

Oberlandesgericht Rostock

BESCHLUSS

§§ 18 Abs. 3, 25 Abs. 2 WEG

- 1. Für die Voraussetzungen der Beschlussfassung über das Verlangen auf Veräußerung des Wohnungseigentums enthält § 18 Abs. 3 WEG eine Sonderregelung. Gem. § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG ist die absolute Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, gerechnet nach Köpfen, erforderlich.**
- 2. Das Kopfstimmrecht gem. §§ 18 Abs. 3 Satz 2, 25 Abs. 2 WEG bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils und der Zahl seiner Wohnungseigentume nur eine Stimme hat.**
- 3. Eine in der Gemeinschaftsordnung abweichende Stimmrechtsregelung dergestalt, dass je 1/1000 Miteigentumsanteil eine Stimme gewährt wird, gilt nicht für Beschlüsse gem. § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG.**

OLG Rostock, Beschluss vom 03.11.2008, Az.:3 W 5/08

Tenor

1. Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Landgerichts Stralsund vom 20.07.2007 unter Zurückweisung der sofortigen weiteren Beschwerde im Übrigen wie folgt abgeändert:

Auf die sofortige Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Amtsgerichts Bergen auf Rügen vom 29.01.2007 abgeändert und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 09.12.2005 zu TOP 3 und TOP 4 für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

2. Die Gerichtskosten des Verfahrens in allen Rechtszügen tragen die Antragsteller zu 20% und die Antragsgegnerin zu 1. zu 80%.

Eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten findet nicht statt.

3. Der Geschäftswert des Verfahrens wird für alle Rechtszüge, insoweit hinsichtlich des Verfahrens erster und zweiter Instanz in Abänderung der

Festsetzungen des Amtsgerichts und des Landgerichts, auf 54.566,45 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

Die Antragsteller und die Antragsgegnerin zu 1. sind die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage S. in B. Die Antragstellerin zu 1. hat einen Miteigentumsanteil von 155/1000, der Antragsteller zu 2. einen Miteigentumsanteil von 80/1000, die Antragstellerin zu 3. einen Miteigentumsanteil von 55/1000, der Antragsteller zu 4. einen Miteigentumsanteil von 50/1000, die Antragstellerin zu 5. einen Miteigentumsanteil von 40/1000 und die Antragsgegnerin zu 1. insgesamt Miteigentumsanteile von 620/1000.

Die Antragsgegnerin zu 2. ist seit Juli 2004 die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Gemeinschaftsordnung ist unter anderem Folgendes bestimmt:

"§ 14 Eigentümerversammlung ... (3) Je 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wird eine Stimme gewährt. (4) § 18 Abs. 3 des WEG bleibt unberührt. ..."Zwischen den Beteiligten sind zahlreiche Verfahren anhängig. Im vorliegenden Verfahren begehren die Antragsteller die Ungültigerklärung von mehreren Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.12.2005 sowie die Abberufung der Verwalterin aus wichtigem Grund durch das Gericht.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.12.2005 erläuterte die Verwalterin unter TOP 2, dass die Antragsteller bezüglich des Zeitraumes Juli 2004 bis Dezember 2005 mit Hausgeldern in Höhe von insgesamt 20.971,98 € in Rückstand seien. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von 620/1000 Miteigentumsanteilen:

"Die Verwalterin wird hiermit beauftragt und bevollmächtigt, gegen die säumigen Eigentümer eine entsprechende Hausgeldklage im Namen der Eigentümergeinschaft einzureichen. Es ist ihr gestattet, mit der Klage einen Rechtsanwalt auf Kosten der Eigentümergeinschaft zu beauftragen oder die Klage selbst als Rechtsanwältin zu bearbeiten. Herr W. wird als Geschäftsführer der Mehrheitseigentümerin beauftragt und bevollmächtigt, eine entsprechende Vollmacht für die Verwalterin / Rechtsanwältin zu unterzeichnen."

Zu TOP 3 fassten die Wohnungseigentümer jeweils mit einer Mehrheit von 620/1000 Miteigentumsanteilen Beschlüsse, wonach die Antragsteller gem.

§ 18 WEG aufgefordert werden, ihre jeweiligen Miteigentumsanteile zu veräußern.

Unter TOP 4 beschlossen die Wohnungseigentümer ebenfalls mit einer Mehrheit von 620/1000 Miteigentumsanteilen:

"Die Verwalterin wird hiermit von der Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt in ihrer Eigenschaft als Rechtsanwältin die Einziehungsklage im Namen der Eigentümergemeinschaft einzureichen. Die dafür erforderlichen Kosten sind der Eigentümergemeinschaft in Rechnung zu stellen. Herr W. wird wiederum von der Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt, eine entsprechende Vollmacht für die Verwalterin / Rechtsanwältin zu unterzeichnen."

Die Antragsteller haben beantragt, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 09.12.2005 zu TOP 2, TOP 3 und TOP 4 für unwirksam zu erklären. Desweiteren haben sie beantragt, die Verwalterin aus wichtigem Grund durch das Gericht abzuverufen. Hinsichtlich der jeweiligen Begründung wird auf die Darstellung im Beschluss des Landgerichts Stralsund vom 20.07.2007 Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Anträge mit Beschluss vom 29.01.2007 zurückgewiesen. Der Beschluss zu TOP 2 sei rechtmäßig. Er sei in formeller Hinsicht ordnungsgemäß zu Stande gekommen und es entspreche auch in der Sache ordnungsgemäßer Verwaltung, die Wohngeldvorauszahlungen gerichtlich geltend zu machen. Die von den Antragstellern bezeichneten Zahlungen seien nicht auf die Wohngelder für den streitgegenständlichen Zeitraum geleistet worden. Im Übrigen seien die geltend gemachten Einwände in demjenigen Verfahren zu klären, dessen Durchführung die Wohnungseigentümer mit dem angefochtenen Beschluss gebilligt hätten. Jenes Gerichtsverfahren sei erst- und zweitinstanzlich erfolgreich gewesen. Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 3 habe das Wohnungseigentumsgericht lediglich die Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung zu prüfen, nicht jedoch die Berechtigung des Entziehungsverlangens. Der Beschluss zu TOP 3 sei mit der erforderlichen Mehrheit gefasst worden und daher ordnungsgemäß zu Stande gekommen. Gleiches gelte für den Beschluss zu TOP 4. Dass die Verwalterin mit der Führung des Prozesses beauftragt worden sei, sei nicht zu beanstanden. Schließlich lägen auch die Voraussetzungen, unter denen die Verwalterin durch das Gericht aus wichtigem Grund abzuverufen sei, nicht vor.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der Begründung der Entscheidung des Amtsgerichts wird auf den Inhalt des Beschlusses vom 29.01.2007 (Bl. 434 ff. d. A.) Bezug genommen.

Gegen den Beschluss haben die Antragsteller sofortige Beschwerde eingelegt. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts widerspreche der Beschluss der Eigentümergemeinschaft zu TOP 2 ordnungsgemäßer Verwaltung, denn ohne richtige Angaben der Verwalterin zum Zahlungsstand könnten die

Erfolgsaussichten der Klagen nicht sachgerecht beurteilt werden. Der von der Verwalterin behauptete Zahlungsrückstand treffe nicht zu.

Die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 seien nichtig, jedenfalls rechtswidrig, da die Antragsgegnerin zu 1. im Zusammenwirken mit der Verwalterin damit nur den Zweck verfolge, die Antragsteller soweit zu schwächen, dass sie ihren Erweiterungsbau wunschgemäß errichten könne. Dass die Zahlungen der Antragsteller fehlerhafterweise nicht berücksichtigt worden seien, sei der Antragsgegnerin zu 1. bekannt gewesen.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts lägen auch wichtige Gründe zur Abberufung der Verwalterin vor. Diese bestünden insbesondere in der Nichtberücksichtigung ihrer Zahlung in Höhe von 19.980,62 €, in der pflichtwidrigen Unterlassung der Einleitung von Instandhaltungsmaßnahmen hinsichtlich des Küchentraktes und der Wasserleitung, die zur Gebrauchsuntauglichkeit ihrer Sondereigentumseinheiten geführt hätten, in der in unangemessener Höhe erfolgten Abrechnung der Verwaltervergütung, in der Nichtberücksichtigung der Versorgungs- und Versicherungskosten hinsichtlich des Altbaues, in der Nichterteilung von Zwischenauskünften über den Vermögensstand, in der Auszahlung des Guthabens an die Antragsgegnerin zu 1. und in der Nichtverfolgung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegen die ehemalige Miteigentümerin G & P GbR, die nunmehr teilweise verjährt seien. Im Übrigen nehmen die Antragsteller auf ihr erstinstanzliches Vorbringen Bezug.

Mit Beschluss vom 20.07.2007 hat das Landgericht die sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Es hat ausgeführt, die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 2 sei unbegründet. Der Beschluss sei formell rechtmäßig zu Stande gekommen. Er habe auch rechtmäßiger Verwaltung entsprochen, nachdem die Verwalterin über rückständige Hausgelder seitens der Antragsteller Mitteilung gemacht habe. Die entsprechenden Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft seien auch nicht offensichtlich unbegründet gewesen, da die Zahlungen der Antragsteller in Höhe von ca. 43.000,00 € nicht zur Tilgung der streitgegenständlichen Ansprüche bestimmt gewesen seien. Das von den Antragstellern genannte sogenannte Zuflussprinzip habe damit nichts zu tun. Gegenansprüche der Antragsteller bestünden nicht.

Die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 seien formell rechtmäßig. Die gem. § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG erforderliche Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer habe vorgelegen. Die Prüfung der sachlichen Berechtigung bleibe dem Entziehungsverfahren nach § 51 WEG vorbehalten.

Der Abberufungsantrag sei unbegründet, da ein wichtiger Grund für die Abberufung der Antragsgegnerin zu 2. nicht gegeben sei. Insofern und hinsichtlich der weiteren Einzelheiten der Begründung wird auf den Inhalt des Beschlusses vom 20.07.2007 (Bl. 500 ff. d. A.) Bezug genommen.

Gegen den Beschluss des Landgerichts wenden sich die Antragsteller mit ihrer anwaltlich unterzeichneten weiteren Beschwerde vom 06.08.2007, die sie mit eigenhändig unterzeichnetem Schriftsatz vom 28.08.2007 begründet haben und mit der sie ihre erstinstanzlichen Anträge weiter verfolgen. Sie vertreten die Auffassung, das Landgericht habe den Sachverhalt unzureichend ermittelt und komme zu rechtsfehlerhaften Ergebnissen.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 2 habe das Landgericht verkannt, dass bereits die Aufforderung der Verwalterin zur Zahlung von Hausgeld fehlerhaft gewesen sei, weil die von ihnen gezahlten 19.985,00 € von ihr nicht berücksichtigt worden seien. Der Beschluss entspreche daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Da kein Zahlungsverzug vorliege, seien auch die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 rechtswidrig. Die Klage nach § 18 WEG solle sie auch nur im Hinblick auf die Baupläne der Antragsgegnerin zu 1. gefügig machen. Dadurch, dass die Verwalterin diese Klage vertrete, verletze sie ihre Neutralitätspflicht. Schließlich habe die Verwalterin bei der Abstimmung das Kopfprinzip des § 18 Abs. 3 WEG nicht beachtet. Fälschlicherweise habe sie die Auszählung nach Miteigentumsanteilen vorgenommen. Dies hätten auch das Amtsgericht und das Landgericht verkannt.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei die Verwalterin auch aus wichtigem Grund abzurufen, da das Vertrauensverhältnis tiefgreifend gestört sei. Die erwähnte Einziehungsklage sei eine solche gravierende Störung. Daneben seien die Beschlussvorlagen der Verwalterin zu dem Wirtschaftsplan 2006, der Jahresabrechnung 2004 und der Jahresabrechnung 2005 in Beschlussanfechtungsverfahren jeweils für unwirksam erklärt worden. Zutreffend sei, dass die Erstellung der Jahresabrechnungen ab 2000 gesondert zu vergüten sei, sofern ein diesbezüglicher Auftrag vergeben werde. Die Verwalterin weigere sich jedoch, derartige Beschlussanträge auf die Tagesordnung zu setzen. Entgegen der Auffassung des Landgerichts seien die Nebenkosten für ihren Altbau von der Gemeinschaft zu bezahlen, da sie auf das Anderkonto hierfür 19.985,00 € gezahlt hätten, die die Verwalterin überwiegend für eigene Honorarforderungen verwendet habe. Die Verwalterin sei auch verpflichtet, Vorschläge zur Instandhaltung des Küchentraktes zu machen. Die Bezugnahme des Landgerichts auf die Ausführungen des Amtsgerichts hinsichtlich der Verweigerung der Auskunftserteilung gehe fehl. Das Landgericht sei dem Beweisangebot dafür, dass die Verwalterin die Akteneinsicht abgebrochen habe, nicht nachgegangen. Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei die Rückzahlung von 5.884,59 € an die Antragsgegnerin zu 1. rechtswidrig. Die teilweise Verjährung von Ansprüchen gegenüber der ausgeschiedenen Miteigentümerin G & P habe die Verwalterin zu vertreten, da sie zu lange zugewartet habe. Das Abstimmungsverhalten der Antragsteller sei unerheblich gewesen. Eine Pflichtverletzung der Verwalterin bestehe auch darin, sich zu weigern, ihre Abberufung auf die Tagesordnung zu setzen. Die Ausführungen des Landgerichts zu überhöhten Honorarberechnungen der Verwalterin seien insbesondere hinsichtlich der Kopiekosten falsch.

Ergänzend wird auf die weiteren Ausführungen der Antragsteller in ihren Schriftsätzen vom 28.08.2007, 20.11.2007, 01.02.2008, 05.05.2008 und 16.06.2008 Bezug genommen.

Die Antragsgegner treten der weiteren Beschwerde entgegen. Auf die Schriftsätze der Antragsgegnerin zu 1. vom 15.01.2008, 22.01.2008, 15.02.2008 und 27.08.2008 sowie die Schriftsätze der Antragsgegnerin zu 2. vom 26.02.2008 und 21.05.2008 wird Bezug genommen.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gem. §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a. F., 27, 29 FGG zulässig und in der Sache teilweise begründet.

Der Senat hat als Rechtsbeschwerdegericht die angefochtene Entscheidung lediglich daraufhin zu überprüfen, ob sie auf einer Verletzung des formellen und / oder sachlichen Rechts im Sinne von § 27 Abs. 1 FGG beruht. Dabei sind die von den Antragstellern selbst verfassten und unterzeichneten Schriftsätze zur Begründung der - anwaltlich unterzeichneten und deshalb zulässigen (§ 29 Abs. 1 Satz 2 FGG) - sofortigen weiteren Beschwerde, erst recht soweit sie neuen Tatsachenvortrag enthalten, unbeachtlich. Ihr Inhalt ist für die Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts allenfalls insoweit von Bedeutung, als sich daraus Anhaltspunkte für von Amts wegen zu beachtende Umstände ergeben (vgl. BayObLG, Beschl. v. 17.01.2000, 2 Z BR 120/99, NJW-RR 2000, 676 m.w.N.).

Davon ausgehend hält die Entscheidung des Landgerichts der rechtlichen Nachprüfung nur teilweise stand.

1. Hinsichtlich der Anfechtung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu TOP 3 beruht die Entscheidung des Landgerichts auf einer Verletzung des Rechts im Sinne von § 27 Abs. 1 FGG, namentlich der §§ 18 Abs. 3, 25 Abs. 1 und 2 WEG.

Im Ausgangspunkt zutreffend gehen sowohl das Landgericht als auch bereits das Amtsgericht davon aus, dass ein Beschluss der Eigentümergeinschaft, mit dem - wie hier - gem. § 18 Abs. 3 WEG von einem Wohnungseigentümer die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangt wird, vom Gericht nur daraufhin überprüft werden kann, ob formelle Mängel beim Zustandekommen des Beschlusses vorliegen, nicht jedoch, ob das Veräußerungsverlangen materiell gerechtfertigt ist (vgl. BayObLG, Beschl. v. 04.03.1999, 2 Z BR 20/99, NJW-RR 1999, 887; Beschl. v. 15.02.1995, 2 Z BR 1/95, NJW-RR 1996, 12 m.w.N.). Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen leiden die Eigentümerbeschlüsse zu TOP 3 jedoch an einem solchen formellen Mangel, denn sie sind nicht mit der gem. § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG erforderlichen Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer gefasst worden. Für die Voraussetzungen der Beschlussfassung über das Verlangen auf Veräußerung des Wohnungseigentums enthält § 18 Abs. 3 WEG eine Sonderregelung. Gem. § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG ist die absolute Mehrheit der stimmberechtigten

Wohnungseigentümer, gerechnet nach Köpfen, erforderlich (vgl. BayObLG, Beschl. v. 24.06.1999, 2 Z BR 179/98, NJW-RR 2000, 17; Palandt/Bassenge, 67. Aufl., § 18 WEG Rn. 5). Das Kopfstimmrecht gem. §§ 18 Abs. 3 Satz 2, 25 Abs. 2 WEG bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils und der Zahl seiner Wohnungseigentume nur eine Stimme hat (vgl. nur Palandt/Bassenge, a.a.O., § 25 WEG Rn. 6).

Es kann offen bleiben, ob und inwieweit für Einziehungsbeschlüsse in der Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung getroffen werden kann (zum Meinungsstand vgl. BayObLG, a.a.O.), da eine solche der Gemeinschaftsordnung hier nicht entnommen werden kann. Die Gemeinschaftsordnung enthält zwar in § 14 unter der Überschrift "Eigentümerversammlung" in Abs. 3 eine vom Gesetz abweichende Stimmrechtsregelung dergestalt, dass je 1/1000 Miteigentumsanteil eine Stimme gewährt wird. Dies gilt allerdings nicht für Beschlüsse gem. § 18 Abs. 3 WEG. Angesichts der besonderen Bedeutung, die einer Beschlussfassung über die Entziehung des Wohnungseigentums für die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer zukommt, und der besonderen Regelung in § 18 Abs. 3 WEG hätte die Abbedingung der gesetzlichen Stimmrechtsregelung einer auf diesen Beschlussgegenstand bezogenen ausdrücklichen Vereinbarung bedurft. Eine solche enthält die Gemeinschaftsordnung jedoch nicht. Die allgemeine Regelung in § 14 Abs. 3 Gemeinschaftsordnung reicht insoweit nicht aus (vgl. BayObLG, a.a.O.). Vielmehr ist in § 14 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich geregelt, dass § 18 Abs. 3 WEG unberührt bleibt.

Gemessen hieran fehlte es den Beschlüssen zu TOP 3 jeweils an der dafür erforderlichen Mehrheit, da die Antragsteller je eine Stimme hatten und auch die Antragsgegnerin zu 1. nur eine Stimme hatte. Da nur letztere mit "ja" gestimmt hat, war die gem. § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG jeweils erforderliche Mehrheit nicht erreicht.

Die Eigentümerbeschlüsse zu TOP 3 sind daher für ungültig zu erklären, ohne dass es auf die sonstigen Einwände der Antragsteller hierzu ankommt. Ob die Antragsgegnerin von den Antragstellern eine Beschlussfassung gem. § 18 Abs. 1 WEG verlangen kann (vgl. hierzu KG, Beschl. v. 02.02.1996, 24 W 3553/95, FGPrax 1996, 95), braucht der Senat nicht zu entscheiden, da ein solches Verlangen nicht in Rede steht (vgl. Heinemann in Jenßen, WEG, § 18 Rn. 30).

2. Aus der Ungültigkeit der Beschlüsse zu TOP 3 ergibt sich als notwendige Folge die Ungültigkeit des Eigentümerbeschlusses zu TOP 4, da dieser ohne wirksame Beschlüsse gem. § 18 Abs. 3 WEG keine Rechtfertigung hat.

3. Die weitere Beschwerde ist unbegründet, soweit sich die Antragsteller gegen den Beschluss der Eigentümergemeinschaft zu TOP 2 wenden. Insoweit zu Recht hat das Amtsgericht den Antrag und das Landgericht die sofortige Beschwerde der Antragsteller zurückgewiesen. Die Entscheidung

des Landgerichts beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts im Sinne von § 27 Abs. 1 FGG.

Formelle Mängel beim Zustandekommen des Beschlusses sind nicht ersichtlich.

Nachdem die Verwalterin die Eigentümer über ausstehende Hausgeldvorauszahlungen der Antragsteller im Zeitraum Juli 2004 bis Dezember 2005 in Höhe von insgesamt 20.971,98 € informiert hat, entsprach es im Übrigen ordnungsgemäßer Verwaltung, die Verwalterin zu beauftragen, die Rückstände gegen die Antragsteller gerichtlich geltend zu machen. Einer nochmaligen Zahlungsaufforderung an die Antragsteller bedurfte es nicht, da deren Zahlungsverweigerung offensichtlich war. Dass die Antragsgegnerin zu 1. wider besseren Wissens hinsichtlich der von der Verwalterin erläuterten Zahlungsrückstände und der daraus folgenden Zahlungsverpflichtung der Antragsteller mit "ja" gestimmt hat, ist nicht ersichtlich. Vielmehr greift der Erfüllungseinwand der Antragsteller im Zusammenhang mit ihren Zahlungen bzw. Hinterlegungen in den Jahren 2004 und 2005 nicht durch, da jene Zahlungen nach ihren eigenen Tilgungsbestimmungen gerade nicht auf die Hausgeldvorauszahlungen für den beschlussgegenständlichen Zeitraum geleistet worden sind. Auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts im angefochtenen Beschluss, die der Senat teilt, wird Bezug genommen. Ob der mit dem Beschluss zu TOP 2 in die Wege geleiteten Hausgeldklage auf Grund anderweitiger Einwände oder sonstiger Umstände letztlich umfassender Erfolg beschieden oder versagt werden würde, ist für die Rechtmäßigkeit des Beschlusses nicht erheblich. Darüber hinaus ist die auf Grundlage des Beschlusses zu TOP 2 eingereichte Hausgeldklage nach den Feststellungen der Vorinstanzen erst- und zweitinstanzlich erfolgreich gewesen. Dass diesbezüglich substantielle Änderungen eingetreten sind, ist nicht ersichtlich. Ob die Antragsgegnerin zu 1. den Beschluss zu TOP 2 - auch - deshalb unterstützt hat, um hinsichtlich ihres Bauvorhabens mittelbaren Druck auf die Antragsteller auszuüben, ist angesichts von Vorstehendem nicht von Belang.

Im Übrigen wird auf die weiteren Ausführungen des Landgerichts im Zusammenhang mit TOP 2 Bezug genommen, die Rechtsfehler nicht erkennen lassen.

4. Ebenfalls unbegründet ist die weitere Beschwerde, soweit die Antragsteller die Abberufung der Antragsgegnerin zu 2. durch das Gericht aus wichtigem Grund begehren.

Ein wichtiger Grund in diesem Sinne ist nur gegeben, wenn den Wohnungseigentümern unter Beachtung aller Umstände nach Treu und Glauben eine weitere Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zumutbar ist, insbesondere durch diese Umstände das Vertrauensverhältnis zerstört ist (vgl. BayObLG, Beschl. v. 17.01.2000, a.a.O.). Zutreffend haben sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht festgestellt, dass wichtige Gründe in diesem Sinne, die die sofortige Abberufung der Antragsgegnerin zu 2. erforderlich machen, nicht vorliegen. Auch der Senat vermag unter

Zugrundelegung des zu berücksichtigenden Tatsachenvorbringens der Beteiligten keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür zu erkennen, dass einzelne Umstände für sich oder jedenfalls in ihrer Gesamtheit die weitere Zusammenarbeit mit der Verwalterin als unzumutbar erscheinen lassen.

Soweit die Tatsacheninstanzen ein fachliches Unvermögen der Antragsgegnerin zu 2., ihre Verwaltungstätigkeit auszuüben, nicht haben feststellen können, ist für den Senat kein Rechtsfehler hinsichtlich dieser Beurteilung ersichtlich. Hierbei verkennt der Senat nicht, dass es seit der Aufnahme der Tätigkeit der Antragsgegnerin zu 2. als Verwalterin im Juli 2004 diverse Schwierigkeiten im Rahmen der von ihr zu erfüllenden Aufgaben gegeben hat. Insbesondere mussten mehrere von ihr erstellte Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne im Rahmen von Beschlussanfechtungsverfahren für ungültig erklärt werden. Der Senat teilt allerdings die Auffassung des Landgerichts, dass daraus - noch - nicht der Schluss auf eine fachliche Ungeeignetheit der Antragsgegnerin zu 2. gezogen werden kann. Ihre Tätigkeit war vielmehr zu Beginn erheblich durch die vorgefundene Situation belastet, die darin bestand, dass der frühere Verwalter seine Verwaltungsaufgaben nicht ausreichend erfüllt hat, keine Unterlagen zur Verfügung gestellt hat und eine geordnete Buchführung nicht vorhanden war. Weiter erschwert wird die Tätigkeit der Antragsgegnerin zu 2. dadurch, dass sich innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft die Antragsteller und die Antragsgegnerin zu 1. als zwei offenbar unversöhnliche "Lager" gegenüber stehen, die eine reibungslose Verwaltungarbeit, die hier überdies ohnehin überdurchschnittliche Anforderungen stellt, nicht zulassen. Soweit das Landgericht auf Grund der in den einzelnen Verfahren erfolgten Vorgaben und Richtlinien keine Zweifel daran hat, dass die Antragsgegnerin zu 2. in der Lage sein wird, ordnungsgemäße Abrechnungen und Wirtschaftspläne zu erstellen, hat der Senat keine besseren Erkenntnisse. Sollte sich jene Annahme als unzutreffend erweisen, müsste die Frage ggf. erneut beurteilt werden.

Dass die Antragsgegnerin zu 2. das Stimmrecht und die dazu maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften für einen Beschluss gem. § 18 Abs. 3 WEG durchweg verkannt und dadurch fehlerhaft das Zustandekommen jener Beschlüsse festgestellt und dem zu Folge die Einziehungsklage eingereicht hat, vermag der Senat der Antragsgegnerin zu 2. nicht in entscheidungserheblicher Weise vorzuwerfen, wenn dies auch die beiden Vorinstanzen nicht erkannt haben.

Im Übrigen ist nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin zu 2. Beschlüsse der Eigentümerversammlung berücksichtigt und umsetzt. Dies ist vielmehr ihre ureigene Aufgabe und gilt auch für etwaige erforderliche Zwangsvollstreckungsmaßnahmen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Amtsgerichts und insbesondere des Landgerichts, die der Senat teilt, wird Bezug genommen.

Nicht zu beanstanden sind die Ausführungen des Landgerichts hinsichtlich der von den Antragstellern geforderten Abrechnungen für die Jahre 2000 bis

2003. Überdies hat die Eigentümerversammlung am 09.06.2006 zu TOP 9 beschlossen (Bl. 114 d. A.), dass die Antragsgegnerin zu 2. keine Abrechnungen mit damit verbundenen Mehrkosten für die Jahre bis 2003 erstellen solle. Die Behauptung der Antragsteller, die Verwalterin weigere sich, derartige Beschlussanträge auf die Tagesordnung zu setzen, ist daher unverständlich.

Hinsichtlich des Vorwurfs der Antragsteller, die Antragsgegnerin zu 2. habe es pflichtwidrig unterlassen, bezüglich des Küchentraktes und der Wasserleitung Instandhaltungsmaßnahmen einzuleiten, wird auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts Bezug genommen. Im Übrigen hat der Senat mittlerweile rechtskräftig entschieden (Beschl. v. 29.10.2007, 7 W 62/07), dass die Antragsgegnerin zu 2. nicht verpflichtet war, Vorschläge zur Sanierung des Küchentraktes zu unterbreiten.

Ebenfalls keine Rechtsfehler vermag der Senat den Ausführungen des Landgerichts - auf die Bezug genommen wird - zu entnehmen, die Antragsgegnerin zu 2. sei nicht verpflichtet, die Nebenkosten für den Altbau vom Gemeinschaftskonto der "großen" Eigentümergemeinschaft zu zahlen.

In Übereinstimmung mit den Vorinstanzen sieht der Senat keine Pflichtverletzung der Antragsgegnerin zu 2. darin, dass sie - wie von den Antragstellern behauptet - Auskunft und Akteneinsicht verweigert habe. Vielmehr hat die Antragsgegnerin zu 2. den Antragstellern wiederholt angeboten, Akteneinsicht zu nehmen. Nachdem die Antragsteller die Angebote zunächst nicht wahrgenommen haben, haben sie schließlich auf das erneute Angebot, die Akten am 11.08.2006 in den Räumen der Antragsgegnerin zu 2. von 13.30 Uhr bis 15.30 einzusehen, Akteneinsicht genommen. Soweit die Antragsteller behaupten, die Verwalterin habe die Akteneinsicht um 15.25 Uhr abgebrochen, obwohl sie noch nicht fertig gewesen seien, war vom Landgericht der von den Antragstellern hierfür angebotene Beweis nicht zu erheben, da es hierauf nicht ankommt. Die Beendigung der Akteneinsicht entsprach vielmehr dem vorher angebotenen und akzeptierten Zeitraum. Sollten die Antragsteller einen längeren Zeitraum benötigt haben, auf die angeblich fehlenden fünf Minuten stellen sie ersichtlich nicht ab, wäre es ihre Sache gewesen, einen weiteren Termin mit der Antragsgegnerin zu 2. zu vereinbaren. Dass die Antragsgegnerin zu 2. ein solches Begehren nachfolgend abgelehnt hätte, ist nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der Auszahlung der 5.884,59 € an die Antragsgegnerin zu 1. wird auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts und des Landgerichts Bezug genommen, denen nichts hinzuzufügen ist.

Der Umstand, dass die Antragsgegnerin zu 2. es zugelassen hat, dass Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen die ausgeschiedene Miteigentümerin G & P GbR teilweise verjährt sind, ist weder für sich noch zusammen mit anderen Gründen geeignet, ihre Abberufung zu begründen. Zu Beginn ihrer Tätigkeit war es der Antragsgegnerin zu 2. aus den schon benannten Gründen nicht möglich, sich ein genaues Bild über die finanzielle Situation der Eigentümergemeinschaft zu machen. Auf der dann folgenden

Eigentümerversammlung am 08.10.2004 unter ihrer Regie haben die ehemaligen Eigentümer G. und P.k sie nach unbestrittenem Vortrag mit einer Aufrechnungsforderung in Höhe von 81.000,00 € konfrontiert, deren Richtigkeit auf Grund der vom ehemaligen Verwalter nicht vorgelegten Unterlagen nicht beurteilt werden konnte, mit der Folge, dass ihnen ein Guthaben zugestanden hätte. Sodann hat der Eigentümerwechsel stattgefunden im Zuge dessen auf der Eigentümerversammlung vom 12.05.2005 einvernehmlich alle Beschlussvorlagen ruhend gestellt worden sind, incl. etwaiger Hausgeldforderungen gegenüber G./P.. Die Antragsgegnerin zu 2. sollte ausdrücklich nicht tätig werden. Dass die Eigentümer nachfolgend von dieser Entschließung Abstand nehmen wollten, ist nicht ersichtlich. Sodann ist in der Eigentümerversammlung vom 09.06.2006 trotz entsprechender Beschlussvorlagen der Antragsgegnerin zu 2. mehrheitlich beschlossen worden, dass alle Forderungen hinsichtlich Hausgeldvorauszahlungen (auch die unverjährten) nicht gerichtlich geltend gemacht werden sollten (Bl. 113 d. A.).

In der Weigerung der Antragsgegnerin zu 2., ihre Abberufung - erneut - auf die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung zu setzen, sieht der Senat, in Übereinstimmung mit dem Landgericht, keine Pflichtverletzung der Antragsgegnerin zu 2. Angesichts der - negativen - Abstimmung in der Eigentümerversammlung vom 23.09.2005 und des Umstandes, dass die Abberufung bereits Gegenstand mehrerer (u. a. dieses) Verfahren gewesen ist, hätte eine erneute Abstimmung ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen.

Hinsichtlich der von den Antragstellern kritisierten Honorarabrechnungen der Antragsgegnerin zu 2., insbesondere bezüglich der Kopiekosten, teilt der Senat die Auffassung des Landgerichts und nimmt auf dessen Ausführungen und ergänzend auf § 4 Nr. 2 a des Verwaltervertrages Bezug.

5. a. Die Entscheidung zu den Gerichtskosten folgt aus § 47 Satz 1 WEG a. F. Der Senat hat hierbei den Umfang des gegenseitigen Obsiegens und Unterliegens berücksichtigt, der sich aus dem jeweils festzusetzenden Geschäftswert hinsichtlich der einzelnen Anträge ergibt, dem die Vorinstanzen keine ausreichende Beachtung geschenkt haben.

Insofern gilt unter Zugrundelegung von § 48 Abs. 3 WEG a. F. Folgendes:

aa. Der Geschäftswert für die Anfechtung der Beschlüsse gem. § 18 Abs. 3 WEG (TOP 3) ist nach allgemeiner Meinung allein nach dem Interesse der Beteiligten am Behalten der Eigentumswohnung und am Ausscheiden des betroffenen Eigentümers aus der Wohnungseigentümergeinschaft zu bemessen. Der Eigentümerbeschluss nach § 18 Abs. 3 WEG soll das Entziehungsverfahren erst in Gang bringen und stellt lediglich eine besondere Prozessvoraussetzung für diese Klage dar. Der Senat hält hierfür - der insoweit herrschenden Meinung folgend - ca. 20% des Verkehrswertes der betroffenen Eigentumswohnungen für angemessen (vgl. BayObLG, Beschl. v. 16.08.1991, BReg 2 Z 106/91, WuM 1991, 633 m.w.N.; OLG Köln, Beschl. v. 23.12.1997, 16 Wx 236/97, WuM 1998, 307). Jener Wert ist von

der Antragsgegnerin zu 2. in ihrer Klageschrift vom 26.01.2006 im Entziehungsverfahren mit insgesamt 200.000,00 € angegeben worden. Der Senat hat keine Anhaltspunkte dafür, dass jene Angabe unzutreffend wäre und legt sie daher seiner Berechnung zu Grunde, woraus sich ein Geschäftswert in Höhe von 40.000,00 € ergibt.

bb. Für den zu TOP 4 gefassten Beschluss, die Antragsgegnerin zu 2. in ihrer Eigenschaft als Rechtsanwältin mit der Durchführung des Verfahrens auf Entziehung des Wohnungseigentums zu beauftragen, ist ein gesonderter Geschäftswert festzusetzen. Insoweit sind die Kosten maßgebend, die den Wohnungseigentümern durch ihre anwaltliche Vertretung im Rechtsstreit über die Entziehung des Wohnungseigentums voraussichtlich entstehen werden (vgl. BayObLG, Beschl. v. 27.01.1989, BReg 1bZ 5/88, WuM 1990, 95). Hierfür ist vom Streitwert der Entziehungsklage gem. §§ 18 Abs. 1, 19, 51 WEG auszugehen, der sich nach dem Verkehrswert der Eigentumswohnung(en) bemisst (vgl. BGH, Beschl. v. 21.09.2006, V ZR 28/06, MDR 2007, 263; OLG Rostock, Beschl. v. 07.03.2006, 7 W 63/05, ZMR 2006, 476). Diesen nimmt der Senat - wie oben ausgeführt - mit insgesamt 200.000,00 € an, sodass 2,5 Rechtsanwaltsgebühren (1,3 Verfahrensgebühr und 1,2 Terminsgebühr; keine Erhöhungsgebühr, vgl. hierzu BayObLG, a.a.O.) von jeweils 1.816,00 € anzusetzen sind. Zzgl. Auslagenpauschale und Mehrwertsteuer errechnet sich ein Betrag in Höhe von 5.426,40 €.

cc. Der angefochtene Beschluss zu TOP 2 sollte die Grundlage und formelle Voraussetzung für die sodann einzureichende Hausgeldklage gegen die Antragsteller bilden. Der Senat hält es entsprechend der Ausführungen zu aa. für angemessen, den Geschäftswert zunächst mit einem Bruchteil von 20% der von der Eigentümergemeinschaft angenommenen und einzuklagenden Hausgeldrückstände zu bemessen, mithin mit einem Betrag von 4.194,40 €.

Da der Verwalterin mit dem Beschluss gleichzeitig gestattet wurde, für die Klage auf Kosten der Eigentümergemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen oder selbst als Rechtsanwältin tätig zu werden, sind dem Betrag entsprechend den Ausführungen zu bb. die voraussichtlichen Rechtsanwaltskosten hinzuzusetzen. Diese bemessen sich auf 2,5 Rechtsanwaltsgebühren von jeweils 646,00 €. Zzgl. Auslagenpauschale und Mehrwertsteuer ergibt sich ein Betrag in Höhe von 1.945,65 €.

Insgesamt beträgt der Geschäftswert für die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 2 daher 6.140,05 €.

dd. Den Geschäftswert für den Antrag auf Abberufung der Verwalterin nimmt der Senat entsprechend den Festsetzungen des Amtsgerichts und des Landgerichts, wogegen keine Einwände seitens der Beteiligten erhoben worden sind, mit 3.000,00 € an.

ee. Insgesamt beträgt der Geschäftswert für alle Rechtszüge 54.566,45 €. Insoweit wird die Festsetzung des Amtsgerichts und des Landgerichts gem. § 31 Abs. 1 Satz 2 KostO abgeändert.

Es ergibt sich eine Obsiegsquote der Antragsteller von ca. 80%.

b. Der Senat sieht vorliegend keine Veranlassung, von dem Grundsatz, dass jeder Beteiligte seine außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen hat, abzuweichen und eine Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen.