

Oberlandesgericht Celle

BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2, 23 Abs. 2 WEG; 56 S. 2 ZVG

- 1. Es ist nicht erforderlich, dass der jeweilige Eigentümer aus der Ladung von vornherein sämtliche Einzelheiten des Gegenstandes übersehen und die Auswirkungen eines etwaigen Beschlusses in jeder Beziehung, also hier insbesondere hinsichtlich der finanziellen Belastung für die Antragstellerin erkennen muss. Vielmehr genügt in der Regel eine schlagwortartige Bezeichnung.**
- 2. Der neue Wohnungseigentümer muss die im Wege einer Sonderumlage beschlossenen Mittel zur Beseitigung von Liquiditätsschwierigkeiten auch dann bereitstellen, wenn die Rückstände schon vor dem Erwerb des Wohnungseigentums beim Voreigentümer entstanden ist (OLG Düsseldorf vgl. NZM 2001, 1039).**
- 3. Denn durch die Sonderumlage sind die Voreigentümer nicht von ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes befreit worden. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht gehindert, sich wegen der Wohngeldrückstände bei den Voreigentümern schadlos zu halten.**

OLG Celle, Beschluss vom 05.01.2004; Az.: 4 W 217/03

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde trägt die Antragstellerin, die auch die notwendigen außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner im weiteren Beschwerdeverfahren zu erstatten haben.

Gegenstandswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde: 22.000,00 €.

Gründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß §§ 45 Abs. 1 WEG 27, 29 FGG statthaft und zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 29 Abs. 1 und 4, 22 Abs. 1 FGG). Die angefochtene Entscheidung ist der Antragstellerin am 27. November 2003 zugestellt worden. Die weitere sofortige Beschwerde ist am 11. Dezember 2003 bei dem dafür gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1 (auch) zuständigen Landgericht eingelegt worden. In der Sache hat die sofortige weitere Beschwerde jedoch keinen Erfolg. Gemäß § 27 Abs. 1 FGG wäre die sofortige weitere Beschwerde nur begründet, wenn das Beschwerdegericht eine Rechtsnorm nicht oder nicht richtig angewendet hat und dessen Entscheidung gerade auf einer derartigen Verletzung des Rechts i.S. v. §§ 27 Abs. 1 Satz 1 und 2 FGG, 546 ZPO

n.F. beruht. Bei der Überprüfung der angefochtenen Entscheidung zur Hauptsache vermag der Senat jedoch keine Rechtsfehler festzustellen.

I.

Die Beteiligten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft "... in ... und deren Verwalterin. Die Antragstellerin erwarb im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Hameln vom 6. November 2002 verschiedenes Teileigentum und eine Eigentumswohnung in dem Objekt. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2002 lud die Verwalterin zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 18. Dezember 2002 ein, für die als TOP 2 angekündigt war: "Beschlussfassung über Zahlung einer Sonderumlage wegen unzureichender Liquidität auf dem Geschäftskonto der Gemeinschaft". Die Eigentümerversammlung, in der die Antragstellerin durch die Sparkasse ... vertreten war, beschloss am 18. Dezember 2002 zu TOP 2 der Niederschrift eine Sonderumlage als Liquiditätsumlage in Höhe von 22.000 €, weil der Gemeinschaft infolge der Nichtzahlung der Beiträge durch insolvente Miteigentümer die Zahlungsunfähigkeit drohte.

Die Antragstellerin hält es nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung für unzulässig, auf dem Umweg über eine "Sonderumlage" an den Ausgleich von Zahlungsrückständen beteiligt zu werden, welche aus der Zeit vor dem Erwerb ihrer Anteile im Wege der Zwangsversteigerung stammen. Außerdem leide die Einladung zur Versammlung an einem Mangel, weil nicht einmal die ungefähre Höhe der Sonderumlage angegeben worden sei.

Das Amtsgericht Hameln hat den Antrag der Antragstellerin zurückgewiesen, den Beschluss vom 18. Dezember 2002 zu TOP 2 der Niederschrift aufzuheben.

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Landgericht die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen.

Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit der weiteren sofortigen Beschwerde, mit der sie ihr Vorbringen in den Vorinstanzen wiederholt und vertieft.

II.

Die weitere sofortige Beschwerde war als unbegründet zurückzuweisen, weil die Vorinstanzen zu Recht angenommen haben, dass der angefochtene Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18. Dezember 2002 zu TOP 2 über die Zahlung einer Sonderumlage wegen unzureichender Liquidität auf dem Geschäftskonto der Gemeinschaft als gültig anzusehen ist.

a) Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 18. Dezember 2002 ist nicht wegen eines formalen Mangels gemäß § 23 Abs. 2 WEG ungültig. Zu Recht haben die Vorinstanzen erkannt, dass die Bezeichnung zu TOP 2 in der Einladung vom 2. Dezember 2002 zur Versammlung ausreichend bestimmt war. Nach der Rechtsprechung des Senats (OLGR Celle 1996, 265; Beschluss vom 7. Februar 2003 - 4 W 208/02) ist es nicht erforderlich, dass der jeweilige Eigentümer aus der Ladung von vornherein sämtliche Einzelheiten des Gegenstandes übersehen und die Auswirkungen eines etwaigen Beschlusses in jeder Beziehung, also hier insbesondere hinsichtlich der finanziellen Belastung für die Antragstellerin erkennen muss. Vielmehr genügt in der Regel eine schlagwortartige Bezeichnung (vgl. Senat a.A. O.; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. § 23 Rdnr. 79). Diesen

Anforderungen genügt die in der Einladung enthaltene Angabe "Beschlussfassung über Zahlung einer Sonderumlage wegen unzureichender Liquidität auf dem Geschäftskonto der Gemeinschaft" allemal. Zu Recht weist das Landgericht darauf hin, dass die zu beschließende Höhe der Umlage bei der Einladung noch nicht feststand, so dass weitere diesbezügliche Angaben in der Einladung auch deshalb nicht erforderlich waren. Die Antragstellerin konnte und musste sich bei der Einladung darauf einrichten, dass in der Versammlung die Höhe der Umlage erörtert werden würde.

Im übrigen verkennt die Antragstellerin, dass ein Verstoß nach § 23 Abs. 2 WEG nur dann zur Aufhebung des Beschlusses führt, wenn die Beschlussfassung auf dem Einberufungsmangel beruht. Es entspricht einhelliger Auffassung (vgl. Bärmann/Pick/Merle a.A. O., § 23 Rdnr. 170), dass eine Unwirksamkeit des Beschlusses dann nicht gegeben ist, wenn er auch bei ordnungsgemäßer Einladung in gleicher Weise gefällt worden wäre. Dies ist vorliegend wegen der großen Stimmenmehrheit (4.166,197/10.000stel gegen 986,312/10.000stel) und auch deshalb anzunehmen, weil die Stadtparkasse ..., die die Antragstellerin in der Versammlung vertreten hat, nach den für den Senat verbindlichen Feststellungen des Landgerichts den Sollstand des Kontos der Eigentümergemeinschaft kannte, mithin im Bewusstsein der finanziellen Auswirkungen für die von ihr vertretene Antragstellerin an der Versammlung teilgenommen hat und an der Beschlussfassung beteiligt war. Für die Frage, ob der Beschluss auch bei einer zumindest ungefähren Bezeichnung der finanziellen Auswirkungen des TOP 2 in der Einladung ebenso gefasst worden wäre, ist es bei dieser Sachlage nicht erheblich, dass die Antragstellerin der Sparkasse die Vollmacht für die Eigentümerversammlung erst nach dem Erhalt der Einladung erteilt hat.

b) Dem Landgericht ist auch darin zu folgen, dass die Erhebung der Sonderumlage zur Behebung des Liquiditätsmangels nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 WEG widerspricht.

Der wiederholte Einwand der Antragstellerin, sie werde als Ersteherin von Wohnungs- und Teileigentum im Wege der Zwangsversteigerung für vor dem Zuschlag am 6. November 2002 angefallene Lasten und Kosten entgegen § 56 Satz 2 ZVG herangezogen, ist nicht berechtigt. Mit Recht hat das Landgericht darauf hingewiesen, dass die Antragstellerin tatsächlich nicht für Rückstände aus der Zeit vor dem Zuschlag herangezogen worden ist, obwohl der Grund für die Sonderumlage in dem Zahlungsverzug der Voreigentümer der Antragstellerin und anderer Miteigentümer mit der Zahlung von Wohngeld angelegt war.

Durch die Sonderumlage sind die Voreigentümer nicht von ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes befreit worden. Die Umlage diene vielmehr nach den maßgeblichen Feststellungen des Landgerichts dem Zweck, überflüssige Sollzinsen zu sparen und die Verwaltung in die Lage zu versetzen, fällige Verbindlichkeiten zu erfüllen, mithin die Zahlungsunfähigkeit der Gemeinschaft abzuwenden. Den Nutzen hieraus ziehen nicht die Voreigentümer, sondern die derzeitigen Eigentümer unter Einschluss der Antragstellerin. Daher folgt auch der Senat auch für den hier in Rede stehenden Erwerb des Wohn- und Teileigentums in der Zwangsversteigerung der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (vgl. NZM 2001, 1039), dass der neue Eigentümer die im Wege einer Sonderumlage beschlossenen Mittel zur Beseitigung von Liquiditätsschwierigkeiten mit bereit stellen muss. Die Sachlage unterscheidet sich nicht wesentlich von der Beteiligung des neuen Wohnungseigentümers an den Kosten notwendiger Reparaturmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, wenn der Schaden bereits vor dem Eigentumserwerb

eingetreten ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht gehindert, sich wegen der Wohngeldrückstände bei den Voreigentümern schadlos zu halten. Gerade die Möglichkeit der, ggf. auch vorübergehenden Uneinbringlichkeit einer derartigen Forderung verdeutlicht aber die Notwendigkeit, dass der Ersteher als neuer Eigentümer an den Kosten der zur Beseitigung eines Liquiditätsengpasses beschlossenen Sonderumlage im Interesse der Gewährleistung einer weiteren ordnungsgemäßen Verwaltung zu beteiligen ist, wenn der Beschluss, wie hier, nach dem Eigentumserwerb gefasst worden ist.

Nach alledem kommt es auf die in der weiteren Beschwerde erörterte Frage letztlich nicht an, ob die Rechtsprechung des 7. Zivilsenats des BGH (vgl. BGHZ 95, 118) weiter Gültigkeit hat, dass der Ersteher von Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung auch dann nicht für die vor dem Zuschlag angefallenen Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums haftet, wenn die Abrechnung eines vor dem Zuschlag abgelaufenen Wirtschaftsjahres erst nach dem Zuschlag erstellt wird. Im vorliegenden Fall wird gegenüber der Antragstellerin, anders als in dem vom BGH entschiedenen Fall, gerade keine Wohngeldzahlung verlangt, mit der die Voreigentümer in Rückstand geraten ist, sondern durch den Beschluss der Eigentümerversammlung ein Beitrag zur Beseitigung des Liquiditätsengpasses der Gemeinschaft erhoben.

Im übrigen spricht einiges für die Auffassung der Antragsgegner, dass der BGH an der o.a. Rechtsprechung jedenfalls für den hier in Rede stehenden Fall einer Sonderumlage nicht mehr fest hält. Die Entscheidung des nunmehr zuständigen 5. Zivilsenats vom 21. April 1988 (vgl. BGHZ 104, 197) ist zwar zur Rückforderung von rückständigen Wohngeldvorschüssen gegenüber einem Wohnungseigentümer ergangen, der das Wohnungseigentum rechtsgeschäftlich erworben hatte. Indessen bezieht sich die Entscheidung ausdrücklich auch auf die frühere Rechtsprechung des BGH zum Erwerb von Wohnungseigentum in der Zwangsversteigerung und gelangt für alle erörterten Fallgruppen zu der Feststellung, dass erst durch einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die Erhebung von Sonderumlagen die Wohnungseigentümer im Innenverhältnis verpflichtet werden. Daraus resultiere, dass ein solcher Beschluss Verbindlichkeiten nur für die zur Beschlussfassung berufenen Wohnungseigentümer, nicht aber für deren Rechtsvorgänger begründen könne und dass sich umgekehrt die Verpflichtung der aktuellen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung aus § 16 Abs. 2 WEG rechtfertige. Der Verweis auf die in Fällen rechtsgeschäftlichen Erwerbs bestehende Möglichkeit, im Verhältnis zum Veräußerer eine günstigere Möglichkeit zu vereinbaren, unterstreicht nur, dass die o. a. vorangegangenen Erörterungen des BGH nicht nur diese Fälle betroffen haben. Die hier nicht einschlägige Entscheidung des BGH vom 22. Januar 1987 (vgl. BGHZ 99, 358) betrifft nur die Nichtigkeit einer Regelung in der Teilungserklärung, wonach auch der Erwerber von Wohn- oder Teileigentum in der Zwangsversteigerung für Wohngeldrückstände des Voreigentümers hafte. Daraus lässt sich nicht folgern, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht berechtigt ist, eine Sonderumlage zur Behebung von Liquiditätsschwierigkeiten unter Beteiligung des Erstehers von Wohn- und Teileigentum zu erschließen, der für die Wohngeldrückstände nicht verantwortlich ist.

Gegen die Höhe der insgesamt auf 22.000,00 € festgesetzten Umlage, die laut Beschluss nach den Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Miteigentümer umzulegen sind, hat die Antragstellerin Einwendungen nicht erhoben. Mit Recht hat das Landgericht auch angenommen, dass tatsächliche Anhaltspunkte für die Annahme fehlen, die Eigentümergeinschaft habe rechtsmissbräuchlich die Beschlussfassung auf die Zeit nach dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung

verschoben. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin ist die Möglichkeit einer derartigen, auch von dem BGH in der Entscheidung vom 21. April 1988 (a.A. O.) erörterten, rechtsmissbräuchliche Verschiebung nicht auf die Fälle beschränkt, in denen ein rechtsgeschäftlicher Erwerb von Wohnungseigentum erfolgt. Maßgeblich ist allein, ob die nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßer Verwaltung gebotene Erhebung einer Sonderumlage zur Beseitigung von Liquiditätsschwierigkeiten der Gemeinschaft bewusst verzögert wird, um einen weiteren zahlungskräftigen Schuldner zu gewinnen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich der Gerichtskosten auf § 47 Satz 1 WEG und trägt dem Umstand Rechnung, dass der in der Hauptsache Unterliegende regelmäßig die Kosten zu tragen hat. Da das Rechtsmittel der Antragstellerin in Anbetracht der übereinstimmenden Entscheidungen des Amts- und des Landgerichts offensichtlich unbegründet ist, war ausnahmsweise die Erstattung der außergerichtlichen Kosten gemäß § 47 Satz 2 anzuordnen.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Verfahren der weiteren sofortigen Beschwerde folgt der Wertfestsetzung der Vorinstanzen, weil die Antragstellerin auch mit der weiteren sofortigen Beschwerde die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses der Eigentümerversammlung insgesamt und nicht nur hinsichtlich der daraus für sie resultierenden Zahlungsverpflichtung begehrt.