

4882 RE (3546 AT)  
WEG §§ 23, 25, 28

#### Leitsatz

**Das Abstimmungsverhalten eines Wohnungseigentümers, der übereine Stimmenmehrheit verfügt, ist nicht rechtsmißbräuchlich, wenn für die Stimmabgabe nachvollziehbare und verständliche Gründe vorliegen.**

**BayObLG, Beschluß vom 3. Mai 2005 - 2Z BR 143/04 -**

**Sachverhalt:** Der Antragsteller und die Antragsgegner sind die Wohnungs- und Teileigentümer einer Wohnanlage, die nunmehr von dem weiteren Beteiligten zu 3 und früher von der Rechtsvorgängerin der weiteren Beteiligten zu 2 und der Beteiligten zu 1 verwaltet wurde. Die Wohnanlage besteht aus acht Wohneinheiten und drei Garagen. Der Antragsteller ist Eigentümer von fünf Wohnungen und zwei Garagen.

Die Gemeinschaftsordnung (GO) enthält unter anderem folgende Regelungen:

In § 4:

#### 2) Verteilungsschlüssel

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung der Eigentumswohnanlage tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

a) Für die Verbrauchserfassung und die Verteilung der Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung gelten die Bestimmungen der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HeizkostenV) vom 23.2.1981, BGBl. 1981 Seite 261. Ergänzend dazu wird folgendes bestimmt:

Die Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung werden von den Eigentümern zur einen Hälfte nach der Wohn- und Nutzfläche des Sondereigentums, zur anderen Hälfte nach dem Verbrauch getragen. Der Verbrauch wird durch Wärme- und Warmwassermesser festgestellt, die von der mit der Abrechnung beauftragten Firma montiert, justiert und abgelesen werden. Den Beauftragten dieser Firma ist freier Zugang zu allen Wärme- und Warmwassermessern zu gestatten. Soweit vorstehend und in der HeizkostenV nichts geregelt ist, bestimmt der Verwalter den Abrechnungsmodus im Einvernehmen mit der beauftragten Firma, falls nicht die Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluß eine Regelung trifft.

b) Soweit im übrigen Verbrauchskosten für jede Eigentumseinheit durch vorhandene Meßvorrichtungen oder in anderer Weise einwandfrei festgestellt werden können, trägt jeder Eigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten allein.

In § 5:

Jeder Eigentümer hat eine Stimme, und zwar für mehrere Einheiten je eine Stimme. Besitzt ein Eigentümer neben seiner Eigentumswohnung bzw. seinem Teileigentum noch ein Teileigentum an einer Garage oder einem Garagenstellplatz, so erhält er deswegen keine zusätzliche Stimme.

In der Eigentümerversammlung vom 16.1.1997,- bei der die Eigentümer von sieben Wohnungen anwesend waren, wurde beschlossen, die anfallenden Müllabfuhrkosten ab der Abrechnung 1996/1997 nach Personen umzulegen.

Am 6.11.2001 fand eine Eigentümerversammlung statt. In der Einladung war unter Tagesordnungspunkt (TOP) 2 angekündigt:

Genehmigung der Abrechnungen 1996 bis 1999 mit Beschlußfassung.

Abgestimmt wurde dann über folgenden Antrag:

Die Jahresabrechnungen 96/97, 97/98, 98/99 und 99/2000 werden mit Feststellung der Einzelergebnisse von der Eigentümergemeinschaft beschlossen.

Für diesen Antrag stimmten zwei Eigentümer, dagegen stimmte der Antragsteller. Der Versammlungsleiter stellte fest, daß der Beschlußantrag damit angenommen sei.

Der Antragsteller hat mit Schriftsatz vom 5.12.2001, bei Gericht eingegangen am selben Tag, beim Amtsgericht beantragt, den Beschluß der Eigentümerversammlung, vom 6.11.2001 zu TOP 2 für ungültig zu erklären, hilfsweise festzustellen, daß der Beschluß nicht zustande gekommen sei, und den Verwalter zu verpflichten, das Sitzungsprotokoll zu berichtigen. Das Amtsgericht hat mit Beschluß vom 28.7.2003 festgestellt, daß der Beschluß der Eigentümerversammlung vom 6.11.2001 nicht zustande gekommen sei, und den Verwalter verpflichtet, das Sitzungsprotokoll entsprechend zu berichtigen. Gegen diesen

Beschluß haben die Antragsgegner sofortige Beschwerde eingelegt. Der Antragsteller hat im Beschwerdeverfahren beantragt, die sofortige Beschwerde der Antragsgegner zurückzuweisen. Das Landgericht hat mit Beschluß vom 2.6.2004 den Beschluß des Amtsgerichts aufgehoben und die Anträge des Antragstellers zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers, die Erfolg hatte.

**Aus den Gründen:** a) Nach dem in der Teilungserklärung festgelegten Stimmrecht standen dem Antragsteller fünf Stimmen zu. Mit diesen Stimmen hat der Antragsteller gegen die Beschlußvorlage gestimmt. Für die Beschlußvorlage wurden, nur zwei Stimmen abgegeben.

b) Die Stimmen des Antragstellers wären bei der Feststellung des Beschlußergebnisses zu berücksichtigen gewesen.

aa) Führt eine Regelung in einer Gemeinschaftsordnung dazu, daß ein Wohnungseigentümer durch sein Stimmenübergewicht die anderen Wohnungseigentümer majorisieren kann, so tritt dadurch keine Reduzierung des Stimmrechts ein, sondern es ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Wohnungseigentümer durch seine Stimmrechtsausübung rechtsmißbräuchlich handelt. Dabei stellt die Majorisierung als solche noch keinen Rechtsmißbrauch dar, sondern sie wird erst rechtsmißbräuchlich, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung darstellen, wie etwa bei der Verschaffung unangemessener Vorteile oder der Bestellung eines persönlich ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters (vgl. BGH GE 1002, 1497 = NJW 2002, 3704/3708).

bb) Gemessen an diesen Grundsätzen ist das Abstimmungsverhalten des Antragstellers nicht als rechtsmißbräuchlich zu werten.

(1) Dabei ist zu berücksichtigen, daß mehrere Abrechnungen in einer einheitlichen Beschlußvorlage zur Abstimmung gestellt wurden. Der Antragsteller hatte deshalb nicht die Möglichkeit, nur der einen oder anderen Abrechnung zuzustimmen. Der Antragsteller konnte im Rahmen der Abstimmung über die Abrechnungen seine Bedenken auch nicht auf einzelne Punkte einzelner Abrechnungen beschränken und den Abrechnungen teils zustimmen oder die Zustimmung versagen. Für die Verneinung eines rechtsmißbräuchlichen Verhaltens ist es deshalb ausreichend, wenn in einer der Abrechnungen Auffälligkeiten vorhanden sind, die auch bei einem vernünftig denkenden und auf die Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmenden Versammlungsteilnehmer Bedenken gegen die Richtigkeit, der Abrechnung erwecken können. Dabei kann eine falsche Beurteilung der Sach- oder Rechtslage für sich allein noch nicht ausreichen, um ein rechtsmißbräuchliches Verhalten zu begründen. Vielmehr muß sich im Abstimmungsverhalten ein Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft manifestieren. Der Senat ist deshalb nicht gehalten, abschließend über die Richtigkeit oder Unrichtigkeit der Abrechnungen zu entscheiden.

(2) Es liegen mehrere Umstände vor, die es auch für einen auf die Interessen der Gemeinschaft Rücksicht nehmenden Wohnungseigentümer vertretbar erscheinen lassen, dem Beschluß die Zustimmung zu versagen.

Es erscheint bereits zweifelhaft, ob der Beschluß über die Genehmigung der Abrechnung, die sich auch auf das Jahr 2000 erstreckt, von der Tagesordnung gedeckt ist, da das Jahr 2000 in der Einladung nicht erwähnt ist.

Hinsichtlich der Verteilung der Kabelgebühren erscheint es zumindest zweifelhaft, ob diese nach Wohneinheiten abgerechnet werden durften. Für eine in Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG zulässige Kostenverteilung nach Wohneinheiten käme lediglich § 4 Nr. 2 Buchst. b GO in Betracht. Kabelgebühren sind jedoch dem Wortlaut nach keine Verbrauchskosten. Außerdem ist es nicht fernliegend, die Regelung dahin auszulegen, daß nur verbrauchsabhängige Kosten erfaßt sein sollen, was durch die Bezugnahme, auf Meßvorrichtungen oder anderweitige Feststellungen erhärtet wird. Kabelkosten sind grundsätzlich nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen (vgl. BGH GE 2004, 1530 = NJW 2004, 34131.3418).

Entsprechendes gilt für die Kosten der Müllabfuhr. Ob für die Regelung der Kostenverteilung für die Müllbeseitigung grundsätzlich eine Beschlußkompetenz der Eigentümerversammlung besteht, kann dahinstehen. Da der Bundesgerichtshof zwar einerseits eine Beschlußkompetenz für die Kostenverteilung von Wasser und Entwässerung bejaht (BGH GE 2003, 1554 = NJW 2003, 3476), andererseits aber für

die Kosten des Kabelanschlusses verneint (BGH GE 2004, 3413/3418), kann es jedenfalls nicht als rechtsmißbräuchlich bezeichnet werden, wenn bei einer Verteilung nach einem beschlossenen Maßstab die Zustimmung verweigert wird. Mangels Beschlußkompetenz wäre nämlich der zur Kostenverteilung gefaßte Beschluß nichtig (BGH GE 2000, 1478 = NJW 2000, 3500).

In den Abrechnungen 1997/1998, 1998/1999 und 1999/2000 wird zudem für die Errechnung des Nachzahlungsbetrags jeweils ein Kontostand herangezogen. Das begegnet bereits deshalb Bedenken, da nicht ersichtlich ist, wie sich dieser Kontostand errechnet. Davon abgesehen gehören Rückstände aus früheren Abrechnungszeiträumen nicht in die Jahresabrechnung (BayObLGZ 1999, 176; BayObLG ZMR 2004, 3.55). Dabei handelt es sich bei den verfahrensgegenständlichen Abrechnungen nicht um lediglich informatorische Mitteilungen, sondern es soll eine Zahlungspflicht begründet werden. Dies ergibt sich daraus, daß der Nachzahlungsbetrag unter Einbeziehung der Kontostände ermittelt wurde, wohingegen eine Ausweisung des Überschusses oder Fehlbetrags für den jeweiligen Abrechnungszeitraum fehlt.

c) Da somit verständliche Gründe für die Ablehnung des Beschlußantrags vorliegen, kann ein Rechtsmißbrauch nicht angenommen werden.

(Mitgeteilt von RiBayObLG a.D. JOHANN DEMHARTER)