BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 30/02

vom

19. September 2002

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 43 Abs. 1 Nr. 4
Wendet sich ein Wohnungseigentümer gegen einen Negativbeschluß, weil er die Feststellung eines ablehnenden Beschlußergebnisses durch den Versammlungsleiter für unrichtig hält, so kann er die Beschlußanfechtung mit einem Antrag verbinden, der auf gerichtliche Feststellung eines positiven Beschlußergebnisses gerichtet ist. Im Fall einer solchen Antragsverbindung fehlt es für die Anfechtung des Negativbeschlusses nicht an einem Rechtsschutzinteresse.

WEG § 26 Abs. 1 S. 4
Es stellt keine unzulässige Beschränkung der Bestellung oder Abwahl des Verwalters dar, wenn hierüber auf Grund wirksamer Vereinbarung nicht nach dem Kopfprinzip, sondern nach dem Wert-(oder Anteils-)prinzip oder nach dem Objektprinzip abzustimmen ist.

WEG § 25 Abs. 5, § 26
Für einen zum Verwalter bestellten Wohnungseigentümer besteht bei der Beschlußfassung über seine Abberufung auch bei gleichzeitiger Entscheidung über die Beendigung des Verwaltervertrages nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ein Stimmverbot.

WEG § 26

Das Stimmenübergewicht eines Wohnungseigentümers bei der Entscheidung über seine Bestellung oder Abberufung als Verwalter genügt allein noch nicht, um unter dem Gesichtspunkt der Majorisierung einen Stimmrechtsmißbrauch zu begründen.

WEG § 23 Abs. 1; BGB § 242 Cd

Verhält sich ein Wohnungseigentümer bei Ausübung seines Stimmrechts rechtsmißbräuchlich, so ist die von ihm abgegebene Stimme unwirksam und bei der Feststellung des Beschlußergebnisses nicht zu berücksichtigen.

KG

BGH, Beschl. v. 19. September 2002 - V ZB 30/02 - LG Berlin

AG Schöneberg

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 19. September 2002 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin zu 2 wird der Beschluß der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 18. Dezember 2001 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde der Antragstellerinnen gegen den Beschluß des Amtsgerichts Schöneberg vom 16. März 2001 wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Antragstellerinnen. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Gegenstandswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 5.200 € festgesetzt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile

JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind Wohnungseigentümer in einer aus 90 Einheiten bestehenden Wohnanlage. Während die Antragstellerinnen Eigentümerinnen je einer Wohnungseigentumseinheit sind, stehen 40 weitere Einheiten im Eigentum der Antragsgegnerin zu 2. Nach der Teilungserklärung wird "für jede Wohneinheit ... ein Stimmrecht gewährt."

Zudem war in der Teilungserklärung vom 10. Januar 1994 die Antragsgegnerin zu 2 für die Zeit bis zum 31. Dezember 1998 zur ersten Verwalterin bestellt worden. Durch nicht angefochtenen Beschluß der Eigentümerversammlung vom 8. Juni 1998 wurde ihre Verwaltertätigkeit bis zum 31. Dezember 2003 "mit einer beidseitigen Kündigungsfrist zum 30. Juni des jeweiligen Jahres" verlängert.

In der Eigentümerversammlung vom 7. Juni 2000, bei der die Eigentümer von 82 Einheiten anwesend oder vertreten waren, wurde zu Tagesordnungspunkt 5 über den Antrag entschieden, "die Verwaltung ... fristgemäß mit Wirkung zum 31. Dezember 2000 ab(zu)berufen." Zu diesem Antrag wurden 21 Ja-Stimmen und 58 Nein-Stimmen abgegeben, woraufhin die Ablehnung des Antrages festgestellt wurde. Die Antragsgegnerin zu 2 hatte sich an dieser Abstimmung beteiligt und auf Grund ihres eigenen Stimmrechts wie auch in Ausübung der ihr erteilten Vollmachten gegen den Antrag gestimmt.

Die Antragstellerinnen meinen, die Antragsgegnerin zu 2 sei bei der Entscheidung über ihre Abberufung als Verwalterin von der Ausübung ihres Stimmrechts ausgeschlossen gewesen. Sie haben daher die Feststellung beantragt, der hierzu ergangene Beschluß sei mehrheitlich dahin gefaßt worden, daß die Antragsgegnerin zu 2 als Verwalterin zum 31. Dezember 2000 abberufen sei. Hilfsweise haben sie die gerichtliche Abberufung der Verwalterin und - weiter hilfsweise - die Feststellung verlangt, daß die Verwalterin ihr Stimmrecht rechtsmißbräuchlich ausgeübt habe. Auf letztgenannten Antrag hat das Amtsgericht festgestellt, daß die Antragsgegnerin zu 2 zu Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 7. Juni 2000 nicht stimmberechtigt war. Daraufhin wurde in einer Eigentümerversammlung am 21. Juni 2001 erneut über einen Antrag auf "Abwahl" der Antragsgegnerin zu 2 als Verwalterin abgestimmt. Bei der Abstimmung, an der sich die Antragsgegnerin zu 2 nicht beteiligte, ergaben sich bei einer Enthaltung 20 Ja-Stimmen und 20 Nein-Stimmen, so daß die Ablehnung des Antrages auf Abwahl der Verwalterin festgestellt wurde.

Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerinnen, mit der diese nur noch ihren ursprünglichen Hauptantrag weiterverfolgen, hat das Landgericht festgestellt, daß die Antragsgegnerin zu 2 in der Eigentümerversammlung vom 7. Juni 2000 durch den Beschluß zu Tagesordnungspunkt 5 zum 31. Dezember 2000 als Verwalterin abberufen worden ist. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin zu 2, der das Kammergericht stattgeben möchte. Es sieht sich hieran jedoch durch die Beschlüsse des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 11. September 1986 (NJW-RR 1987, 78) und des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16. September 1998 (NZM 1999, 285) gehindert und hat deshalb die Sache durch Beschluß vom 29. Mai 2002 (NZM

2002, 618 = WuM 2002, 387 = KG-Report 2002, 210 = Grundeigentum 2002, 805) dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1, § 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorlegende Gericht ist der Ansicht, ein Mehrheitsbeschluß für die Abwahl der Antragsgegnerin zu 2 als Verwalterin sei nicht mit 21 Ja-Stimmen gegenüber nur 18 Nein-Stimmen zustande gekommen. Entgegen der Auffassung des Landgerichts seien die von der Antragsgegnerin zu 2 abgegebenen 40 ein-Stimmen zu berücksichtigen; denn sie sei nicht nach § 25 Abs. 5 WEG von der Ausübung des Stimmrechts ausgeschlossen gewesen. Das Stimmrechtsverbot aus § 25 Abs. 5 WEG gelte nicht, wenn der zum Verwalter bestellte Wohnungseigentümer mitgliedschaftliche Interessen wahrnehme. Das sei auch dann der Fall, wenn über die schlichte Abwahl des Verwalters zu entscheiden sei. Da die mit der Abwahlentscheidung notwendig verbundene Kündigung des Verwaltervertrages gegenüber dem mitgliedschaftlichen Aspekt jedenfalls nicht überwiege, stelle sie kein Hindernis für die Beteiligung des Verwalters an der Abstimmung dar. Das Stimmverbot gelte allerdings, wenn - was hier nicht der Fall sei - die Abberufung des Verwalters und die Kündigung seines Vertrages aus wichtigem Grund erfolgen solle.

Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Düsseldorf (NZM 1999, 285) in einer auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung die Auffassung vertreten, der Verwalter, der auch Wohnungseigentümer ist, sei nach § 25

Abs. 5 WEG von der Beschlußfassung ausgeschlossen, wenn in einem einheitlichen Vorgang über seine Abberufung und über die Kündigung des mit ihm bestehenden Verwaltervertrags abgestimmt werde. Diese Divergenz zur Auffassung des vorlegenden Gerichts rechtfertigt die Vorlage. Hingegen gilt das nicht für das Abweichen von der Rechtsansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts in der Entscheidung (NJW-RR 1987, 78), die das vorlegende Gericht in seinem Vorlagebeschluß weiter anführt. Diese Entscheidung hat lediglich den Ausschluß des Stimmrechts bei einer Beschlußfassung zum Gegenstand, bei der die Abberufung des Verwalters mit einer Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund verbunden ist. Sie beruht mithin nicht, wie erforderlich (vgl. BGHZ 96, 198, 201), auf einer anderen Beurteilung der streitigen Rechtsfrage, die hier nur die Verbindung der Abberufung mit einer ordentlichen Kündigung betrifft. Soweit ersichtlich, hat das Bayerische Oberste Landesgericht auch in anderen Beschlüssen keine Entscheidung getroffen, für die die Beantwortung dieser Rechtsfrage erheblich geworden ist (vgl. etwa NZM 1998, 668; ZfIR 2002, 296, 298).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin zu ist zulässig (§ 43 Abs. 1 Nr. 2, 4, § 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 FGG) und begründet.

1. Der Hauptantrag der Antragstellerinnen, über den das Beschwerdegericht entschieden hat, bedarf der Auslegung.

a) Gegenstand des Verfahrens ist ein Negativbeschluß (Senat, BGHZ 148, 335, 348). Es ist danach mit den Interessen der Antragstellerinnen nicht zu vereinbaren, wenn ihr Rechtsschutzziel - wie bisher geschehen - allein als Antrag auf Feststellung eines bestimmten Beschlußinhalts verstanden wird. Die vom Senat nachzuholende interessengerechte Auslegung des Antrags (vgl. Senat, Beschl. v. 20. Juni 2002, V ZB 39/01, ZfIR 2002, 731, 732, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) führt daher zur Annahme einer - rechtzeitigen (vgl. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG) - Anfechtung des Negativbeschlusses der Eigentümerversammlung.

b) Hierdurch wird der ausdrücklich gestellte Feststellungsantrag für die Verwirklichung des Rechtsschutzziels der Antragstellerinnen allerdings nicht überflüssig. Er bleibt vielmehr neben der Anfechtung des Negativbeschlusses - deren Erfolg auf eine nur kassatorische Wirkung beschränkt bleibt - von Bedeutung, damit verbindlich geklärt werden kann, mit welchem Inhalt der angefochtene Beschluß tatsächlich ergangen ist (vgl. BGHZ 76, 191, 197 f für Hauptversammlungsbeschlüsse bei einer Aktiengesellschaft). Eine am Rechtsschutzziel orientierte Auslegung führt mithin zu einer Kombination beider Anträge.

aa) Die Zulässigkeit der hier vorliegenden Verbindung eines Anfechtungsantrages mit einem Antrag auf positive Beschlußfeststellung ist für das Gesellschaftsrecht allgemein anerkannt (BGHZ 76, 191, 197 f; 88, 320, 329 f; 97, 28, 30; vgl. auch K. Schmidt, NJW 1986, 2018, 2020). Auf diese Weise wird der notwendige Ausgleich für die dem Versammlungsleiter eingeräumte Kompetenz geschaffen, das Beschlußergebnis mit vorläufiger Bestandskraft festzulegen (BGHZ 76, 191, 198). Nichts anderes gilt im Wohnungseigentumsrecht

(vgl. OLG Hamm, OLGZ 1979, 296, 299; 1990, 180, 183; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 43 Rdn. 72; Staudinger/Wenzel, BGB, 12. Aufl., vor §§ 43 ff WEG Rdn. 66; ders., Festschrift für Merle, 2000, S. 353, 362; ders., ZWE 2000, 382, 386 f; RGRK-BGB/Augustin, 12. Aufl., § 25 WEG Rdn. 26). Auch hier kommt der Feststellung und Verkündung des Beschlußergebnisses durch den Versammlungsleiter neben der konstitutiven auch inhaltsfixierende Bedeutung zu (vgl. Senat, BGHZ 148, 335, 341 ff), weshalb die Kombination von Anfechtungs- und positivem Feststellungsantrag vor unrichtig festgestellten oder unrichtig verkündeten Beschlußergebnissen schützt.

bb) Dem kann nicht entgegengehalten werden, das Gericht setze sich mit der Feststellung des Beschlußergebnisses in die Position der Wohnungseigentümer und mißachte deren Kompetenz, ihre Angelegenheiten auf der Grundlage der Privatautonomie durch Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung selbst zu regeln. Das Gericht überprüft hier lediglich die Richtigkeit des Beschlußergebnisses, das der Versammlungsleiter auf Grund des tatsächlichen Abstimmungsergebnisses festgestellt und verkündet hat; es tritt also lediglich an dessen Stelle (vgl. OLG Hamm, OLGZ 1979, 296, 299; auch KG, OLGZ 1979, 28, 30) und hat wie dieser bei seiner Entscheidung die erfolgte Abstimmung der Wohnungseigentümer zu respektieren. Anderes kann nur vertreten, wer einem negativen Abstimmungsergebnis die Beschlußqualität abspricht (so wohl BayObLG, NZM 1999, 712; 713, 714). Dieser Auffassung ist jedoch nicht zu folgen (Senat, BGHZ 148, 335, 348 f).

c) Weiter ist zu berücksichtigen, daß sich der verfahrensgegenständliche Beschluß der Eigentümerversammlung nicht nur mit der Abberufung der Antragsgegnerin zu 2 aus dem Verwalteramt, sondern auch mit der - hiervon zu

unterscheidenden - ordentlichen Kündigung des mit ihr geschlossenen Verwaltervertrages befaßt (vgl. Senat, Beschl. v. 20. Juni 2002, aaO). Da der Eigentümerbeschluß die Ablehnung der Kündigung des Verwaltervertrages ebenfalls umfaßt, ist die Beschlußanfechtung nach § 23 Abs. 4 WEG auch insoweit der richtige Rechtsbehelf. In dieser Hinsicht unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem eines positiven Beschlusses über die Abberufung aus dem Verwalteramt und die Kündigung des Verwaltervertrages. Setzt sich der Verwalter hiergegen zur Wehr, so ist hinsichtlich der Kündigung allein das Feststellungsverfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG i.V.m. § 256 Abs. 1 ZPO eröffnet (Senat, Beschl. v. 20. Juni 2002, aaO).

2. Die von den Antragstellerinnen verfolgten Anträge sind zulässig.

a) Insbesondere fehlt es für die mit dem Hauptantrag verfolgte Anfechtung des Negativbeschlusses nicht am erforderlichen Rechtsschutzinteresse. Ein solches wird zwar häufig fehlen, weil der Negativbeschluß den Antragsteller regelmäßig nicht in seinen Rechten beeinträchtigt, namentlich für eine erneute Beschlußfassung der Wohnungseigentümer über denselben Gegenstand keine Sperrwirkung entfaltet (vgl. Wenzel, Festschrift für Merle, 2000, S. 353, 361; ders., ZWE 2000, 382, 386). Anders ist die Lage aber insbesondere dann, wenn - wie hier - die Anfechtung des Negativbeschlusses mit der Feststellung eines positiven Beschlußergebnisses verbunden werden kann (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 23 Rdn. 140; Suilmann, Das Beschlußmängelverfahren im Wohnungseigentumsrecht, 1998, S. 15; Wenzel, Festschrift für Merle, 2000, S. 353, 361 f; ders., ZWE 2000, 382, 386). Auf diesem Weg kann der Antragsteller nämlich die von ihm angestrebte positive Entscheidung über einen Beschlußantrag erreichen.

b) Das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des verfahrensgegenständlichen Beschlusses und den damit verbundenen Feststellungsantrag ist durch die neuerliche, mangels Anfechtung bestandskräftig gewordene Beschlußfassung in der Eigentümerversammlung vom 21. Juni 2001 nicht entfallen. Mit Eintritt der Bestandskraft eines inhaltsgleichen Zweitbeschlusses fehlt es zwar regelmäßig an einem Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Erstbeschlusses (BayObLG, NJW-RR 1987, 9; ZWE 2002, 315, 317; OLG Frankfurt, OLGZ 1989, 434, 435; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 43 Rdn. 100; Staudinger/Wenzel, aaO, vor §§ 43 ff Rdn. 65; zum umgekehrten Fall des bestandskräftigen Erstbeschlusses mit nachfolgender Anfechtung des Zweitbeschlusses vgl. Senat, BGHZ 148, 335, 350 f), weil die Beteiligten wegen dessen Bestandskraft in jedem Fall an den Zweitbeschluß mit gleichem Inhalt gebunden sind (vgl. Merle, WE 1995, 363, 364). Im vorliegenden Fall liegen die Dinge jedoch anders. Zwar handelt es sich bei dem Zweitbeschluß um einen Negativbeschluß gleichen Inhalts, weil der Abberufungsantrag wiederum keine Mehrheit fand. Daß dieser Beschluß mangels Anfechtung bestandskräftig wurde, läßt das Interesse der Antragstellerinnen allerdings unberührt. Ihr Ziel ist nämlich nicht nur auf die Ungültigkeit des ersten Negativbeschlusses, sondern auch auf die Feststellung gerichtet, daß dieser Eigentümerbeschluß mit positivem Inhalt ergangen ist. Bei einem Erfolg des Beschlußfeststellungsantrages, für den die Anfechtung den Weg frei machen muß, wäre die Antragsgegnerin zu 2 aus dem Verwalteramt abberufen und der mit ihr geschlossene Verwaltervertrag durch ordentliche Kündigung beendet worden. Die Bestandskraft des Zweitbeschlusses könnte hieran nichts ändern, sondern ginge ins Leere und könnte mithin die Antragstellerinnen nicht binden. Inhalt des Negativbeschlusses wäre nur die Ablehnung, die Antragsgegnerin zu 2 aus einem schon verlo-

renen Amt abzuberufen und ein nicht mehr bestehendes Vertragsverhältnis zu kündigen. Da aus dessen Ablehnung nicht geschlossen werden kann, die Wohnungseigentümer hätten das Gegenteil des Beschlußantrages gewollt (Senat, BGHZ 148, 335, 349), könnte dem Zweitbeschluß nicht etwa die Bedeutung beigelegt werden, daß die Antragsgegnerin zu 2 wieder zur Verwalterin bestellt werden sollte.

3. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts ist der Hauptantrag jedoch nicht begründet. Der Eigentümerbeschluß vom 7. Juni 2000 ist zu Tagesordnungspunkt 5 mit dem vom Versammlungsleiter festgestellten und verkündeten negativen Beschlußergebnis gefaßt worden. Für den Antrag auf "Abwahl" der Verwalterin fand sich nicht die nach § 26 Abs. 1 S. 1 WEG erforderliche Mehrheit, weil für das Abstimmungsergebnis auch die Nein-Stimmen der Antragsgegnerin zu 2 zu berücksichtigen sind. Sie war weder durch das Stimmverbot des § 25 Abs. 5 WEG von der Abstimmung ausgeschlossen noch hat sie von ihrem Stimmrecht in rechtsmißbräuchlicher Weise Gebrauch gemacht.

a) Der Senat ist an dieser Prüfung der Rechtslage nicht etwa durch den insoweit unangefochtenen Beschluß des Amtsgerichts gehindert, obwohl in ihm die Feststellung getroffen ist, daß die Antragsgegnerin zu 2 bei der Abstimmung über den Antrag auf ihre "Abwahl" als Verwalterin nicht stimmberechtigt gewesen sei. Da das Amtsgericht diese Entscheidung über einen Hilfsantrag getroffen hat, steht sie unter der auflösenden Bedingung der endgültigen Stattgabe des Hauptantrages (vgl. BGHZ 106, 219, 221) und kann daher für die Prüfung des allein noch verfahrensgegenständlichen Hauptantrages keine Bedeutung erlangen (vgl. BGHZ 112, 229, 332 für das Revisionsverfahren).

b) Es stellt auch im Hinblick auf § 26 Abs. 1 S. 4 WEG keinen Mangel des Eigentümerbeschlusses dar, daß die Abstimmung über den Abberufungsantrag nach dem in der Teilungserklärung geregelten Objektstimmrecht erfolgte. Zwar sieht § 25 Abs. 2 S. 2 WEG vor, daß jedem Wohnungseigentümer eine Stimme zukommt. Abweichungen von diesem Kopfstimmrecht können jedoch vereinbart werden und sind grundsätzlich auch als Objektstimmrecht möglich, bei dem die Anzahl der Wohnungseigentumsrechte über die Stimmkraft des jeweiligen Rechtsinhabers entscheidet (vgl. BayObLG, WuM 1989, 527, 528; ZMR 2001, 366, 368; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 30; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 25 ff). Die mit dem Objektprinzip allerdings verbundene Gefahr einer Majorisierung der Mehrzahl durch einen oder eine kleine Gruppe von Wohnungseigentümern (vgl. OLG Zweibrücken, OLGZ 1990, 186, 188 m.w.N.; Rechenberg, WE 2002, 41) macht dieses nicht unzulässig, weil für die betroffenen Wohnungseigentümer durch die Möglichkeit der Anfechtung des im Einzelfall gefaßten Eigentümerbeschlusses (§ 23 Abs. 4 WEG) ausreichender Schutz vor mißbräuchlicher Stimmrechtsabgabe besteht (vgl. KG, OLGZ 1994, 389, 390). Ist über Bestellung oder Abberufung des Verwalters zu entscheiden, so stellt ein vereinbartes Abweichen vom Kopfprinzip keine nach § 26 Abs. 1 S. 4 WEG unzulässige Beschränkung der Wohnungseigentümer dar (vgl. OLG Hamm, OLGZ 1978, 184, 185; OLG Frankfurt a.M., Rpfleger 1978, 415; OLG Zweibrücken, OLGZ 1990, 186, 187; Merle, Rpfleger 1978, 25; Weitnauer, JZ 1985, 985, 988; Jennißen/Schwermer, WuM 1988, 285; a.A Gross, BlGBW 1976, 171, 172). Dies folgt aus dem Zweck der Vorschrift, eine Bevormundung der Wohnungseigentümer durch Außenstehende zu verhindern (vgl. Senat, Beschl. v. 20. Juni 2002, aaO, 737). Ihr kann daher nichts für die Beantwortung der Frage entnommen werden, mit welcher Stimm-

kraft die einzelnen Wohnungseigentümer bei der Wahl des Verwalters teilnehmen (vgl. KG, OLGZ 1978, 142, 144; Merle, Rpfleger 1978, 25). § 26 Abs. 1 S. 4 WEG steht daher weder einer von dem Kopfprinzip abweichenden Abstimmung nach dem Wert- oder Anteilsstimmrecht (Stimmkraft bestimmt sich nach der Größe der Miteigentumsanteile), noch einer Abstimmung nach dem Objektprinzip entgegen (KG, OLGZ 1978, 142, 143 f; 1979, 29, 32; NJW-RR 1986, 643; OLG Düsseldorf, ZMR 1995, 604).

c) Die Antragsgegnerin zu 2 war ferner nicht durch das Stimmverbot aus § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG von ihrem Stimmrecht als Wohnungseigentümerin ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlußfassung die Vornahme eines auf Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gerichteten Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft.

aa) Nach der in Rechtsprechung und Literatur überwiegenden Auffassung stellen Abschluß, Abänderung und Auflösung - mithin auch die Kündigung - des Verwaltervertrages Rechtsgeschäfte im Sinne von § 25 Abs. 5 WEG dar. Demgemäß wird der Vorschrift bei einem solchen Gegenstand der Beschlußfassung ein Stimmverbot für den zum Verwalter bestimmten oder bestellten Wohnungseigentümer entnommen (BayObLG, NJW-RR 1987, 78, 79; 1993, 206; KG, ZMR 1986, 94, 95; OLG Düsseldorf, NZM 1999, 285; Niedenführ/Schulze, WEG, 5. Aufl., § 25 Rdn. 7; Sauren, WEG, 3. Aufl., § 25 Rdn. 34; MünchKomm-BGB/Röll, 3. Aufl., § 25 WEG Rdn. 31; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 25 WEG Rdn. 10; Palandt/Bassenge, 61. Aufl., § 25 WEG Rdn. 16; Münstermann-Schlichtmann, WE 1998, 412, 413). Nach anderer Ansicht ist das Stimmrecht des Wohnungseigentümers bei der Beschlußfassung über den Verwaltervertrag - abgesehen vom Fall der Kündigung aus wichtigem Grund -

nicht ausgeschlossen, weil die Bestellung zum Verwalter und der Abschluß des Verwaltervertrags wirtschaftlich untrennbar miteinander verbunden seien und zudem das für die Bestellung bestehende Stimmrecht durch ein Stimmrechtsverbot hinsichtlich des Verwaltervertrages ausgehöhlt werden könnte (so Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 104, 105, 107; § 26 Rdn. 150, 151; Merle, Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 WEG [künftig: Merle, Verwalter], 1977, S. 34; ders., WE 1987, 35, 36).

bb) Dagegen soll nach nahezu einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur ein Wohnungseigentümer bei der Beschlußfassung über seine Bestellung zum Verwalter nicht gemäß § 25 Abs. 5 WEG von der Ausübung seines Stimmrechts ausgeschlossen sein. Bei der Bestellung eines Verwalters (§ 26 WEG) handele es sich nämlich nicht um ein Rechtsgeschäft im Sinne von § 25 Abs. 5 WEG, sondern um die von dieser Vorschrift nicht eingeschränkte Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen (BayObLG, WuM 1993, 488, 489; OLG Hamm, OLGZ 1978, 185, 187; OLG Düsseldorf, NZM 1999, 285; OLG Zweibrücken, ZMR 1986, 369, 370; KG, NJW-RR 1987, 268; OLG Saarbrücken, ZMR 1998, 50, 53; OLG Celle, OLGR 2002, 75, 77; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 WEG Rdn. 102 m.w.N.; Weitnauer/Lüke, WEG, 8. Aufl., § 25 Rdn. 21; Weitnauer/Hauger, aaO, § 26 Rdn. 9; Niedenführ/Schulze, aaO, § 25 Rdn. 7; MünchKomm-BGB/Röll, aaO, § 25 WEG Rdn. 31; Palandt/Bassenge, aaO, § 25 WEG Rdn. 16; a.A. Schmid, BlGBW 1979, 41, 42; zweifelnd Riedel/Vollkommer, Rpfleger 1966, 337, 338). Im übrigen entspricht dies auch der Rechtsprechung zu der Bestellung von Organen bei Gesellschaften (vgl. etwa BGHZ 18, 205, 211).

cc) Folgerichtig wird der Wohnungseigentümer auch bei der Beschlußfassung über seine Abberufung aus dem Verwalteramt grundsätzlich als stimmberechtigt angesehen, weil diese Entscheidung als Gegenstück zur Verwalterbestellung ebenfalls in Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen erfolgt und somit kein Rechtsgeschäft im Sinne von § 25 Abs. 5 WEG darstellt, (OLG Celle, NJW 1958, 307; OLG Stuttgart, OLGZ 1977, 433, 434; KG, OLGZ 1979, 29, 31; OLG Zweibrücken, ZMR 1986, 369, 370; OLG Düsseldorf, NZM 1999, 285; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 WEG Rdn. 106 m.w.N.; Weitnauer/Lüke, aaO § 25 Rdn. 21; Weitnauer/Hauger, aaO, § 26 Rdn. 31; Staudinger/Bub, aaO, § 26 WEG Rdn. 422 m.w.N.; Palandt/Bassenge, aaO, § 25 WEG Rdn. 16).

Nach wiederum überwiegender Auffassung gilt für diesen Grundsatz allerdings eine Ausnahme mit der Folge eines Stimmverbots für den Wohnungseigentümer, wenn über seine Abberufung als Verwalter aus wichtigem Grund zu entscheiden ist (OLG Düsseldorf, NJW-RR 2001, 1668; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 107, § 26 Rdn. 151; Staudinger/Bub, aaO, § 26 WEG Rdn. 424; Weitnauer/Lüke, aaO, § 25 Rdn. 21; Weitnauer/Hauger, aaO, § 26 Rdn. 31; Palandt/Bassenge, aaO, § 25 WEG Rdn. 16; a.A. OLG Stuttgart, OLGZ 1977, 433, 434; KG, OLGZ 1979, 29, 31 f; RGRK-BGB/Augustin, aaO, § 25 WEG Rdn. 12; Soergel/Stürner, aaO, § 25 WEG Rdn. 10).

dd) Wird - wie im gegebenen Fall - im Rahmen einer einheitlichen Beschlußfassung über die Abberufung aus dem Verwalteramt und die Kündigung des Verwaltervertrags ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes entschieden, so sind auf der Grundlage der geschilderten herrschenden Auffassung die

Folgen für das Stimmrecht des zum Verwalter bestellten Wohnungseigentümers im Streit.

(1) Die Rechtsprechung der Obergerichte und ein Teil der Literatur nehmen an, daß in diesem Fall, in dem eine Trennung beider Maßnahmen nicht möglich ist, die Kündigung die Abberufung überlagere, weshalb aus § 25 Abs. 5 WEG ein umfassendes Stimmverbot folge (vgl. BayObLG, NJW-RR 1987, 78, 79; ZfIR 2002, 296, 298; OLG Düsseldorf, NZM 1999, 285; Niedenführ/Schulze, aaO, § 25 Rdn. 7; Palandt/Bassenge, aaO, § 25 WEG Rdn. 16; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl., Rdn. 387, 463; Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 4. Aufl., Teil B Rdn. 196; Seuß, WE 1991, 276, 278).

(2) Dagegen bejaht eine im Vordringen befindliche Meinung ein Stimmrecht des betroffenen Wohnungseigentümers bei einer einheitlichen Beschlußfassung über die (nicht außerordentliche) Beendigung des Verwalteramtes und des bestehenden Vertragsverhältnisses (Merle, Verwalter, S. 35; ders., WE 1987, 35, 36; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 WEG Rdn. 106, § 26 WEG Rdn. 150; Staudinger/Bub, aaO, § 26 WEG Rdn. 424 a; ähnlich für das Gesellschaftsrecht BGHZ 18, 205, 211; 51, 209, 215 f).

ee) Der Senat tritt im Ergebnis der letztgenannten Auffassung bei.

(1) Da der Wortlaut des § 25 Abs. 5 WEG gemessen am Zweck der Vorschrift einen zu weiten Anwendungsbereich umschreibt, ist eine teleologische Reduktion der Norm erforderlich (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 101; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 267; Kefferpütz, Stimmrechts-

schranken im Wohnungseigentumsrecht, 1994, S. 54 f; Münstermann-Schlichtmann, WE 1998, 412; vgl. auch OLG Celle, OLGR 2002, 75, 77). Als ein Rechtsgeschäft in der besonderen Form eines Gesamtaktes, durch den mehrere gleichgerichtete Willenserklärungen gebündelt werden, ist bereits jede Beschlußfassung der Wohnungseigentümer anzusehen (vgl. Senat, BGHZ 139, 288, 297 m.w.N.). Dagegen soll das Stimmrechtsverbot des § 25 Abs. 5 WEG als Ausnahmevorschrift nur bestimmte Fälle der Interessenkollision erfassen, den Wohnungseigentümer aber nicht schlechthin daran hindern, an Entscheidungen über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken. Da das Stimmrecht des Wohnungseigentümers ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten ist, darf es nur ausnahmsweise unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden (vgl. BayObLGZ 1998, 289, 291; KG OLGZ 1988, 432 f; Weitnauer, WE 1988, 3; Seuß, WE 1991, 276; vgl. auch Senat, BGHZ 99, 90, 94 f; 106, 113, 119; Beschl. v. 7. März 2002, V ZB 24/01, NJW 2002, 1647, 1649, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen). Zur Unterscheidung zwischen den Rechtsgeschäften, die § 25 Abs. 5 WEG unterfallen, von solchen, in denen es keine Rechtfertigung für einen Ausschluß des Stimmrechts gibt, bietet es sich wegen der vergleichbaren Problematik an, mit der geschilderten weit überwiegenden Auffassung in Rechtsprechung und Literatur (vgl. oben III 3 c aa-cc) in Anlehnung an die Grundsätze der Rechtsprechung zum Gesellschaftsrecht danach zu differenzieren, ob der Schwerpunkt der Angelegenheit in der Verfolgung privater Sonderinteressen oder in der Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen liegt (vgl. Kefferpütz, aaO, S. 55).

(2) Mit der Bedeutung des Stimmrechts wäre es nicht zu vereinbaren, wenn bei der Bestellung oder der Abberufung eines Verwalters das Stimmrecht

des Wohnungseigentümers, der zum Verwalter vorgesehen bzw. bestellt ist, schlechthin ausgeschlossen würde. Der Verwalter ist nach der Eigentümerversammlung das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergemeinschaft (vgl. Staudinger/Bub, aaO, § 26 Rdn. 12), die Auswahl eines fachlich qualifizierten und persönlich geeigneten Verwalters mithin für alle Wohnungseigentümer von grundlegender Bedeutung. Daß die Abstimmung über das Amt des Verwalters Einzelinteressen des betroffenen Wohnungseigentümers berührt, kann allein ein Stimmverbot noch nicht begründen, verfolgt doch letztlich jeder der Wohnungseigentümer bei der Beschlußfassung in gewissem Umfang auch berechtigte private Interessen. Müßte auf jeden Interessenskonflikt mit einem Stimmrechtsausschluß geantwortet werden, wäre ein sachgerechtes Zusammenwirken der Wohnungseigentümer nicht mehr sichergestellt (vgl. BGHZ 68, 107, 109 für das Gesellschaftsrecht). Damit das private Sonderinteresse eines Wohnungseigentümers zu einem Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 WEG führen kann, muß es demnach von einigem Gewicht und nicht mehr von dem legitimen Mitwirkungsinteresse an der Willensbildung der Eigentümergemeinschaft gedeckt sein.

(3) Das hiernach grundsätzlich bestehende Stimmrecht entfällt nicht dadurch, daß von der Eigentümerversammlung mit der Bestellung oder der Abberufung eines Verwalters zugleich über den Abschluß oder die Auflösung des Verwaltervertrags beschlossen wird. Hier sind zwar - insbesondere im Hinblick auf die Verwaltervergütung - private Sonderinteressen stärker berührt, der Schwerpunkt der Beschlußfassung liegt aber weiterhin in der Bestellung oder der Abberufung des Verwalters als Akt der Mitverwaltung. Entgegen verbreiteter Auffassung (vgl. etwa OLG Düsseldorf, NZM 1999, 285) handelt es sich bei der Bestellung oder Abberufung eines Verwalters nicht lediglich um interne Or-

ganisationsakte der Eigentümergemeinschaft, solche Beschlüsse sind vielmehr auf die unmittelbare Begründung bzw. Aufhebung wohnungseigentumsrechtlicher Befugnisse und Pflichten gerichtet (Senat, Beschl. v. 20. Juni 2002, aaO, 733). Die Beschlüsse über Bestellung und Abberufung des Verwalters sind Teil des zweistufigen Aktes, mit dem der Verwalter sein Amt erhält bzw. verliert (vgl. Striewski, ZWE 2001, 8, 10; Wenzel, ZWE 2001, 510, 512 f); der Verwaltervertrag dient lediglich der Ausgestaltung dieser Rechtsposition im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern. Hiermit läßt sich nicht vereinbaren, daß das - auch nach der Gegenansicht gegebene - Stimmrecht des Wohnungseigentümers über seine Bestellung oder Abberufung als Verwalter allein durch eine gleichzeitige Beschlußfassung über den Abschluß oder die Auflösung des Verwaltervertrages ausgehöhlt werden kann. Umgekehrt werden auch bei unverändertem Stimmrecht des betroffenen Wohnungseigentümers die Belange der übrigen Wohnungseigentümer durch den stets zu beachtenden Grundsatz von Treu und Glauben, den Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) und die Möglichkeit der Beschlußanfechtung hinreichend gewahrt (vgl. BGHZ 80, 69, 71 für das Gesellschaftsrecht).

(4) Mit der - bereits dargestellten (oben III 3 c cc) - ganz herrschenden Auffassung ist eine Ausnahme von dem Stimmrecht des zum Verwalter bestellten Wohnungseigentümers allerdings dann zu machen, wenn ein wichtiger Grund für seine Abberufung aus dem Verwalteramt und für eine (außerordentliche) Kündigung des Verwaltervertrages vorliegt. Da die Abberufung des Verwalters ihren Charakter als mitgliedschaftliche Angelegenheit nicht verliert, wenn sie aus wichtigem Grund erfolgen soll, kann sich allerdings auch in diesem Fall der Ausschluß des Stimmrechts nicht aus § 25 Abs. 5 WEG ergeben (vgl. Merle, WE 1987, 35, 36; a.A. wohl Gerauer, ZMR 1987, 165, 167). Grund

für das Stimmverbot ist vielmehr der in den §§ 712 Abs. 1, 737 BGB, §§ 117, 127, 140 HGB zum Ausdruck gekommene allgemeine Rechtsgedanke, daß das Mitglied einer Personenvereinigung nicht beteiligt sein soll, wenn über Maßnahmen zu entscheiden ist, die die Gemeinschaft ihm gegenüber aus wichtigem Grund vornehmen will (Merle, Verwalter, S. 36 f; ders., WE 1987, 35, 36; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 WEG Rdn. 107; § 26 WEG Rdn. 151; Staudinger/Bub, aaO, § 26 WEG Rdn. 424; Kefferpütz, aaO, S. 66 f; Seuß, WE 1991, 276, 278; Münstermann-Schlichtmann, WE 1998, 412, 413). Ist über eine Abberufung aus wichtigem Grund zu befinden, so ist während der Eigentümerversammlung der Versammlungsleiter berufen, eine vorläufige Entscheidung über das Eingreifen eines Stimmverbots zu treffen (Kefferpütz, aaO, S. 69); denn zu seinen Aufgaben bei der Leitung des Abstimmungsverfahrens zählt es auch, für eine korrekte Feststellung des Mehrheitswillens und dessen Umsetzung in die Form ordnungsmäßiger Beschlüsse zu sorgen (vgl. Staudinger/Bub, aaO, § 24 WEG Rdn. 101). Zudem hat der Versammlungsleiter für die ihm obliegende, vorläufig verbindliche Feststellung des Beschlußergebnisses ohnehin auch über die Gültigkeit der abgegebenen Stimmen zu befinden (vgl. Senat, BGHZ 148, 335, 342). Abschließend wird über das Stimmrecht des betroffenen Wohnungseigentümers im gerichtlichen Verfahren (§ 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG) danach entschieden, ob ein wichtiger Grund tatsächlich vorliegt (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 WEG Rdn. 107; Kefferpütz, aaO, S. 67 ff; auch BGHZ 86, 177, 181 f für eine GmbH mit nur zwei gleich hoch beteiligten Gesellschaftern).

Das Stimmverbot bei einer Beschlußfassung aus wichtigem Grund erlangt im gegebenen Fall allerdings keine Bedeutung. Ein wichtiger Grund für die "Abwahl" der Antragsgegnerin zu 2 ist nicht ersichtlich und im übrigen bei

der Beschlußfassung auch nicht geltend gemacht worden. Es ging allein darum, von der im Bestellungsbeschluß vorgesehenen Abberufungsmöglichkeit Gebrauch zu machen und eine ordentliche Kündigung des Verwaltervertrages auszusprechen.

d) Da hiernach für die Antragsgegnerin zu 2 kein Stimmverbot bestand, war sie auch nicht gehindert, von den Stimmrechtsvollmachten, die ihr andere Wohnungseigentümer in nicht festgestellter Anzahl erteilt hatten, Gebrauch zu machen. Die umstrittene Frage, ob der von einem Stimmverbot nach § 25 Abs. 5 WEG betroffene Wohnungseigentümer bei der Abstimmung auch von der Vertretung anderer Wohnungseigentümer ausgeschlossen ist (so etwa BayObLG, ZfIR 2002, 296, 298; KG, NJW-RR 1989, 144; OLG Zweibrücken, NZM 1998, 671; OLG Düsseldorf, NZM 1999, 285; NJW-RR 2001, 1668; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 121; Weitnauer/Lüke, aaO, § 25 Rdn. 19; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 282 f; gegen ein Stimmverbot als Vertreter: MünchKomm-BGB/Röll, aaO, § 25 WEG Rdn. 32; Bärmann/Seuß, aaO, Teil B Rdn. 189; F. Schmidt, WE 1989, 2, 3; gegen ein Stimmverbot bei gebundener Vollmacht: Kahlen, WEG, § 25 WEG Rdn. 121 - 128; Drabek, in: Deckert, Die Eigentumswohnung [Stand: Dezember 2001], Gruppe 5, Rdn. 153), bedarf daher keiner Entscheidung.

e) Schließlich hat die Antragsgegnerin zu 2 bei der Abstimmung über ihre "Abwahl" die anderen Wohnungseigentümer auch nicht dadurch majorisiert, daß sie ein ihr zustehendes Stimmenübergewicht zur Herbeiführung einer eigennützigen, sachlich nicht gerechtfertigten oder gesetzwidrigen Entscheidung einsetzte (vgl. BayObLGZ 1986, 10, 13). Es ist bereits zweifelhaft, ob der Anteil der Antragsgegnerin zu 2 mit lediglich 40 von 90 möglichen Stimmen etwa unter Berücksichtigung ihr erteilter Stimmrechtsvollmachten genügt, um

die Gefahr einer Majorisierung zu begründen (ablehnend Bader, WE 1990, 118). Selbst bei Annahme eines Stimmenübergewichts wäre der angefochtene Eigentümerbeschluß aber nicht zu beanstanden.

aa) Eine Majorisierung der anderen Wohnungseigentümer, wie sie namentlich durch die Vereinbarung eines Objektstimmrechts ermöglicht wird (vgl. Rechenberg, WE 2002, 41), kann den Vorwurf rechtsmißbräuchlichen Verhaltens oder einer Verletzung der Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung begründen (vgl. BayObLG, ZMR 2001, 266, 268; ZfIR 2002, 296, 299; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 228 - 233). Entsprechend der allgemeinen Rechtsfolge rechtsmißbräuchlichen Verhaltens (vgl. MünchKomm-BGB/Roth, 4. Aufl., § 242 Rdn. 359; Soergel/Teichmann, BGB, 12. Aufl., § 242 Rdn. 28) sind die unter Mißbrauch des Stimmrechts abgegebenen Stimmen unwirksam, müssen also bei der Feststellung des Beschlußergebnisses unberücksichtigt bleiben (vgl. BGHZ 102, 172, 176; BGH, Urt. v. 12. Juli 1993, II ZR 65/92, NJW-RR 1993, 1253, 1254; Scholz/K. Schmidt, GmbHG, 9. Aufl., § 47 Rdn. 32 jeweils für das Gesellschaftsrecht). Wurde dies bei dem Beschlußergebnis, das von dem Versammlungsleiter festgestellt und verkündet worden ist, verkannt, so muß der Mangel im Wege fristgerechter Anfechtung nach § 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG geltend gemacht werden (vgl. Zöllner, Die Schranken mitgliedschaftlicher Stimmrechtsmacht bei den privatrechtlichen Personenverbänden, 1963, S. 369 für die Aktiengesellschaft; zur Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen bei Stimmrechtsmißbrauch vgl. auch BayObLGZ 1986, 10, 14; BayObLG, WE 1990, 67, 68; NZM 1999, 713, 714; ZfIR 2002, 296, 299; OLG Karlsruhe, OLGZ 1976, 145, 149; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 WEG Rdn. 161; Weitnauer/Lüke, aaO, § 25 WEG Rdn. 25; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 235). Mit diesen Regeln ist eine - bisweilen vertretene (vgl.

OLG Hamm, OLGZ 1978, 184, 188; OLG Düsseldorf, OLGZ 1984, 289, 290; LG Berlin, DWE 1986, 62, 63) - Reduzierung der Stimmkraft des rechtsmißbräuchlich abstimmenden Wohnungseigentümers auf eine "Sperrminorität" von 25 % der Gesamtstimmenzahl nicht zu vereinbaren (so im Ergebnis auch KG, NJW-RR 1986, 643, 644; OLG Hamm, DWE 1989, 179, 180; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 237 - 239; RGRK-BGB/Augustin, aaO, § 25 WEG Rdn. 17; MünchKomm-BGB/Röll, 3. Aufl., § 25 WEG Rdn. 18).

bb) Für einen Stimmrechtsmißbrauch der Antragsgegnerin zu 2 sind weder Feststellungen getroffen, noch sind dem Vortrag der Beteiligten und dem festgestellten Sachverhalt Hinweise zu entnehmen, die Anlaß zu weiteren Ermittlungen geben könnten. Daß ein Wohnungseigentümer sein Stimmenübergewicht nutzt, um seine Bestellung zum Verwalter durchzusetzen oder seine Abberufung als Verwalter zu verhindern, stellt allein noch keinen Rechtsmißbrauch dar. Eine Majorisierung ist erst dann 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. BayObLGZ 1986, 10, 14; BayObLG, ZfIR 2002, 296, 299; KG, OLGZ 1988, 432, 433; DWE 1987, 24; OLG Hamm, DWE 1989, 179, 180; OLG Zweibrücken, OLGZ 1990, 186, 188; OLG Düsseldorf, ZMR 1995, 604, 605; 2002, 614, 615; OLG Celle, OLGR 2002, 75, 77; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 160; Weitnauer/Lüke, aaO, § 25 Rdn. 26; Staudinger/Bub, aaO, § 25 WEG Rdn. 230; Müller, aaO, Rdn. 388; Sauren, aaO, § 25 Rdn. 33; MünchKomm-BGB/Röll, aaO, § 25 WEG Rdn. 18; Röll, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 7. Aufl., Rdn. 231; Weit-

nauer, WE 1988, 3, 6; Seuß, WE 1991, 276, 278; Jennißen/Schwermer, WuM 1988, 285, 287). Die Gegenansicht, nach der bereits ein Stimmenübergewicht bei Durchsetzung einer Verwalterwahl für die Annahme eines Rechtsmißbrauchs genügen soll (OLG Hamm, OLGZ 1978, 185, 188; OLG Düsseldorf, OLGZ 1984, 289; OLG Celle, WE 1989, 199, 200), berücksichtigt nicht hinreichend, daß nicht jede unter Einsatz eines Stimmenübergewichts zustande gekommene Entscheidung für die Gemeinschaft nachteilig und mit Rücksicht auf deren Belange treuwidrig sein muß. Zudem folgt aus der Zulässigkeit einer vom Kopfprinzip (§ 25 Abs. 2 WEG) abweichenden Regelung der Stimmkraft, daß einem Wohneigentümer, dem mehrere Einheiten gehören, ein berechtigtes Interesse an einer stärkeren Einflußnahme auf die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft nicht schlechthin abgesprochen werden kann.

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG. Für die Festsetzung des Geschäftswerts nach § 48 Abs. 3 WEG ist, was in den Vorinstanzen beachtet worden ist, die (hier aufgerundete) Verwaltervergütung für restliche Vertragslaufzeit maßgeblich (Senat, Beschl. vom 20. Juni 2002, V ZB 39/01, Umdruck S. 27, insoweit in ZfIR 2002, 731 nicht abgedruckt).

Wenzel Krüger Klein

Gaier Schmidt-Räntsch