

**Oberlandesgericht Düsseldorf; Az. I-3 Wx 44/08 Beschluss vom 26.05.2008**

**Vorinstanz:**

Landgericht Wuppertal, 6 T 332/07

**Tenor:**

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde tragen die Beteiligten zu 2.

Wert: Bis 7.000,- Euro.

**Gründe:**

**I.**

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind die Mitglieder der eingangs näher bezeichneten Wohnungseigentümergeinschaft, die die Beteiligte zu 3 verwaltet.

In der Wohnungseigentümersammlung vom 16. März 2005 beschlossen die anwesenden Wohnungseigentümer unter TOP 2 mehrheitlich die Erneuerung der Eingangstüren der Wohnungen 16 bis 18, die von der Firma I. montiert werden sollten.

Der Beteiligte zu 1 hat beantragt,

den Eigentümerbeschluss für ungültig zu erklären.

Das Amtsgericht hat am 4. Dezember 2006 nach durchgeführter Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens, zweier Ergänzungsgutachten und mündlicher Anhörung des Sachverständigen den Antrag abgelehnt. Dagegen hat der Beteiligte zu 1 sofortige Beschwerde eingelegt, mit dem Begehren, die angefochtene Entscheidung zu ändern und seinem erstinstanzlichen Antrag zu entsprechen. Nachdem die Kammer am 30. Juli 2007 fernmündlich erfahren hatte, dass die Firma T wegen befürchteter Schwierigkeiten in Bezug auf die Person des Beteiligten zu 1 mit der Wohnungseigentümergeinschaft einen Vertrag zur Erneuerung von Wohnungseingangstüren nicht abschließen werde, haben die Beteiligten mit Blick hierauf das Verfahren in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Der Beteiligte zu 1 hat geltend gemacht, die Gerichtskosten seien den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen, ihre außergerichtlichen Kosten habe jede Partei selbst zu tragen.

Die Beteiligten zu 2 haben beantragt, dem Beteiligten zu 1 die gerichtlichen sowie die außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen. Das Landgericht hat am 13. Februar 2008 die Gerichtskosten erster und zweiter Instanz den Beteiligten zu 2 auferlegt.

Hiergegen wenden sich diese mit ihrer sofortigen weiteren Beschwerde und beantragen, dem Beteiligten zu 1 die Verfahrenskosten erster und zweiter Instanz sowie ihre außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen. Der Beteiligten zu 1 tritt dem entgegen und verteidigt die landgerichtliche Entscheidung. Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

## II.

Die gemäß §§ 20 a Abs. 2, 22 Abs. 1, 27 Abs. 2, 29 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2 ist in der Sache nicht begründet, da die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Rechtsverletzung (§§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, 546 ZPO) beruht.

### 1.

Das Landgericht hat ausgeführt, die Gerichtskosten beider Rechtszüge seien nach billigem Ermessen den Beteiligten zu 2 aufzuerlegen (§ 47 Satz 1 WEG), weil diese ohne Erledigung voraussichtlich unterlegen wären. Der Antrag des Beteiligten zu 1, den Eigentümerbeschluss zu TOP 2 vom 16. März 2005 für ungültig zu erklären, wäre mangels genügender Bestimmtheit erfolgreich gewesen, weil er keine Angaben zu dem lichten Maß des Türzargendurchgangs nach Einbau der neuen Eingangstüren enthalte. Dies sei aber erforderlich gewesen. Unstreitig betrage das - knapp bemessene - lichte Durchgangsmaß der alten Türzargen 80,8 cm. Da bei Beschlussfassung jedenfalls nicht zur Debatte gestanden habe, dieses zu vergrößern, sondern noch weiter zu verkleinern, sei es aus Gründen der Bestimmtheit und Klarheit der Fassung des Beschlussgegenstandes erforderlich gewesen, zumindest über ein Höchstmaß, um das die lichte Durchgangsbreite der Türzargen habe verringert werden sollen, zu beraten und abzustimmen. Dies sei jedoch ausweislich des Protokolls zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 16. März 2005 nicht geschehen.

### 2.

Diese Erwägungen halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung in den wesentlichen Punkten stand.

#### a)

aa) Die nach übereinstimmenden Erledigungserklärungen zu treffende isolierte Kostenentscheidung, richtet sich nach billigem Ermessen, §§ 62 Abs. 1, 47 Satz 1 a. F. WEG und dies rechtfertigt es - ggf. unter Berücksichtigung auch anderer Gesichtspunkte (WEG-Abramenko 2006 § 47 Rdz. 10) - die Gerichtskosten analog § 91 a ZPO nach dem voraussichtlichen Ausgang des Verfahrens ohne Eintritt des erledigenden Ereignisses aufzuerlegen (BayObLG ZMR 1999, 119; KK-WEG-Abramenko a.a.O. Rdz. 11), wobei es auch im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nur einer summarischen Prüfung bedarf (BayObLG ZWE 2000, 350; KK-WEG-Abramenko a.a.O.).

Wird eine Entscheidung angegriffen, für die das Gesetz dem Gericht - wie hier nach §§ 62 Abs. 1, 47 Satz 1 a. F. WEG; § 91 a ZPO analog - Ermessen einräumt, so ist das Beschwerdegericht darauf beschränkt, die von ihm zu überprüfende Ermessensentscheidung auf Ermessensfehler hin zu überprüfen (KGR Berlin 2006, 282 m. w. Nachw.).

bb) Die Auslegung der Eigentümerbeschlüsse hat anhand des objektiven Erklärungswerts, d. h. nach Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung ergibt, zu erfolgen. Umstände außerhalb des protokollierten Inhalts dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (OLG Hamburg ZMR 2008, 225; OLG Oldenburg ZMR 2005, 814 ff). Fehlt einem Beschluss der Eigentümerversammlung danach die erforderliche Klarheit und Bestimmtheit, so ist dieser nichtig oder anfechtbar. Letzteres ist anzunehmen, wenn der Beschluss eine durchführbare Regelung noch erkennen lässt (vgl. Bärman/Pick/Merle WEG 9. Auflage Rdz. 149 zu § 23 WEG).

b)

Dies vorausgeschickt gibt das Beschwerdevorbringen zu einer abweichenden rechtlichen Beurteilung keinen Anhalt.

Die Beteiligten tragen Ermessensfehler der angegriffenen Entscheidung nicht vor; solche sind auch nicht zu erkennen.

aa) Die Beschlussfassung zu TOP 2 des Eigentümerbeschlusses vom 16. März 2005 (Erneuerung der Wohnungseingangstüren der Wohnungen 16-18 durch Einbau von Türen der Firma T hat das Landgericht ohne Rechtsfehler als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) entsprechend angesehen, weil der Beschluss keine Angaben zu dem lichten Maß des Türzargendurchgangs nach Einbau der neuen Eingangstüren enthalte und auf dieser Basis den Erfolg der Beschlussanfechtung prognostiziert.

Es mag offen bleiben, ob es dem in Rede stehenden Eigentümerbeschluss – wie das Landgericht meint – an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit fehlt und er bereits deshalb anfechtbar ist. Jedenfalls entspricht die Beschlussfassung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG), das heißt den Interessen der Gesamtheit der Eigentümer, weil der Eigentümerbeschluss in einem nach den Gegebenheiten objektiv zentralen Punkt eine Regelung vermissen lässt, ohne die sich nicht beurteilen lässt, ob eine *sinnvolle* Modernisierung beschlossen worden ist.

Dem protokollierten Beschluss lässt sich nämlich schon nicht entnehmen, welche Auswirkungen die zum Zwecke der Sanierung der Türanlagen zu ergreifenden Maßnahmen für die Durchgangsbreiten der Türöffnungen haben bzw. welche Auswirkungen als hinnehmbar (verbleibende Mindestdurchgangsbreite) angesehen werden. Dies war aber mit Blick auf die bereits gegenwärtig evident vorhandene geringe lichte Breite der alten Türzargen von lediglich 808 mm, eine absehbare weitere Reduzierung der Durchgangsbreite wegen konstruktiv bedingt breiterer Rahmen moderner Türanlagen und das berechnete Interesse der betroffenen

Wohnungseigentümer an einer möglichst geringen Einschränkung der Durchgangsbreite dringend erforderlich, um den Wohnungseigentümern in diesem entscheidenden Punkt den Abstimmungsgegenstand zu verdeutlichen und eine Einbeziehung dieses zentralen Punktes in ihre Abstimmungsentscheidung zu ermöglichen.

bb) Dass das Landgericht die Erstattung außergerichtlicher Kosten nicht angeordnet hat, erweist sich mit Blick auf §§ 62 Abs. 1; 47 Satz 2 a. F. WEG ebenfalls nicht als rechtlich beanstandungswürdig.

### **III.**

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 62 Abs. 1; 47 a. F. WEG. Eine Erstattungsanordnung nach Billigkeitsgesichtspunkten war auch im Hinblick auf die im dritten Rechtszug notwendig entstandenen außergerichtlichen Kosten nicht veranlasst.