

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WohnungseigentumsG §§ 23, 25, 26, 43 Abs. 1 Nr. 4;

AktG 1965 § 244

- a) Vor der Umschreibung im Wohnungsgrundbuch hat der Erwerber einer Eigentumswohnung in der Eigentümerversammlung einer vollständig und rechtlich in Vollzug gesetzten Gemeinschaft auch dann kein eigenes (das des Veräußerers verdrängendes oder daneben bestehendes) Stimmrecht, wenn sein Übereignungsanspruch durch eine Vormerkung gesichert ist und Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr auf ihn übergegangen sind.
- b) Ein durch die Eigentümerversammlung abberufener Verwalter, der nicht zugleich Wohnungseigentümer ist, kann den Abberufungsbeschluß in entsprechender Anwendung von § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG anfechten.
- c) Wird ein angefochtener Eigentümerbeschluß durch einen weiteren Beschluß bestätigt, so berührt diese Tatsache das Verfahren zur Anfechtung des früheren Beschlusses jedenfalls solange nicht, als auch der bestätigende Beschluß angefochten und hierüber noch nicht entschieden ist.

BGH, Beschl. v. 1. Dezember 1988 - V ZB 6/88 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 6/88

BESCHLUSS

in der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage W[REDACTED]straße [REDACTED]
in B[REDACTED]

Beteiligte:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

- 2 -

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

- Verfahrensbevollmächtigte:

der Beteiligten zu 1:

Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED]

der Beteiligten zu 2:

Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED]

der Beteiligten zu 3 und 7:

Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED]

letzterer zugleich Verfahrensbevollmächtigter II. Instanz der Beteiligten zu 4 und 8 und Verfahrensbevollmächtigter I. Instanz der Beteiligten zu 20 und 21 -



JLaw – Gesetze und Urteile

Kostenlos

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile

[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 1. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt,
Dr. Räfle und Dr. Wenzel

beschlossen:

Die sofortigen weiteren Beschwerden der
Beteiligten zu 1 und 2 gegen den Teil-
beschluß der 191. Zivilkammer des Land-
gerichts Berlin vom 15. April 1987 werden
zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der
weiteren Beschwerde haben die Beteiligten
zu 1 und 2 zu tragen; außergerichtliche
Auslagen werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das Verfahren der
weiteren Beschwerde wird auf 10.000 DM
festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Mit Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung vom
16. Dezember 1985 wurde die Beteiligte zu 3 aus wichtigem
Grund von ihrem Amt als Verwalterin abberufen und die Betei-
ligte zu 22 zur neuen Verwalterin gewählt. Für die Beschluß-

anträge, die jeweils mit 10 Ja-Stimmen gegen 7 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung angenommen wurden, stimmten auch die Beteiligten zu 2, 11, 14 bis 17, denen zum Zeitpunkt der Versammlung noch keine Wohnung gehörte. Sie hatten aber mit der Beteiligten zu 1 (Veräußerer), die noch Eigentümerin weiterer Wohnungen war, Erwerbsverträge abgeschlossen. Zu ihren Gunsten waren Auflassungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen.

Die Beteiligten zu 20 und 21 haben als Wohnungseigentümer beide Beschlüsse und die Beteiligte zu 3 hat den Beschluß über ihre Abwahl rechtzeitig angefochten. Sie haben unter anderem die Auffassung vertreten, die genannten "werdenden" Eigentümer hätten nicht mitstimmen dürfen.

In einer Versammlung vom 6. Oktober 1986 wiederholte die Wohnungseigentümergeinschaft mit elf gegen sechs Stimmen die Beschlüsse über die Abwahl der Beteiligten zu 3 und die Neuwahl der Beteiligten zu 22 als Verwalterin. Zu dieser Zeit waren die Beteiligten zu 11 und 15 bis 17 schon als Eigentümer einer Wohnung eingetragen. Auch diese Beschlüsse sind in einem gesonderten Verfahren angefochten.

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 30. Juni 1986 die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt und weitere Anträge der Beteiligten zu 3, 20 und 21 zurückgewiesen. Das Landgericht hat durch Teilbeschluß vom 15. April 1987 die sofortigen Beschwerden der Beteiligten zu 1 und 2 mit der Begründung zurückgewiesen, drei der "werdenden" Eigentümer seien nicht stimmberechtigt gewesen. Die Entscheidung über die Beschwerde der Beteiligten zu 3, mit der sie ihre

Anträge auf Vergütung weiterverfolgt hat, hat das Landgericht ausgesetzt. Gegen den Teilbeschluß des Landgerichts haben die Beteiligten zu 1 und 2 sofortige weitere Beschwerde eingelegt.

Das Kammergericht hält diese Beschwerden ebenfalls für unbegründet, soweit sie zum Ziel haben, die Anfechtungsanträge der Beteiligten zu 20 und 21 zurückzuweisen. Stattgeben möchte es den sofortigen weiteren Beschwerden, soweit sie den Anfechtungsantrag der ehemaligen Verwalterin betreffen. Diesen Antrag will das Kammergericht als unzulässig zurückweisen.

An der beabsichtigten Entscheidung über die sofortigen weiteren Beschwerden sieht sich das Kammergericht aber durch zwei Beschlüsse des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 27. Februar 1981 (BayObLGZ 81, 50 ff) und 5. Dezember 1979 (WEM 1980, 125, 127) gehindert und hat die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

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

1. Das Kammergericht hält den Erwerber von Wohnungseigentum in der Wohnungseigentümerversammlung erst dann für stimmberechtigt, wenn er im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Diesen Rechtssatz will es, wie die Verweisung auf seinen Beschluß vom 23. Dezember 1985 (NJW-RR 1986, 444) zeigt, ausdrücklich beschränken auf den Fall, daß die

Entstehungsvoraussetzungen der Gemeinschaft voll erfüllt sind und es nur um die Einzelnachfolge in die Rechte eines Wohnungseigentümers geht. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat hingegen in der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung BayObLGZ 1981, 50, 54 dem Erwerber einer Wohnung Stimmrecht "jedenfalls in den ihn berührenden Angelegenheiten" (dort: Verlängerung der Verwalterbestellung) zugebilligt, wenn der Anspruch auf Übereignung durch eine Vormerkung gesichert, die Auflassung erklärt und Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren bereits auf ihn übergegangen sind.

Damit beantworten das Kammergericht und das Bayerische Oberste Landesgericht dieselbe Rechtsfrage im Sinne von § 28 Abs. 2 FGG verschieden. Daß die Entscheidung BayObLGZ 81, 50 ff das Recht zur Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen betraf, steht nicht entgegen. Dieses Recht leitet das Bayerische Oberste Landesgericht nämlich gerade aus dem Stimmrecht des "werdenden" Eigentümers her. In dieser Rechtsfrage will das Kammergericht anders entscheiden (vgl. BGHZ 95, 118, 123).

2. Das Kammergericht verneint ferner unter Bezugnahme auf seinen Beschluß vom 27. Mai 1987 (ZMR 1987, 392 ff) die Befugnis des Verwalters, der nicht Wohnungseigentümer ist, zur Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, durch den er von seinem Amt abberufen wird. Mit dieser Rechtsauffassung weicht es von dem ebenfalls auf weitere Beschwerde ergangenen Beschluß des Bayerischen Obersten Landesgerichts (WEM 1980, 125, 127) ab, der dem Verwalter die Anfechtungsmöglichkeit zubilligt.

3. Die Beurteilung des vorlegenden Kammergerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfragen über die sofortigen weiteren Beschwerden nicht entscheiden, ist für den Senat, soweit die Zulässigkeit der Vorlage in Rede steht, bindend (BGHZ 99, 90, 92 m.w.N.).

III.

Die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 1 und 2 sind zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 FGG), aber nicht begründet.

A. Anfechtungsantrag der Beteiligten zu 20 und 21

I.

Die erneute Beschlußfassung über Abwahl und Wahl der Verwalterin in der Eigentümersversammlung vom 6. Oktober 1986, als jedenfalls vier der Wohnungsanwärter bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren, berührt das Anfechtungsrecht hinsichtlich der Beschlüsse vom 16. Dezember 1985 nicht. Es besteht nach wie vor ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung, denn auch die bestätigenden Beschlüsse vom 6. Oktober 1986 sind angefochten, und hierüber ist noch nicht entschieden (OLG Hamm Rpfleger 1978, 319, 320; BayObLGZ 1977, 226, 229/230; vgl. auch BayObLG NJW-RR 1987, 9). Das Bayerische Oberste Landesgericht will allerdings in einem solchen Fall annehmen, der bestätigende Beschluß könne den früheren Beschluß insoweit mit rückwirkender Kraft heilen, als er dessen formelle Fehler vermeidet (BayObLGZ 1977, 231 ff). Demgegenüber hält es das Kammer-

gericht im Vorlagebeschuß überhaupt für ausgeschlossen, daß ein wegen formellen Mangels angefochtener Eigentümerbeschuß rückwirkend wirksam werden kann, wenn er später unter Vermeidung des Formfehlers wiederholt wird.

Ob diese Auffassung des Kammergerichts generell richtig ist, kann offenbleiben. Der Senat kann sich der Meinung des Bayerischen Obersten Landesgerichts jedenfalls für den vorliegenden Fall nicht anschließen. Zwar ist der ebenfalls angefochtene spätere Beschuß solange wirksam, als dieser nicht rechtskräftig für ungültig erklärt ist, weil Nichtigkeitsgründe nicht in Betracht kommen (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG). Das bedeutet aber nicht, daß die früher begangenen, aber später vermiedenen Formfehler geheilt sind. Mit einer gerichtlichen Ungültigkeitserklärung verlöre nämlich auch der bestätigende Beschuß von Anfang an seine Wirkung (BayObLGZ 1976, 211, 213 m.w.N.; Bärmann/Pick, WEG 6. Aufl. § 23 Rdn. 51; Weitnauer, WEG 7. Aufl. § 23 Rdn. 9), und zwar insgesamt, so daß er auch nicht in einzelnen Beziehungen Heilungswirkung für einen früheren Beschuß entfalten kann. Das Bayerische Oberste Landesgericht zieht für seine Auffassung auch den Rechtsgedanken von § 244 AktG heran. Aus dem Wortlaut dieser Bestimmung folgt aber eindeutig, daß eine Anfechtungsbefugnis für Hauptversammlungsbeschlüsse erst dann entfällt, wenn der bestätigende Beschuß innerhalb der Anfechtungsfrist nicht angefochten oder die Anfechtung rechtskräftig zurückgewiesen worden ist (vgl. auch Baumbach/Hueck, AktG 13. Aufl. § 244 Rdn. 8; Kölner Kommentar zum Aktiengesetz/Zöllner § 244 Rdn. 12). Man kann mit Blick auf § 244 AktG nicht einerseits das Rechtsschutzbedürfnis zur Anfechtung des früheren Beschlusses begründen (BayObLGZ

1977, 230), andererseits aber unter Heranziehung dieses Rechtsgedankens (BayObLGZ aaO S. 232) Anfechtungsgründe als geheilt ansehen. Dem Bedürfnis, langwierige und nutzlose Rechtsstreitigkeiten über Formalien zu vermeiden (BayObLGZ aaO S. 232), kann unter Umständen dadurch Rechnung getragen werden, daß das Verfahren über die Anfechtung des ursprünglichen Beschlusses bis zur Entscheidung über die Gültigkeit des neuen Beschlusses ausgesetzt wird (zur Möglichkeit einer Aussetzung im FGG-Verfahren vgl. Bumiller/Winkler, FGG 4. Aufl. § 12 Anm. 5; Keidel/Kuntze/Winkler, FGG 12. Aufl. § 12 Rdn. 64 ff; Jansen, FGG 2. Aufl. Vorbem. §§ 8 bis 18 Rdn. 39). Nicht jedoch läßt sich damit rechtfertigen, den ersten Beschluß trotz formeller Mängel als wirksam zu bestätigen, obwohl möglicherweise der spätere Beschluß wegen anderer formeller Mängel der Aufhebung unterliegt. Die Beteiligten haben ein Recht darauf, daß Beschlüsse in einem formell ordnungsgemäßen Verfahren gefaßt werden.

II.

Mit Recht beanstanden das Landgericht und das vorlegende Kammergericht die Beschlüsse vom 16. Dezember 1985, weil sie nicht mit Mehrheit gefaßt worden sind: Die zum Zeitpunkt der Beschlußfassung noch nicht im Wohnungsgrundbuch eingetragenen Beteiligten zu 2, 11 und 14 bis 17 durften nicht mitstimmen.

1. Es geht hier allein um die Frage, ob derjenige, der bei voll eingerichteter Gemeinschaft im Wege der Einzelnachfolge eine Wohnung erwirbt, vor Umschreibung im Wohnungsgrundbuch unter bestimmten Voraussetzungen schon ein Stimm-

recht hat. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten.

a) Die wohl überwiegende Meinung billigt dem Wohnungsanwärter ein Stimmrecht zu.

Nach Ansicht des Bayerischen Obersten Landesgerichts hat der Wohnungsanwärter, wenn die Auflassung erklärt ist und auf ihn, wie hier, Besitz, Nutzungen und Lasten nach dem Kaufvertrag übergegangen sind und zu seinen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist, jedenfalls in den ihn berührenden Angelegenheiten in der Wohnungseigentümerversammlung ein eigenes Stimmrecht, welches dasjenige des eingetragenen Eigentümers verdrängt (BayObLGZ 1981, 50, 54; vgl. auch Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 25 WEG Rdn. 2; Röll, Rpfleger 1986, 169, 170; Moritz JZ 1985, 216, 223; Pfennig/Duske ZMR 76, 289). Andere Autoren geben dem Wohnungsanwärter und dem eingetragenen Eigentümer ein Stimmrecht, das diese analog § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur gemeinschaftlich ausüben dürften (Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. § 25 WEG Anm. 2 a; Sauren Rpfleger 1985, 261, 263; 1986, 171, 173). Nach einer weiteren Ansicht wird der Wohnungsanwärter jedenfalls dann, wenn er die hier vorliegenden Voraussetzungen erfüllt, generell als ermächtigt oder bevollmächtigt angesehen, das dem eingetragenen Wohnungseigentümer allein zustehende Stimmrecht entweder im eigenen oder in dessen Namen auszuüben (KG - 1. Zivilsenat - OLGZ 79, 290, 291 ff; LG Wuppertal Rpfleger 1972, 451, 452; BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. § 25 WEG Rdn. 16; Bärmann/Pick, WEG aaO § 25 Rdn. 23; einschränkend auch Weimar/Bub, Wohnungseigentum von A - Z 5. Aufl. S. 353; Finger, Baurecht 1984, 108, 113 f).

b) Das vorlegende Kammergericht (24. Zivilsenat) will demgegenüber im Falle der Einzelnachfolge eine analoge Anwendung der Vorschriften des WEG auf den "werdenden" Wohnungseigentümer insgesamt nicht zulassen und diesem mithin auch kein eigenes Stimmrecht geben. Es verneint insoweit eine Gesetzeslücke als Voraussetzung für eine Analogie und sieht auch kein unabweisbares Bedürfnis des Rechtsverkehrs für eine gesetzesübergreifende Rechtsfortbildung (Beschl. v. 23. Dezember 1985, NJW-RR 1986, 444; im Ergebnis ebenso: Weitnauer, Wohnungseigentum 1986, 92, 93; ders. Partner im Gespräch 25 (1987) 213, 217 f; Belz, WEZ 1987, 1, 3 ff; Bader, Partner im Gespräch 25 (1987) 67, 73, 75; kritisch Bielefeld, Wohnungseigentümer 1986, 105, 108 f). Bei dem hier gegebenen Stimmrecht nach Köpfen könne der eingetragene Eigentümer dem Erwerber ein eigenes zusätzliches Stimmrecht auch nicht auf dem Wege der Ausübungsermächtigung verschaffen.

2. Der Senat folgt im Ergebnis der Auffassung des vorlegenden Kammergerichts.

Ein Stimmrecht des Wohnungsanwärters wird - wenn auch über unterschiedliche rechtstechnische Ansätze - im wesentlichen mit der faktischen Eingliederung in die Wohnungseigentümergeinschaft und mit wirtschaftlichen Interessen begründet. Der Senat hält dies nicht für überzeugend.

a) Der Veräußerer einer Eigentumswohnung ist bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch rechtlich Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese rechtliche Zugehörigkeit wird mit der Verpflichtung zur Veräußerung des Woh-

nungseigentums (auch wenn der Auflassungsanspruch des Erwerbers durch eine Vormerkung gesichert ist), der Besitzübertragung auf den Erwerber sowie dessen nachfolgende Nutzung der Wohnung nicht beendet, mit der Folge, daß der Veräußerer auch bis zur Umschreibung des Eigentums im Grundbuch nach § 16 Abs. 2 WEG die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen hat (BGHZ 87, 138, 142). Aus dieser Mitgliedschaft folgt zwangsläufig das Stimmrecht als Mitverwaltungsrecht im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG. Es kann nicht allgemein ausgeschlossen werden (vgl. BGHZ 99, 90, 94). Der Veräußerer hat mithin, solange er noch Wohnungseigentümer ist, ein Stimmrecht, das durch ein Stimmrecht des Wohnungsanwärters nicht verdrängt werden kann.

b) Das Stimmrecht muß schon aus praktischen Erwägungen an formale Kriterien gebunden sein. Auch insoweit kann die Funktion des Grundbuchs, Auskunft über den Inhaber des Wohnungseigentums zu geben, nicht eingeschränkt und der Grundsatz nicht aufgegeben werden, daß der Erwerb des Wohnungseigentums untrennbar mit der Eintragung im Grundbuch verbunden ist (vgl. BGHZ 87, 138, 143). Für den Zeitpunkt einer Eigentümerversammlung läßt sich für alle Beteiligten mit der gebotenen Klarheit die Stimmberechtigung aus dem Grundbuch entnehmen. Die Voraussetzungen für die Annahme eines "werdenden" Eigentümers, die zudem in Literatur und Rechtsprechung nach wie vor umstritten sind (vgl. BGHZ aaO), lassen sich nur schwer feststellen. Die gelegentlich geäußerte Auffassung, der Verwalter könne leichter den "faktischen" Eigentümer als den eingetragenen Wohnungseigentümer ermitteln (vgl. etwa Röhl NJW 1983, 1616; Wellkamp MDR 1983, 1016), hält der Senat nicht für zutreffend (vgl. auch Sauren Rpfleger 1985, 261; Hauger ZfGW Bay 1988, 188).

c) Das Stimmrecht kann zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Wohnungsanwärter auch nicht danach aufgeteilt werden, wessen Angelegenheiten berührt sind. Eine solche Trennung nach dem Abstimmungsgegenstand stößt auf unüberwindbare praktische Schwierigkeiten und läßt sich nicht vereinbaren mit der Notwendigkeit, das Stimmrecht an klare Voraussetzungen zu binden. Schon die Haftung des Wohnungseigentümers bis zur Umschreibung nach § 16 Abs. 2 WEG hat Auswirkungen auf zahlreiche Tagesordnungspunkte von Eigentümerversammlungen, ohne daß sich eindeutig feststellen ließe, das Interesse des Wohnungsanwärters sei in diesen Fällen nicht berührt. Gerade wenn es - wie im vorliegenden Fall - um die Person des Verwalters geht, betrifft dies nicht nur das Interesse des Wohnungsanwärters. Für den Veräußerer kann mit Blick auf seine weiterbestehende Haftung im Außen- und Innenverhältnis (deren Ende nicht genau feststeht) mindestens auch noch von Bedeutung sein, wer Verwalter ist.

d) Eine einheitliche Ausübung des Stimmrechts durch Wohnungseigentümer und Wohnungsanwärter in analoger Anwendung von § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG scheidet ebenfalls aus. Anders als möglicherweise im Fall der Teilung eines Wohnungseigentums in mehrere selbständige Wohnungseigentumsrechte, für den der Senat eine analoge Anwendung von § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG erwogen hat (BGHZ 49, 250, 257; 73, 150, 155), liegt eine der Bruchteilsgemeinschaft vergleichbare übereinstimmende Interessenlage zwischen dem eingetragenen Eigentümer und dem Wohnungsanwärter nicht vor. In ihrem Verhältnis ist vielmehr ausschlaggebend, daß - abhängig von einem Stichtag - nur der eine oder der andere das Wohnungs-

eigentum nutzen darf und die Lasten und Kosten tragen soll. Sie verfolgen aber kein gemeinschaftliches Interesse gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

e) Der Wohnungsanwärter kann auch nicht ein eigenes selbständiges Stimmrecht neben dem eingetragenen Wohnungseigentümer haben. Dies verbietet sich schon deshalb, weil sonst zu Lasten der übrigen Wohnungseigentümer eine unzulässige Verdoppelung des Stimmrechts einträte (BGHZ 73, 150, 155). Aus diesem Grunde läßt sich im vorliegenden Fall auch nicht davon ausgehen, die Beteiligte zu 1 habe die Wohnungsanwärter zur Ausübung des Stimmrechts bevollmächtigt oder ermächtigt. Zwar kann sich ein Wohnungseigentümer - anders als im Vereinsrecht (§ 38 Satz 2 BGB) - grundsätzlich bei der Abstimmung vertreten lassen (BGHZ 99, 90, 93). Demgemäß läßt sich auch grundsätzlich gegen eine Ermächtigung zur Stimmabgabe im eigenen Namen nichts einwenden (vgl. KG OLGZ 1979, 290, 291, 292). Ob ihre Zulässigkeit an zusätzliche Voraussetzungen gebunden ist, mag offenbleiben. Mit einer solchen Ermächtigung - die das Landgericht schon aus tatsächlichen Gründen verneint hat - wäre hier aber schon deshalb nichts gewonnen, weil sie nicht dazu führen darf, daß sich das Stimmrecht des Veräußerers in unzulässiger Weise vervielfacht. Es gilt das sogenannte Kopfstimmrecht, d. h. jeder Wohnungseigentümer hat ohne Rücksicht auf die Anzahl der von ihm gehaltenen Wohnungseigentumsrechte nur eine Stimme (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG; BGHZ 49, 250, 256). Die Beteiligte zu 1 hat von diesem Stimmrecht auch Gebrauch gemacht. Mehr als diese eine Stimme kann der Veräußerer nicht zu Lasten der übrigen Eigentümer anderen zur Ausübung überlassen. Richtig ist zwar, daß die Anzahl der Abstimmungsbe-

berechtigten wachsen kann, wenn ein Wohnungseigentümer mehrere ihm gehörende Wohnungseigentumsrechte an verschiedene Erwerber veräußert und diese dann auch als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden (worauf das KG aaO abhebt). Vor dieser Umschreibung ist die Zahl der abstimmungsberechtigten Miteigentümer aber noch nicht angewachsen, und ein Wohnungseigentümer kann sie im Wege einer Stimmrechtsermächtigung auch nicht erweitern.

Für die praktisch häufiger vorkommenden Gemeinschaften, in denen das Stimmrecht nach Köpfen durch ein Stimmrecht nach Anteilen oder nach Wohnungseinheiten (Wohnungseigentumsrechte) ersetzt ist, kann zwar im Wege einer Ermächtigung zur Stimmrechtsausübung auch nicht die Zahl der Stimmen vermehrt werden. Es ist aber grundsätzlich zulässig, daß der Veräußerer den Erwerber entsprechend den gekauften Anteilen oder der Wohnungseinheit zur Stimmabgabe im eigenen Namen ermächtigt und so sein anteils- oder wohnungsgebundenes Stimmrecht aufteilt. Eine unzulässige Vervielfachung des Stimmrechts ist damit nicht verbunden. Für einen weiten Bereich des Wohnungseigentumsrechts entfällt damit auch das Bedürfnis, allein aus der faktischen Eingliederung des Wohnungsanwärters und dessen wirtschaftlichen Interessen noch vor der Eigentumsumschreibung ein Stimmrecht abzuleiten.

B. Anfechtungsantrag der Beteiligten zu 3

1. a) Das Kammergericht hält den Anfechtungsantrag der Beteiligten zu 3 für unzulässig. Nach seiner Auffassung kann der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage, der nicht zu-

gleich Wohnungseigentümer ist, den Beschluß, durch den er von seinem Amt abberufen wurde, nicht anfechten.

b) Demgegenüber wird in der Rechtsprechung fast einheitlich die Anfechtungsbefugnis des abberufenen Verwalters insoweit bejaht, als gerade die Gültigkeit seiner Abberufung zur Entscheidung gestellt ist (BayObLGZ 1965, 34, 39 f; BayObLG WEM 1980, 125, 127; KG - 1. Zivilsenat - OLGZ 1978, 142, 143; ohne nähere Begründung auch: OLG Schleswig SchlHAnz 1965, 67; OLG Oldenburg NdsRpfl 1970, 205; OLG Köln OLGZ 1969, 389, 391 f). Auch das Schrifttum geht überwiegend davon aus, daß der abgewählte Verwalter den Abberufungsbeschluß anfechten kann (Merle, Festschrift für Weitnauer 1980, 195 ff und Bärmann/Pick/Merle, WEG aaO § 43 Rdn. 50; Weitnauer aaO § 26 Rdn. 25; BGB-RGRK/Augustin aaO § 26 WEG Rdn. 21 und § 43 WEG Rdn. 51; Palandt/Bassenge aaO § 43 WEG Anm. 1 b bb; MünchKomm/Röll 2. Aufl. § 23 WEG Rdn. 14; Erman/Ganten, BGB 7. Aufl. § 43 WEG Rdn. 4; Jansen, FGG 2. Aufl. § 20 Rdn. 72; a.M. Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 43 WEG Rdn. 12).

2. Dieser Auffassung stimmt der Senat zu.

Wird der Verwalter von seinem Amt abberufen (§ 26 Abs. 1 WEG), ist der Beschluß der Wohnungseigentümer - vom Fall der hier nicht gegebenen Nichtigkeit abgesehen - wirksam, solange er nicht erfolgreich angefochten ist (§ 23 Abs. 4 WEG). Mit Zugang des Abberufungsbeschlusses stehen dem abgewählten Verwalter Verwaltungsbefugnisse nicht mehr zu (vgl. BayObLGZ 1965, 34, 40; KG ZMR 1987, 392; Merle, Festschrift für Weitnauer aaO S. 195). Da die Beteiligte

zu 3 mithin nicht mehr Verwalterin ist, scheidet ein Recht zur Anfechtung des Abberufungsbeschlusses in unmittelbarer Anwendung von § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG aus.

Entgegen der Auffassung des vorlegenden Kammergerichts ist jedoch eine entsprechende Anwendung dieser Vorschrift geboten. Wird der Beschluß über die Abberufung des Verwalters für ungültig erklärt, verliert er rückwirkend seine Wirksamkeit. Daraus wird deutlich, daß der Verwalter in seinem Recht beeinträchtigt ist, wenn die angefochtene Entscheidung ungerechtfertigt wäre (vgl. § 20 Abs. 1 FGG; BayObLGZ 1965, 34, 40; Merle aaO S. 197 ff). Unzutreffend ist schon der Ausgangspunkt des Kammergerichts, soweit es ausführt, dem Wohnungseigentumsgesetz könne nicht entnommen werden, daß der Verwalter (ausnahmsweise) über die Wahrung seiner Vergütungsansprüche hinaus befugt sein solle, seine Organstellung zurückzugewinnen. Der Verwalter hat nach § 27 Abs. 1 und Abs. 2 WEG Aufgaben und Befugnisse, die gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung auch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt werden können. In diese Rechtsstellung wird durch einen rechtswidrigen Abberufungsbeschluß und dessen gerichtliche Bestätigung unmittelbar eingegriffen. Insoweit unterscheidet sich die Rechtsstellung des Verwalters von der außenstehender Dritter, deren Rechte unmittelbar erst durch ein nachgeschaltetes Rechtsgeschäft berührt werden. Dann aber entspricht es dem Regelfall, nicht der Ausnahme, daß der Verwalter diese Rechtsverletzung auch rügen kann. Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Anhaltspunkte dafür, daß der Verwalter die behauptete Rechtsverletzung nicht geltend machen darf. Die auf einer anderen Fragestellung beruhenden Erwägungen des Kammergerichts zur Fünfjahresfrist und zur Beschränkung der Abberufung auf das

Vorliegen eines wichtigen Grundes (§ 26 Abs. 1 Satz 2 und 3 WEG) lassen nicht erkennen, daß das Gesetz dem Verwalter die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses versagen will. Vielmehr würde von der gesetzlich zulässigen Beschränkung der Abberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes (§ 26 Abs. 1 Satz 3 WEG) nichts übrig bleiben, falls die Auffassung des Kammergerichts zuträfe (Merle aaO S. 201). Das Interesse des abberufenen Verwalters erschöpft sich nicht in der Wahrung seiner Vergütungsansprüche. Er kann auch ein Interesse daran haben, nicht nur das Honorar zu erhalten, sondern auch die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters gemäß § 27 WEG wahrzunehmen. Die Interessenlage des Verwalters ist durchaus mit der eines Vorstandsmitglieds einer Aktiengesellschaft vergleichbar. Auch ein Vorstandsmitglied kann gegen den Widerruf seiner Bestellung durch den Aufsichtsrat (§ 84 Abs. 3 AktG) klagen (vgl. Kölner Kommentar zum Aktiengesetz/Mertens § 84 Rdn. 68 ff; Geßler/Hefermehl, Aktiengesetz § 84 Rdn. 74 ff; BGHZ 13, 188 ff für § 75 Abs. 3 AktG a.F.).

Ist der abberufene Verwalter berechtigt, die ihm zu Unrecht entzogene Rechtsstellung zurückzugewinnen, bleibt nur eine Anfechtung des Beschlusses im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit entsprechend § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG. Eine Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Abberufung müßte nämlich schon daran scheitern, daß der Abberufungsbeschluß mangels Anfechtung gemäß § 23 Abs. 4 WEG wirksam wäre (vgl. Merle aaO, S. 200). Dies stimmt auch mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes überein, wonach z. B. der Vergütungsanspruch des abberufenen Verwalters ebenfalls im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit geltend zu machen ist (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG; BGHZ 78, 57, 63 ff).

3. Zur Begründetheit des Anfechtungsantrags der Beteiligten zu 3 wird auf die Ausführungen unter A verwiesen.

Nach allem sind die sofortigen weiteren Beschwerden als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 Satz 1 WEG. Von einer Erstattung der außergerichtlichen Auslagen gemäß § 47 Satz 2 WEG hat der Senat abgesehen.

Hagen

Räfle

Linden

Wenzel

Vogt