



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I-15 Wx 268/08 OLG Hamm

9 T 149/07 LG Essen

3 II 19/06 WEG AG Marl

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft **[REDACTED]**

in Marl

Beteiligte:

- 1) **[REDACTED]**
Verfahrensbevollmächtigter:
Rechtsanwalt **[REDACTED]**
- 2) die weiteren Miteigentümer der o.a. Gemeinschaft, mit Ausnahme der Beteiligten zu 1) und 4),
vertreten durch
- 3) **[REDACTED]**
als Verwalter,
Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 2) und 3):
Rechtsanwälte **[REDACTED]**

4)

Verfahrensbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat der 15.Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 02.12.2008 auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) vom 29.08.2008 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 01.02.2008 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde sowie die Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und Tegenthoff

beschlossen:

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Behandlung und Entscheidung, auch über die im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde angefallenen gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten, an das Landgericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert wird auf insgesamt 77.150,58 € festgesetzt, und zwar

für den Antrag zu 1) auf 19.150,58 €,
für den Antrag zu 2) auf 55.000 € und
für den Antrag zu 3) auf 3.000 €.

Gründe

I.)

Die o.a. Eigentümergemeinschaft hat in der Eigentümerversammlung vom 24.05.2006 unter TOP 3 die Jahresabrechnung für 2005 mehrheitlich beschlossen. Unter TOP 4c wurde die Durchführung von Balkonsanierungs-

arbeiten an dem Gebäude Nr.15 der Mehrhausanlage, die Erhebung einer Sonderumlage von den Eigentümern dieses Gebäudes und der Einbau ggf. erforderlicher zusätzlicher Abflüsse im Rahmen der Sanierungsarbeiten beschlossen. Unter TOP 8 wurde beschlossen, dass der Verwalter Angebote über die Anmietung oder den Kauf von elektronischen Heizmessgeräten einholen und solche sodann gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat beschaffen solle.

Die Beteiligten zu 1) haben die genannten Beschlüsse binnen Monatsfrist gerichtlich angefochten, wobei die Beteiligte zu 2) und 4) in der Antragschrift als die Eigentümergemeinschaft bezeichnet sind. Parallel haben weitere Mit-eigentümer den Beschluss zu TOP 3 (Jahresabrechnung) angefochten (3 II 20/06). Das Amtsgericht hat den Beschluss zu TOP 3 in jenem Verfahren für ungültig erklärt. Dieser Beschluss ist rechtskräftig. Nach Eintritt der Rechtskraft hat es die Anträge im vorliegenden Verfahren zurückgewiesen, hinsichtlich des Anfechtungsantrages zu TOP 3 mit der Begründung, dass dieser Eigentümerbeschluss bereits für ungültig erklärt sei.

Gegen diese Entscheidung haben die Beteiligten zu 1) sofortige Beschwerde erheben lassen. Im Erörterungstermin vor der Kammer am 01.02.2008 war für die Beteiligten zu 1) niemand erschienen. Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde durch einen am Ende der Sitzung verkündeten Beschluss zurückgewiesen. Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1) mit der sofortigen weiteren Beschwerde.

II.)

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs.1, 43 Abs.1 WEG a.F., 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt.

Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) ergibt sich daraus, dass ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist die sofortige weitere Beschwerde begründet, da die Entscheidung des Landgerichts auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs.1 FGG.).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) ausgegangen.

Hingegen beruht die Sachentscheidung des Landgerichts auf einem Verfahrensfehler. Die Kammer hätte nicht ohne einen vorhergehenden Hinweis, dass sie das Rubrum der Antragschrift trotz einer sich aufdrängenden Auslegungsmöglichkeit im Wortsinne versteht, den Antrag als gegen die falsche Antragsgegnerin gerichtet ansehen dürfen. Richtig ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Landgerichts, dass nämlich ein Antrag im Sinne des § 43 Abs.1 Nr.4 WEG a.F. gegen die anderen Miteigentümer und nicht gegen die rechtsfähige Gemeinschaft zu richten ist. Richtig ist weiter, dass von einem fachanwaltlich vertretenen Beteiligten eigentlich erwartet werden darf, dass er die Beteiligtenbezeichnung dementsprechend wählt. Dies ändert aber nichts an dem Grundsatz, dass Verfahrenserklärungen im Verfahren nach dem WEG (a.F.) in weit größerem Umfang auslegungsfähig und demgemäß ggf. auch auslegungsbedürftig sind, als dies im Verfahren nach der ZPO gelten kann. Vorliegend drängte sich eine derartige Auslegung schon deshalb auf, weil bereits im ersten Satz der Begründung der Antragschrift hinsichtlich der „weiteren Beteiligten zu 1)“ von „Miteigentümern“ die Rede ist, womit ersichtlich nicht die rechtsfähige Gemeinschaft gemeint sein konnte. Dementsprechend hat auch das Amtsgericht die Antragschrift verstanden, wie sich daraus ergibt, dass es die Antragschrift dem Verwalter unter Hinweis auf § 27 Abs.2 S.3 WEG zugestellt und um Weiterleitung an die anderen Miteigentümer und Vorlage einer Eigentümerliste gebeten hat. Dass dieser richtige Ansatz im weiteren Verfahren des Amtsgericht „untergegangen“ ist, ändert hieran nichts.

Der Verfahrensfehler führt zur Aufhebung der Entscheidung und der Zurückverweisung der Sache, da diese auch nicht teilweise entscheidungsreif ist.

Richtig ist allerdings die Auffassung des Amtsgerichts, dass der Antrag zu 1) im Hinblick auf die rechtskräftige Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses zu TOP 3 im Verfahren 3 II 20/06 unzulässig geworden ist, unabhängig davon, dass die Verbindung der Verfahren geboten gewesen wäre. Dabei kann es dahinstehen, ob die Beteiligten zu 1) an dem dortigen Verfahren ordnungsgemäß beteiligt worden sind. Im Falle einer wirksamen Beteiligung steht die Rechtskraft der dortigen Entscheidung vorliegend einer erneuten Sachentscheidung entgegen. Aber auch, wenn sich die Rechtskraft der dortigen Entscheidung in subjektiver Hinsicht nicht auf die Beteiligten zu 1) erstreckt, fehlt es ihnen in dem vorliegenden Verfahren am notwendigen Rechtsschutzbedürfnis. Denn sie erstreben keine andere Entscheidung, sondern die bloße Wiederholung der Ungültigerklärung, die sachlich sinnlos wäre. Gleichwohl ist die Sache nicht entscheidungsreif, da den Beteiligten zu 1) Gelegenheit zur Anpassung des Antrags im Sinne einer Erledigungserklärung zu geben ist.

Hinsichtlich des Antrags zu 2) betr. den Eigentümerbeschluss zum Tagesordnungspunkt 4c) bedarf es vor einer Entscheidung weiterer tatsächlicher Feststellungen.

Die verwaltungstechnische und kostenmäßige Bildung von Untergemeinschaften, welche in der Teilungserklärung nicht vorgesehen sind, war im Zeitpunkt der Beschlussfassung nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (NJW 2000, 3500ff) nur durch Vereinbarung (§ 10 Abs.1 WEG), nicht hingegen durch Mehrheitsbeschluss möglich, da durch derartige Untergemeinschaften die gesetzlichen Regelungen über die Teilnahme aller Miteigentümer an der Verwaltung und der Kostentragung (§§ 21 Abs.1, 16 WEG) abgeändert werden. Da der Beschluss zu TOP 4c) in der zentralen Kostenregelung durch Erhebung einer Sonderumlage das Bestehen einer Untergemeinschaft voraussetzt, ist er jedenfalls in diesem Punkt

rechtswidrig, es sei denn, die Schaffung der Untergemeinschaften für die einzelnen Häuser beruht auf einer Vereinbarung. Die Wirksamkeit der weiteren Beschlussinhalte beurteilt sich dann entsprechend § 139 BGB.

Ob eine solche Vereinbarung zustande gekommen ist, ist bislang nicht hinreichend aufgeklärt. Alleine aus der einvernehmlichen Handhabung in der Vergangenheit kann nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (NJW-RR 2004, 1604f; ZWE 2006, 228f) eine konkludente Vereinbarung nicht abgeleitet werden. Da hier zudem ohnehin keine durch Grundbucheintragung verdinglichte Vereinbarung (§ 10 Abs.2 WEG) in Frage steht, sind die Beteiligten zu 1) in zeitlicher Hinsicht an eine Vereinbarung über die Bildung von Untergemeinschaften nur dann gebunden, wenn diese nach ihrem Eintritt in die Gemeinschaft geschlossen wurde. Da das Landgericht bislang keine tatsächlichen Feststellungen dazu getroffen hat, ob evtl. weitere tatsächliche Umstände existieren, die in dem genannten zeitlichen Rahmen für eine solche stillschweigend geschlossene Vereinbarung sprechen könnten, war die Sache zur weiteren Sachaufklärung an das Landgericht zurückzuverweisen.

Obwohl es für die Entscheidung nicht hierauf ankommt, weist der Senat in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass er bislang den wirtschaftlichen Sinn der Anträge nicht nachvollziehen kann. Den Antragstellern wird es –auch nach dem neuen Rechtszustand- kaum gelingen, hinsichtlich einzelner Kostenarten die ihnen genehmen, aber ebenfalls der Teilungserklärung widersprechenden Verteilungsschlüssel (insbes. Personenzahl) beizubehalten, wenn sie sich hinsichtlich der Bildung von Untergemeinschaften erfolgreich auf das Fehlen einer Vereinbarung berufen können sollten. Auch wird, sollte die Bildung von Untergemeinschaften nicht durch eine Vereinbarung gedeckt sein, die „Rückkehr“ zur einer den geltenden Regeln entsprechenden Kostenverteilung für die Eigentümer der Gebäude Nr. 15 und 17 nicht „kostenneutral“ ausfallen. Vielmehr hat die Eigentümerin der Wohnungen im Gebäude Nr.13 im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass ihre notwendige Aufwendungen, die sie im Vertrauen auf eine sich jetzt als nichtig erweisende Beschlusslage der

Gemeinschaft getätigt hat, von der Gemeinschaft ausgeglichen werden (Senat ZWE 2007, 135ff).

Auch hinsichtlich des Antrages zu 3) betr. den Beschluss zu TOP 8 bedarf es weiterer Sachaufklärung. Der Senat versteht den Beschluss im Zusammenhang mit den weiteren Entschlüssen der Eigentümerversammlung dabei so, dass mit der Entscheidung über die Anschaffung von Messgeräten für nur zwei der drei Gebäude zugleich die Kostenumlage allein auf die Eigentümer dieser Gebäude beschlossen wurde.

Zunächst besteht auch hier das bereits angesprochene Problem, dass die gesonderte Verwaltung einzelner Gebäude der Gesamtanlage grundsätzlich gesetzeswidrig ist und daher einer entsprechenden Vereinbarung bedarf. Bedenklich ist weiter, dass die Entscheidung über die Anschaffung und ihre Ausgestaltung (Miete/Kauf) nach dem protokollierten Beschlussinhalt letztlich dem Verwalter und dem Beirat überlassen worden ist. Angesichts der gesetzlichen Zuständigkeit der Eigentümerversammlung ist eine derartige Aufgabenverlagerung nur zulässig, wenn es sich um Angelegenheit von völlig untergeordneter Bedeutung handelt oder die Eigentümerversammlung dem Verwalter und/oder dem Beirat die wesentlichen Entscheidungskriterien vorgibt. Ob diese Voraussetzungen eingehalten sind, lässt sich alleine anhand des Protokolls über die Beschlussfassung nicht beantworten. Das Schweigen des Protokolls zu den in Frage stehenden Aufwendungen spricht zunächst dafür, dass die genannten Voraussetzungen nicht eingehalten wurden. Andererseits lässt sich dem Protokoll entnehmen, dass die Angelegenheit schon früher behandelt worden ist. Der Senat kann daher nicht ausschließen, dass die Kriterien, unter denen eine Anschaffung elektronischer Messgeräte erfolgen soll, bereits früher klargestellt worden sind. Auch zur Klärung dieser Frage war die Sache daher an das Landgericht zurückzuverweisen.

Dass die Anschaffung im Übrigen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend würde, stellen die Beteiligten zu 1) ausdrücklich nicht in Abrede, so

dass sich eine Ungültigkeit des Beschlusses jedenfalls nicht aus diesem Aspekt ergibt.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf § 48 Abs.3 WEG. Dabei hat der Senat die Anfechtung der Jahresabrechnung mit rund 25% der Gesamtkosten bemessen. Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4c) hat sich der Senat an der in Aussicht genommenen Baukostensumme orientiert, die mit dem Integritätsinteresse der Eigentümer hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums korrespondieren dürfte. Mangels anderweitiger konkreter Anhaltspunkte für einen anderen Wert hat der Senat die Anfechtung zu TOP 8 mit dem Regelwert geschätzt.

Budde

Engelhardt

Tegenthoff