

Amtsgericht Freyung

1 UR II 1/81

In der Wohnungseigentumssache

94  
18.4.82

M ü l l e r Kurt

M ü l l e r - P e t e r s e n Sig:  
str:

- Antragsteller -

anwaltschaftlich vertreten durch die  
RAe. Dr. Wolfgang Schaufert  
Par

gegen

- a) Wohnungseigentümergeinschaft Feriendorf Vogelthenne,
- b) Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft u.a.

- Antragsgegner -

erläßt das Amtsgericht - Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit -  
Freyung auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 02.04.1982 durch  
den unterzeichneten Richter am 23.04.1982 folgenden

B e s c h l u s s :

- I. Der in der Wohnungseigentümersammlung vom  
16.12.1980 gefaßte zweite Beschluß zum Tages-  
ordnungspunkt 5, wonach die Kosten im Wirtschafts-  
plan für Müllabfuhr, Reinigung und Reparaturen  
ab 1981 in 16 Teile geteilt werden, wird für  
ungültig erklärt.

- 95
- II. Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.10. 1981 gefaßte Beschluß vom Tagesordnungspunkt 3, wonach bezüglich der laufenden Kosten wie bisher verfahren werden solle, wird für ungültig erklärt.
  - III. Im übrigen werden die Anträge vom 13.01.1981, 17.11. 1981 und 09.12.1981 abgewiesen.
  - IV. Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens haben die Antragsteller zu  $\frac{2}{3}$ , die Antragsgegner zu  $\frac{1}{3}$  zu tragen.
  - V. Eine Kostenerstattung findet nicht statt.
  - VI. Der Streitwert wird auf DM 15 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Mit den Anträgen vom 13.01.1981 und 17.11.1981 verfolgten die Antragsteller im wesentlichen die Ungültigkeitserklärung von Beschlüssen, die die Wohnungseigentümer in den Versammlungen vom 16.12.1980 bzw. 17.10.1981 gefaßt hatten. Mit dem Antrag vom 09.12.1981 beehrten die Antragsteller schließlich die Abberufung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Antragschriftsätze Bezug genommen.

Das Gericht hat am 02.04.1982 mündlich zur Sache verhandelt.

Im Termin beantragten die Antragsteller im wesentlichen folgendes:

- I. Folgende in der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.12. 1980 gefaßten Beschlüsse für ungültig zu erklären:

1. Der 1t. Protokoll zum Tagesordnungspunkt 3 gefaßte Beschluß, daß der Wirtschaftsplan 1980 in der vorgelegten Form angenommen wird;
2. der 1t. Protokoll zum Tagesordnungspunkt 5 gefaßte zweite Beschluß, daß die Kosten im Wirtschaftsplan ab 1981 für Müllabfuhr, Reinigung und Reparaturen in 16 Teile geteilt werden;
3. der 1t. Protokoll zum Tagesordnungspunkt 7, Ziff. 2, gefaßte Beschluß, Herrn Haider zum Verwaltungsratsvorsitzenden zu wählen;
4. der 1t. Protokoll zum Tagesordnungspunkt 7, Ziff. 9, gefaßte Beschluß, der Verwaltung für die Rechnungslegung 1978 und 1979 Entlastung zu erteilen.

II. Gemäß § 43 Abs. 1 Ziff. 2 beanstanden wir folgende, in der Eigentümerversammlung vom 16.12.1980 vom Verwalter vorgenommene Handlungen:

1. Rechnungslegung für 1978 und 1979;
2. Vorlage der Wirtschaftspläne 1980 und 1981;
3. die 1t. Protokoll zu Tagesordnungspunkt 4 gegebene Auskunft des Verwalters, daß zum Zeitpunkt des Verkaufs der Häuser im Bauabschnitt 2 dem Bauträger Firma Alpha die Auflagen für das Feriendorf Vogeltheune noch nicht bekannt gewesen seien.

III.

Folgende, in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.10.1981 gefaßten

Beschlüsse für ungültig zu erklären:

1. Der laut Protokoll zum Tagesordnungspunkt 3 gefaßte Beschluß, bezüglich der laufenden Kosten solle wie bisher verfahren werden;
2. Der laut Protokoll zum Tagesordnungspunkt 5 gefaßte Beschluß, die Firma Alpha mit dem neuen Verwaltervertragsentwurf ab 1.1.1982 für die Dauer von einem Jahr weiterhin zu beauftragen, die Verwaltung im Flurstück 721/7 durchzuführen,

sowie der weitere Beschluß, die Firma Alpha als Hausverwalter für die Zeit vom 1.1.1982 bis 31.12.1982 neu zu wählen.

- IV. Der Antragsgegner zu 2) wird als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft abberufen.

Hilfsantrag:

Die Wohnungseigentümer werden verpflichtet, zur Mitwirkung bei der Abberufung des Antragsgegners zu 2) als Verwalter mitzuwirken.

Die übrigen Beteiligten stellten keine konkreten Anträge; der Vertreter der Verwaltung erklärte, daß nach Sachlage entschieden werden sollte.

## II.

Die zulässigen Anträge konnten nur beschränkten Erfolg haben.

1. Soweit durch die Wohnungseigentümerversammlung in der Sitzung vom 16.12.1980 beschlossen wurde, die Kosten im Wirtschaftsplan ab 1981 für Müllabfuhr, Reinigung und Reparaturen in 16 Teile aufzuteilen, war dieser Beschluß für ungültig zu erklären.

Gem. Ziff. 2 der Teilungserklärung vom 19.07.1977 ist das Eigentum an dem Grundstück Flurnummer 721/7 in 12 Miteigentumsanteile zu

98

je 1/12 aufgeteilt. Die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums richten sich nach § 16 II WEG nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile eines jeden Wohnungseigentümers. Danach hat also jeder Wohnungseigentümer die Lasten und Kosten zu je einem Zwölftel zu tragen.

Da weder in der Teilungserklärung noch in einem sonstigen Vertrag von § 16 Abs. II WEG abweichender Teilungsschlüssel vereinbart wurde, hatte es mit der Aufteilung der Kosten auf 12 Teile zu verbleiben.

*In* Soweit <sup>kan</sup> durch Mehrheitsbeschluß ein neuer maßgebender Verteilungsschlüssel nicht geschaffen werden. Vielmehr müßte zuvor die Teilungserklärung abgeändert werden.

2. Die von den Antragstellern vorgetragene Bedenken gegen den Wirtschaftsplan 1980 konnten nicht durchgreifen; eine Ungültigkeitserklärung *ist des* in der Sitzung vom 16.12.1980 durch die Wohnungseigentümer angenommenen Wirtschaftsplanes für das Jahr 1980 *schied* somit aus.

Soweit vorgetragen ist, bei der Einberufung der Eigentümerversammlung vom 16.12.1980 sei der Tagesordnungspunkt 3 (Wirtschaftsplan) nicht in der § 23 Abs. II WEG entsprechenden Art und Weise bezeichnet worden, *zeit* ~~liegt~~ dieser Sachvortrag fehl. Jedem vernünftig Denkenden müßte klar sein, daß es hinsichtlich der Genehmigung des Wirtschaftsplanes nur um denjenigen für das Jahr 1980 handeln konnte.

Da es sich bei der Sitzung vom 16.12.1980 um die allererste Versammlung der Wohnungseigentümer gehandelt hat, konnte der Wirtschaftsplan für 1980 auch nur im nachhinein beschlossen werden.

Soweit *eine* Unrichtigkeit des Wirtschaftsplanes vorgetragen ist, können diese Bedenken nicht durchgreifen. Eine Verwaltungsgebühr von DM 6 822,-- setzt sich aus den Verwaltungsgebühren der Wohnungseigentümer zusammen, die diese monatlich zu entrichten haben. Dabei bezahlen lediglich die Antragsteller monatlich DM 30,--. Die übrigen 11 Wohnungseigentümer entrichten höhere Beträge; unter Einbeziehung noch übriger Verwaltungsgebühren aus dem Vorjahr können die im Wirtschaftsplan angegebenen 6822,-- DM nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden.

Unter Pos. 5 aufgeführte Betrag von DM 800,-- für Rasenpflege kann letztlich auch nicht in Zweifel gezogen werden. § 6 Ziff. 3 des Hausverwaltervertrages vom 23.7.1977 kann keineswegs im Umkehrschluß geschlossen werden, daß diese Aufwendungen bereits im Verwalterentgelt mitenthalten sind.

Soweit unter dem Punkt "Sonstiges" Bagatellbeträge in Höhe von DM 58,-- zusammengefaßt sind, kann der Wirtschaftsplan 1980 gleichfalls nicht beanstandet werden.

3. Der Antrag, die Wahl des Herrn Haider vom 16.12.1980 zum Verwaltungsbeiratsvorsitzenden für ungültig zu erklären, war gleichfalls abzuweisen.

Herr Haider ist zwar selbst nicht Wohnungseigentümer, doch hindert dies seine Wahl zum Verwaltungsbeirat nicht. Wenn § 29 Abs. I S. 2 WEG davon ausgeht, daß sich der Verwaltungsbeirat aus Wohnungseigentümern zusammensetzt, so ist damit nur der Normalfall angesprochen. Auch durch Mehrheitsentscheid können Außenstehende zum Verwaltungsbeirat berufen werden (vgl. Münchner Kommentar WEG § 29 Randnummer 3; Bayer. Oberstes Landesgericht NJW 72, 1377). Die Wahl des Verwaltungsbeirats Haider war ausweislich des Protokolls durch Mehrheitsentscheid erfolgt.

durch

4. Soweit der Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.12.1980 der Verwaltung hinsichtlich der Rechnungslegung für die Jahre 1978 und 1979 Entlastung erteilt wurde, war dieser Beschluß nicht für ungültig zu erklären.

Einwände gegen die Rechnungslegung sind von den Antragstellern nicht vorgetragen. Der Verwaltung wurde durch Mehrheitsbeschluß Entlastung erteilt. Soweit geltend gemacht ist, daß die Abrechnung keine Belege und sonstige Unterlagen enthält, so ist es den Antragsteller unbenommen, bei der Verwaltung in die Buchhaltungsunterlagen Einsicht zu nehmen. Im übrigen konnte die Rechnungslegung 1978 und 1979 erst durch die Eigentümerversammlung vom 16.12.1980 verabschiedet werden, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Versammlung der Wohnungseigentümer stattgefunden hatte.

5. Soweit die Antragsteller beantragen, gem. § 43 Abs. 1 Ziff. 2 WEG folgende in der Eigentümerversammlung vom 16.12.1980 vom Verwalter vorgenommene

Handlungen, nämlich

- 1. Rechnungslegung für 1978 und 1979,
- 2. Vorlage der Wirtschaftspläne 1980 und 1981,
- 3. die lt. Protokoll zu Tagesordnungspunkt 4 gegebene Auskunft des Verwalters, daß zum Zeitpunkt des Verkaufes der Häuser im Bauabschnitt II dem Bauträger Firma Alpha die Auflagen für das Feriendorf Vogeltheune noch nicht bekanntgewesen seien, zu beanstanden, <sup>handelt</sup> ~~geht~~ es sich insoweit um keine im WEG-Verfahren vorgesehenen Anträge; Sie waren daher als unzulässig anzusehen.

- 6. Der in der Wohnungseigentümersammlung vom 17.10.1981 gefaßte Beschluß zum Tagesordnungspunkt 3, wonach bezüglich der laufenden Kosten wie bisher verfahren werden solle, war für ungültig zu erklären.

Eine Aufteilung der Kosten die Müllabfuhr, Reinigung und Reparaturen in 16 Teile, ist, wie oben dargelegt, nicht möglich; der Beschluß war daher aufzuheben.

- 7. Soweit die Antragsteller beantragen, den Beschluß der Eigentümersammlung vom 17.10.1981 aufzuheben, wonach der bisherige Verwalter erneut mit der Verwaltung für ein weiteres Jahr beauftragt wurde, konnte keinen Erfolg haben.

Der Verwalter wurde für ein weitere Jahr durch Mehrheitsbeschluß eingesetzt. Allein die unterschiedliche Interessenlage der Antragsteller ist in Bezug auf die Vermietung ihres Ferienhauses gegenüber derjenigen der Mehrheit der Wohnungseigentümer rechtfertigt es nicht, die Beauftragung des Verwalters für ein weiteres Jahr als ungültig ~~zu~~ <sup>anzu-</sup> sehen.

Aus den gleichen Gründen war auch der Antrag der Antragsteller, die Antragsgegner zu 2) als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft abzurufen, zurückzuweisen. Gleiches galt auch für den Hilfsantrag.

Der Vortrag der Antragsteller läßt kein so gravierendes gemeinschaftswidriges Verhalten des Verwalters erkennen, als das eine Abberufung durch das Gericht gerechtfertigt erschiene. Im übrigen kann die Abberufung nicht allein mit der unterschiedlichen Interessenlage der Antragsteller gegenüber derjenigen der übrigen Wohnungseigentümer begründet werden.

III.

Die Kostenentscheidung ergab sich nach billigem Ermessen unter Zugrundelegung des Sach- und Streitstandes (§ 475.1 WEG).

Eine Kostenerstattung war nicht anzuordnen; die außergerichtlichen Kosten hat grundsätzlich jeder Beteiligte selbst zu tragen.

Der Streitwert war auf DM 15 000 nach dem Geschäftsinteresse festzusetzen.

  
(Dr. Wasthuber)

Richter am Amtsgericht

Für den Gleichlaut der Ausfertigung  
mit der Urschrift:

Freyung, den 27. April 1992

Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle  
des Amtsgerichts:



