

# Kammergericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 24 Abs. 5, 27, 43 Abs. 2 WEG

- 1. Auch wenn das Gesetz in § 24 Abs. 5 WEG eine Ersatzkompetenz des Verwalters als Versammlungsleiter festlegt, stellt die Befugnis zur Versammlungsleitung weder eine originäre, geschweige denn eine unentziehbare Kompetenz des Verwalters nach § 27 WEG dar.**
- 2. Das Recht, einen Versammlungsleiter zu wählen, ist vielmehr ein originäres Recht der Wohnungseigentümergeinschaft, die ordnungsgemäß - insoweit allerdings durch den Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) - eingeladen und zusammengetreten ist.**
- 3. Ausnahmsweise können auch Maßnahmen der Geschäftsordnung (Organisationsbeschluss) einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden, wenn es sich um eine in der Gemeinschaft aufgetretene grundsätzliche Frage handelt, die aller Voraussicht nach auch künftig immer wieder auftreten kann und eine gerichtliche Überprüfung erfordert (BayObLGZ 1995, 407 = NJW-RR 1996, 254 = FGPrax 1996, 52 = ZMR 1996, 151 (=WM 1996, 113)).**
- 4. Rechtlich zulässig sind jedoch nur konkrete Maßnahmen für eine oder ggf. auch mehrere bevorstehende Versammlungen in einem bestimmten Zeitraum. Besser als das (negative) Verbot der Leitung einer Eigentümerversammlung erscheint dem Senat freilich die positive Anordnung, dass für eine bestimmte Versammlung oder für einen begrenzten Zeitraum der Verwalter den Versammlungsvorsitz zu führen hat, wie es in § 24 Abs. 5 WEG als Regelfall auch vorgesehen ist.**

KG Berlin, Beschluss vom 15.01.2003; Az.: 24 W 129/01

### **Tenor:**

Unter teilweiser Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zu Nr. I.4 (Versammlungsleitung) wird der sofortigen Beschwerde des Antragstellers insoweit gegen den Beschluss des Amtsgerichts Wedding vom 24. Mai 2000 - 70 II 40/00 (WEG) - nur mit der Maßgabe stattgegeben, dass gerichtlich angeordnet wird, dass für die Dauer eines Jahres ab Rechtskraft dieses Beschlusses Eigentümerversammlung nur unter dem Vorsitz der Verwalterin stattzufinden haben.

Im Übrigen wird die sofortige weitere Beschwerde zurückgewiesen.

Der Antragsgegner zu II. hat die Gerichtskosten dritter Instanz zu tragen.  
Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert dritter Instanz wird auf 12.654,47 € (24.750,- DM) festgesetzt.

### **Gründe:**

I.

Die Beteiligten zu I. (Antragsteller), II. (Antragsgegner) und III. (übrige Wohnungseigentümer) bilden die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnanlage, die durch Teilungserklärung vom 23. Januar 1980 begründet wurde. Auf der Eigentümerversammlung vom 22. Februar 2000 ließ sich der Beteiligte zu II. (Antragsgegner) mit der Mehrheit der Stimmen zum Versammlungsleiter und Protokollführer wählen. Auf dieser Versammlung wurde unter anderem zu TOP 2.a) der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2000 beschlossen. Dabei stellte der Beteiligte zu II. einen von ihm selbst entworfenen Wirtschaftsplan zur Abstimmung, in dem von einem Gesamtvolumen von 84.700,- DM zuzüglich Verwaltungskosten ausgegangen wird. In dem Wirtschaftsplan werden für kleine Instandsetzungen der Betrag von 3000,- DM und für allgemeine Rechnungen der Betrag von 5000,- DM in Ansatz gebracht.

Das Amtsgericht Wedding hat diese Ansätze für wesentlich zu niedrig gehalten und unter Aufhebung des TOP 2.a) die Position allgemeine Rechnungen auf 30.000,- DM und eine Instandhaltungsrücklagenbildung auf 65.000,- DM und damit ein Gesamtvolumen des Wirtschaftsplans von 166.700,- DM festgesetzt. Den Antrag des Beteiligten zu I., dem Beteiligten zu II. zu untersagen, künftig Versammlungen der Eigentümergeinschaft zu leiten, hat es zurückgewiesen. Auf die gegen diese Entscheidung gerichtete sofortige Beschwerde des Beteiligten zu I. hat das Landgericht Berlin dem Beteiligten zu II. untersagt, künftig Versammlungen der Eigentümergeinschaft zu leiten. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass der Beteiligte zu II. wegen der Vorfälle auf der Eigentümerversammlung vom 22. Februar 2000 als Leiter einer Eigentümerversammlung ungeeignet sei. So habe der Beteiligte zu II. einen Wirtschaftsplan zur Abstimmung gestellt, der offensichtlich eine Unterdeckung enthielt, womit er in eklatanter Weise gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen habe. Darüber hinaus sei der Beteiligte zu II. auch wegen seiner Stellung als Geschäftsführer der früheren Verwalterin ungeeignet, die durch Beschluss des Landgerichts in einem anderen Verfahren aus wichtigem Grund als Verwalterin der Wohnanlage abberufen worden war. Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu II. gegen die Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses zu TOP 2.a) und die Ersetzung des Wirtschaftsplanes durch einen gerichtlichen Wirtschaftsplan hat das Landgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu II.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu II. ist gemäß §§ 27, 29 FGG, 45 WEG zulässig. Das Rechtsmittel ist jedoch nur zum Teil begründet.

Einen Rechtsfehler, auf den die sofortige weitere Beschwerde mit Erfolg allein gestützt werden kann (§ 27 Abs. 1 FGG), weist der angefochtene Beschluss nicht auf, soweit sich die sofortige weitere Beschwerde gegen die Ungültigerklärung des TOP 2.a) und gegen die Ersetzung des Wirtschaftsplans durch das Landgericht richtet. Anders verhält es sich mit dem Verbot der Versammlungsleitung.

1. Das Landgericht hat den Eigentümerbeschluss vom 22. Februar 2000 zu TOP 2a mit der tragenden Begründung für ungültig erklärt, dass der vom Antragsgegner

entworfenen und mehrheitlich, beschlossenen Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2000 mit einem Gesamtvolumen von 84.700,-DM hinsichtlich der Ansätze für Instandsetzungen in Höhe von 3.000,- DM und für allgemeine Rechnungen in Höhe von 5.000,- DM wesentlich zu niedrig angesetzt sei und daher zu erheblichen Nachzahlungspflichten führen würde. Durch ersetzende gerichtliche Entscheidung hat das Landgericht das Gesamtvolumen auf 166.700,- DM festgelegt und die sich hieraus ergebenden monatlichen Beitragsvorschüsse für die einzelnen Wohnungen errechnet (Einzelwirtschaftspläne). Die hiergegen gerichteten rechtlichen Angriffe des Beteiligten zu II. sind erfolglos.

Verfahrensfehlerfrei hat das Landgericht festgestellt, dass betreffend die in der Wohnanlage befindliche Zentralheizungsanlage der Öltank sofort instandgesetzt werden muss und mittelfristig aufgrund des schlechten Zustandes und der geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der Heizungskessel samt dem Brenner ebenfalls erneuert werden muss. Da bereits für die Sanierung des Heizöltanks nach den eingereichten Kostenangeboten ein Betrag in Höhe von 8.000,- DM bis 10.000,- DM erforderlich ist, ist bereits aus diesem Grunde der gewählte Ansatz von 3000,- DM für Instandsetzungen völlig unzureichend. Auch wenn der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Festsetzung des Jahreswirtschaftsplanes insbesondere hinsichtlich der Instandhaltungsrücklagen ein weiter Ermessensspielraum zusteht (vgl. BayObLG in WE 1989, 64f.), so verstößt es gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG, wenn der Wirtschaftsplan die mit einiger Sicherheit zu erwartenden laufenden Aufwendungen nicht decken wird (KG in WE 1991, 193 (=WM 1991, 224)).

Ohne Rechtsirrtum hat das Landgericht festgestellt, dass auch hinsichtlich der Einzelposition allgemeine Rechnungen der Ansatz von 5000,- DM den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. So hat es verfahrensfrei ermittelt, dass im Vorjahr bei den Positionen allgemeine Rechnungen der Betrag von 32306,30 DM abgerechnet wurde und nicht ersichtlich ist, warum im Folgejahr für diese Position mit einem Sechstel des bisherigen Volumens auszukommen ist.

Da das Landgericht den Wirtschaftsplan zutreffend wegen Unterdeckung für ungültig erklärt hatte, oblag es dem Gericht, im Rahmen des Ermessens nach § 43 Abs. 2 WEG einen eigenen Wirtschaftsplan aufzustellen. Ermessensfehlerfrei hat es den vom Amtsgericht gewählten Ansatz für die Position allgemeine Rechnungen in Höhe von 30000,- DM und für die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 65000,- DM bestätigt. In Ausübung des ihm zustehenden Ermessens hat es die Kosten für die Kompletterneuerung der Heizungsanlage in Höhe von voraussichtlichen 65000,- DM eingestellt, da nach den verfahrensfrei festgestellten ohnehin kurzfristiger Instandsetzungsbedarf hinsichtlich der Zentralheizungsanlage bestand und eine Kompletterneuerung spätestens bis zum Jahre 2004 erforderlich gewesen wäre.

Entgegen der Rechtsauffassung des Beteiligten zu II. verstößt der vom Gericht aufgestellte Wirtschaftsplan nicht bereits deshalb gegen § 28 Abs. 1 und 3 WEG, da das Landgericht die Festlegungen am 4. April 2001 und damit bereits nach Ablauf des Kalenderjahres festgelegt hat. Der Beteiligte zu II. übersieht, dass das Landgericht insoweit nur den vom Amtsgericht am 24. Mai 2000 und damit innerhalb der Abrechnungsperiode aufgestellten Wirtschaftsplan bestätigt hat. Durch den Zeitablauf hat sich weder das gerichtliche Verfahren noch der vom Gericht festgelegte Wirtschaftsplan erledigt (vgl. KG OLGZ 1991, 180 = NJW-RR 1991, 463 (=WM 1990, 614)).

2. Die sofortige weitere Beschwerde ist nur insoweit begründet, als das Landgericht dem Beteiligten zu II. (Antragsgegner) untersagt hat, ohne zeitliche Begrenzung künftig Versammlungen der Eigentümergemeinschaft zu leiten. Der angefochtene Beschluss ist insoweit aus Rechtsgründen zu modifizieren (§ 27 Abs. 1 FGG).

Das Landgericht hat das von ihm ausgesprochene Verbot der Versammlungsleitung aus §§ 24 Abs. 5, 43 Abs. 2 WEG hergeleitet und ausgeführt: Der Versammlungsleiter müsse neutral sein. Dem werde der Antragsgegner derzeit im Hinblick auf sein Verhalten in der Eigentümerversammlung, in der die den Gegenstand des vorliegenden Beschlussanfechtungs- und Verpflichtungsverfahrens (betreffend die zu niedrig angesetzten Wirtschaftsplanzahlen) (bildenden Beschlüsse) gefasst worden sind, wie auch im Hinblick auf seine frühere Funktion als Geschäftsführer der abberufenen Verwalterin nicht gerecht. Der Antragsgegner habe in der Versammlung am 22. Februar 2002 Beschlussanträge zur Abstimmung gestellt, die in der Einladung in dieser Form nicht angekündigt waren, habe über einen Wirtschaftsplan mit offensichtlich unzureichenden Kostenansätzen abstimmen lassen und den beschlossenen Wirtschaftsplan erst verspätet an die amtierende Verwalterin versandt. Die Abberufung der von ihm geführten Verwaltergesellschaft würde praktisch unterlaufen, wenn er sich weiterhin als Versammlungsleiter wählen lasse und Einfluss auf die Beschlussanträge nehme. Dem stehe nicht entgegen, dass die abberufene Verwalterin eine juristische Person sei, weil dem geltenden Recht eine Durchgriffshaftung auf den Geschäftsführer durchaus bekannt sei. Auch habe sich der Antragsgegner in der Eigentümerversammlung am 30. November 2000 erneut zum Versammlungsleiter wählen lassen.

Diesen Ausführungen kann aus Rechtsgründen nicht durchweg gefolgt werden.

Zutreffend geht das Landgericht von der Antragsbefugnis des Antragstellers aus. Die Antragsbefugnis ergibt sich aus § 43 Abs. 1 Nr.1 WEG. Danach kann im Wohnungseigentumsverfahren auf Antrag eines Wohnungseigentümers über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander entschieden werden. Auch wenn das Gesetz in § 24 Abs. 5 WEG eine Ersatzkompetenz des Verwalters als Versammlungsleiter festlegt, stellt die Befugnis zur Versammlungsleitung weder eine originäre, geschweige denn eine unentziehbare Kompetenz des Verwalters nach § 27 WEG dar. Das Recht, einen Versammlungsleiter zu wählen, ist vielmehr ein originäres Recht der Wohnungseigentümergeinschaft, die ordnungsgemäß - insoweit allerdings durch den Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) - eingeladen und zusammengetreten ist. Nur für den Fall, dass die Wohnungseigentümer von ihrem autonomen Gestaltungsrecht, einem ihrer Mitglieder den Vorsitz in der Versammlung durch Mehrheitsbeschluss anzutragen und dieses Mitglied die Wahl annimmt, keinen Gebrauch macht, sieht § 24 Abs. 5 WEG die Ersatzzuständigkeit des Verwalters vor, die freilich in der Lebenspraxis wohl ganz überwiegend angenommen wird, weil die meisten Gemeinschaften auf einen professionellen Verwalter Wert legen, dessen Bestellung nach § 20 Abs. 2 WEG nicht einmal durch Vereinbarung ausgeschlossen werden kann (BayObLG NJW-RR 1995, 271 = MDR 1995, 144 (=WM 1995, 229)).

Richtigerweise nimmt das Landgericht ferner an, dass im Rahmen eines WEG-Verfahrens nach § 43 Abs. 2 WEG das Gericht ersatzweise nach billigem Ermessen die Regelungen und Maßnahmen treffen kann, soweit sich eine Regelung nicht zwingend aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem (bestandskräftigen)

Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt. Der Senat lässt offen, ob die Möglichkeit des WEG-Gerichts, einem Wohnungseigentümer das passive Wahlrecht für den Verwaltungsvorsitz auf Dauer zu entziehen, nicht bereits daran scheitern muss, dass eine derartige generelle Geschäftsordnungsregelung die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft überschreitet (BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 (=WM 2000, 620)), wie der Senat es auch bei der generellen Einführung der Schriftform für Beschlussträger der Wohnungseigentümer erwogen hat (KG NJW-RR 2002, 1592 = NZM 2002, 707 = FGPrax 2002, 211 = ZMR 2002, 863 (=WM 2002, 444)). Im Lichte dieser Rechtsprechung dürfte sich die Befugnis des Gerichts auf die Möglichkeit der Regelung von Einzelfällen beschränken, etwa wenn ein Wohnungseigentümer ermächtigt wird, eine bestimmte Eigentümerversammlung mit einem bestimmten Tagesordnungspunkt (z.B. Verwalterwahl) einzuberufen (KG NJW 1987, 386; Bärmann/Pick/Merle, WEG 8.Aufl., § 24 Rn.24).

Zutreffend wertet das Landgericht den Vorgang der Wahl des Verwaltungsvorsitzers als Geschäftsordnungsbeschluss, der zwar regelmäßig nicht angefochten werden kann, weil seine unmittelbare Wirksamkeit mit der Beendigung der Versammlung aufhört. Rechtlich einwandfrei geht das Landgericht jedoch davon aus, dass ausnahmsweise auch Maßnahmen der Geschäftsordnung einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden können, wenn es sich um eine in der Gemeinschaft aufgetretene grundsätzliche Frage handelt, die aller Voraussicht nach auch künftig immer wieder auftreten kann und eine gerichtliche Überprüfung erfordert (BayObLGZ 1995, 407 = NJW-RR 1996, 254 = FGPrax 1996, 52 = ZMR 1996, 151 (=WM 1996, 113)).

Der Senat folgt dem Landgericht auch darin, dass das Verhalten der aus wichtigem Grund abberufenen Verwalter-GmbH dem Antragsgegner als Geschäftsführer zuzurechnen und dies auch dann zu berücksichtigen ist, wenn der Geschäftsführer in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer handelt. Nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts kann aus der Ungeeignetheit als Verwalter auf eine ebensolche Ungeeignetheit eines Wohnungseigentümers für den Verwaltungsvorsitz geschlossen werden.

Rechtlich zu beanstanden ist nach Auffassung des Senats jedoch der zeitlich unbegrenzte Ausschluss des Antragsgegners vom Verwaltungsvorsitz. Würde der angefochtene Beschluss des Landgerichts rechtskräftig, könnte nur im Wege eines Vollstreckungsabwehrverfahrens das auf Dauer ausgesprochene Verbot aufgehoben werden. Gleichwohl verkennt der Senat nicht, dass im Interesse aller Wohnungseigentümer auch ein Regelungsbedarf hinsichtlich des Verwaltungsvorsitzes bestehen kann, insbesondere wenn das Handeln des bestellten Verwalters durch dessen Fernhalten vom Verwaltungsvorsitz nicht unwesentlich beeinträchtigt wird.

Rechtlich zulässig sind jedoch nur konkrete Maßnahmen für eine oder ggf. auch mehrere bevorstehende Versammlungen in einem bestimmten Zeitraum. Besser als das (negative) Verbot der Leitung einer Eigentümerversammlung erscheint dem Senat freilich die positive Anordnung, dass für eine bestimmte Versammlung oder für einen begrenzten Zeitraum der Verwalter den Verwaltungsvorsitz zu führen hat, wie es in § 24 Abs. 5 WEG als Regelfall auch vorgesehen ist. In diesem Sinne hat der Senat auch bereits in einer früheren Entscheidung ausgesprochen, dass eine gerichtliche Regelung dahingehend zulässig ist, dass ein bestimmter Verwalter die Versammlungsleitung auszuüben hat (KG OLGZ 1989, 51 = NJW-RR 1989, 16 = ZMR 1989, 27 (=WM 1988, 416)). Damit wird eine Voraussetzung für den ordnungsgemäßen Ablauf der Versammlung geschaffen und ein

Geschäftsordnungsbeschluss betreffend den anderweitigen Versammlungsvorsitz abgeschlossen.

Demgemäß ist das vom Landgericht ausgesprochene Verbot der Versammlungsleitung in zweierlei Hinsicht zu modifizieren, nämlich beschränkt auf einen bestimmten Zeitraum und positiv gefasst als Einsetzung der Verwalterin als Leiterin der in diesem Zeitraum stattfindenden Versammlungen.

Es entspricht billigem Ermessen, dass der Beteiligte zu II. die Gerichtskosten seines erfolglosen Rechtsmittels trägt (§ 47 Satz 1 WEG). Soweit der Beteiligte zu II. durch die Beseitigung des dauerhaften Verbots obsiegt hat, hat der Senat in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 2 1. Fall ZPO von der Bildung einer Kostenquote abgesehen. Dagegen besteht keine hinreichende Veranlassung, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen (§ 47 Satz 2 WEG).

Der Geschäftswert dritter Instanz wird wie folgt festgesetzt:

Anfechtung von TOP 2.a) der Eigentümerversammlung vom 22. Februar 2000 und Aufstellung eines eigenen Wirtschaftsplans durch das Landgericht: 12143,18 € (= 23750,- DM), Untersagung der Leitung der Eigentümerversammlung durch den Beteiligten zu II.: 511,29 € (1000,- DM).