

Amtsgericht Neuss

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 49 Abs. 2 WEG 91a Abs. 2, 99 ZPO

- 1. Bei der Abstimmung über die Entlastung kann der Verwalter weder mit eigenen noch mit durch Vollmacht zur Ausübung übertragenen Stimmen mitwirken. Der Verwalter kann bei einem Beschluss über seine Entlastung selbst dann nicht mitstimmen, wenn er nicht Wohnungseigentümer und vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit ist.**
- 2. Dieser grobe Fehler des Verwalters, welcher darin bestand, dass diese mit sämtlichen zur Verfügung stehenden Vollmachtsstimmungen für die eigene Entlastung gestimmt hatte, hat zu dem Gerichtsverfahren geführt, so dass der Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG die Prozesskosten aufzuerlegen waren.**

AG Neuss, Urteil vom 28.01.2008, Az.: 101 C 442/07

Tenor:

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.08.2007 zu dem Tagesordnungspunkt „Entlastung der Verwaltung“ wird für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden der Verwalterin auferlegt.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Verfahrensbeteiligten sind die Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage. In der Wohnungseigentümerversammlung vom 30. August 2007 haben die Versammlungsteilnehmer unter Tagesordnungspunkt über die Entlastung der Verwaltung für die gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2006 beraten und beschlossen.

Vor der Aufnahme der Beratungen über diesen Tagesordnungspunkt hat die Miteigentümerin Frau einen Antrag zur Geschäftsordnung gestellt, welcher dahin ging, den Tagesordnungspunkt erst zum Schluss abzuhandeln, mit der Begründung, dass es um die Entlastung der Verwaltung für die gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2006 gehe und es deshalb ratsam sei, erst einmal über diese gesamte Tätigkeit zu sprechen.

Der Geschäftsführer der Verwalterin hat als Versammlungsleiter die Handzeichen zu diesem Geschäftsordnungsantrag überschlägig nach Kopfanteilen gezählt und durch Substraktionsmethode entschieden, dass weniger als die Hälfte der Versammlungsteilnehmer für diesen Geschäftsordnungsantrag gestimmt haben. Entsprechend gibt das Protokoll wieder: "Der Antrag von Frau zur Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt 4 erst zum Schluss abzuhandeln, wurde seitens der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich abgelehnt."

Sodann ist der Versammlungsleiter ohne weitere Erklärungen in den Abstimmungsvorgang zur Entlastung der Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2006 übergegangen. Dabei hat die Verwalterin mit sämtlichen ihr zur Verfügung stehenden Vollmachtsstimmen für die eigene Entlastung gestimmt. Zum Abstimmungsvorgang gibt das Protokoll wieder:

" Entlastung der Verwaltung

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Entlastung der Verwaltung für die gesamte Tätigkeit im Wirtschaftsjahr 2006.

Abstimmungsergebnis: 5.748/10.000stel Ja-Stimmen

1.459/10.000stel Nein-Stimmen

559/10.000stel Stimmenthaltungen

Damit ist der Beschluss mehrheitlich zustande gekommen. "

Zahlreiche Versammlungsteilnehmer hatten überhaupt nicht verstanden, dass es sich um zwei gesonderte Abstimmungsvorgänge zum Geschäftsordnungsantrag und zu der tatsächlichen Entlastung handelte.

Das Beschlussergebnis ist auch nicht durch den Versammlungsleiter in der Weise verkündet worden, dass der Antrag, die Verwaltung zu entlasten, mehrheitlich angenommen worden ist.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.08.2007 zu dem Tagesordnungspunkt " Entlastung der Verwaltung" für unwirksam zu erklären und regt an, gemäß § 49 Abs. 2 WEG der Verwalterin die Prozesskosten aufzuerlegen.

Der Geschäftsführer der Verwalterin erkennt den geltend gemachten Anspruch für Verwaltung und Eigentümer einschließlich der Prozesskosten an.

Auf das Parteivorbringen im Übrigen wird ergänzend verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Dem Beschlussanfechtungsantrag war stattzugeben, weil der Antrag anerkannt worden ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 49 Abs. 2 WEG. Der Verwalterin waren die Prozesskosten aufzuerlegen, da die Tätigkeit des Gerichts durch die Verwalterin

veranlasst wurde und sie ein grobes Verschulden trifft, auch wenn sie nicht Partei des Rechtsstreits ist.

Der Geschäftsführer der Verwalterin hat in der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.08.2007 Grundsätze der Versammlungsleitung und Beschlussfassung in Wohnungseigentümerversammlungen missachtet, welche von einem geschäftsmäßigen Verwalter in jedem Fall zu beachten sind. Bei der Abstimmung über die Entlastung kann der Verwalter weder mit eigenen noch mit durch Vollmacht zur Ausübung übertragenen Stimmen mitwirken. Der Verwalter kann bei einem Beschluss über seine Entlastung selbst dann nicht mitstimmen, wenn er nicht Wohnungseigentümer und vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB befreit ist (vgl. OLG Zweibrücken in der Zeitschrift " Der Wohnungseigentümer 1985", Seite 117).

Außerdem hatte der Geschäftsführer der Verwalterin als Versammlungsleiter die Vorgaben der Teilungserklärung zu beachten. Wenn in der Teilungserklärung bestimmt ist, dass in Wohnungseigentümerversammlungen die Abstimmungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gezählt werden, so gilt das für sämtliche Abstimmungen in der Wohnungseigentümerversammlung und selbstverständlich auch für die Abstimmungen über Anträge zur Geschäftsordnung.

Ein grober Fehler in der Verhandlungsführung ist darin zu sehen, dass der Geschäftsführer der Verwalterin in einem Tagesordnungsschritt über den Geschäftsordnungsantrag der Frau hat abstimmen lassen, den Tagesordnungspunkt 4 - Entlastung der Verwaltung - erst zum Schluss abzuhandeln und ohne ausdrücklichen Feststellen eines Beschlussergebnisses nach Miteigentumsanteilen direkt in die Beschlussfassung zur Entlastung übergegangen ist. Mindestens sechs Versammlungsteilnehmer hatten überhaupt nicht verstanden, dass hier zwei verschiedene Abstimmungsvorgänge zur Debatte standen.

Außerdem musste das Abstimmungsergebnis durch Verkündung in der Versammlung festgestellt werden.

Da bereits der grobe Fehler der Verwalterin, welcher darin bestand, dass diese mit sämtlichen zur Verfügung stehenden Vollmachtsstimmungen für die eigene Entlastung gestimmt hatte, zu dem Gerichtsverfahren geführt hat, waren nach § 49 Abs. 2 WEG der Verwalterin die Prozesskosten aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 1 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000 EUR festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Interesse der Beteiligten an der Entscheidung.