

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 10 Abs. 1 S. 2, 29 Abs. 1 S. 1 WEG

- 1. Das Gesetz sieht für die Bestellung des Verwaltungsbeirates - anders als bei der Bestellung des Verwalters - keine Höchstdauer/-frist bzw. dessen jeweilige Neueinrichtung in bestimmten Zeitabständen vor.**
- 2. Etwas anderes gilt für die in § 14 S. 2 der Teilungserklärung getroffene, vom Gesetz abweichende und deshalb gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG vereinbarte Form der Zusammensetzung des Beirats, d. h. insbesondere die Festlegung, daß im Beirat das Studentenwerk mit mindestens einem Beisitzer vertreten sein soll. Der letztere Umstand, d. h. daß das Studentenwerk dem Beirat stets als Mitglied angehört und es auch bestimmen kann, wen es in den Beirat entsendet, begründet keine Nichtigkeit der durch eine Vereinbarung abänderbaren Regelung.**
- 3. Der spätere offensichtlich bestandskräftige Eigentümerbeschuß darüber, daß der Verwaltungsbeirat alle 2 Jahre neu zu wählen ist, ergänzt § 14 der Teilungserklärung nur dahin, daß in den genannten Zeitabständen eine Neuwahl der von der Eigentümergemeinschaft zu bestimmenden Beiratsmitglieder stattfindet, d. h. mit Ausnahme des einen vom Studentenwerk zu bestimmenden Beiratsmitglieds.**

OLG Köln, Beschluss vom 24.11.1999, Az.: 16 Wx 158/99

Tenor:

Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1) gegen den Beschluß des Landgerichts Köln vom 26.08.1999 - 29 T 87/99 - wird zurückgewiesen. Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens tragen die Beteiligten zu 1). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 DM festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die form- und fristgerecht eingelegte weitere sofortige Beschwerde ist zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, 20, 22 Abs. 1, 27, 29 FGG). In der Sache hat sie keinen Erfolg.

Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand (§§ 27, 550 ZPO). Rechtsfehler sind weder dargelegt noch ersichtlich.

Der Senat verweist zunächst auf die zutreffenden Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung. Im Hinblick auf das Rechtsbeschwerdevorbringen ist lediglich ergänzend zu bemerken:

Rechtsfehlerfrei ist entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde die vom Landgericht am Wortlaut und Sinn orientierte Auslegung des § 14 der Teilungserklärung

"Verwaltungsbeirat

Bei der ersten Wohnungseigentümersammlung wird gemäß § 29 WEG ein Verwaltungsbeirat bestellt. Er besteht aus höchstens fünf Personen, unter denen das Studentenwerk mit mindestens einem Beisitzer vertreten ist. Für den Verwaltungsbeirat gelten die gesetzlichen Bestimmungen."

dahin, daß die Bestimmung die bei der ersten Versammlung auf Dauer zu beschließende Einrichtung des Verwaltungsbeirats mit der angegebenen Zusammensetzung durch die Eigentümergemeinschaft festlegt. Bei einer solchermaßen in der Teilungserklärung erfolgten Bestimmung kann von der Wahl nur eines "ersten Beirats" bis zur nächsten Eigentümersammlung - wie die Rechtsbeschwerde meint - nicht gesprochen werden. Gegen eine solche zeitliche Befristung der Einrichtung des Beirats nebst dessen Zusammensetzung sprechen auch weitere Gesichtspunkte. So ist zum einen bei einer so großen Eigentümergemeinschaft wie der vorliegenden die generelle Bestellung des Verwaltungsorgans die Regel. Zum anderen sieht auch das Gesetz für dessen Bestellung - anders als bei der Bestellung des Verwalters - keine Höchstdauer/-frist bzw. dessen jeweilige Neueinrichtung in bestimmten Zeitabständen vor. Die Einrichtung des Beirats ist mithin hier für unbestimmte Zeit erfolgt, d. h. bis zu der jederzeit möglichen Abberufung durch einen - wie bei dessen Bestellung, § 29 Abs. 1 S. 1 WEG - bestandskräftigen Mehrheitsbeschluß.

Etwas anderes gilt für die in § 14 S. 2 der Teilungserklärung getroffene, vom Gesetz abweichende und deshalb gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG vereinbarte Form der Zusammensetzung des Beirats, d. h. insbesondere die Festlegung, daß im Beirat das Studentenwerk mit mindestens einem Beisitzer vertreten sein soll. Der letztere Umstand, d. h. daß das Studentenwerk dem Beirat stets als Mitglied angehört und es auch bestimmen kann, wen es in den Beirat entsendet, begründet - wie bereits das Landgericht zutreffend dargetan hat - entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde keine Nichtigkeit der grundsätzlich nur wiederum durch eine Vereinbarung abänderbaren Regelung. Die Vereinbarung steht wie jede Dauerregelung unter dem Vorbehalt der Änderung bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bzw. bei einer grundlegenden Änderung der Verhältnisse, so daß deren entsprechende Änderung möglich ist, wenn etwa - wie angeführt - das Beiratsmitglied Studentenwerk bzw. dessen Auswahl der Beiratsmitglieder

aus irgendwelchen Gründen für die Gemeinschaft nicht mehr tragbar sein sollte.

Der spätere offensichtlich bestandskräftige Eigentümerbeschuß darüber, daß der Verwaltungsbeirat alle 2 Jahre neu zu wählen ist, ergänzt § 14 der Teilungserklärung nur dahin, daß in den genannten Zeitabständen eine Neuwahl der von der Eigentümergemeinschaft zu bestimmenden Beiratsmitglieder stattfindet, d. h. mit Ausnahme des einen vom Studentenwerk zu bestimmenden Beiratsmitglieds.

Sonach ist die in der Versammlung vom 23.06.1998 erfolgte Beiratsneuwahl aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, den unterlegenen Beteiligten zu 1) die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz aufzuerlegen (§ 47 S. 1 WEG). Für eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten nach 47 S. 2 WEG besteht keine Veranlassung, weil die übrigen Beteiligten wegen Aussichtslosigkeit des Rechtsmittels am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt wurden.

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG und entspricht der von den Beteiligten nicht beanstandeten Wertfestsetzung der Vorinstanzen.