

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 15w240\_07  
**letzte Aktualisierung:** 3.1.2008

**OLG Hamm**, 3.1.2008 - 15 W 240/07

WEG § 28 Abs. 1 und 5

## **Notwirtschaftsplan der Wohnungseigentümergeinschaft**

Zu den Voraussetzungen, unter denen es einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen kann, einen sog. Notwirtschaftsplan zu genehmigen, der zu einzelnen Kostenpositionen den noch festzustellenden Kostenverteilungsschlüssel nicht berücksichtigt.



## **OBERLANDESGERICHT HAMM**

### **BESCHLUSS**

15 W 240/07 OLG Hamm  
6 T 86/07 LG Arnsberg  
10 II 15/06 WEG AG Brilon

#### **In der Wohnungseigentumssache**

NK: WEG § 28 Abs. 1 und 5

Leitsatz:

Stichworte: Notwirtschaftsplan

Zu den Voraussetzungen, unter denen es einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen kann, einen sog. Notwirtschaftsplan zu genehmigen, der zu einzelnen Kostenpositionen den noch festzustellenden Kostenverteilungsschlüssel nicht berücksichtigt.

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 03.01.2008 auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2) vom 03.07.2007 und der Beteiligten zu 3) vom 28.06.2007 gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Arnsberg vom 07.05.2007 – hinsichtlich der Gerichtskosten berichtigt durch Beschluss vom 10.05.2007 -

## **b e s c h l o s s e n :**

Der Beschluss des Landgerichts vom 07.05.2007 wird aufgehoben.

Die sofortigen Erstbeschwerden der Beteiligten zu 1) und 2) gegen den Beschluss des Amtsgerichts vom 24.01.2007 werden zurückgewiesen, soweit das Landgericht die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.10.2006 zu TOP 3 und TOP 4 für ungültig erklärt hat.

Hinsichtlich des von den Wohnungseigentümern auf der Versammlung vom 07.10.2007 zu TOP 5 gefassten Beschlusses wird die Sache zur erneuten Behandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen, das auch über die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu entscheiden haben wird.

Der Geschäftswert wird – insoweit in Abänderung der Entscheidungen des Amtsgerichts und Landgerichts – für alle Instanzen auf jeweils 40.000 € festgesetzt.

## **Gründe:**

### **I.**

Die Beteiligten zu 1) bis 5) sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beteiligte zu 6) ist am 31.07.2006 vom Amtsgericht zum Notverwalter für die Zeit bis zum 31.12.2006 bestellt worden mit der Auflage, innerhalb von drei Monaten eine Eigentümerversammlung einzuberufen, in der ein neuer Verwalter bestellt werden soll.

Mit Schreiben 21.09.2007 lud der Beteiligte zu 4) zu einer am 07.10.2006 stattfindenden Wohnungseigentümerversammlung ein. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die in dieser Versammlung unter TOP 3, 4 und 5 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer:

- Unter TOP 3 wurde der bis dahin als Notverwalter tätige Beteiligte zu 4) für den Zeitraum 08.10.2007 bis 07.10.2011 zum Verwalter gewählt.
- Unter TOP 4 beschlossen die Eigentümer den Wirtschaftsplan 2006, der bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan gültig sein sollte.
- Unter TOP 5 wurde die Erneuerung des Heizkessels durch die Firma C in C und eine dafür bezweckte Sonderumlage in Höhe von 29.913,93 € beschlossen.

In der Versammlung hatte sich nur der Beteiligte zu 4) zur Wahl gestellt, nachdem zuvor eine sogenannte „Findungskommission“ Auswahlgespräche mit 16 Bewerbern geführt hatte.

Der den Eigentümern in der Versammlung vom 07.10.2007 vorgelegte Wirtschaftsplan für das Jahr 2006 unterschied sich von dem mit der Einladung vorgelegten darin, dass er zusätzlich die nach der Einladung beim Verwalter eingegangenen Rechnungen der T berücksichtigte und eine von achtzehn auf zwölf Monate verkürzte Geltungsdauer vorsah. Die Umlage der Gesamtkosten ist nach Miteigentumsanteilen erfolgt, obwohl dies nicht hinsichtlich aller Kostenpositionen der Gemeinschaftsordnung und der Beschlusslage der Wohnungseigentümergeinschaft entspricht; der Verwalter begründet dies damit, ihm hätten bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes die hierzu benötigten Unterlagen nicht vorgelegen, weil die vorherige Verwalterin, die S GmbH, sie damals noch nicht herausgegeben hätte. Dementsprechend ist der Wirtschaftsplan in der Niederschrift über die Versammlung vom 07.10.2006 mit „Notwirtschaftsplan“ bezeichnet worden.

Der Heizkessel, dessen Erneuerung unter TOP 5 beschlossen wurde, stammt nach Angaben des Beteiligten zu 6) aus dem Jahr 1973. Es seien zuvor vier Kostenvoranschläge von anderen Anbietern eingeholt worden. Der günstigste Anbieter sei die Firma C in C gewesen.

Die Beteiligte zu 1) hat mit Schreiben vom 14.10.2006 die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 und der Beteiligte zu 2) mit Schreiben vom 05.11.2007 die Beschlüsse zu TOP 3 bis 5 angefochten.

Die Beteiligte zu 1) hat vorgetragen, der Wirtschaftsplan enthalte hinsichtlich der Kostenpositionen „Müllabfuhr, Kabelfernsehen und Heizung“ einen falschen Verteilerschlüssel. Die Verwaltergebühr berechne der Verwalter fälschlicherweise mit dem 12fachen seiner monatlichen Forderung, richtig wäre gewesen, für die Monate Januar bis August die Zahlungen an den früheren Verwalter und für September bis Dezember die Zahlungen an den jetzigen Verwalter zugrunde zu legen. Betreffend TOP 4 sei zu beanstanden, dass sich nur Herr C2 zur Wahl gestellt habe. Sie sei zwar davon unterrichtet worden, dass mehrere Bewerbungen vorgelegen hätten. Sie habe auch an einem Termin teilgenommen, wo über die Wahl eines neuen Verwalters gesprochen worden sei. Die Unterlagen oder Angebote der anderen Bewerber seien ihr jedoch nicht zugänglich gemacht worden.

Der Beteiligte zu 2) hat ebenfalls vorgetragen, TOP 3 der Verwalterwahl sei mangels Vergleichsangeboten unwirksam. TOP 5 sei unwirksam, da eine Rücklage in Höhe von 203.000,00 € vorhanden sei, eine weitere Sonderumlage sei daher nicht notwendig. Im übrigen seien die Beschlüsse nicht protokolliert und gemäß Teilungserklärung unterzeichnet worden. Auch habe der Versammlungsleiter das Beschlussergebnis nicht bekannt gegeben.

Die Beteiligten zu 3) haben beantragt, die Anträge zurückzuweisen. Sie haben geltend gemacht,

- die Verwalterwahl unter TOP 3 sei wirksam. In der Versammlung sei kein Gegenantrag bezüglich die Benennung weiterer Kandidaten gestellt worden. Die zuvor eingesetzte Findungskommission habe sich auf Herrn C2 als Verwalter geeinigt. Die Vergleichsangebote der anderen Verwalterkandidaten seien bereits im Jahr 2005 den Eigentümern zu Kenntnis gebracht worden. Am 08.10.2005 hätten sich mehrere Verwalter informatorisch vorgestellt. Der Kommission hätten 16 Angebote vorgelegen. Die Eigentümer seien darüber informiert worden, dass 16 Bewerbungen vorgelegen hätten. Es habe im Anschluss daran ein Treffen gegeben, zu dem alle Eigentümer eingeladen worden seien. Es seien nur 3 mögliche Bewerber übrig geblieben.
- der unter TOP 5 beschlossene Wirtschaftsplan enthalte nur eine Prognose der anfallenden Kosten. Es sei unerheblich, dass die Positionen Schornsteinreinigung, Müll, Entwässerung, Flurbeleuchtung und Gartenpflege

eigentlich nach Wohnfläche hatten umgelegt werden müssen, da dies in der späteren Jahresabrechnung korrigiert werden könne. Der Wirtschaftsplan sei zur Erhaltung der Liquidität notwendig. Er greife der endgültigen Jahresabrechnung nicht vor.

- Der Beschluss betreffend die Sonderumlage zu TOP 5 sei notwendig gewesen, weil keine Rücklage in ausreichender Höhe mehr vorhanden gewesen sei. Die Erneuerung des Heizkessels sei dringend notwendig gewesen, da der alte Heizkessel aus dem Jahr 1973 laufend Wasser verloren und ein ständiger Reparaturbedarf vorgelegen habe. Es sei zweifelhaft gewesen, ob der alte Heizkessel den Winter 2006/2007 noch überstanden hätte. Es seien vier Kostenvoranschläge eingeholt worden. Der Kostenvoranschlag der Firma C sei der günstigste gewesen. Im übrigen sei der neue Heizkessel nunmehr eingebaut worden.

Das Amtsgericht hat die Anträge der Beteiligten zu 1) und 2) mit Beschluss vom 24.01.2007 zurückgewiesen.

Hiergegen haben die Beteiligten zu 1) und 2) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat mit den Beteiligten mündlich verhandelt und mit dem am Schluss der Sitzung verkündeten Beschluss die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert. Es hat die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 07.10.2006 zu TOP 3 und 4 für unwirksam erklärt und die weitergehende sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2) zu TOP 5 zurückgewiesen. Die Gerichtskosten des Verfahrens hat es den Beteiligten zu 3) zu 95 % und dem Beteiligten zu 2) zu 5 % auferlegt, eine Erstattung außergerichtlicher Kosten hat es nicht angeordnet. Den Wert hat es auf insgesamt 21.000 € festgesetzt, wobei auf TOP 3 und 4 jeweils 10.000 und auf TOP 5 1.000 € entfielen.

Gegen diese Entscheidung richten sich die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 2) bis 4).

## II.

Die sofortigen weiteren Beschwerden sind nach §§ 62 Abs. 1 WEG n.F., 45 Abs. 1 WEG a.F., 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. Der Beteiligte zu 2) ist beschwerdebefugt, weil seine Erstbeschwerde hinsichtlich des TOP 5 keinen Erfolg hatte, die Beteiligten zu 3) und 4) sind beschwerdebefugt, weil das Landgericht die in der Eigentümerversammlung vom 07.10.2006 unter TOP 3 und 4 gefassten Mehrheitsbeschlüsse in Abänderung der Entscheidung des Amtsgerichts für ungültig erklärt hat.

In der Sache sind die Rechtsmittel begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält, § 27 Abs. 1 FGG. Sie führen hinsichtlich der zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 gefassten Eigentümerbeschlüsse zur Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung und hinsichtlich des zu dem Tagesordnungspunkt 5 gefassten Beschlusses zur Zurückverweisung der Sache an das Landgericht zur weiteren Aufklärung der Sache und erneuten Entscheidung.

#### 1. TOP 3 (Verwalterwahl).

Das Landgericht hat diesen Tagesordnungspunkt 3 für unwirksam gehalten, weil die Neuwahl eines Verwalters durch Einholung mehrerer Angebote vorbereitet werden müsse und die vorliegenden Konkurrenzangebote den Eigentümern zugänglich gemacht werden müssten. Zwar seien mehrere Angebote von Verwaltern eingeholt worden, die Bewerbungsunterlagen seien aber nicht sämtlichen Eigentümern zugänglich gemacht worden. Es sei gerichtsbekannt, dass sich einige engagierte Wohnungseigentümer zu einer sogenannten „Findungskommission“ zusammengeschlossen hätten, um einen geeigneten Verwalter zu finden. Grundsätzlich dürfte es auch nicht zu beanstanden sein, dass einer solchen Kommission die Auswahl des Verwalters übertragen werde, der sich dann zur Wahl stelle. Voraussetzung sei aber, dass eine solche Findungskommission durch Beschluss der Eigentümer eingesetzt und hierzu ermächtigt werde. Daran fehle es hier. Es seien auch nicht alle Eigentümer über das Vorhandensein einer solchen Findungskommission informiert worden. Ferner sei der Einwand der Beteiligten zu 1) nicht entkräftet worden, ihr sei die Einsichtnahme in die Konkurrenzangebote verwehrt worden. Das Amtsgericht habe den Beteiligten zu 4) auch lediglich als Notverwalter eingesetzt, ohne dass in diesem Verfahren mehrere Verwalter zur

Auswahl gestanden hätten. Im Hinblick darauf, dass sich der Beteiligte zu 4) am 07.10.2006 als einzige Person der Verwalterwahl gestellt habe, sei die Verwalterwahl daher unwirksam.

Diesen Ausführungen kann der Senat im Ergebnis nicht zustimmen. Im Grundsatz ist daran festzuhalten, dass bei der Vorbereitung der Neubestellung eines Verwalters die Einholung mehrerer Angebote erforderlich ist, um die Angemessenheit der Honorarvorstellungen der jeweiligen Leistungsanbieter überprüfen zu können (so Senat NZM 2003, 486 = ZWE 2002, 486; ebenso Weitnauer, WEG, 9. Aufl., § 26 Rn. 9; a.A. BayObLG WuM 1993, 488 = WE 1994, 184; Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 26 Rn. 34). Diese Vorbereitung der Verwalterwahl ist Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer. Das Gesetz enthält keine Vorgaben dazu, wie diese Vorbereitung im Einzelnen durchzuführen ist. Dementsprechend bedarf es entgegen der Auffassung des Landgerichts für die Tätigkeit einer Findungskommission keiner förmlichen Beschlussfassung der Eigentümerversammlung. Der Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung erfordert lediglich, dass überhaupt mehrere Angebote eingeholt werden und der einzelne Wohnungseigentümer die Möglichkeit erhält, davon Kenntnis zu nehmen und daraus sowie ergänzend aus etwaigen eigenen Informationen Wahlvorschläge in die Eigentümerversammlung einzubringen. Diesen Anforderungen ist hier genügt worden. Der Beteiligte zu 1) war nach ihrer eigenen Erklärung im Termin vor dem Amtsgericht vom 24.01.2007 bekannt, dass eine Findungskommission sich um Bewerbungen von Verwaltern bemüht hatte. Sie hat an einer Eigentümerversammlung (gemeint ist vermutlich diejenige vom 08.10.2005) teilgenommen, in dem mehrere vorliegende Bewerbungen erörtert worden sind. Sie hat ferner nach ihrem eigenen Vorbringen im Verfahren der weiteren Beschwerde mit dem Beiratsvorsitzenden L über die persönliche Eignung einer Bewerberin korrespondiert. Die Beteiligte zu 1) hat im Termin vom 24.01.2007 erklärt, sie habe erwartet, dass ihr die Unterlagen und Angebote der einzelnen Kandidaten „zugänglich gemacht“ würden. Indessen hatte die Beteiligte zu 1) keinen Anspruch darauf, dass ihr diese Unterlagen übersandt wurden, sondern allenfalls darauf, die entstandenen Vorgänge vor Ort einsehen zu können. Die Beteiligte zu 1) hat jedoch auch bei ihrer Befragung durch das Amtsgericht nicht vorgetragen, ihr sei eine konkret erbetene Einsichtnahme in die Unterlagen vor Ort verweigert worden. Die Beteiligte zu 1) war ferner darüber informiert, dass Ende des Jahres 2005 die Neuwahl des

Verwalters zunächst gescheitert und schließlich durch Beschluss des Amtsgerichts vom 31.07.2006 der Beteiligte zu 6) zum Notverwalter mit der Aufgabe bestellt worden war, innerhalb von drei Monaten eine Eigentümerversammlung zur Bestellung eines Verwalters durchzuführen. Der bis dahin verstrichene Zeitraum zwang keinesfalls dazu, nunmehr erneut Angebote von Verwaltern einzuholen, zumal die einzelnen Wohnungseigentümer durch nichts gehindert waren, dies aus eigener Initiative zu tun. Aus dem Einladungsschreiben vom 21.09.2006 konnten die Wohnungseigentümer entnehmen, dass in der nunmehr einberufenen Versammlung der Vorschlag zur Wahl des Beteiligten zu 4) zur Abstimmung gestellt werden sollte. Dementsprechend stand sowohl der Beteiligten zu 1) wie auch anderen Eigentümern noch ein hinreichender Zeitraum zur Verfügung, um durch eigene Initiative weitere Personen zur Bewerbung um das Verwalteramt zu veranlassen, sich in der Eigentümerversammlung vom 07.10.2006 vorzustellen und ggf. diese dort zur Wahl vorzuschlagen. Wenn die Beteiligte zu 1) selbst nichts in dieser Richtung unternommen hat, besteht kein gerechtfertigter Anlass, eben dies der Mehrheit, die sich für die Wahl des Beteiligten zu 6) entschieden hat, als Mangel ordnungsgemäßer Verwaltung vorzuwerfen.

Wenn der Beteiligte zu 2) gemeint hat, er habe nicht zu der Eigentümerversammlung zu gehen brauchen, weil die Beschlüsse ohnehin wegen fehlender Befugnis des Beteiligten zu 4) zur Einberufung der Versammlung vom 07.10.2006 ungültig sein, so irrte er und muss die Folgen dieses Irrtums selbst tragen. Der Beteiligte zu 6) ist entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 2) in dem Verfahren 10 II 5/06 AG Brilon mit Beschluss des Amtsgerichts vom 31.07.2006 befristet bis zum 31.12.2006 mit sofortiger Wirkung (§ 44 Abs. 3 WEG a.F.) zum Notverwalter bestellt worden, wie der Senat bereits in seiner Entscheidung vom 12.03.2007 (15 W 417/06) entschieden hat. Hierzu hat der Senat ausgeführt:

„Entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 2) ist die Notverwalterbestellung vorliegend mit sofortiger Wirkung angeordnet worden (§ 44 Abs. 3 WEG). Auch bei gerichtlichen Entscheidungen ist in Zweifelsfällen eine Auslegung möglich und geboten (BGH WRP 2004, 235ff; BayObLG BtPrax 2002, 39f). Die Frage, welche Maßstäbe für diese Auslegung gelten und ob dementsprechend eine Auslegung im Einzelfall überhaupt in Betracht kommt, richtet sich primär nach der Art der gerichtlichen Entscheidung. Ein sog. Leistungstitel ist im Hinblick darauf, dass er die Grundlage für ein streng formales Vollstreckungsverfahren bildet, einer Auslegung nur insoweit zugänglich, als sich bei einer Gesamtschau von Tenor und Entscheidungsgründen ein zweifelsfreies Ergebnis finden lässt. Demgegenüber sind Entscheidungen, die auf eine

Unterlassungsverpflichtung oder Gestaltung gerichtet sind, unter Berücksichtigung des verfahrensgebundenen Adressatenkreises einer weitergehenden Auslegung zugänglich, die auch außerhalb des Titels selbst liegende Umstände berücksichtigen kann (in diesem Sinne BGH a.a.O.).

Wendet man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, so kann es nicht zweifelhaft sein, dass das Amtsgericht die sofortige Wirksamkeit seiner Entscheidung hat anordnen wollen. Bereits die äußere Form der Entscheidung und der Umstand, dass das Amtsgericht ohne mündliche Verhandlung entschieden hat, deuten darauf hin, dass das Amtsgericht von einer Eilentscheidung ausgegangen ist. Dem entspricht der Inhalt sowohl des Tenors als auch der Gründe der Entscheidung. Letztere ergeben, dass das Amtsgericht seine Entscheidung primär auf die Eilbedürftigkeit einer Regelung gestützt hat.

Insbesondere aber der Inhalt der Anordnungen des Amtsgerichts belegt, dass es eine sofortige Regelung treffen wollte. Das Amtsgericht hat die Notverwalterbestellung nämlich bis zum 31.12.2006 befristet und dem Notverwalter zugleich aufgegeben, binnen drei Monaten eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Dabei war allen Beteiligten sowie dem Gericht bekannt, dass der Beteiligte zu 2) einer Notverwalterbestellung widersprochen hatte und angesichts dessen jedenfalls mit ganz überwiegender Wahrscheinlichkeit die Anfechtung einer Notverwalterbestellung im Rechtsmittelweg zu erwarten war. Da mit einer letztinstanzlichen Entscheidung jedenfalls nicht binnen drei Monaten gerechnet werden konnte, würden die Anordnungen des Amtsgerichts keinerlei Sinn machen, hätte das Amtsgericht sie nicht als sofort wirksam gewollt. Jeder Beteiligte konnte die Entscheidung des Amtsgerichts bei unbefangener Betrachtung daher nur dahingehend verstehen, dass diese mit sofortiger Wirkung in Kraft treten sollte.“

Der Senat kann anstelle des Landgerichts eine abschließende Sachentscheidung treffen, die zur Bestätigung der Zurückweisung der Beschlussanfechtungsanträge betreffend die Verwalterwahl führt.

Die Niederschrift über die Versammlung vom 07.10.2006 ist entsprechend der Vorgabe der Teilungserklärung von dem Verwalter, einem Verwaltungsbeirat und einem weiteren Eigentümer unterschrieben worden. Entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 2) enthält die Versammlungsniederschrift eine hinreichende Feststellung des mehrheitlichen Abstimmungsergebnisses zu diesem Tagesordnungspunkt. Die Formulierung der Versammlungsniederschrift „bei 8 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich von allen Anwesenden und Bevollmächtigten zum ordentlichen Verwalter gewählt“ belegt hinreichend die vom Versammlungsleiter getroffene Feststellung, dass mit Ausnahme der erwähnten Gegenstimmen und Enthaltungen alle anderen Stimmen positiv für den Vorschlag zur Wahl des Beteiligten zu 4) abgegeben und dadurch das mehrheitliche Beschlussergebnis zustande gekommen ist.

Es handelt sich deshalb nicht um die Feststellung des Abstimmungsergebnisses nach der sog. Subtraktionsmethode, bei der nur zwei von möglichen drei Abstimmungsfragen gestellt und aus deren Ergebnis der Schluss auf das Abstimmungsverhalten zur dritten Frage gezogen wird. Auf die Auffassung des OLG Düsseldorf in der von dem Beteiligten zu 2) herangezogenen Entscheidung (FGPrax 200, 140 = NJW-RR 2001, 11), die Feststellung des Abstimmungsergebnisses nach der sog. Subtraktionsmethode sei unzulässig – zwischenzeitlich hat der BGH auf Vorlage gem. § 28 Abs. 2 FGG einen gegenteiligen Standpunkt eingenommen (FGPrax 2002, 251 = NJW 2002, 3629) -, kommt es deshalb hier nicht an. Entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 2) bedarf es keiner gesonderten Feststellung dazu, ob einzelne Stimmen von dem Wohnungseigentümer oder durch einen Bevollmächtigten abgegeben wurden. Denn für die Feststellung des mehrheitlichen Zustandekommens ist lediglich das Stimmengewicht der abgegebenen Stimmen von Bedeutung, das bei zulässiger Stellvertretung jedoch nicht von der persönlichen Stimmabgabe abhängt.

Es sind auch keine Gesichtspunkte zutage getreten, dass die Bestellung des Beteiligten zu 4) nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, insbesondere sind keine gewichtigen Gründe dargetan, dass er fachlich zur ordnungsgemäßen Erfüllung der ihm obliegenden Verwaltungsaufgaben nicht in der Lage ist. Zwar ist in dem Beschluss keine Angabe über die Höhe der Verwaltervergütung enthalten, obwohl es grundsätzlich sowohl alltäglicher Übung als auch dem Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, neben dem Zeitraum der Bestellung die Höhe der Verwaltergebühren bei der Bestellung mit zu regeln. Dies ist vorliegend jedoch unschädlich, weil der Beteiligte zu 4) ca. zwei Monate zuvor gerichtlich zum Notverwalter bestellt worden war, so dass seine erneute Bestellung durch die Wohnungseigentümer nur so ausgelegt werden kann, dass er von der Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Dauer von fünf Jahren zu den bisherigen Konditionen zum Verwalter bestellt worden ist.

## 2. TOP 4 (Wirtschaftsplan für das Jahr 2006)

Das Landgericht hat diesen Eigentümerbeschluss für ungültig erklärt und hierzu ausgeführt: Der Wirtschaftsplan enthalte unstreitig hinsichtlich einiger Positionen nicht den richtigen Verteilerschlüssel. Es entspreche aber nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Wirtschaftsplan einen unzutreffenden Verteilerschlüssel

enthalte. Die Hinnahme der sich daraus ergebenden unzutreffend ermittelten Belastungen könne nicht mit der Begründung übergangen werden, dass es sich bei den Beitragsanforderungen aufgrund des Wirtschaftsplanes nur um eine vorläufige Kostenverteilung handele, die nur zu einer geringfügigen Mehrbelastung einzelner Miteigentümer führe und die im Rahmen der Jahresabrechnung korrigiert würden. Die Verteilung der Kosten auch im Wirtschaftsplan habe zwingend nach dem jeweils gültigen Verteilermaßstäben zu erfolgen. Die Kammer übersehe nicht, dass vorliegend eine besondere Situation bestanden habe, da ein neuer Verwalter den Wirtschaftsplan habe aufstellen müssen, die alte Verwalterin die notwendigen Unterlagen noch nicht herausgegeben habe, die Rechtslage, welche Positionen mit welchem Verteilermaßstab umzulegen sind, völlig unklar sei und die Notwendigkeit bestanden habe, die Liquidität der Gemeinschaft zu erhalten. Dennoch sei ein solcher „Notwirtschaftsplan“ im vorliegenden Fall nicht wirksam, da dieser in der Einladung zu der Versammlung als solcher nicht so bezeichnet worden sei. Darüber hinaus sei in der Versammlung ein anderer Wirtschaftsplan geschlossen worden als der, welcher der Einladung beigelegt habe. Dieser Mangel führe auch zur Unwirksamkeit des Wirtschaftsplanes, selbst wenn er ausnahmsweise als Notwirtschaftsplan zulässig gewesen sein sollte.

Diesen Ausführungen kann der Senat unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse des vorliegenden Falls im Ergebnis nicht folgen.

a) Zwar ist das Landgericht von zutreffenden Grundsätzen ausgegangen. Die Verpflichtung zur Zahlung von Beiträgen beruht originär auf Beschlüssen der Wohnungseigentümer über den Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung oder eine Sonderumlage, sie wird also rechtsgeschäftlich begründet. Zweck des Wirtschaftsplans ist es, aufgrund einer vorläufigen Schätzung festzustellen, welchen Gesamtbetrag die Gemeinschaft zur Lasten- und Kostenbestreitung im laufenden Wirtschaftsjahr benötigt und wie viel davon bei jeder konkreten Kostenpositionen anhand des für diese Kosten geltenden Verteilerschlüssels auf den einzelnen Eigentümer entfällt, § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Durch die regelmäßige Zahlung sollen dem Verwalter die für die Erfüllung seiner Aufgaben notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Wird der auf den einzelnen Eigentümer entfallende Anteil anhand eines unzutreffenden Verteilerschlüssels ermittelt, so

entspricht der Wirtschaftsplan grundsätzlich nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung (vgl. Senatsbeschluss vom 11.03.2004 - 15 W 448/02 -, der auch die vorliegende Eigentümergemeinschaft betrifft). Die Hin- nahme der sich daraus ergebenden unzutreffend ermittelten Belastungen kann daher grundsätzlich nicht mit der Begründung übergangen werden, dass es sich bei den Beitragsanforderungen aufgrund des Wirtschaftsplans nur um eine vor- läufige Kostenverteilung handelt, die bei einer zudem nur geringfügigen Mehr- belastung einzelner Miteigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung korrigiert werden könne. Denn der Wirtschaftsplan ist Grundlage für die Anforderung der Vorauszahlungen des zu erbringenden Hausgeldes und bleibt auch nach Erstel- lung der Jahresabrechnung Anspruchsgrundlage für die aus dem Wirtschaftsplan zu erbringenden Zahlungen (BGHZ 131, 228 = NJW 1996, 725; MünchKomm/Engelhardt, BGB, 4. Aufl., § 16 Rn. 20 m.w.N.). Schätzungen der einzustellenden und umzulegenden Kosten sind nur im Rahmen der Höhe der voraussichtlich im bevorstehenden Wirtschaftsjahr entstehenden Kosten zulässig. Die Verteilung dieser Kosten hat jedoch zwingend nach den jeweils gültigen Verteilermaßstäben zu erfolgen. Ein Wirtschaftsplan, der dies nicht berücksichtigt, entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist auf eine Beschlussanfechtung hin ganz oder teilweise für ungültig zu erklären.

- b) Vorliegend sind jedoch außergewöhnliche Umstände gegeben, die eine Aus- nahme von diesen Grundsätzen gebieten, weil andernfalls ein anderer unumstöß- licher Grundsatz des Wohnungseigentumsrechts verletzt würde. Die Gemein- schaft ist nämlich zu ihrer Existenzsicherung und Fortführung ihrer Zahlungs- fähigkeit gehalten, jährlich einen Wirtschaftsplan aufzustellen und entsprechend diesem Plan von den einzelnen Wohnungseigentümern die zu leistenden Wohn- geldzahlungen anzufordern. Kann ein Verwalter diesen Wirtschaftsplan aber nicht aufstellen, weil der Vorverwalter sich beharrlich weigert, ihm die hierfür erforder- lichen Unterlagen zu übergeben und sind die Unterlagen auch nicht auf anderem Wege leicht zu beschaffen, bleibt ihm keine andere Wahl, als zunächst einen „Notwirtschaftsplan“ aufzustellen und entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 16 WEG die Kosten nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen. So liegen die Dinge hier. Denn die Ermittlung der einzelnen Kostenverteilungsschlüssel gestaltet sich hier deshalb nicht einfach, weil nach der Teilungserklärung der Verteilungs- schlüssel mit einfacher Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer geändert

werden kann und die Gemeinschaft von dieser Möglichkeit in der Vergangenheit wiederholt Gebrauch gemacht hat, so dass der neue Verwalter nicht nur einen Blick in die Teilungserklärung zu werfen brauchte, um Klarheit über die Kostenverteilung zu gewinnen, sondern, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, zunächst die Beschlusssammlung und die zu den Wirtschaftsplänen in der Vergangenheit ergangenen Gerichtsentscheidungen durchsehen muss, um für alle Kostenpositionen den maßgeblichen aktuellen Verteilungsschlüssel zugrunde legen zu können. Ihm stand auch nicht die Möglichkeit offen, nur aufgrund eines früheren Wirtschaftsplans den Wirtschaftsplan 2006 zu erstellen, weil in der Gemeinschaft grundsätzlich alle Wirtschaftspläne angefochten werden und der letzte bestandskräftige Plan Jahre zurückliegt, so dass wiederum nicht auszuschließen ist, dass mittlerweile der eine oder andere Verteilungsschlüssel wieder geändert worden ist. Schließlich ist in den Blick zu nehmen, dass das Wirtschaftsjahr 2006 fast abgelaufen war, so dass die Gemeinschaft nicht länger damit warten durfte, den Plan zu beschließen. Denn nach Ablauf eines Wirtschaftsplans kann für das zurückliegende Jahr kein Plan mehr erstellt werden.

- c) Die Gemeinschaft war auch nicht aus anderen Gründen gehindert, in der Versammlung vom 07.10.2006 über den zur Abstimmung vorgelegten Wirtschaftsplan einen Beschluss zu fassen. Gegenstand des Tagesordnungspunkts 4 war der von den Wohnungseigentümern zu beschließende Wirtschaftsplan 2006. Dabei waren die Wohnungseigentümer aber nicht, wie das Landgericht meint, an den vom Verwalter im Vorfeld erstellten und vorgelegten Plan gebunden. Vielmehr waren sie grundsätzlich befugt, den Entwurf noch abzuändern und darüber oder, wie es hier geschehen ist, über einen vom Verwalter aktualisierten Plan abstimmen zu lassen.
- d) Die weiteren mit Schreiben vom 18.10.2006 und mit der Erstbeschwerde von der Beteiligten zu 1) gegen den Wirtschaftsplan geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der Kosten der Verwaltung vermögen dessen Unwirksamkeit oder Teilunwirksamkeit nicht zu begründen. Da die Wohnungseigentümergeinschaft über 113 Wohnungseinheiten verfügt, ist der in dem Wirtschaftsplan angegebene Betrag für die Kosten der Verwaltung nicht deshalb überhöht, weil der Verwalter irrtümlich von 114 Einheiten ausgegangen ist, wie die Beteiligte zu 1) meint. Dies würde auf der Grundlage ihrer Berechnungen vom 10.10.2006 nur zur Ansetzung

eines um ca.200 € zu hohen Betrages führen, der bei der vorzunehmenden Schätzung der Kosten vernachlässigt werden kann.

Die angefochtene Entscheidung konnte daher hinsichtlich des TOP 4 keinen Bestand haben und es war auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 3) auch insoweit die Entscheidung des Amtsgerichts wiederherzustellen.

### 3. TOP 5 (Erneuerung des Heizkessels und Sonderumlage).

Auch die Entscheidung des Landgerichts hinsichtlich der Anfechtung des TOP 5 ist nicht ohne Rechtsfehler und führt insoweit zur Zurückverweisung der Sache an das Landgericht.

a) Allerdings ist das Landgericht entgegen der Meinung des Beteiligten zu 2) zu Recht davon ausgegangen, dass die Gemeinschaft unter TOP 5 einen Beschluss über die Erneuerung des Heizkessels und Sonderumlage gefasst hat. Es hat dies damit begründet, dass bei der Eigentümersammlung ausweislich des Protokolls durch die anwesenden und vertretenen Eigentümer 6.966,057/10.000 Anteile anwesend gewesen seien. Der Beschluss zu TOP 5 sei ohne Gegenstimme und bei einer Enthaltung getroffen worden. Damit stehe fest, dass der Beschluss zu TOP 5 mit Mehrheit beschlossen worden sei.

Diese vom Landgericht vorgenommene Auslegung des Beschlusses ist entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht zu beanstanden. TOP 5 ist in dem Protokoll überschrieben mit

„Beschlussfassung über eine Sonderumlage der Kosten für die dringend notwendige Erneuerung des Heizkessels.“

Dazu heißt es in dem Protokoll:

„Hier liegt uns das preisgünstigste Angebot der Firma C, C, in Höhe von 29.913,93 € vor.

Der Verwalter wurde bei 0 Gegenstimmen und einer Enthaltung mehrheitlich beauftragt, die Bestellung des neuen, großen Heizkessels bei der Firma C vorzunehmen.

Die 29.913,93 € werden aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen. Nach Zugang dieser Mitteilung sollen die Wohnungseigentümer die für sie errechneten Kostenanteile unverzüglich dem Konto der Gemeinschaft ... zuführen.“

Es kann nicht zweifelhaft sein, dass die Wohnungseigentümer damit über die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage, deren Finanzierung durch eine Sonderumlage, die Umlegung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer und die Fälligkeit der Zahlung abgestimmt haben.

Zwar ist zutreffend, dass der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich konstitutive Bedeutung zukommt (BGHZ 148, 335 = NJW 2001, 3339; Senat OLGZ 1979, 296). Es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses. Die für das Entstehen eines Eigentümerbeschlusses erforderliche Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses muss aber nicht in das Versammlungsprotokoll (§ 24 Abs. 6 WEG) aufgenommen werden und kann auch in konkludenter Weise geschehen. Daher wird für die Annahme einer konkludenten Feststellung in der Regel die bloße Wiedergabe des für sich genommen eindeutigen Abstimmungsergebnisses im Versammlungsprotokoll genügen, es sei denn, dass sich das hieraus folgende Beschlussergebnis nach den zu berücksichtigenden Umständen, insbesondere aufgrund der protokollierten Erörterungen in der Eigentümerversammlung, vernünftigerweise in Frage stellen lässt. Allein aus dem Fehlen einer Beschlussfeststellung im Protokoll lässt sich hiernach regelmäßig noch nicht schließen, dass ein Beschluss nicht zustande gekommen ist, im Zweifel wird vielmehr bei einem protokollierten klaren Abstimmungsergebnis von einer konkludenten Beschlussfeststellung auszugehen sein (BGH a.a.O.; OLG Frankfurt OLG-Report 2006, 93). So liegen die Dinge hier. Die von den Vorinstanzen und allen Beteiligten – mit Ausnahme des Beteiligten zu 2) – getragene Auffassung, dass vorliegend ein Beschluss über die Sanierung der Heizung und eine Sonderumlage zu deren Finanzierung gefasst worden ist, ist daher nicht zu beanstanden.

b) Zutreffend hat das Landgericht auch angenommen, dass das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung dieses Eigentümerbeschlusses nicht dadurch entfallen ist, dass der Heizkessel bereits eingebaut ist. Denn eine Hauptsacheerledigung setzt neben der Durchführung einer beschlossenen Maßnahme voraus, dass eine Rückgängigmachung ausgeschlossen ist und eine Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses auch sonst keine Auswirkungen mehr haben könnte (BayObLG NJW-

RR 1999, 164 = NZM 1999, 286; BayObLG NJW-RR 1997, 715; Bärmann/Pick/Merle § 43 Rn. 98). Das Rechtsschutzbedürfnis für den Beschlussanfechtungsantrag besteht gleichwohl fort, wenn es den anfechtenden Wohnungseigentümer – wie hier – um die Abwendung seiner Beteiligung an den Kosten der Maßnahme geht (BayObLG ZMR 1994, 279 = WE 1995, 92; OLG Düsseldorf FGPrax 2000, 187 = NZM 2001, 146; OLG Frankfurt OLG-Report 2006, 93; Staudinger/Wenzel, Vorbemerkung zu §§ 43 ff WEG, Rn. 65). Die Verpflichtung des Beteiligten zu 2) zur anteiligen Kostentragung entfielen im Falle einer Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses gem. § 16 Abs. 6 WEG n.F. Denn dann würde es sich um Kosten einer Aufwendung halten, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (§ 22 Abs. 1 WEG), an denen der Beteiligte zu 2) nicht zu beteiligen wäre, weil er ihr nicht zugestimmt hat.

c) Jedoch halten die Ausführungen des Landgerichts zu der Frage, ob der Beschluss zu TOP 5 ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Zwar konnte es aufgrund der von dem Beteiligte zu 2) nicht mehr bestritten Angaben des Beteiligten zu 4) davon ausgehen, dass keine hinreichenden Rücklagen mehr vorhanden gewesen sind. Es bedurfte jedoch aufgrund der Einwände des Beteiligten zu 2) einer näheren Aufklärung der Frage, ob die Erneuerung des Heizkessels erforderlich und die Anschaffungskosten überhöht waren. Dabei wird auch zu klären sein, ob der ausgetauschte Heizkessel, wie es das Landgericht angenommen hat, aus dem Jahr 1973 stammte; der Beteiligte zu 2) hatte nämlich mit Schreiben vom 12.01.2007 angegeben, der Heizkessel sei erst im Jahr 1995 für 23.274 DM erneuert worden. Auch war dessen Vortrag, dass der jetzt eingebaute Heizkessel zu groß dimensioniert sei, nicht unsubstantiiert. Er hatte nämlich die Rechnung der Firma H vom 12.04. 1995 auszugsweise vorgelegt und dazu vorgetragen, dass der alte Kessel ca. 130 kw hatte, während der neue ca. 300-405 kw Leistung habe und damit um 2/3 zu groß dimensioniert sei. Schließlich konnte die Entscheidung der Wohnungseigentümer für den von der Fa. C eingebauten Kessel nur dann auf ihre Ordnungsmäßigkeit überprüft werden, wenn deren Angebot mit den vom Verwalter eingeholten Konkurrenzangeboten in Leistung und Preis verglichen worden wäre. Auch diese Prüfung hat das Landgericht unterlassen und sich mit der Angabe des Verwalters in der Einladung begnügt, dass diese Firma das günstigste Angebot abgegeben habe.

Die Entscheidung des Landgerichts kann daher hinsichtlich des TOP 5 keinen Bestand haben und war, da der Sachverhalt insoweit nicht geklärt ist und eine Sachverhaltsaufklärung vom Rechtsbeschwerdegericht nicht nachgeholt werden kann, an das Landgericht zur Durchführung der weiteren Ermittlungen, die ggf. der Einschaltung eines Sachverständigen bedürfen, zurückzuverweisen.

Bei seiner erneuten Entscheidung wird das Landgericht auch über die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde zu befinden haben.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf § 48 Abs.3 WEG. Es war unter Berücksichtigung von § 48 Abs. 3 S. 2 WEG a.F., wonach im Einzelfall eine Herauf- oder Herabsetzung in Betracht kommt, wenn die sich daraus ergebenden Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zu dem Interesse eines Beteiligten steht, für die Tagesordnungspunkte 3 und 4 in Übereinstimmung mit dem Landgericht ein Wert von jeweils 10.000 € zugrunde zu legen.

Jedoch ist das persönliche wirtschaftliche Interesse des Beteiligten zu 2) an der Ungültigerklärung des zu TOP 5 gefassten Eigentümerbeschlusses höher zu bewerten als es das Landgericht angenommen hat. Die Kosten für den neuen Heizkessel beliefen sich auf 29.913,93 €. Hieran ist der Beteiligte zu 2) aufgrund seiner Miteigentumsanteile mit ca. 4.000 € zu beteiligen. Unter Berücksichtigung aller Umstände hält der Senat entsprechend seiner Handhabung bei Geschäftswertfestsetzungen in vergleichbaren Fällen eine Begrenzung des Geschäftswertes für angemessen, die gerundet dem Fünffachen des persönlichen wirtschaftlichen Interesses der Beteiligten zu 1) entspricht (vgl. Senat FGPrax 2000, 185), zumal der Gesetzgeber diese Bewertungspraxis in der ab 01.07.2007 geltenden Wertvorschrift des § 49 a GKG für nach diesem Zeitpunkt anhängig gewordene Verfahren nach der ZPO aufgegriffen hat. Dies führt für den Anfechtungsantrag zu dem TOP 5 zu einem Gegenstandswert von 20.000,00 €.

Dementsprechend waren die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern, § 31  
Abs. 1 S. 2 KostO.

mitgeteilt von ROLG Engelhardt, Emsdetten