

# Hanseatisches Oberlandesgericht

## Beschluss

§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG, 27, 29, 22 FGG

- 1. Legt die Teilungserklärung Modalitäten zur Wahl der Beiratsmitglieder als Soll-Vorschrift fest, hat dies zur Folge, dass Abweichungen zulässig sind und an Stelle einer Wahl der Mitglieder in zwei getrennten Wahlgängen eine Wahl beider Mitglieder in einem Wahlgang in Betracht kommt.**
- 2. Sofern im Einzelfall kein Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung auf den in der Teilungserklärung erwähnten Formalien besteht und zwei Wahlgänge fordert, ist es nicht rechtsfehlerhaft, dass das Landgericht dem seinerzeit in der Versammlung anwesenden Antragsteller die Berufung auf das Erfordernis von einzelnen Wahlgängen verwehrt hat.**
- 3. Die Blockwahl widerspricht nicht dem Verständnis von demokratischem Wahlverhalten.**

OLG Hamburg, Beschluss vom 28.01.2005, Az.: 2 Wx 44/04

### **Tenor**

Die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 18, vom 25.2.2004 wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die Gerichtskosten des Verfahrens vor dem Oberlandesgericht zu tragen. Er hat den Antragsgegnern die diesen im Rechtsbeschwerdeverfahren entstandenen notwendigen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert für die dritte Instanz wird auf 4.000,-- EUR festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe**

I.

Die Beteiligten streiten um die Wirksamkeit von zwei zu Top 32 und Top 33 in der Wohnungseigentümerversammlung vom 1.7.2002 gefassten Beschlüssen, die der Beteiligte zu 1) als Wohnungseigentümer der Anlage in Hamburg rechtzeitig angefochten hat. Wegen der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf die Beschlüsse des Amtsgerichts Hamburg - St. Georg vom 2.7.2003 und des Landgerichts Hamburg vom 25.2.2004 verwiesen.

Beide Vorinstanzen haben die gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Anlage als Antragsgegner gerichteten Anträge des Antragstellers zurückgewiesen. Auf die Begründung der erwähnten Beschlüsse wird Bezug genommen.

Mit der am 29.3.2004 beim Hanseatischen Oberlandesgericht eingegangenen weiteren sofortigen Beschwerde gegen die dem Antragsteller am 16.3.2004 zugestellte Entscheidung des Landgerichts vom 25.2.2004 verfolgt der Antragsteller sein Ziel weiter, die beiden Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 1.7.2002 unter Änderung der vom Amtsgericht und vom Landgericht ergangenen Beschlüsse für ungültig zu erklären und den Antragsgegnern die Gerichtskosten sowie die außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen. Wegen der Begründung des Rechtsmittels wird auf die vom Antragsteller im Rechtsbeschwerdeverfahren eingereichten Schriftsätze verwiesen.

Die Antragsgegner verteidigen die Entscheidung des Landgerichts und beantragen die Zurückweisung der sofortigen weiteren Beschwerde sowie die Belastung des Antragstellers mit den Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner. Wegen des Vorbringens der Antragsgegner in der dritten Instanz wird auf den Schriftsatz vom 26.5.2004 Bezug genommen.

## II.

Die gemäß §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG, 27, 29, 22 FGG statthafte und zulässige sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers hat keinen Erfolg, denn sie ist unbegründet. Die angefochtene Entscheidung beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts, auf die allein hin das Rechtsbeschwerdegericht eine Überprüfung vornehmen darf (§§ 27 FGG, 546 ZPO).

### A. Zu Top 32 (Wiederwahl der Antragsgegnerin zu 2) als Verwalterin)

Die Ausführungen des Landgerichts dazu, dass von den 16 abgegebenen Ja-Stimmen jedenfalls 14 nicht zu beanstanden sind und die Antragsgegnerin zu 2) daher wirksam wiedergewählt worden ist, weil den 14 gültigen Ja-Stimmen nur 13 Nein-Stimmen und eine Enthaltung gegenüber stehen, lässt Rechtsfehler nicht erkennen. Der Senat pflichtet der Entscheidungs begründung bei und verweist darauf zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen.

Im Hinblick auf den Vortrag des Antragstellers in der dritten Instanz ist folgendes ergänzend auszuführen:

1. Der Antragsteller meint zu Unrecht, dass eine Stimmenmehrheit für die Beschlussfassung nicht vorgelegen habe, weil die Wohnungseigentümerin in der Versammlung vom 1.7.2002 nicht anwesend gewesen sei, der von ihr bevollmächtigte Wohnungseigentümer die Versammlung aber vor der Abstimmung zu Top 32 bereits verlassen gehabt habe und der Wohnungseigentümer allenfalls für eine Vertretung seiner eigenen beiden Stimmen durch den Wohnungseigentümer gesorgt habe, nicht aber für eine Vertretung der Frau.

Der Antragsteller hat bei seiner Zählweise außer Acht gelassen, dass von den 32 in der Liste der am 1.7.2002 als anwesend oder vertreten erfassten Wohnungseigentümern, zu denen auch Frau M. als durch Wohnungseigentümer L. vertreten gehört, bei der Abstimmung zu Top 32 noch 30 Personen anwesend bzw. vertreten waren, da unstreitig nur der Eigentümer A. die Versammlung vorher verlassen hatte, ohne jemanden zu bevollmächtigen. Die Eigentümerin der Wohnung Nr. 5 Frau G. hatte die Versammlung zwar auch verlassen, hatte aber zuvor auf der Versammlung der Verwaltung eine Vollmacht erteilt (Anl. Antragsgegner 4). Nachdem auch Herr L. die Versammlung verlassen hatte, ohne für die von ihm vertretene Frau M. eine Vertretung zu bestellen, verblieben noch 30 Vertretene bzw. anwesende Wohnungseigentümer, da Herr L. wegen der beiden ihm selbst zustehenden Stimmen Herrn L. in der Versammlung mündlich bevollmächtigt hatte. Mehr als 30 Stimmzettel sind unstreitig bei der Abstimmung zu Top 32 nicht ausgegeben worden, von denen 16 auf Ja, 13 auf Nein und einer auf Enthaltung lautete.

2. Von den 16 Ja-Stimmen haben die Vorinstanzen eine für ungültig erklärt, weil die Eigentümerin E. M. Frau K. eine Vollmacht erteilt hatte und diese Bevollmächtigte nicht zu dem Kreis der Personen gehört, denen nach § 10 Nr. 2 der Teilungserklärung eine wirksame Vollmacht erteilt werden kann. Dies wird von den Beteiligten nicht beanstandet, so dass nur noch 15 Ja-Stimmen verbleiben.

3. Wie in den Vorinstanzen bedarf es keiner Entscheidung, ob die von der Verwaltung für die Eigentümerin Frau P. abgegebene Stimme gültig ist, denn auch wenn die für sie abgegebene Stimme nicht als Ja-Stimme gezählt wird, verbleiben noch 15 (vgl. o. vgl. 2.) abzüglich eine Stimme = 14 Ja-Stimmen, die für die Mehrheitsentscheidung über die Wiederwahl der Antragsgegnerin zu 2) als Verwalterin ausreichen. Diese 14 Ja-Stimmen hat das Landgericht entgegen der Auffassung des Antragstellers rechtsfehlerfrei als wirksam beurteilt.

a) Die von der Verwaltung für den Wohnungseigentümer H. abgegebene Stimme ist gültig. Der Wohnungseigentümer H. hat die dem Antragsteller am 16.3.1999 erteilte Vollmacht, ihn in allen künftigen Wohnungseigentümergebungen bis auf Widerruf zu vertreten, wirksam für die Wohnungseigentümergebungen vom 1.7.2002 widerrufen, indem er dem Verwalter

der Wohnungseigentumsanlage am 6.6.2002 eine Vollmacht für die in Rede stehende Eigentümerversammlung vom 1.7.2002 erteilt, seine Interesse auf der Wohnungseigentümerversammlung wahrzunehmen und Beschlüsse für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen nach § 181 BGB zu fassen.

Der Widerruf als einseitig empfangsbedürftige Willenserklärung des Vollmachtgebers kann unabhängig davon, ob die Vollmacht als Außen- oder Innenvollmacht erteilt worden war, sowohl gegenüber dem Bevollmächtigten (Innenvollmacht) als auch dem Dritten (Außenvollmacht), demgegenüber sie besteht, erklärt werden (vgl. §§ 168 Satz 3, 167 Abs. 1 BGB; MüKo/Schramm BGB 4. Aufl. § 168 Rn. 19; Soergel-Leptien BGB 12. Aufl. § 168 Rn. 19; Staudinger-Schilke BGB (2004) § 168 Rn. 4 und 5 m.w.N.). Der Erklärung des Widerrufs durch den Vollmachtgeber H. gegenüber dem Antragsteller selbst bedurfte es daher nicht, um die Vertretungsmacht des Antragstellers jedenfalls für die Wohnungseigentümerversammlung vom 1.7.2002 zum Erlöschen zu bringen, weil die Erklärung des Widerrufs gegenüber dem Dritten (üblicherweise als Geschäftsgegner bezeichnet, also im Streitfall den anderen Wohnungseigentümern bzw. deren Vertretern als denjenigen, mit denen die Beschlussfassung nach der Teilungserklärung und dem WEG in der Wohnungseigentümerversammlung zu erfolgen hat) auch wirksam zugegangen ist, da die Verwalterin gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG befugt war, Erklärungen für die Wohnungseigentümergeinschaft entgegenzunehmen.

Die vom Landgericht vorgenommene Beurteilung der Vollmachterteilung des Vollmachtgebers H. an den Verwalter der Wohnungseigentumsanlage als Widerruf der dem Antragsteller zuvor erteilten Vollmacht des Vollmachtgebers H. lässt Rechtsfehler nicht erkennen. Die Widerrufserklärung kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten erklärt werden (Staudinger-Schilke a.a.O. m.w.N.), etwa durch Bestellung eines neuen Bevollmächtigten. Die Auslegung von Urkunden und rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen ist ausschließlich Sache der Tatsacheninstanz. Das Gericht der weiteren Beschwerde ist an deren Feststellung gebunden, wenn sie nicht unter Außerachtlassung des umfassend von Amts wegen zu ermittelnden Sachverhalts und aller wesentlichen Umstände des Einzelfalls unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften, Denkgesetze und zwingende Erfahrungssätze oder den allgemeinen Sprachgebrauch zustande gekommen ist. Solche Fehler sind dem Landgericht indessen nicht unterlaufen. Das Landgericht hat insbesondere nachvollziehbar dargelegt, dass die speziell auf die Wohnungseigentümerversammlung vom 1.7.2002 bezogene Vollmachterteilung des Wohnungseigentümers H. den Vorrang vor der dem Antragsteller generell bis auf Widerruf erteilten Vollmacht hat und dementsprechend die am 16.3.1999 erteilte Vollmacht hat erlöschen lassen, soweit sie sich auf die Versammlung vom 1.7.2002 erstreckt. Der Antragsteller kann mit der weiteren Beschwerde nicht mit Erfolg geltend machen, dass die tatsächlichen Folgerungen der Tatsacheninstanz nicht die einzig möglichen sind, oder dass eine andere Schlussfolgerung - hier etwa im Sinne einer Bevollmächtigung des Verwalters durch den

Wohnungseigentümer H. zusätzlich zur fortbestehenden Bevollmächtigung des Antragstellers - ebenso nahe oder noch näher gelegen hätte.

b) Die Ausführungen des Landgerichts zur Bevollmächtigung des Wohnungseigentümers La., die beiden Stimmen des Wohnungseigentümers L. in der Wohnungseigentümerversammlung vom 1.7.2002 auszuüben, sind ebenfalls frei von Rechtsfehlern.

Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist unbeachtlich, dass die Wohnungseigentümerin M., die Ehefrau des Antragstellers, nicht gehört hat, ob der Wohnungseigentümer L. die Bevollmächtigung im Weggehen mündlich auf der Versammlung vom 1.7.2002 erklärt hat. Einer Tatsachenermittlung insoweit bedurfte es nicht, denn nicht die einzelnen Wohnungseigentümer sind nach der Erklärung des Wohnungseigentümers L. bevollmächtigt worden sondern der Wohnungseigentümer Le., so dass der Zugang der Willenserklärung an die Ehefrau des Antragstellers als Wohnungseigentümerin nicht erforderlich war, um wirksam zu werden. Das der Bevollmächtigte Le. die Erklärung des Wohnungseigentümers L. vernommen und entsprechend für den Wohnungseigentümer L. abgestimmt hat, ist unstrittig. Zudem hat das Landgericht die mündliche Vollmachterteilung durch die am 24.7.2002 errichtete Urkunde rechtsfehlerfrei als bewiesen angesehen, so dass es auch insoweit keiner Sachverhaltsaufklärung bedurfte, wie der Antragsteller zu Unrecht meint. Dass die Urkunde einen falschen Sachverhalt wiedergibt, behauptet nicht einmal der Antragsteller.

Schließlich war die Vollmachterteilung des Wohnungseigentümers L. an den Wohnungseigentümer La. nicht deshalb unwirksam, weil sie nicht schriftlich erfolgt war. Vielmehr ist es unschädlich, dass die Vollmachtsurkunde erst nach der Wohnungseigentümerversammlung vom 1.7.2002 am 24.7.2002 errichtet worden ist. Die Teilungserklärung sieht in § 10 Abs. 2 nicht vor, dass die Vollmachterteilung der Schriftform bedarf, um wirksam zu sein, sondern es wird ausdrücklich auf die Vollmachtsurkunde zu Nachweiszwecken abgestellt. Eine solche Urkunde, die nach der Teilungserklärung zu den Akten des Verwalters genommen werden muss, ist bei einer Vollmachterteilung in Anwesenheit des Verwalters bzw. seines Vertreters in der Wohnungseigentümerversammlung, in der die Vollmacht erklärtermaßen benutzt werden soll, zum Nachweis der Vollmacht nicht erforderlich, wenn, wie im Streitfall, der die Versammlung leitende Vertreter des Verwalters die Bevollmächtigung, die er prüfen muss, selbst hört. Nur für den dauerhaften Nachweis der Vollmachterteilung, der unabhängig von der Person des die Bevollmächtigung Vernehmenden sein soll, wird die Urkunde benötigt. Ob die Urkunde über die schriftliche Bestätigung der Vollmachterteilung das richtige Datum trägt, was der Antragsteller bestreitet, ist demgegenüber ohne Belang.

B. Zu Top 33 (Blockwahl der Beiratsmitglieder mit Ausnahme der Vorsitzenden)

Der Antragsteller beanstandet in der Rechtsbeschwerdeinstanz nur noch, dass die beiden Beiratsmitglieder im Wege der Blockwahl ermittelt worden sind, indessen ohne Erfolg.

Die Teilungserklärung schließt, worauf das Landgericht zutreffend hingewiesen hat, eine Blockwahl nicht aus. Die Modalitäten der in § 10 Abs. 6 der Teilungserklärung behandelten Wahl der Beiratsmitglieder sind als Soll-Vorschrift gefasst mit der Folge, dass Abweichungen zulässig sind und an Stelle einer Wahl der Mitglieder in zwei getrennten Wahlgängen eine Wahl beider Mitglieder in einem Wahlgang in Betracht kommt. Sofern im Einzelfall kein Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung auf den in der Teilungserklärung erwähnten Formalien besteht und zwei Wahlgänge fordert, ist es nicht rechtsfehlerhaft, dass das Landgericht dem seinerzeit in der Versammlung anwesenden Antragsteller die Berufung auf das Erfordernis von einzelnen Wahlgängen verwehrt hat (vgl. auch Armbrüster ZWE 2001, 355, 358; vgl. auch Niefenführ/Schulze WEG 6. Aufl. § 26 Rn. 2 b). Die Blockwahl widerspricht nicht dem Verständnis von demokratischem Wahlverhalten und schont ggf. einen eher missliebigen Kandidaten, dessen Wahl hinzunehmen die Wohnungseigentümer jedoch bereit sind, etwa schon deshalb, um die Anzahl der erforderlichen Verwaltungsbeiratsmitglieder zusammenzubekommen. Der Antragsteller hat keine Umstände dargetan, weshalb er an der Geltendmachung von Bedenken vor der Durchführung der Blockwahl gehindert war. Vielmehr hat er selbst in seiner früheren Eigenschaft als Verwalter der in Rede stehenden Anlage in von ihm geleiteten Wohnungseigentümerversammlungen Blockwahlen unbeanstandet durchführen lassen. Auch nach der Blockwahl hat der Antragsteller nichts mitgeteilt, was auf eine unzulässige Manipulation oder Beeinflussung der Blockwahl hindeuten könnte, vielmehr hat er sich auf die - zutreffende - Erklärung beschränkt, bei Einzelwahlgängen hätte das Ergebnis anders ausfallen können. Dieser Einwand ist dem Antragsteller aber mangels erkennbaren Rechtsschutzbedürfnisses bezüglich der hier umstrittenen Blockwahl vom 1.7.2002 abgeschnitten.

C. Im Übrigen hat der Antragsteller keine Rechtsfehler der angefochtenen Entscheidung aufgezeigt, sie sind auch nicht erkennbar.

D. Die Kostenentscheidungen beruhen auf § 47 WEG. Die Billigkeit gebietet, dass der Antragsteller die Kosten seines auch in dritter Instanz erfolglosen Rechtsmittels einschließlich der den Antragsgegnern entstandenen notwendigen außergerichtlichen Kosten trägt, zumal er im Rechtsbeschwerdeverfahren keine neuen Aspekte in die rechtliche Auseinandersetzung eingebracht hat.

Der Geschäftswert ist gemäß § 48 Abs. 3 WEG festgesetzt worden und beruht bezüglich der Höhe auf den vom Amtsgericht angestellten Erwägungen, denen das Landgericht gefolgt ist und die auch für die Rechtsbeschwerdeinstanz gelten.