

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 43 Abs. 5, 25 WEG

- 1. Die Entlastung des Verwalters enthält ein negatives Schuldanerkenntnis dergestalt, daß Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentums-gemeinschaft insoweit ausgeschlossen sind, als sie Geschäftsvorgänge betreffen, die aus der Abrechnung erkannt worden sind oder doch bei gehöriger Aufmerksamkeit erkennbar waren.**
- 2. Der Wohnungseigentümergeverwalter ist außerdem nach der ihm erteilten Entlastung in aller Regel nicht mehr verpflichtet, Auskunft über die von ihm geführten Geschäfte zu erteilen.**
- 3. Der Verwalter, der selbst Wohnungseigentümer ist, kann an der Abstimmung über seine Entlastung nicht mitwirken. Dieser Grundsatz gilt auch für den Fall, daß der Verwalter als Vertreter einzelner Wohnungseigentümer an der Abstimmung über seine Entlastung teilnehmen will.**
- 4. Der Verwalter, der selbst Wohnungseigentümer ist, kann an der Abstimmung über seine Entlastung nicht mitwirken. Dieser Grundsatz gilt auch für den Fall, daß der Verwalter als Vertreter einzelner Wohnungseigentümer an der Abstimmung über seine Entlastung teilnehmen will.**
- 5. Etwas anderes gilt nur, wenn der als Vertreter handelnde Verwalter von dem Wohnungseigentümer eine Weisung erhalten hat, wie er abzustimmen hat.**

KG Berlin, Beschluß vom 12.09.1988; Az.: 24 W 5887/87

Tatbestand:

Die Bf., die ehemalige Verwalterin, hat in der Wohnungseigentümerversammlung vom 2. 4. 1984 zu TOP2 Nr. 2 über ihre Entlastung und die Genehmigung der Verwaltungsabrechnung 1983 als Vertreterin der Eigentümer von 37 Wohnungen mit "ja" gestimmt. Nach der Teilungserklärung gibt jede Wohnung eine Stimme. Im Protokoll ist als Abstimmungsergebnis vermerkt: Ja-Stimmen: 41; Nein-Stimmen: 40; Stimmenthaltungen: 0. Das AG hat den Anfechtungsantrag des Ast. zurückgewiesen.

Das LG hat auf die sofortige Beschwerde des Ast. festgestellt, daß zu TOP2 Nr. 2 ein Mehrheitsbeschluß nicht zustande gekommen ist, weil die Bf. als Vertreterin der Wohnungseigentümer nach § 25 Abs. 5 WEG von der Stimmabgabe ausgeschlossen war. Die weitere Beschwerde hatte keinen Erfolg.

Gründe:

I. Die von der ehemaligen Verwalterin eingelegte Rechtsbeschwerde ist zwar zulässig. Die Bf. ist befugt, das Rechtsmittel einzulegen. Denn sie ist durch die angefochtene Entscheidung des LG beschwert. Ein Beteiligter, der geltend machen kann, durch die angefochtene Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt zu sein, ist befugt, die Rechtsbeschwerde einzulegen. Dieser Fall liegt hier vor. Die umstrittene Rechtsfrage, ob dem Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Anspruch auf Entlastung zusteht (bejahend: Weitnauer, WEG, 6. Aufl., § 28 Rdnr. 17; Augustin, in: RGRK, 12. Aufl., § 28 WEG Rdnr. 31, verneinend: OLG Düsseldorf, DWE 1981, 25), kann hier offen bleiben. Denn auf sie kommt es zur Entscheidung der Frage, ob die Bet. zu 1 befugt ist, die Rechtsbeschwerde einzulegen, nicht an. Im vorliegenden Fall nämlich kann die Bet. zu 1 durch die angefochtene Entscheidung selbst dann in ihren Rechten verletzt sein, wenn man mit dem OLG Düsseldorf einen Anspruch des Verwalters auf die Entlastung verneinen würde. In der Wohnungseigentümergeinschaft ist zu TOP 2 Nr. 2 ein Beschluß protokolliert worden, durch den die Wohnungseigentümergeinschaft die Verwaltungsabrechnung 1983 genehmigt und der Bf. Entlastung erteilt hat. Die Bf. hat dadurch - auch ohne einen Anspruch auf Entlastung - eine Rechtsposition erlangt. Denn die Entlastung des Verwalters enthält ein negatives Schuldanerkenntnis dergestalt, daß Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft insoweit ausgeschlossen sind, als sie Geschäftsvorgänge betreffen, die aus der Abrechnung erkannt worden sind oder doch bei gehöriger Aufmerksamkeit erkennbar waren. Der Wohnungseigentümergeinschaftsverwalter ist außerdem nach der ihm erteilten Entlastung in aller Regel nicht mehr verpflichtet, Auskunft über die von ihm geführten Geschäfte zu erteilen (OLG Düsseldorf, DWE 1981, 25; BayObLGZ 1975, 161 (165); Rpfleger 1980, 192; Weitnauer, WEG, § 28 Rdnr. 17 und Augustin, in: RGRK, § 28 WEG Rdnr. 31). In diese Rechtsposition ist durch die angefochtene Erstbeschwerde des LG dadurch eingegriffen worden, daß der in der Wohnungseigentümergeinschaft zu TOP 2 Nr. 2 gefaßte Entlastungsbeschluß und damit auch das darin liegende negative Schuldanerkenntnis für ungültig erklärt worden ist.

II. Die Rechtsbeschwerde ist aber unbegründet. Denn die Entscheidung des LG ist frei von Rechtsfehlern. Es hat zutreffend ausgeführt, daß der in der Wohnungseigentümergeinschaft gefaßte Entlastungsbeschluß nicht wirksam zustande gekommen ist. Denn er ist nicht mit Mehrheit gefaßt worden.

1. Das LG hat verfahrensfehlerfrei festgestellt, daß die Bf. als Vertreterin der Eigentümer von 37 Wohnungen mit 37 Stimmen für ihre Entlastung gestimmt hat. Der angefochtene Beschluß enthält zwar nicht, wie es erforderlich gewesen wäre, eine solche ausdrückliche Feststellung. Der Zusammenhang der Gründe läßt aber mit ausreichender Sicherheit die Feststellung erkennen, daß die Bf. 37 Ja-Stimmen abgegeben hat. Diese Feststellung entspricht auch dem unstreitigen Vortrag des Ast. in der Antragsschrift.

2. Rechtsfehlerfrei hat das LG auch entschieden, daß die RechtsBf. nicht befugt war, als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft an der Abstimmung über ihre Entlastung teilzunehmen. Das ergibt sich aus einer analogen Anwendung des § 25 Abs. 5 WEG. Nach dieser Vorschrift ist der Wohnungseigentümer u. a. dann nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlußfassung ein das Gemeinschaftseigentum betreffendes, mit ihm vorzunehmendes Rechtsgeschäft zum Inhalt hat. Nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung (zuletzt BayObLG, NJW-RR 1987, 595; w. Nachw. bei Augustin, in: RGRK, § 28 WEG Rdnr. 33 und § 25 WEG Rdnr. 12

sowie Bärmann-Pick-Merle, WEG, 6. Aufl., § 25 Rdnr. 54) darf aus diesem Grunde der Verwalter, der selbst Wohnungseigentümer ist, an der Abstimmung über seine Entlastung nicht mitwirken. Dieser Grundsatz gilt auch für den Fall, daß der Verwalter als Vertreter einzelner Wohnungseigentümer an der Abstimmung über seine Entlastung teilnehmen will. Denn die Interessenkollision, die durch die Vorschrift des § 25 Abs. 5 WEG verhindert werden soll, besteht auch dann, wenn der Verwalter nicht selbst Wohnungseigentümer ist, sondern als Vertreter anderer Wohnungseigentümer handelt. Dieses Ergebnis wird auch durch die folgende Überlegung gestützt: In § 47 Abs. 4, 1 Halbs. 2 GmbHG ist ausdrücklich geregelt, daß der Gesellschafter einer GmbH auch nicht als Vertreter anderer Gesellschafter an seiner Entlastung mitwirken darf. Diese Vorschrift enthält einen allgemeinen Grundsatz. Sie ist deshalb über ihren Wortlaut hinaus auch auf den Fall anzuwenden, daß der Vertreter nicht selbst Gesellschafter ist (Hachenburg, in: Schilling, GmbHG, 7. Aufl., § 47 Rdnr. 49). Denn Zweck der Vorschrift ist neben dem Verbot des Insichgeschäfts der Grundsatz, daß kein Betroffener als Richter in eigener Sache tätig sein soll (BGH, NJW 1976, 713); Schilling, GmbHG § 47 Rdnr. 47; K. Schmidt, in: Scholz, GmbHG, 6. Aufl., § 47 Rdnr. 89). Dieser Grundsatz gilt in besonderem Maß auch für den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft, gleich ob er Wohnungseigentümer ist oder nicht. Denn der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft ist - anders als der Gesellschafter einer GmbH - ein treuhänderischer Sachwalter über fremdes Vermögen (BayObLGZ 1972, 139 (142); Weitnauer, WEG, § 27 Rdnr. 1; Augustin, in: RGRK, § 27 WEG Rdnr. 3). Er ist daher kraft seines Amtes allein zur Förderung fremder Interessen verpflichtet und deshalb als Betroffener von der Mitwirkung an seiner eigenen Entlastung noch eher ausgeschlossen als der Gesellschafter einer GmbH. Das von der Bf. vorgetragene Argument, durch diesen Grundsatz werde das Stimmrecht der Wohnungseigentümer beschnitten, trifft nicht zu. Denn die Wohnungseigentümer sind nicht in ihrem Recht beschränkt, an der Abstimmung über die Entlastung des Verwalters mitzuwirken. Sie sind lediglich in der Freiheit der Wahl eines Vertreters dahin beschränkt, daß sie den Verwalter, über dessen Entlastung zu entscheiden ist, für die Behandlung dieses Punktes nicht zu ihrem Vertreter wählen können. Die grundsätzliche Freiheit der Vertreterwahl muß dem gewichtigeren Grundsatz weichen, daß kein Betroffener Richter in eigener Sache sein soll. Denn seine Befangenheit begründet seine Inkompetenz, an der Entscheidung über seine Entlastung mitzuwirken (K. Schmidt, GmbHG, § 47 Rdnr. 89).

Keiner Entscheidung bedarf dagegen die Frage, ob etwas anderes gelten muß, wenn der als Vertreter handelnde Verwalter von dem Wohnungseigentümer eine Weisung erhalten hat, wie er abzustimmen hat. Denn dieser Fall liegt hier nicht vor. Die aufgeworfene Rechtsfrage wird daher ausdrücklich nicht entschieden. Da hiernach die Bf. nicht befugt war, an der Abstimmung zu TOP2 Nr. 2 teilzunehmen, ist ein Mehrheitsbeschuß nicht zustande gekommen. Denn das richtige Abstimmungsergebnis lautet hiernach: 4 Ja-Stimmen, 40 Nein-Stimmen, 37 ungültige Stimmen.

3. Zutreffend hat das LG auch entschieden, daß entgegen der von dem AG vertretenen Auffassung eine rechtsmißbräuchliche Stimmabgabe des Ast. als des Mehrheitseigentümers hier nicht dazu führen kann, daß doch ein Mehrheitsbeschuß zustande gekommen ist. Eine rechtsmißbräuchliche Stimmabgabe des Mehrheitseigentümers hätte, wenn sie hätte festgestellt werden können, immer nur zur Folge gehabt, daß nach rechtzeitiger Anfechtung der gesamte Beschuß für ungültig hätte erklärt werden müssen. Eine Reduktion eines in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrfachstimmrechts ist dagegen nicht statthaft (Senat, NJW-RR 1986, 643 = MDR 1986, 413). Hier aber bedurfte es

keiner Prüfung mehr, ob das Abstimmungsverhalten des Ast. ordnungsmäßiger Verwaltung widersprach. Denn der zu TOP2 Nr. 2 gefaßte Wohnungseigentümerbeschuß ist - wie oben ausgeführt - mit Mehrheit nicht zustande gekommen. Es bedarf daher nicht mehr der Prüfung, ob dieser Beschuß auch noch aus einem weiteren Grunde ungültig ist.