



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I - 15 Wx 27/08 OLG Hamm  
9 T 66/07 LG Essen  
18 II 53/06 WEG AG Gladbeck

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]

[REDACTED] Gladbeck,

Beteiligte:

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

3) [REDACTED]

4) [REDACTED]

- Verfahrensbevollmächtigt Rechtsanwalt [REDACTED]  
er zu 3) und 4): [REDACTED]

5) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

6) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

7) die weiteren Wohnungseigentümer der

[REDACTED]  
[REDACTED]

gemäß anliegender Eigentümerliste

Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt [REDACTED]  
zu 7): [REDACTED]

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am  
14.08.2008 auf die sofortige weitere Beschwerde der  
Beteiligten zu 7) vom 17.01. 2008 gegen den Beschluss der 9.  
Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 09.10.2007 durch den  
Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde, den Richter  
am Oberlandesgericht Tegenthoff und den Richter am Landgericht  
Hackert

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

Der angefochtene Beschluss wird mit Ausnahme der  
Wertfestsetzung aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2)) gegen die Entscheidung des Amtsgerichts vom 22.02.2207 wird zurückgewiesen.

Die sofortige Anschlussbeschwerde der Beteiligten zu 3) und 4) wird als unzulässig verworfen.

Die Gerichtskosten im Erstbeschwerdeverfahren haben die Beteiligten zu 1), 2), 3) und 4) als Gesamtschuldner zu tragen. Die Beteiligten zu 1) und 2) haben die Gerichtskosten im Rechtsbeschwerdeverfahren zu tragen.

Die Anordnung einer Erstattung außergerichtlicher Kosten unterbleibt.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdefahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

### G r ü n d e :

#### I.

Die Beteiligten zu 1) - 4) sowie 7) sind Miteigentümer der oben genannten Wohnungseigentumsanlage, die ursprünglich von der Beteiligten zu 6) und nunmehr von der Beteiligten zu 5) verwaltet wird. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft ist inzwischen desolat. Die Hausgeldansprüche wurden in der Vergangenheit nur zu einem geringen Anteil beglichen.

In der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Beschluss, die in Block A befindlichen Wohnungen von der Versorgung mit Heizung, Wasser und Allgmeinstrom abzutrennen, nachdem zuvor eine Beschlussfassung über eine Sonderumlage von 500.000 € abgelehnt worden war. Die Wohnungseigentümergeinschaft drohte ab Dezember 2005 in Anbetracht der vorhandenen monetären Mittel und den zu erwartenden geringen Zahlungseingängen aus der Wohngeldrate 2005 nicht mehr in der Lage zu sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Aufgrund dieses Beschlusses kündigte die Verwalterin zum 31.12.2005 die Versorgungsverträge. Die Stadt Gladbeck erteilte am 22.02.2006 eine Stilllegungsverfügung des Wohnturms Block A, der seit März 2006 nicht mehr bewohnt wird. Die Sondereigentümer der nicht im Wohnturm A befindlichen Wohnungen und Gewerbeeinheiten errichteten eine unabhängige Versorgung.

Mit Beschluss vom 18.09.2006 wies das Amtsgericht Gladbeck - 18 II 89/05 - den Antrag auf Anfechtung dieser Beschlussfassung zurück. Das Landgericht Essen - 9 T 162/06 - wies mit Beschluss vom 24.04.2007 die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde zurück. Auf die dagegen gerichtete sofortige weitere Beschwerde hat der Senat - Beschluss vom 20.12.2007 - 15 W 249/07 - die landgerichtliche Entscheidung lediglich dahingehend abgeändert, dass die Erstbeschwerde als unzulässig zurückgewiesen wurde, so dass die Zurückweisung des Anfechtungsantrages rechtskräftig ist.

In der Eigentümerversammlung vom 28.07.2006 - also während des laufenden Anfechtungsverfahrens des unter TOP 7 in der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 gefassten Beschlusses zur

Versorgungssperre - fassten die Eigentümer folgenden  
Beschluss:

„Die Wohnungs-/ Teileigentume derjenigen Miteigentümer, die das laufende Hausgeld nicht oder nicht vollständig für mehr als 6 Monate gezahlt haben, werden von der Versorgung mit Heizung, Wasser und Allgmeinstrom abgetrennt (Versorgungssperre). Der Verwalter wird angewiesen, alle notwendigen tatsächlichen, rechtlichen und gerichtlichen Schritte im Namen der Gemeinschaft zu unternehmen, um die Versorgungssperre durchzusetzen. Hierbei darf er sich anwaltlicher Hilfe im Namen der Gemeinschaft bedienen. Im Falle der Anfechtung dieses Beschlusses durch einzelne Miteigentümer wird der Verwalter gleichwohl angewiesen, den Beschluss im Namen der Gemeinschaft durchzusetzen und wird gleichzeitig ermächtigt, sich geeigneter Hilfskräfte und anwaltlicher Hilfe im Namen der Gemeinschaft zu bedienen. Die Kosten der Versorgungssperre haben im Innenverhältnis die nichtzahlenden Miteigentümer aus dem Gesichtspunkt des Verzuges zu tragen.“

Die Beteiligten zu 1) - 4) haben diese Beschlussfassung angefochten.

Das Amtsgericht hat die Anträge zurückgewiesen. Auf die dagegen rechtzeitig erhobene sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2), der sich die Beteiligten zu 3) und 4) im Termin vom 09.10.2007 vor dem Landgericht angeschlossen haben, hat das Landgericht mit Beschluss vom 09.10.2007 die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und den unter TOP 11 in der Versammlung vom 28.07.2006 gefassten Beschluss für ungültig erklärt. Die in der Beschwerdeinstanz gestellten Anträge der Beteiligten zu 3) und 4) hat das Landgericht als unzulässig zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die fristgerecht erhobene sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 7), eingelegt durch Anwaltsschriftsatz des Rechtsanwaltes [REDACTED] vom 17.01.2008. Jener hat inzwischen seine Vertretung niedergelegt, da ihm in der Eigentümerversammlung vom 18.03.2008 die Vertretungsmacht entzogen worden ist.

Mit Beschluss vom 05.06.2008 hat der Senat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Rechtskraft des unter TOP 7 in der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 gefassten Beschlusses ein Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des streitgegenständlichen Beschlusses entfallen sein könnte.

## II.

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 7) ist nach §§ 62 Abs. 1 WEG n.F., 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a.F., 27, 29 FGG statthaft sowie form - und fristgerecht eingelegt.

Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 1) und 2) steht der Zulässigkeit der sofortigen weiteren Beschwerde nicht entgegen, dass im Laufe des weiteren Beschwerdeverfahrens Rechtsanwalt [REDACTED] die Bevollmächtigung entzogen wurde. Unzweifelhaft war Rechtsanwalt [REDACTED] am 17.01.2008, also im Zeitpunkt der Einlegung der sofortigen weiteren Beschwerde befugt, als Vertreter der weiteren Miteigentümer gegen die Entscheidung des Landgerichts ein Rechtsmittel einzulegen. Eine entsprechende Vertretungsmacht ist ihm erst durch Beschluss der Eigentümer in der Eigentümerversammlung vom 18.03.2008 entzogen worden. Der spätere Entzug einer Vollmacht

macht das ursprünglich ordnungsgemäß eingelegte Rechtsmittel nicht unzulässig.

Ob die Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] im Laufe des Verfahrens ordnungsgemäß bevollmächtigt wurden, ist für die Frage der Zulässigkeit der sofortigen weiteren Beschwerde ohne Belang. Denn lediglich die Beschwerdeschrift zur Einlegung der weiteren Beschwerde bedarf der Unterschrift eines Rechtsanwaltes, § 29 Abs. 1 FGG.

Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 7) folgt bereits daraus, dass das Landgericht zu ihren Lasten die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert hat.

In der Sache ist das Rechtsmittel begründet, nachdem die Anfechtung der in der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 unter TOP 7 erfolgten Beschlussfassung über die Versorgungssperre mit Beschluss des Senats vom 20.12.2007 - 15 W 249/07 - rechtskräftig zurückgewiesen worden ist.

Das führt zu einer Aufhebung der landgerichtlichen Entscheidung und Zurückweisung der sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) gegen die amtsgerichtliche Entscheidung.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) ausgegangen.

Soweit das Landgericht eine Unzulässigkeit der in dem Beschwerdeverfahren gestellten Anträge der Beteiligten zu 3) und 4) angenommen hat, ist der Senat daran gebunden, da insoweit die Entscheidung des Landgerichts nicht angefochten worden ist. Der Senat hat lediglich sprachlich dahingehend den

Tenor verändert, als er die Anschlussbeschwerden als unzulässig verworfen und nicht die Anträge als unzulässig zurückgewiesen hat.

In der Sache hat das Landgericht den in der Eigentümerversammlung vom 28.07.2006 unter TOP 11 gefassten Beschluss zur Versorgungssperre für ungültig erklärt, weil von der Versorgungssperre auch Eigentümer betroffen wären, die bis zum 15.11.2005 regelmäßig Wohngeldzahlungen erbracht hätten.

Der Senat hat keinen Anlass darauf näher einzugehen, weil inzwischen durch die seit dem 20.12.2007 rechtskräftige Zurückweisung des Antrages auf Ungültigerklärung des unter TOP 7 in der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 gefassten Beschlusses das Rechtsschutzinteresse der Beteiligten zu 1) und 2) zur Anfechtung des streitgegenständlichen Beschlusses entfallen ist.

Ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer inhaltsgleich mit einem bereits zuvor gefassten Erstbeschluss oder erfasst er nur einen Ausschnitt dieses Beschlusses, so besteht für die Anfechtung des Zweitbeschlusses kein Rechtsschutzinteresse, weil es bei der Wirksamkeit des bestandskräftigen Erstbeschlusses bleibt - wobei es einerlei ist, ob die Gemeinschaft durch den weiteren Beschluss den Erstbeschluss nicht bloß verstärken, sondern novatorisch ersetzen wollte, weil mit der gerichtlichen Ungültigerklärung des Zweitbeschlusses die Aufhebung des Erstbeschlusses durch die Gemeinschaft entfiere (§ 139 BGB analog) (BGH NJW 1994, 3230).

Der unter TOP 11 in der Eigentümerversammlung vom 28.07.2006 gefasste Beschluss trifft mit Ausnahme der ohnehin aufgrund der bereits erfolgten Stilllegung gegenstandslosen Kostenregelung keine über die in der Eigentümerversammlung vom



15.11.2005 unter TOP 7 gefassten Beschluss hinausgehende Regelung, ist also lediglich ein Zweitbeschluss in dem zuvor beschriebenen Sinne zu der bereits zuvor beschlossenen Versorgungssperre.

Dies ergibt die Auslegung der beiden Beschlüsse durch den Senat, zu der er befugt ist, da die Eigentümerbeschlüsse in jedem Fall auch für mögliche Rechtsnachfolger Wirkung entfalten (§ 10 Abs. 4 WEG) (vgl. BGH NJW 1998, 3713). Vom Wortlaut regelt der verfahrensgegenständliche Beschluss eine Versorgungssperre mit Heizung, Wasser und Strom derjenigen Miteigentümer, die das laufende Hausgeld nicht oder nicht vollständig gezahlt haben. Der in der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 unter TOP 7 erfasst ebenfalls bereits eine Versorgungssperre zu Lasten aller Wohnungseigentümer des gesamten Wohnturms A, mithin auch derjenigen, die nicht in Zahlungsverzug waren, beschlossen. Zwar könnte der Wortlaut des Beschlusses vom 28.07.2006 nahelegen, dass nunmehr auch die Wohnungs - oder Teileigentümer außerhalb des Wohnturms A befindlichen Einheiten von der Versorgungssperre zusätzlich erfasst werden sollten, doch spricht dagegen, dass für diese weiteren Gewerbe - und Wohneinheiten ohnehin eine eigene - unabhängig von der Gemeinschaft - bestehende Versorgung existierte. Insoweit trifft diesen Bereich die Versorgungssperre nicht. Soweit die Beteiligten zu 1) und 2) gegen dieses Verständnis des verfahrensgegenständlichen Beschlusses einwenden, dass durch diese Beschlussfassung Finanzinvestoren zusätzlich abgeschreckt werden sollen, so dass die Bedeutung des Beschlusses weitergehend ist, vermag der Senat dieser Spekulation nicht zu folgen. Denn unabhängig von der erneuten Beschlussfassung besteht die Versorgungssperre. Die Aufhebung der Versorgungssperre bedarf einer erneuten Beschlussfassung. Die Wirkung auf mögliche

Kaufinteressenten ist mit oder ohne die verfahrensgegenständliche Beschlussfassung identisch.

Entgegen der nunmehr in Abkehr zu seiner in der Entscheidung vom 24.04.2007 - 9 T 162/06 - geäußerten Ansicht des Landgerichts ist der Erstbeschluss zur Versorgungssperre vom 15.11.2005 nicht nichtig. Das Amtsgericht Gladbeck hat mit Beschluss vom 18.09.2006 - rechtskräftig mit Senatsbeschluss vom 20.12.2007 - 15 W 249/07 - den auf Anfechtung dieses Beschlusses gerichteten Antrag zurückgewiesen. Aufgrund der materiellen Rechtskraft dieser Entscheidung steht fest, dass der Erstbeschluss weder anfechtbar noch nichtig ist (Vgl. BayObLG ZWE 2002, 580, 582).

Da im Ergebnis die sofortige Beschwerde zurückzuweisen war, entspricht es der Billigkeit, die Kosten des Erstbeschwerdeverfahrens sowie des Rechtsbeschwerdeverfahrens den Beteiligten zu 1) und 2) aufzuerlegen (§ 47 Satz 1 WEG a.F.).

Darüber hinaus hat der Senat angesichts der in der Hauptsache anders lautenden Entscheidung des Beschwerdegerichts sowie des Umstandes, dass erst nach Abschluss des Erstbeschwerdeverfahrens die Zurückweisung des Anfechtungsantrages der zuerst ausgesprochenen Versorgungssperre rechtskräftig wurde, keine Veranlassung gesehen, in Abkehr von dem in § 47 Satz 2 WEG zum Ausdruck kommenden Grundsatz, wonach in Verfahren nach dem WEG die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben, den Beteiligten zu 1) und 2) die den weiteren Beteiligten entstandenen außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen.

Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 Sätze 1 und 2 WEG. Der Senat folgt der Wertfestsetzung der Vorinstanzen. Dabei hat er berücksichtigt, dass die Beschlussfassung lediglich eine Wiederholung des bereits getroffenen Beschlusses zur Versorgungssperre bildet.

Budde

Tegenthoff

Hackert