen zulässig ist, auch im Wege des Beschlusses weitere Befugnisse sowohl auf den Verwalter als auch den Verwaltungsbeirat zu übertragen, wenn dadurch der mit der gesetzlichen Regelung (§§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 WEG a. F.) intendierte Schutzzweck nicht ausgehöhlt wird, sind zutreffend und nicht ergänzungsbedürftig, so dass zwecks Vermeidung von Wiederholungen insoweit auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung verwiesen wird. 44

Unter Beachtung dieser Grundsätze hat das Landgericht weiter zutreffend ausgeführt, dass eine unzulässige Kompetenzverlagerung bei der Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlage nicht festzustellen ist. Auch insoweit wird auf die Gründe der Beschwerdeentscheidung Bezug genommen. 45

Auch die Beschlussfassung zu TOP 7 (Sanierung der Dachflächen und Terrassen) ist unter dem Gesichtspunkt einer unzulässigen Kompetenzverlagerung nicht zu beanstanden. 46

Die Sanierungsmaßnahmen waren bereits Gegenstand der Erörterung in der Eigentümerversammlung vom 18.09.2003 (zu TOP 9). Auf der Grundlage eines bereits existierenden Gutachtens des Sachverständigen Prof. Dr. H. sollte der Sachverständige Q. mit der Erstellung eines Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibung beauftragt werden. Nach dem Inhalt des Protokolls über die Eigentümerversammlung vom 10.09.2004 waren die Feststellungen des Sachverständigen Q. sowie die von ihm eingeholten Angebote Gegenstand der Erörterung. Hiernach konnten sich die Wohnungseigentümer ein umfassendes Bild von dem Instandhaltungs- bzw. Instandhaltungsbedarf machen und wurden so in die Lage versetzt, über die erforderlichen Maßnahmen entscheiden zu können. Einen Antrag auf Protokollberichtigung haben die Antragstellerinnen nicht gestellt. Soweit sie nunmehr bestreiten, dass eine Erörterung der Sanierungsmaßnahmen sowie eine Vorstellung der Angebote in der Versammlung vom 08.09.2003 stattgefunden habe, ist ihr Vortrag in Anbetracht der ausführlichen Protokollierung nicht ausreichend substantiiert. Im Übrigen fehlt auch ein diesbezüglicher Beweisantritt. Die Niederschrift ist eine Urkunde im Sinne der §§ 415 ff ZPO (BGH NJW 1997, 2956; BayObLG ZMR 2002, 848 ff, 850). Ihr kommt nach den zu § 286 ZPO entwickelten Grundsätzen die Vermutung der Richtigkeit zu, so dass die Beweislast denjenigen trifft, der die Unrichtigkeit behauptet. 47

2. 48

Der auf Abänderung der Regelung über die Stimmverteilung in § 13 Ziff. 4 GO und die Einführung des Kostenprinzips gemäß § 25 Abs. 2 WEG gerichtete Antrag der Antragstellerin zu 1) ist unbegründet.	49
Die Antragstellerin zu 1) hat diesen Antrag persönlich mit Schriftsatz vom 09.06.2005 (Bl. 223 d. A.) beim Landgericht gestellt. Auch aus dem übrigen Vorbringen der Antragstellerinnen wird deutlich, dass dieser Antrag auch Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein sollte. Entsprechend hat das Landgericht das Begehren in der Beschwerdeinstanz auch ausgelegt, was aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist.	50
Für eine Abänderung der Teilungserklärung besteht seit dem 01.07.2007 in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG eine gesetzliche Anspruchsgrundlage. Danach kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Diese Gesetzesänderung ist vom Senat zu beachten, da auch im Rechtsbeschwerdeverfahren die Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich ist. Nach der Gesetzesbegründung (BDrs 16/887) soll den Gerichten die Möglichkeit gegeben werden, bei der Bewertung der Frage, wann ein Abänderungsanspruch zu bejahen ist, von der geltenden Rechtsprechung abzuweichen und die bisherige Schwelle zu senken. Es bedarf nun nicht mehr "außergewöhnlicher Umstände" sondern nur noch "schwerwiegender Gründe". Ferner muss das Festhalten an der Teilungserklärung nicht mehr "grob unbillig" sein, sondern es reicht aus, wenn dies "unbillig" ist.	51
Dies ist aber nicht bereits dann der Fall, wenn ein wirtschaftliches Ungleichgewicht der Stimmrechte und – abstrakt – die Gefahr des Stimmrechtsmissbrauchs vorliegt. Wie bereits ausgeführt, macht die mit dem Wertprinzip verbundene Gefahr einer Majorisierung der Mehrzahl durch einen oder eine kleine Gruppe von Wohnungseigentümern dieses nicht unzulässig. Aus der Zulässigkeit einer vom Kopfprinzip (§ 25 Abs. 2 WEG) abweichenden Regelung der Stimmkraft folgt vielmehr, dass einem Wohn- oder Gewerberaumeigentümer, dem mehrere oder größere Einheiten gehören, ein berechtigtes Interesse an einer stärkeren Einflussnahme auf die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft nicht schlechthin abgesprochen werden kann, und zwar auch dann nicht, wenn, wie die Antragstellerinnen behaupten, der Ladenbereich nachhaltige Leerstände aufweist und die Büroeinheit seit Jahren unvermietet leer steht. Einen institutionalisierten Stimmrechtsmissbrauch, wie ihn die Antragstellerinnen behaupten und der eventuell die Voraussetzungen für einen Abänderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG begründen könnte, kann ihrem Vorbringen nicht entnommen werden. Dies hat das Landgericht, auf dessen Gründe auch insoweit Bezug genommen wird, zutreffend ausgeführt.	52
III.	53
Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG a. F.	54
Danach waren die Gerichtskosten den Verfahrensbeteiligten unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Unterliegens aufzuerlegen. Soweit die Beteiligten das Verfahren hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 6 – 8 in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, waren die Kosten den Antragstellerinnen aufzuerlegen. Dass die zu TOP 6 und 7 beschlossenen Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen, ist bereits ausgeführt. Anders ist es dagegen bezüglich der Erneuerung der Aufzugsanlage (TOP 8), weil nicht ersichtlich ist, dass hier die Wohnungseigentümer seitens der Antragsgegnerin zu	55

2. ausreichend über die Maßnahmen und die einzuholenden Angebote unterrichtet worden sind.

Soweit die Antragstellerinnen mit ihrem Antrag auf Abberufung der Beteiligten zu 4. Erfolg haben, hat diese die ihnen insoweit entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten. Im Übrigen sah der Senat keinen Anlass von dem im Wohnungseigentumsverfahren geltenden Grundsatz abzuweichen, wonach die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben. 56

Der Geschäftswert wird – zugleich in Abänderung der Wertfestsetzung der Vorinstanzen - wie folgt festgesetzt (§ 48 Abs. 3 WEG a.F.): 57

- für das erstinstanzliche Verfahren: 228.000,00 € 58

- für das Erstbeschwerdeverfahren: - bis zum 02.04. 2006: 228.000,00 € 59

- ab dem 03.04.2006. 253.000,00 € 60

- für das Rechtsbeschwerdeverfahren: 103.000,00 € 61

Die Reduzierung der Wertfestsetzung in erster und zweiter Instanz beruht darauf, dass bei TOP 7 (Erneuerung der Dachflächen und Terrassen) bereits in TOP 3 (Jahresabrechnung 2003) enthaltene Kosten für die Sanierung der Dachflächen in Abzug zu bringen waren. Im Übrigen ist die Wertfestsetzung des Landgerichts nicht zu beanstanden und wurde deswegen auch derjenigen für das Rechtsbeschwerdeverfahren, in dem nur über einen Teil des Streitstandes zweiter Instanz zu entscheiden war, zugrundegelegt. 62