

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WohnungseigentumsG § 21 Abs. 3, 4, § 23 Abs. 3

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist befugt, über eine schon geregelte Angelegenheit erneut zu beschließen. Der neue Beschluß muß jedoch schutzwürdige Belange eines Wohnungseigentümers aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses beachten.

BGH, Beschl. v. 20. Dezember 1990 - V ZB 8/90 - Ergangen auf
Vorlagebeschluß
des Kammergerichts

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 8/90

BESCHLUSS

in dem Verfahren

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 20. Dezember 1990 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Dr. Räfle,
Dr. Wenzel und Tropf

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde des
Beteiligten zu 1 wird der Beschluß des
Landgerichts Berlin, Zivilkammer 191,
vom 31. Januar 1990 im Kostenpunkt und in-
soweit aufgehoben, als es die sofortige
Beschwerde gegen den Beschluß des Amtsgerichts
Schöneberg vom 31. Januar 1989 hinsichtlich
der Gemeinschaftsbeschlüsse vom 4. März 1987
zu den Tagesordnungspunkten 1 a) und 1 b)
zurückgewiesen hat.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur an-
derweiten Entscheidung, auch über die Kosten der
sofortigen weiteren Beschwerde, an das Beschwerde-
gericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für den noch rechtshängigen
Teil des Verfahrens wird für alle Instanzen auf
6.359,28 DM festgesetzt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



G r ü n d e

I.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschloß in der Versammlung vom 4. März 1987 mit Stimmenmehrheit u.a. die Jahresabrechnung 1986 und für den gleichen Zeitraum die Entlastung des Verwalters. Der Beteiligte zu 1 hat beantragt, diese Beschlüsse für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben. Zur Begründung hat das Landgericht u.a. ausgeführt: Maßgebend sei die Bestimmung in der Teilungserklärung, daß die Abrechnung als anerkannt gilt, wenn ihr nicht innerhalb von vier Wochen nach Absendung schriftlich widersprochen wird. Der Antragsteller habe der ihm am 13. Januar 1987 übersandten Abrechnung nicht fristgemäß widersprochen, so daß sie für ihn bestandskräftig geworden sei.

Auf die sofortige weitere Beschwerde möchte das Kammergericht den angefochtenen Beschluß, soweit er die Abrechnung und die Entlastung betrifft, aufheben und das Verfahren zur Klärung der vom Antragsteller erhobenen Beanstandungen zurückverweisen. Daran sieht es sich jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 27. September 1985 (OLGZ 1986, 45) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt (Abdruck des Vorlagebeschl. in WuM 1990, 407).

II.

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

Das vorlegende Kammergericht ist der Auffassung, die Bestimmung in der Teilungserklärung, wonach die Jahresabrechnung als anerkannt gilt, wenn ihr nicht binnen vier Wochen nach "Absendung" widersprochen wird, halte einer Inhaltskontrolle nach § 242 BGB nicht stand und sei deshalb unwirksam. Die seiner Meinung nach gegensätzliche Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main (OLGZ 1986, 45, 46) sieht als zulässig an, daß an die Stelle des Eigentümerbeschlusses die Billigung oder der Widerspruch der einzelnen Wohnungseigentümer gegen die ihnen übersandte - mit- hin zugegangene - Einzelabrechnung tritt. Damit bleibt offen, wie dieses Gericht entschieden hätte, wenn auch dort die Teilungserklärung, wie im vorliegenden Fall, für die Zustimmung zu der Gesamt- und Einzelabrechnung die widerspruchslose Hinnahme nach "Absendung", also nicht notwendig nach Zugang, hätte genügen lassen. Dennoch ist die Vorlage statthaft, weil das Kammergericht an der von ihm beabsichtigten Entscheidung durch den auf weitere Beschwerde ergangenen Beschluß des Oberlandesgerichts Hamm vom 29. Juni 1981 (OLGZ 1982, 20, 25 f) gehindert gewesen wäre. Dort nämlich ist eine gleiche Abrechnungsregelung wie hier als wirksam erachtet worden. An die Auffassung des vorlegenden Gerichts, daß die vorgelegte Rechtsfrage entscheidungserheblich sei, ist der Senat im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung gebunden (BGHZ 99, 90, 92 m.w.N.).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach § 45 Abs. 1 WEG, §§ 22 Abs. 1, 27, 29 FGG zulässig. Sie hat in dem noch rechtshängigen Umfang auch Erfolg.

1. Der Senat versteht die in der Teilungserklärung getroffene Abrechnungsregelung dahin, daß die nach § 23 Abs. 3 WEG für eine gültige Beschlußfassung genügende schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Beschlußvorlage im Interesse der Verwaltungsvereinfachung durch eine unwiderlegliche Zugangs- und Zustimmungsvermutung ersetzt wird. Auf die von dem vorlegenden Gericht als entscheidungserheblich angesehene Rechtsfrage, ob die Teilungserklärung insoweit dispositives Gesetzesrecht ändert und einer Inhaltskontrolle nach § 242 BGB standhält, kommt es nicht an.

Das Beschwerdegericht hat festgestellt, die Gemeinschaft habe in der Versammlung vom 4. März 1987 entsprechend der bekannt gegebenen Tagesordnung über die von dem Verwalter am 13. Januar 1987 versandte Jahresabrechnung 1986 beschlossen. Dieser Beschluß ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Er ist daher auch dann maßgebend, wenn schon die Absendung der Abrechnung mangels eines Widerspruchs die Zustimmung der Wohnungseigentümer fiktiv herbeigeführt haben sollte. Die Erwägung des Beschwerdegerichts, die Versammlung habe von ihrem möglicherweise bestehenden Recht, über die vorher unwidersprochen gebliebene Abrechnung erneut zu beschließen, keinen Gebrauch gemacht, weil kein abweichender Beschluß ergangen sei, ist unzutreffend.

Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen (BayObLGZ 1985, 57, 61; Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 23 Rdn. 10). Die Befugnis dazu ergibt sich aus der autonomen Beschlußzuständigkeit der Gemeinschaft. Dabei spielt keine Rolle, aus welchen Gründen die Gemeinschaft eine erneute Beschlußfassung für angebracht hält. Von Bedeutung ist nur, ob der neue Beschluß aus sich heraus einwandfrei ist. Auch wenn sich hier die Wohnungseigentümer nicht bewußt gewesen sein sollten, daß die Teilungserklärung schon an die Absendung der Abrechnung nach dem Ablauf der Widerspruchsfrist die Fiktion der Zustimmung knüpft, so machte der auf diese Weise zustande gekommene - und nicht angefochtene - Beschluß den alsdann in derselben Angelegenheit getroffenen Versammlungsbeschluß nicht wirkungslos. Dieser zweite Beschluß ist auch bei Wirksamkeit schon des ersten kein nichtiger Beschluß, denn er verstößt nicht gegen ein gesetzliches Verbot und ist auch ansonsten nicht mit Mängeln behaftet, die zur Nichtigkeit führen. Umgekehrt hätte der Versammlungsbeschluß vom 4. März 1987 einen zuvor schon nach der Teilungserklärung gültig zustande gekommenen Abrechnungsbeschluß außer Kraft gesetzt (ähnlich BayObLGZ 1988, 54, 57).

Jeder Wohnungseigentümer kann allerdings nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG verlangen, daß der neue Beschluß schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt. Die dabei einzuhaltenden Grenzen richten sich nach den Umständen des Einzelfalles (BayObLGZ 1985, 57, 62; möglicherweise zu eng hingegen BayObLG, WuM 1988, 322). Bedenken in dieser Hinsicht bestehen hier schon deshalb

nicht, weil der Versammlungsbeschluß vom 4. März 1987, soweit er die Jahresabrechnung betrifft, den gleichen Inhalt wie der Erstbeschluß hat. Dieser war zudem noch nicht bestandskräftig, als der neue Beschluß gefaßt worden ist. Der Erstbeschluß wäre erst nach Ablauf der vierwöchigen Widerspruchsfrist (10. Februar 1987) wirksam geworden und hätte dann innerhalb eines Monats gemäß §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG angefochten werden können.

Das Beschwerdegericht hätte daher die sachlichen Einwendungen des Beteiligten zu 1 gegen den Abrechnungsbeschluß prüfen müssen. Dies ist nachzuholen.

2. Soweit der Beteiligte zu 1 die von der Versammlung am 4. März 1987 beschlossene Entlastung des Verwalters angreift, enthält die seine Beschwerde zurückweisende Entscheidung des Landgerichts keine Begründung. Dies verstößt gegen § 25 FGG. Das in der Teilungserklärung für die Abrechnung vorgesehene Beschlußverfahren ohne eine Versammlung erfaßt nicht zugleich die Entlastung des Verwalters (BayObLGZ 1983, 314, 319; Weitnauer, aaO, § 28 Rdn. 17). Der in der Versammlung getroffene Entlastungsbeschluß konnte daher von vornherein nicht im Hinblick auf die vom Beschwerdegericht angenommene Bindungswirkung der ohne eine Versammlung erteilten Zustimmung zu der Abrechnung unzulässig sein.

3. Somit ist das Verfahren zu der noch erforderlichen Sachaufklärung über die von dem Beteiligten zu 1 gegen die beschlossene Abrechnung und Entlastung vorgebrachten Beanstandungen an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen.

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 2 WEG. Sie erstreckt sich nach § 31 Abs. 1 Satz 2 KostO auch auf die Vorinstanzen. Der Wert setzt sich zusammen aus einem Betrag von 1.359,28 DM für die Jahresabrechnung und von 5.000 DM für die Verwalterentlastung.

Hagen

Vogt

Räfle

Wenzel

Tropf