

Amtsgericht Kerpen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 25, 26 WEG

- 1. Alleine aus dem Fehlen einer sog. "Öffnungsklausel" kann nicht geschlossen werden, daß ein Beschluß, wonach die Beschlußfähigkeit einer Eigentümerversammlung ohne Rücksicht auf die anwesenden Miteigentumsanteile gegeben ist, nichtig ist.**
- 2. Weiter ist ein Beschluß nicht deshalb nichtig, weil er entgegen § 23 Abs. 2 WEG nicht zureichend angekündigt und er sodann unter "Sonstiges" behandelt und gefaßt wurde. Ein solcher Mangel führt nur zur Anfechtbarkeit, nicht aber zur Nichtigkeit eines Beschlusses (a.A.: BGH ZMR 2000, 771).**
- 3. Die Entlastung des Verwalters, auf welche kein Anspruch besteht, entspricht grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn für die Beantwortung dieser Frage kommt es nicht auf die Interessen des Verwalters, sondern alleine auf das wohlverstandene Interesse der Wohnungseigentümer an (a.A.: BGH NJW 2003, 3124).**

AG Kerpen, Beschluß vom 28.11.2003; Az.: 15 II 54/03

Tenor:

Der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft vom 17.07.2003 wird zu TOP 4 für ungültig erklärt, soweit damit der Verwalterin Entlastung erteilt wurde. Weiter wird der Beschluß zu TOP 7 für ungültig erklärt.

Im übrigen wird der Anfechtungsantrag zurückgewiesen.

Die Verfahrenskosten werden den Wohnungseigentümern nach ihren Miteigentumsanteilen auferlegt. Im übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.

Tatbestand:

Der Antragsteller und die Antragsgegner bilden die WEG M in L, die von der weiteren Beteiligten verwaltet wird.

Unter dem 04.04.2000 faßten die Wohnungseigentümer mehrheitlich unter dem Tagesordnungspunkt (TOP) "Sonstiges" folgenden Beschluß (vgl. Bl. 24 GA):

"Die anwesenden Eigentümer beschließen einstimmig, daß ab sofort jede Eigentümerversammlung beschlußfähig ist, wenn die einwöchige Einladungsfrist

eingehalten wurde, dies ohne Rücksicht auf anwesende oder durch Vollmacht vertretene Miteigentumsanteile."

Zu der Eigentümerversammlung vom 17.07.2003 wurde unter dem 04.07.2003 eingeladen (vgl. Bl. 15 GA).

Die Einladung erfolgte dabei unter anderem an Herrn T als Zwangsverwalter für die Wohnung, welche im Eigentum von Herrn S stand. Termin zur Zwangsversteigerung stand dabei am 09.07.2003 an. Durch Einsichtnahme in das Grundbuch wurde festgestellt, daß Herr C am 16.07.2003 durch Zuschlag Eigentümer des zunächst Herrn S zustehenden Miteigentumsanteils (verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 20) wurde.

Auf der Eigentümerversammlung waren nach der Zählung der Verwaltung zunächst 2.619, später 3.397/10.000stel Miteigentumsanteile (MEA) anwesend bzw. vertreten.

Der Antragsteller ficht alle auf der Eigentümerversammlung gefaßten Beschlüsse an und trägt dazu im wesentlichen vor, daß die Versammlung nicht beschlußfähig gewesen sei. Weiter meint er, daß die Anfechtung deshalb begründet sei, weil möglicherweise ein Nichtwohnungsigentümer (bzgl. der Wohnung S)eingeladen worden sei.

Er beantragt,

alle auf der Eigentümerversammlung vom 17.07.2003 gefaßten Beschlüsse für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegner beantragen,

den Antrag zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Der Antrag ist nur zum Teil begründet.

Die Beschlüsse sind nicht schon deshalb samt und sonders aufzuheben, weil die Eigentümerversammlung beschlußunfähig gewesen wäre.

Gemäß § 25 Abs. 3 WEG kommt es für die Beschlußfähigkeit einer Eigentümerversammlung grundsätzlich darauf an, ob die erschienenen Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der MEA vertreten. Gemessen daran wäre nicht von einer Beschlußfähigkeit auszugehen.

Allerdings ist in der Rechtsprechung und der Literatur unstrittig, daß die Vorschrift des § 25 Abs. 3 WEG nicht zwingend ist. Durch eine Vereinbarung, die insbesondere in der Teilungserklärung (bzw. Gemeinschaftsordnung) enthalten sein kann, kann eine von § 25 Abs. 3 WEG abweichende Regelung getroffen werden. Unstrittig kann die Regelung des § 25 Abs. 3 WEG weiter auch durch einen Beschluß abgeändert werden, wenn eine entsprechende Beschlußkompetenz gegeben ist.

Umstritten ist alleine, ob ein solcher Mehrheitsbeschuß auch dann wirksam gefaßt werden kann, wenn die Teilungserklärung - wie hier - keine Öffnungsklausel enthält. Nach Auffassung des BGH soll ein solcher Beschuß sodann nichtig sein (vgl. Beschuß vom 20.09.2000, ZMR 2000, 771; ebenso Merle, in: Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 25 Rz. 88 m.w. Nachw.).

Diese Auffassung des BGH wird von dem hier zur Entscheidung berufenen Gericht nach wie vor für unzutreffend gehalten (vgl. Beschuß vom 18.07.2002 - 15 II 18/02 = NZM 2002, 989 = NJW-RR 2003, 6 = ZMR 2003, 73). An diesen Ausführungen wird festgehalten. Zur Vermeidung von Wiederholungen und zur Unterrichtung der Beteiligten über die Rechtsauffassung des Gerichts wird diesem Beschuß eine geschwärzte Abschrift des Beschlusses vom 18.07.2002 in Kopie beigelegt.

Alleine aus dem Fehlen einer sog. "Öffnungsklausel" kann daher nicht geschlossen werden, daß der Beschuß vom 04.04.2000 (zur Beschußfähigkeit der Gemeinschaft) als nichtig anzusehen wäre.

Weiter ist der Beschuß nicht deshalb nichtig, weil er entgegen § 23 Abs. 2 WEG nicht zureichend angekündigt und er sodann unter "Sonstiges" behandelt und gefaßt wurde. Ein solcher Mangel führt nur zur Anfechtbarkeit, nicht aber zur Nichtigkeit eines Beschlusses (vgl. nur Merle, in: Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 23 Rz. 88 m.w. Nachw.).

Auch inhaltlich stellt der Beschuß keinen so gravierenden Verstoß gegen die Rechtsordnung dar, als daß seine Nichtigkeit angenommen werden müßte. Dazu ist bereits darauf hingewiesen worden, daß die Regelung in § 25 Abs. 3 WEG abdingbar ist. Insbesondere können die Wohnungseigentümer vereinbaren, daß jede Eigentümerversammlung als beschlußfähig angesehen werden soll (vgl. Merle, in: Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 25 Rz. 84 m.w. Nachw.).

Als Zwischenergebnis ist somit aber festzuhalten, daß der Beschuß der Gemeinschaft, der am 04.04.2000 unter "Sonstiges" gefaßt wurde, nicht als nichtig anzusehen ist. Da er unstreitig nicht angefochten und nicht für unwirksam erklärt wurde, ist die Eigentümerversammlung vom 17.07.2003 als beschlußfähig anzusehen. Der von dem Antragsteller erhobene Einwand der mangelnden Beschußfähigkeit greift daher im Ergebnis nicht durch.

Keinen Erfolg hat auch der Einwand des Antragstellers, es sei möglicherweise ein Nichteigentümer zu der Versammlung eingeladen worden. Denn im Zeitpunkt der Versendung der Einladung (04.07.) stand die Wohnung des Miteigentümers S unstreitig unter Zwangsverwaltung, so daß zu Recht der Zwangsverwalter eingeladen wurde.

Unerheblich ist sodann aber auch, daß noch vor der Durchführung der Eigentümerversammlung Herr C durch Zuschlagsbeschuß Eigentümer der Wohnung von Herrn S wurde. Denn es sind keine Umstände dafür ersichtlich, daß die Verwaltung über diese Rechtsänderung vor der Durchführung der Eigentümerversammlung Kenntnis erhalten hätte. Umstände dafür, daß Herrn C noch rechtzeitig über die bereits einen Tag nach dem Zuschlagsbeschuß liegende Eigentümerversammlung hätte informiert werden können, sind nicht ersichtlich oder dargetan worden.

Weiter kommt es letztlich auch nicht darauf an, daß seitens der Verwaltung aufgrund der vom Zwangsverwalter erteilten Ermächtigung bei der Abstimmung für

den (gar nicht mehr berechtigten) "Miteigentümer" S das Stimmrecht ausgeübt wurde. Denn alle Beschlüßfassungen erfolgten "einstimmig" im Sinne des gestellten Antrages. Selbst wenn daher im einzelnen Fall zu Unrecht die auf die Eigentumseinheit von Herrn S entfallenden Stimmen mitgezählt worden sein sollten, so hätte sich offensichtlich nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt.

Die angefochtenen Beschlüsse verstoßen indessen teilweise gegen materielles Recht und sind deshalb für unwirksam zu erklären.

Fehlerhaft ist dabei zunächst, dass der Verwaltung Entlastung erteilt wurde. Das Gericht hält insofern an seiner Ansicht fest, dass die Gewährung von Entlastung, auf welche kein Anspruch besteht, grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (vgl. AG Kerpen, ZMR 1998, 376). Der BGH hat demgegenüber mit Beschluss vom 17.07.2003 (NZM 2003, 764 = NJW 2003, 3124 = ZMR 2003, 750, dort auch m.w.N. zur Gegenmeinung) und (sogar für den ausgeschiedenen Verwalter) mit Beschluss vom 25.09.2003 (NZM 2003, 950 = NJW 2003, 3554 = ZMR 2003, 942) entschieden, dass eine Entlastung nur dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen soll, „wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten“ (vgl. BGH vom 17.07.2003, NZM 2003, 764 = NJW 2003, 3124 = ZMR 2003, 750).

Zur Begründung hat der BGH ausgeführt, dass die Entlastung als Korrelat für die Rechenschaftspflichtung des Verwalters zu verstehen sei. Mit der Entlastung könne zudem eine „weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwalter“ gesichert werden. Da auch die Wohnungseigentümer auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwalter angewiesen seien, dürfe die Beschlussfassung über die Entlastung nicht auf die Frage reduziert werden, ob die Gemeinschaft durch den Beschluss Ansprüche gegen den Verwalter verlieren könne. Unerheblich sei dabei auch, dass der Mehrzahl der Wohnungseigentümer ggf. nicht bekannt sei, dass mit der Entlastung die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses verbunden sei. An dieser gesetzlichen „Nebenfolge“ der Entlastung müssten sich die Wohnungseigentümer festhalten lassen. Schließlich sei die neue Meinung den Nachweis dafür schuldig geblieben, „dass sie den Wohnungseigentümern einen weitergehenden Schutz als die bisher h.M. (biete)“ (vgl. NZM 2003, 764 = NJW 2003, 3124).

Diese Erwägungen des BGH vermögen nicht zu überzeugen. Auszugehen ist von der Frage, was unter einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu verstehen ist. In § 21 Absatz IV WEG wird dies mit den Worten umschrieben, dass die Verwaltung „dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen“ zu entsprechen habe. Abzustellen ist daher auf das Interesse der Wohnungseigentümer. Keinem Zweifel unterliegt dabei, dass jedwedes Verwaltungshandeln positive wie auch negative Wirkungen nach sich ziehen kann. Ob eine Beschlussfassung ordnungsgemäßem Verwalten entspricht, kann somit immer nur entschieden werden, wenn die Vor- und Nachteile, welche der Gemeinschaft durch die beschlossene Maßnahme entstehen, gegeneinander abgewogen werden, wobei der Gemeinschaft insofern ein gewisser - aber nicht unbegrenzter - Ermessensspielraum einzuräumen ist.

Einen solchen Prozess der Abwägung lässt indessen die Entscheidung des BGH nicht erkennen. Zutreffend weist der BGH allerdings darauf hin, dass der Vertrag mit dem Verwalter auf eine langfristig angelegte Geschäftsbesorgung ausgerichtet ist und daher „im Prinzip“ Raum für Entlastungsbeschlüsse vorhanden sein mag.

Damit ist jedoch noch nicht gesagt, ob die Gewährung von Entlastung ordnungsgemäßem Verwaltungshandeln entspricht. Denn für die Beantwortung dieser Frage kommt es nicht auf die Interessen des Verwalters, sondern alleine auf das wohlverstandene Interesse der Wohnungseigentümer an. Dass der Verwalter daher als Korrelat für die ihn treffende Rechenschaftspflicht ein Interesse an der Entlastung besitzen mag, hat daher bei der Betrachtung außen vor zu bleiben. Richtig ist weiter, dass die Entlastung des Verwalters positive Wirkungen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter haben kann. Diese positiven Auswirkungen dürfen indessen nicht überschätzt werden. Im Beschluss des BGH vom 17.07.2003 heißt es u.a. (vgl. NZM 2003, 764 = NJW 2003, 3124):

„Selbst wenn die Wohnungseigentümer zur Entlastung keine Verpflichtung trifft, können die Wohnungseigentümer ein vernünftiges Interesse daran haben, aus freien Stücken durch die Entlastung eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwalter zu sichern.“

Dem ist entgegenzuhalten, dass gerade die guten Verwalter gerichtsbekannt vielfach keinen besonderen Wert auf die Entlastung legen, weil ihnen bereits eine hohe Quote bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung oder auch bei ihrer Wiederwahl als Vertrauensbeweis für eine gute Zusammenarbeit ausreicht. Gute Verwalter wissen zudem, dass sie einer Entlastung nicht bedürfen, weil sie ohnehin keine Schadensersatzprozesse zu befürchten haben. Und schließlich ist eine gewährte Entlastung auch gar nicht in der Lage, eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zu „sichern“. So ist dem Gericht aus etlichen Verfahren bekannt, dass Verwaltern z.T. über Jahre hinweg immer wieder Entlastung erteilt wurde und einzelnen Wohnungseigentümern erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung auffällt, dass dem Verwalter zu Unrecht vertraut wurde. Nicht selten liegt dann aber zwischen einer noch gewährten Entlastung und der Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund nicht mal ein Kalenderjahr. Die Gewährung von Entlastung ist daher weder erforderlich noch überhaupt geeignet, eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zu sichern.

Mit den vorstehenden Überlegungen ist aber gleichsam erst die eine (positive) Seite der Beschlussfassung einer Prüfung unterzogen worden. Ob nämlich eine solche Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, kann erst dann abschließend beurteilt werden, wenn auch die negativen Folgen der Beschlussfassung mit in die Beurteilung einbezogen werden. Als negative Folge geht dabei mit Entlastung unstrittig einher, dass die Wohnungseigentümer möglicherweise Ansprüche gegenüber dem Verwalter verlieren.

Geht es daher um die Prüfung, ob die Entlastung auf bloße Anfechtung hin für unwirksam zu erklären ist, so ist im Wege der Abwägung zu prüfen, ob diese Gefahr schwerer wiegt als der beschränkte positive Nutzen, der o. dargestellt worden ist. Dass der BGH eine solche Abwägung vorgenommen hätte, kann der Entscheidung nicht entnommen werden. Nach Auffassung des Gerichts fällt diese Abwägung zu Lasten des Verwalters aus. Anders als bei Geschäftsführern einer GmbH oder gar Vorständen einer AG ist das Wirken des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht auf eine „Außenwirkung“ gerichtet. Während für die vorgenannten Gesellschaften - wie auch für Genossenschaften - eine Entlastung gleichsam zum normalen Geschäftsablauf dazu gehört und vom „Publikum“ erwartet wird, kann dies für die Verwaltung von Wohnungseigentum nicht gesagt werden. Auch die Versagung einer Entlastung hat daher in den dargestellten Bereichen gänzlich unterschiedliche Folgen. Während bei großen

Gesellschaften des Privatrechts die Frage der Entlastung bzw. der Verweigerung der Entlastung Rückschlüsse auf den Zustand des Unternehmens zulassen können (vgl. dazu Barner, Die Entlastung als Institut des Verbandsrechts, 1990, S. 11ff.), ist dies bei Wohnungseigentümergeinschaften nicht zu befürchten. Denn dieser „Verband“ ist nicht in einem unternehmerischen Sinn auf Kapitalvermehrung ausgerichtet. Die positiven Effekte einer Entlastung des Geschäftsführers oder Vorstands einer juristischen Person, die als Unternehmen am Markt tätig wird, kann daher nicht mit der Entlastung eines WEG-Verwalters verglichen werden.

Hinzu kommt, dass es bei der Entlastung in Unternehmen häufig genug um die Frage geht, ob die Geschäftsführung bei der Unternehmensleitung eine „glückliche Hand“ bewiesen hat. Auch diese Überlegung erscheint kaum auf die Situation von WEG-Verwaltern übertragbar zu sein, weil es hier - bei aller Verantwortung, welche WEG-Verwaltern obliegt - nicht primär um unternehmerische Entscheidungen geht.

Ist daher die positive Wirkung einer Entlastung weit geringer, als vom BGH angenommen, so stellt sich der Nachteil eines etwaigen Verlusts von Rechten als deutlicher Schwachpunkt bei der Gewährung von Entlastungen dar. Dem Gericht ist dazu aus etlichen Verfahren bekannt, dass Wohnungseigentümergeinschaften über Jahre hinweg „blauäugig“ die Verwaltung entlasteten und später Schadensersatzforderungen nicht mehr durchsetzbar waren. Nach der festen Überzeugung des Gerichts stellen daher die positiven Wirkungen einer gewährten Entlastung bei weitem keinen Ausgleich für die Gefahr des Verlusts von Rechten dar.

Mit Blick auf die Entscheidung des BGH ist weiter kritisch anzumerken, dass der Senat in dem Beschluss keine Erwägungen dazu angestellt hat, ob die positiven Wirkungen der Beschlussfassung nicht auch auf einem Weg herbeigeführt werden könnten, welche die negativen Wirkungen der Entlastung vermeidet. Eine solche Gestaltung erscheint auch durchaus denkbar. Steht etwa bei der Beschlussfassung ohnehin die Wiederwahl des Verwalters an, so liegt eine zureichende Vertrauenskunde schon dann vor, wenn der Verwalter (ggf. sogar mit einer hohen Stimmenzahl) wiedergewählt wurde. Aber auch wenn eine Wiederwahl nicht zeitgleich ansteht, ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Wohnungseigentümer dem Verwalter nicht im Beschlusswege ihr Vertrauen sollten kundtun könnten, ohne ihn im „technischen Sinn“ zu entlasten. Die Gemeinschaft könnte daher durchaus etwa über den Beschlussantrag abstimmen, ob die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit der Amtsführung des Verwalters „zufrieden“ ist. Erreicht der Verwalter dabei eine hohe Quote, so dürfte dies als Vertrauensbeweis für eine gute Zusammenarbeit ohne weiteres ausreichen.

Entgegen der Ansicht des BGH ist auch nicht unerheblich, ob die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Bedeutung kennt, welche der Entlastung beigelegt wird (vgl. dazu die Ausführungen des BGH in NZM 2003, 764 = NJW 2003, 3124). Richtig ist dabei freilich, dass es auch für die Auslegung von gefassten Beschlüssen auf den sog. „Empfängerhorizont“ ankommt und nicht etwa darauf, was der Erklärende subjektiv zum Ausdruck bringen wollte. Nach einer bestandskräftig gewährten Entlastung können sich die Wohnungseigentümer daher nicht mit Erfolg darauf berufen, von dem Begriff der Entlastung keine zureichende Vorstellung gehabt zu haben. Andererseits kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass (zumindest) professionellen Verwaltern die mit der Entlastung verbundene Rechtsfolge eines negativen Schuldanerkenntnisses bekannt ist, während dies vielen - wenn nicht den meisten - Wohnungseigentümern gerade unbekannt ist. Wenn der BGH daher in seinem Beschluss Wert auf die „vertrauensvolle

Zusammenarbeit" zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern legt, so müsste den Verwaltern an sich zur Nebenpflicht gemacht werden, die Wohnungseigentümer vor der Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt erst eingehend aufzuklären. Denn ohne eine solche Aufklärung kann nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden, dass viele Verwalter geradezu auf diese Unkenntnis der Wohnungseigentümer spekulieren und von ihnen darauf gehofft wird, dass der Vertragspartner sein Stimmrecht in Verkennung der Brisanz der Entscheidung ausübt.

Dass ein solches Verwalterhandeln wiederum keine Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Wohnungseigentümern bieten kann, liegt auf der Hand: Unaufgeklärt über die Wirkungen eines Entlastungsbeschlusses sollen die Wohnungseigentümer weiter ihr Stimmrecht zur Entlastung des Verwalters ausüben (um dem Verwalter dadurch „Vertrauen zu signalisieren“), während dieser eine vertrauensvolle Zusammenarbeit gleichzeitig dadurch beschädigen darf, dass er die Wohnungseigentümer über die Wirkung der Beschlussfassung unaufgeklärt lässt.

Mit seiner Rechtsprechung zur Verwalterentlastung unterläuft der BGH daher zugleich auch die Aufklärungspflichten, welche er sonst den Verwaltern auferlegt. Übernimmt der Verwalter z.B. die Zuständigkeit zur Erklärung von Zustimmungen und will er nun statt dessen die Wohnungseigentümer in eigener Verantwortung abstimmen lassen, so muss der gewerbliche Verwalter die Wohnungseigentümer „umfassend über die aufgetretenen tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen“ aufklären (vgl. BGHZ 131, 346 = NJW 1996, 1216 = NJWE-MietR 1996, 111 = ZMR 1996, 274). Durch die Aufklärung muss die Eigentümerversammlung dabei in die Lage versetzt werden, „das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der beabsichtigten Maßnahme oder mit deren Versagung eingeht, zutreffend abzuschätzen“. Verletzt der Verwalter schuldhaft diese Pflichten, „so haftet er, weil er der Eigentümerversammlung keine ordnungsgemäße Grundlage für die zu treffende Entscheidung verschafft hat“ (vgl. BGHZ 131, 346 = NJW 1996, 1216 = NJWE-MietR 1996, 111 = ZMR 1996, 274). Erst recht sind solche Aufklärungspflichten aber dann anzunehmen, wenn der Verwalter durch die Beschlussfassung selbst begünstigt werden soll. Denn es ist schlechterdings nicht hinnehmbar, dass der Verwalter „sehenden Auges“ die Unwissenheit der Wohnungseigentümer zu seinem eigenen Vorteil ausnützt.

Unter dem Aspekt einer ordnungsgemäßen Verwaltung hätte der BGH daher sehr wohl in Rechnung stellen müssen, dass den Wohnungseigentümern vielfach die Wirkungen der Entlastung nicht bekannt sind (so zu Recht Köhler, ZMR 1999, 293).

Aber nicht nur unter dem Blickwinkel der Aufklärungspflichten sind die Vorkenntnisse der Wohnungseigentümer von Bedeutung. Denn richtig ist an den Ausführungen des BGH zur Bedeutung des Kenntnisstands der Wohnungseigentümer bei der Abstimmung über die Entlastung nur, dass die Wohnungseigentümer nach der gewährten Entlastung nicht darauf berufen können, über die Bedeutung der Abstimmung im Irrtum gewesen zu sein (vgl. dazu schon o.). Kommt es indessen zu einer Anfechtung der Entlastung, so ist der gefasste Beschluss an anderen Kriterien zu messen. Denn nach der Anfechtung kommt es nicht mehr auf das subjektive Verständnis des einzelnen Wohnungseigentümers an, sondern darauf, ob die Entlastung dem objektiven Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer (nach billigem Ermessen) entsprochen hat. Davon kann aber nicht ausgegangen werden, wenn einer Vielzahl

der Wohnungseigentümer nicht einmal bewusst war, was als gesetzliche (Neben-)Folge mit der Entlastung verbunden ist. Fehlt daher eine zureichende Aufklärung des Verwalters über die Folgen der Entlastung, so schlägt dies auf das Anfechtungsverfahren durch und kann ebenfalls einen Grund abgeben, den Beschluss für unwirksam zu erklären.

Zu Unrecht meint der BGH weiter, die noch vor dem Beschluss vom 17.07.2003 im Vordringen befindliche Meinung sei den Nachweis dafür schuldig geblieben, den Wohnungseigentümern einen weitergehenden Schutz zu bieten, als die vom BGH jetzt gestützte Auffassung. Dabei wird verkannt, dass viele Wohnungseigentümer zu Beginn der Tätigkeit des Verwalters häufig keine zuverlässigen Informationen über dessen Qualifikation besitzen. Vielfach schwant erst einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft nach geraumer Zeit, dass der Verwalter überfordert sein könnte oder dass er aus anderen Gründen den Verwaltervertrag schlecht erfüllt. Dieser Vorgang, der vielfach zunächst nur mit einem „unguten Gefühl“ hinsichtlich der Erledigung der Aufgaben des Verwalters einhergeht, schlägt sich dann später in der Anfechtung eines Entlastungsbeschlusses nieder. Hier liegt nun aber ein Teil des Problems: Denn nach der tradierten Meinung, welche vom BGH jetzt festgeschrieben worden ist, muss der Anfechtende darlegen, dass „erkennbar Ansprüche gegen den Verwalter in Betracht kommen“. Der Wohnungseigentümer, von dem keine Kenntnisse in der Buchführung und in der Verwaltung von Wohnungseigentum verlangt werden können, muss nun also die Nachweise zusammentragen, die einen Anspruch gegen den Verwalter als nahe liegend erscheinen lassen. Die Praxis dazu zeigt, dass die Wohnungseigentümer damit vielfach überfordert sind.

Bereits dieser Ansatz verdeutlicht, dass natürlich die „neuere Auffassung“ den Wohnungseigentümern einen besseren Schutz geboten hat. Denn anders als nach der Rechtsprechung des BGH hätte es für einen Anfechtungserfolg ausgereicht, nur fristgerecht die Anfechtung vorzunehmen. Dass dies für die Wohnungseigentümer einfacher ist - und ihnen daher einen besseren Schutz vermittelt - liegt auf der Hand.

Hinzu kommt ein weiterer Aspekt. Wenn sich die neue Auffassung zur Entlastung durchgesetzt hätte, so hätten die Verwalter nach den schon bisher gemachten Erfahrungen mutmaßlich nach und nach auf das Institut der Entlastung schlicht verzichtet oder dieses zumindest nicht in dem bisher üblichen Umfang eingesetzt. So ist namentlich auf Grund des Beschlusses des BayObLG vom 19. 12. 2002 (BayObLGZ 2002, 417 = NZM 2003, 154 = NJW 2003, 1328 = ZMR 2003, 280) schon eine deutliche Tendenz der Verwalter zu erkennen gewesen, Anträge auf Entlastung erst gar nicht mehr auf die Tagesordnung zu nehmen. Fehlt es nämlich an einem Anspruch auf Entlastung und wäre diese dann auf Anfechtung hin stets für ungültig zu erklären (soweit nicht im Einzelfall ein Anspruch auf Entlastung besteht), so hätten solche Anfechtungsverfahren zum einen zu einem Ansehensverlust für die unterlegenen Verwalter führen können, zum anderen hätte es nahe gelegen, ihnen sowohl die Verfahrenskosten als auch die außergerichtlich auf der Gegenseite angefallenen Kosten aufzuerlegen. Wenn der BGH daher die jüngst noch im Vordringen befindliche Meinung gestützt hätte, hätten Verwalter vermutlich in Zukunft weithin auf eine Entlastung verzichtet. Diese Entwicklung hätte aber wiederum für viele Eigentümergeinschaften bedeutet, dass Schadensersatzverpflichtungen gegen den Verwalter auch dann noch hätten durchgesetzt werden können, wenn das Fehlverhalten erst Jahre später für die Wohnungseigentümer ersichtlich wurde.

Nach alledem kann entgegen der Auffassung des BGH die dem Verwalter gewährte Entlastung nicht als ordnungsgemäße Verwaltung angesehen werden. Der Beschluß ist daher auf die Anfechtung hin für unwirksam zu erklären.

Zu Recht ist demgegenüber der Verwaltungsbeirat entlastet worden. Soweit das Gericht bislang die oben dargestellten Erwägungen zur Entlastung des (professionellen) Verwalters auch auf die Entlastung des Verwaltungsbeirats übertragen hat, wird daran nicht festgehalten.

Denn im Gegensatz zu professionellen Verwaltern erhalten Verwaltungsbeiratsmitglieder für ihre Tätigkeit in aller Regel keine Vergütung. Die Wohnungseigentümer haben aber ein berechtigtes Interesse daran, in ihrem Kreis Personen zu finden, die bereit sind, sich der ehrenamtlichen Tätigkeit eines Beiratsmitgliedes zu stellen und so zugunsten der Gemeinschaft tätig zu werden. Wäre nun aber auch den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats ohne wenn und aber auf bloße Anfechtung hin die positive Wirkung einer Entlastung zu nehmen, so steht zu befürchten, daß in Zukunft immer weniger Wohnungseigentümer bereit wären, ein solches Amt überhaupt zu übernehmen (während diese Sorge bei dafür bezahlten Verwaltern nicht besteht). Aus diesem Grunde erscheint es richtig, die im Ermessen der Wohnungseigentümer stehende Frage der Entlastung von Verwaltungsbeiratsmitgliedern anders zu entscheiden, als bei (professionellen) Verwaltern.

Steht daher die Entlastung von Verwaltungsbeiratsmitgliedern in Rede, so ist ein solcher Beschluß nur dann für unwirksam zu erklären, wenn im Rahmen der Anfechtung dargetan wird, daß ihnen Pflichtverstöße zur Last zu legen sind und Schadensersatzansprüche zumindest dem Grunde nach denkbar sind. Da es an solchen Darlegungen hier fehlt, ist der Beschluß zur Entlastung der Verwaltungsbeiratsmitglieder nicht zu beanstanden.

Demgegenüber ist der Beschluß zu TOP 7 für unwirksam zu erklären.

Der Einbau von Wasserzählern zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verstößt gegen die Teilungserklärung. Denn in der Teilungserklärung ist unter § 8 lit. a) geregelt, daß der Kaltwasserverbrauch zu den Bewirtschaftungskosten gehört, über welche nach MEA abgerechnet werden soll (vgl. hier Bl. 35 GA). Auf die Anfechtung hin ist der Beschluß daher für unwirksam zu erklären (vgl. dazu den Beschluß des BGH vom 25.09.2003, dort insbesondere unter III 2c aa und III 2 d aa), wobei offen bleiben kann, ob mit dem BGH dann anderes zu gelten hat, wenn die Teilungserklärung keine Vorgabe zur Verteilung der Wasserkosten beinhaltet. Sind nämlich die Kosten des Wasserverbrauchs in der Teilungserklärung geregelt, so kommt eine Änderung dieses Verteilungsschlüssels (durch eine verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung) jedenfalls durch einen angefochtenen Beschluß nur dann in Betracht, wenn ein Festhalten an der Regelung in der Teilungserklärung als grob unbillig angesehen werden müßte (vgl. BGH, a.a.O.). Solche Umstände sind hier indessen weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Nicht begründet ist demgegenüber die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 6. Durch diesen Beschluß soll zunächst ein Anwalt mit der Prüfung beauftragt werden, in welchem Umfang nachträglich Maßnahmen zur Verbesserung des Feuerschutzes getroffen werden müssen, die von der Stadt Kerpen verlangt werden. Dieser Beschluß läßt einen Fehler nicht erkennen; ein solcher Fehler ist von dem Antragsteller auch nicht konkret vorgetragen worden.

Nicht zu beanstanden ist weiter der Beschluß zu TOP 8. Denn durch diesen Beschluß wird lediglich geregelt, daß der zur Zeit der Beschlußfassung bereits geltende Wirtschaftsplan so lange gültig bleiben soll, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird. Eine solche Beschlußfassung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. KG, ZMR 2002, 460 "Fortgeltung I"; vgl. auch OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 862).

Das Gericht hat in schriftlichem Verfahren entschieden, da ausschließlich Rechtsfragen zu klären waren und sich der Antragsteller wie auch die Antragsgegner mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt haben. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, daß die Ausführungen in dem Schriftsatz vom 21.10.2003 (des Antragsgegnervertreeters) bzw. im Schreiben vom 27.10.2003 (des Antragstellers) von dem Gericht zur Kenntnis genommen wurden, letztlich aber ohne Auswirkung auf die Entscheidung geblieben sind. Es konnte daher auch davon Abstand genommen werden, den Beteiligten dazu noch vor dem Erlaß dieses Beschlusses rechtliches Gehör zu gewähren.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Dabei entsprach es billigem Ermessen, den Wohnungseigentümern (bestehend aus dem Antragsteller und den Antragsgegnern) die Kosten des Verfahrens entsprechend ihren jeweiligen Miteigentumsanteilen aufzuerlegen. Dabei hat das Gericht gewürdigt, daß die Anfechtung teilweise Erfolg hatte und eine Kostenaufhebung den Antragsteller über Gebühr belasten würde. Weiter bestand nach Auffassung des Gerichts durchaus auch ein Interesse der Gemeinschaft daran, die Rechtsfragen, die in diesem Anfechtungsverfahren von Bedeutung waren, zu klären.

Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten hat es bei § 47 Satz 2 WEG zu verbleiben.

Geschäftswert nach § 48 WEG: 10.000 EUR

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann die sofortige Beschwerde eingelegt werden. Die sofortige Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Gegenstandes der sofortigen Beschwerde 750,00 EUR übersteigt. Es wird darauf hingewiesen, daß der Wert des Beschwerdegegenstandes sich maßgeblich nach dem Änderungsinteresse des Beschwerdeführers bestimmt und nicht mit dem in dieser Entscheidung festgesetzten Gegenstandswert übereinstimmen muß. Die sofortige Beschwerde ist innerhalb einer Frist von zwei Wochen, die mit der Zustellung der Entscheidung beginnt, beim Amtsgericht Kerpen oder bei dem Landgericht Köln entweder durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zu Protokoll der Geschäftsstelle eines der genannten Gerichte einzulegen. Die Frist wird nur durch den Eingang der Beschwerdeschrift bei einem der genannten Gerichte bzw. durch die Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle eines der genannten Gerichte gewahrt.