

Landgericht Frankfurt (Oder)

Landgericht Frankfurt (Oder) | Postfach 11 75 | 15201 Frankfurt (Oder)

Rechtsanwälte

..... &

.... Straße ...

..... Berlin

Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)
Telefon: 0335 366-0
Telefax: 0335 366-5729

www.lg-frankfurt-oder.brandenburg.de

6. Zivilkammer
Auskunft erteilt: Frau ...
Telefon: 0335 366-...

Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben):
16 S 4/12

Ihr Zeichen: .../11 AO
Frankfurt (Oder), 03.08.2012

Sehr geehrte Rechtsanwälte,

in dem Berufungsverfahren

..... u. a../. u. a.

beabsichtigt die Kammer, die Berufung der Kläger ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Denn die Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Zudem hat die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts durch ein Urteil. Auch ist eine mündliche Verhandlung aus anderen Gründen nicht geboten.

Die angefochtene Entscheidung des Amtsgerichts hält einer rechtlichen Prüfung durch das Berufungsgericht in allen streitentscheidenden Punkten stand. Die Berufung dürfte aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung keine Aussicht auf Erfolg haben.

Der Beschluss zu TOP 7 ist weder nichtig noch ungültig, insbesondere führt die von den Berufungsklägern geltend gemachte Überrumpelung nicht zur Ungültigkeit des Beschlusses. In der Ankündigung der Tagesordnung gem. § 23 Abs. 2 WEG ist lediglich erforderlich, dass mitgeteilt wird, dass der Verwaltungsbeirat gewählt werden soll (*Bub*, in: Staudinger, 13. Bearbeitung 2005, § 29 Rn. 26). Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Kandidaten mitgeteilt werden. Vielmehr ist es möglich, in der Versammlung weitere Kandidaten zu benennen. Dies ergibt sich allein daraus, dass dann, wenn ein Beschluss über die Wahl eines vorgeschlagenen Kandidaten nicht zustande kommt, die Wahl einer weiteren Person möglich

sein muss. Auch ist es denjenigen, die zunächst ihre Bereitschaft zur Kandidatur erklärt haben, unbenommen, in der Versammlung von dieser wieder abzurücken. Auch ist den Wohnungseigentümern möglich, in der Versammlung weitere Kandidaten vorzuschlagen oder auch selbst die Bereitschaft zur Kandidatur zu erklären.

Die Wahl des Herrn widerspricht auch nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Insofern wird auf die ausführlichen und zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen. Eine Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn die Beschlussfassung an formalen Mängeln leidet oder ein wichtiger Grund vorliegt, der gegen die Wahl eines Wohnungseigentümers spricht. Ein wichtiger Grund liegt dann vor, wenn unter Berücksichtigung aller Umstände eine Zusammenarbeit mit dem Mitglied des Verwaltungsbeirats unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von vorneherein nicht zu erwarten ist. Ob ein wichtiger Grund gegen die Bestellung eines bestimmten Wohnungseigentümers zum Verwaltungsbeirat besteht, ist insbesondere an den dem Verwaltungsbeirat obliegenden Aufgaben zu messen. Diese bestehen nach § 29 Abs. 2 und 3 WEG darin, Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Kostenvoranschläge zu überprüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen und im Übrigen den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen (BayObLG ZMR 2003, 438).

Das Geltendmachen einer anderen rechtlichen Ansicht zur Ausgestaltung einer Verwaltervollmacht disqualifiziert jemanden vor dem Hintergrund dieser Ausführungen nicht dazu, die Aufgaben eines Verwaltungsbeirates auszuüben (vgl. auch die Fallkonstellation in OLG Köln NJW-RR 2000, 88). Vielmehr kann gerade eine kritische Ansicht zeigen, dass jemand die Ausführungen des Verwalters hinterfragt. Für ein Amt, das auch die Kontrolle der Tätigkeit des Verwalters zur Aufgabe hat, ist eine solche Haltung nicht per se schädlich.

Auch die Ausführungen des Amtsgerichts zum Beschluss zu TOP 15.1.4 sind vollumfänglich zutreffend. Der Beschluss ist hinreichend konkret, weil er davon ausgeht, dass die Verwaltungsbeiräte jederzeit Einsicht in die Konten nehmen können sollen. Das Einsichtsrecht stellt auch — wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat — lediglich eine Ausgestaltung des bestehenden Einsichtsrechts der Verwaltungsbeiräte dar (vgl. *Merle*, in: *Bärmann*, WEG, 10. Aufl. 2008, § 29 Rn. 60), so dass auch eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentumsgemeinschaft bestand (vgl. *Hogenschurz*, in: *Jennißen*, WEG, 2008, § 29 Rn. 22).

Entgegen der Ansicht der Berufungskläger besteht das Einsichtsrecht für den Beirat nicht lediglich im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung oder einer Rechnungslegung. Vielmehr hat der Beirat im Rahmen seiner Kontrollfunktion — wie die Wohneigentümer selbst (vgl. zu der Korrespondenz der Befugnisse insoweit OLG München WuM 2008, 619) — ein Recht auf *jederzeitige* Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, zu denen auch die Kontobuchungen gehören. An besondere Voraussetzungen, wie ein berechtigtes Interesse ist dieses Einsichtsrecht gerade nicht geknüpft (vgl. nur BGH WuM 2011, 314). Dass allein durch die Einsicht der reibungslose Ablauf der Verwaltung gefährdet werde, ist gerade nicht ersichtlich. Denn zum einen ist die Einsicht durch den Online-Zugriff ohne jeglichen Aufwand für den Verwalter möglich. Dass sich der Verwalter nach einer Einsichtnahme etwaigen Fragen von Wohneigentümern und mithin auch dem Verwaltungsbeirat gefallen lassen muss, liegt in der Natur der Sache und ist Teil seiner Tätigkeit. Soweit die Berufungskläger auf Missbrauchsmöglichkeiten verweisen, ist nicht ersichtlich, dass diese ohne weiteres höher werden als bei Einsichtnahme in Kontoauszüge und der Fertigung von Kopien hiervon. Auch diese können, soweit sie im Haushalt der Wohneigentümer vorhanden sind, ohne Schutzmaßnahmen von Dritten eingesehen werden. Zudem bleibt es den Wohnungseigentümern unbenommen dann, wenn ihnen ein derartiger Missbrauch bekannt wird, die Beiräte abzurufen oder deren Befugnisse zu beschränken.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahmen binnen zwei Wochen. Es wird angeregt zu prüfen, ob die Berufung aufrecht erhalten werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

Landgericht, 6. Zivilkammer

- Die Vorsitzende -

.....

Vorsitzende Richterin am Landgericht



Landgericht Frankfurt (Oder)

Beschluss

In dem Berufungsverfahren

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...

— Kläger und Berufungskläger—

- Prozessbevollmächtigte zu 1.) bis 10.):

Rechtsanwälte
.....
..... -

gegen

1.

— Beklagter und Berufungsbeklagter zu 1. —

- Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf
Az.: .../11 -

2. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 2. —

3. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 3. —

4. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 4. —

5. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 5. —

- Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf
Az.: .../11 -

6. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 6. —

- Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf
Az.: .../11 -

7.

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 7. —

8. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 8. —

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Steffen Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf
Az.: .../11 -

9....

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 9. —

10. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 10. —

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte,
... Az.: -

11. ...

Beklagter und Berufungsbeklagter zu 11. —

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte,
Az.: -

12. ...

Beklagte und Berufungsbeklagte zu 12. —

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Steffen Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf
Az.: .. /11 -

13. ...

Beklagte und Berufungsbeklagte zu 13. —

14. ...

Beklagte und Berufungsbeklagte zu 14. —

15...

Beklagte und Berufungsbeklagte zu 15. —

16. ...

— Beklagte und Berufungsbeklagte zu 16. —

17.

— Beklagte und Berufungsbeklagte zu 17. —

- Zustellungsbevollmächtigter für 2.) — 4.), 7.), 9.), **13.-17):**

...

weiterer Beteiligter:

...

- Verwalter -

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder)
 durch den Richter am Landgericht ...,
 den Richter am Landgericht ... sowie die
 Richterin am Landgericht ...
 am 30. August 2012

gem. § 522 Abs. 2 ZPO

einstimmig beschlossen:

Die Berufung der Kläger vom 9. Januar 2012 gegen das Urteil des Amtsgerichts Strausberg vom 30. November 2011, Az.: 27 C 4/11, wird auf ihre Kosten als unbegründet zurückgewiesen.

Gründe:

Die Voraussetzungen für eine Zurückweisung der Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO liegen vor. Die Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg und die streitigen Rechtsfragen sind nicht von grundsätzlicher Bedeutung, so dass eine Entscheidung des Rechtsmittelgerichts durch ein Urteil weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung veranlasst ist. Darüber hinaus ist die mündliche Verhandlung auch nicht aus anderen Gründen geboten.

Die statthafte sowie form- und fristgerecht eingelegte und begründete, somit zulässige Berufung hat in der Sache aus den in der Verfügung der ehemaligen Vorsitzenden vom

3. August 2012 ausgeführten Gründen, auf die zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen vollumfänglich Bezug genommen wird, keinen Erfolg.

Auch die Ausführungen in dem Schriftsatz vom 21. August 2012 führen zu keiner anderen Bewertung. Dass in der Einladung bestimmte Kandidaten benannt werden und es dann tatsächlich nicht zu deren Wahl kommt, sondern in der Versammlung diese benannten Kandidaten ihre Kandidatur zurückziehen und andere benannt werden, führt wie bereits ausgeführt nicht zu einer Überrumpelung. Denn eine Garantie dafür, dass eine Kandidatur aufrechterhalten bleibt, besteht — auch für die eingeladenen Wohnungseigentümer offensichtlich — nicht. Insofern ist ein Vertrauen darauf, dass die benannten Kandidaten ihre Kandidatur nicht zurückziehen und auch tatsächlich gewählt werden, nicht schutzbedürftig. Ein Stimmrechtsmissbrauch kann aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht angenommen werden.

Zutreffend ist die Ansicht der Kläger, dass die Wahl eines Verwaltungsbeirates den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss. Die Entscheidung darüber, ob eine Maßnahme, hier die Wahl bestimmter Wohnungseigentümer zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirates, noch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, muss berücksichtigen, dass der Eigentümergemeinschaft insoweit ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht und dass sie nicht genötigt ist, immer nur die Entscheidung zu treffen, die ein außenstehender unbeteiligter Dritter als die beste und die ausgewogenste Entscheidung bezeichnen würde. Ordnungsgemäß ist in diesem Zusammenhang, was dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Gerade bei personellen Entscheidungen wird sich selten erreichen lassen, dass die Ausgewählten das uneingeschränkte Vertrauen sämtlicher Wohnungseigentümer genießen. Da der Verwaltungsbeirat kein originäres Organ der Wohnungseigentümergemeinschaft ist, seine Aufgabe vielmehr darin besteht, dort, wo die Wohnungseigentümergemeinschaft hierfür ein Bedürfnis sieht, den Verwalter und die Gemeinschaft bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen, können an die Eignung eines Wohnungseigentümers, das Amt eines Mitglieds des Verwaltungsbeirates zu übernehmen, nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden, wie an die Eignung für das Amt des Verwalters. Die Bestellung eines Wohnungseigentümers zum Mitglied des Verwaltungsbeirates widerspricht — wie in der Verfügung vom 3. August 2012 ausgeführt — deshalb nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn schwerwiegende Gründe gegen diese Person sprechen (OLG Köln NJW-RR 2000, 88 m.w.N.; BayObLG ZMR 2003, 438). Derartige Gründe liegen hier, wie in der Verfügung ausgeführt, nicht vor. Dass

Herr im Hinblick auf den Umfang der Verwaltungsvollmacht einer anderen Ansicht als der Verwalter vertritt, mag das Vertrauensverhältnis zwischen diesen stören, macht ihn aber nicht für die Tätigkeit als Verwaltungsbeirat ungeeignet, weil eine andere, kritische Ansicht nicht im Gegensatz zu der Kontrollfunktion, die dem Amt gem. § 24 Abs. 3 WEG innewohnt, steht und allein die kritische Haltung im Hinblick auf den Umfang der Verwaltungsvollmacht — wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat - auch eine Unterstützung der Arbeit des Verwalters nicht unmöglich macht. Dass Herr die Vollmacht mit einem anderen Umfang nicht unterschrieben hätte, ist nicht ersichtlich.

Der Einwand der Berufungskläger der Beschluss zum Online-Zugriff widerspreche den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung, weil nicht ersichtlich sei, dass die Beiratsmitglieder zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein jederzeitiges Online-Einsichtsrecht benötigen, überzeugt bereits deswegen nicht, weil — wie in der Verfügung ausgeführt — das Einsichtsrecht an besondere Voraussetzungen gerade nicht geknüpft ist. Das Online-Einsichtsrecht stellt lediglich eine Vereinfachung der Einsichtnahme in die Unterlagen dar. Inwieweit auch die anderen Wohnungseigentümer die Möglichkeit hätten, ein Online-Einsichtsrecht durch Beschlussfassung zu erlangen, ist nicht Streitgegenstand.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97 Abs. 1 ZPO.

Der Berufungsstreitwert wird gemäß §§ 63 Abs. 2, 47 Abs. 1, 49a GKG auf 4.000,00 € festgesetzt.

—