

AZ: 9 T 27/03



LANDGERICHT ESSEN

BESCHLUSS

GRI

In der Wohnungseigentumssache

1.

der Eheleute _____ und _____, 46236 Bottrop,

2.

der Frau _____ 46236 Bottrop,

3.

der Eheleute _____ und _____, 46236 Bottrop,

Antragsteller,

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Osterfelder Str. 50,
46236 Bottrop (AZ: 168/02), wobei
Rechtsanwalt Dohrmann die Antragsteller zu 3.
nur hinsichtlich der Anfechtung des
Beschlusses vom 08.08.2002 vertritt.

Beschwerdeführer,

gegen

1.

Herrn H

- als Verwalter -

2.

die übrigen Eigentümer der WEG , 46236
Bottrop,

Antragsgegner und Beschwerdegegner,

weitere Beteiligte siehe Anlage,

Antragsgegner und Beschwerdegegner,

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen am 05. Dezember 2003 im schriftlichen Verfahren durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Middelberg, den Richter am Landgericht Dr. Vogel und den Richter Kranz beschlossen:

Auf die als sofortige Beschwerde zu behandelnde Beschwerde der Antragssteller vom 11.02.2003 wird der Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 20.01.2003 aufgehoben.

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlungen der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop vom 16.07.2003 und vom 08.08.2002 nichtig sind.

Die Kosten des Verfahrens beider Instanzen sowie die außergerichtlichen Kosten der Antragsteller werden dem Antragsgegner zu 1) auferlegt.

Der Beschwerdewert wird auf 3.000 € festgesetzt.

Gründe:

Die Antragsteller sind Mitglieder einer aus zwei Häusern bestehenden Eigentümergeinschaft E in Bottrop. Am 16.07.2002 und am 08.08.2002 fanden auf Veranlassung des früheren Verwalters, dem Antragsgegner zu 1., Versammlungen statt, zu denen nur die Eigentümer des Hauses f 1 eingeladen wurden. In diesen Veranstaltungen wurde über die Finanzierung eines Sanierungskonzeptes gesprochen, welches für beide Häuser getrennt durchgeführt werden sollte. Ausweislich der Einladungen vom 10. Juli 2003 (Bl. 3 d.A.) und vom 06. August 2002 (Bl. 4 f. d.A.) wurden die Eigentümer des Hauses f jeweils zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung „zur Besprechung und zum Beschluss der anstehenden Sanierungsmaßnahmen“ eingeladen.

Mit Antrag vom 13.08.2002 haben die Antragsteller die Beschlüsse der Eigentümerversammlungen der Wohnungseigentümergeinschaft vom 16.07.2002 und vom 18.08.2002 unter Hinweis auf formelle und materielle Fehler angefochten. Sie haben die Auffassung vertreten, die auf der am 16.07.2002 gefassten Beschlüsse seien schon aus formellen Gründen aufzuheben, da eine außerordentliche Eigentümerversammlung nur unter den Voraussetzungen des § 14 Nr. 1 der Teilungserklärung vom 14.11.1985 hätte einberufen werden können. Darüber hinaus sei die Tagesordnung nicht

mitgeteilt worden. Schließlich könne eine Eigentümerversammlung nicht durch Beschluss einberufen werden. Ein solcher Beschluss widerspreche der Teilungserklärung und sei somit rechtswidrig. Auch die Einberufung zur Versammlung am 08.08.2002 kranke an den gleichen Fehlern. Ferner seien auf der Versammlung vom 16.07.2002 nicht anwesende Eigentümer erst mit Schreiben vom 06.08.2002, welches am 07.08.2002 zugestellt worden sei, informiert worden, dass überhaupt eine Versammlung am 08.08.2002 stattfinde. Demzufolge seien bei dieser Versammlung auch nur zwölf Eigentümer anwesend und zwei weitere durch Vollmacht vertreten gewesen. Da die Eigentümergemeinschaft insgesamt aus 36 Parteien bestehe, sei die Versammlung am 08.08.2002 mit 14 anwesenden Eigentümern nicht beschlussfähig gewesen, § 14 Nr. 3 der Teilungserklärung. In materieller Hinsicht haben die Antragsteller die Auffassung vertreten, der Beschluss, wonach die einzelnen Eigentümer einen Kredit in Höhe von bis zu 13.270,00 Euro aufzunehmen hätten, sei rechtswidrig. Denn zum einen könne die Eigentümergemeinschaft einzelne Eigentümer nicht verpflichten, einen Kredit für Instandsetzungsmaßnahmen aufzunehmen, zum anderen lägen hier keine notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen vor. Darüber hinaus könnten die Antragsteller nicht durch Beschluss verpflichtet werden, die Sanierung der Balkone mitzutragen.

Die Antragsteller haben beantragt,
sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft in
Bottrop vom 16.07.2002 und 08.08.2002 für unwirksam zu erklären.

Die Antragsgegner haben beantragt,
den Antrag zurückzuweisen.

Die Antragsgegner haben behauptet,
es habe sich bei den vorgenannten Veranstaltungen nicht um

außerordentliche Eigentümerversammlungen, sondern lediglich um Informationsabende gehandelt, auf denen keine Beschlüsse gefasst worden seien. Im übrigen seien die Eigentümer darauf hingewiesen worden, dass die bisherige Praxis, beide Häuser kostenmäßig getrennt zu führen, und jedwede Investitionsentscheidung für die Häuser getrennt zu treffen rechtswidrig sei und eine Entscheidung über Sanierungsmaßnahmen gemeinsam mit den Eigentümern des Hauses A zu treffen sei.

Mit Beschluss vom 20.01.2003 hat das Amtsgericht Bottrop den Antrag der Antragsteller vom 13.08.2002 insgesamt zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, der Antrag sei unbegründet. Es sei nicht feststellbar, dass auf den Veranstaltungen ein Beschluss im Sinne des § 23 Abs. 4 WEG gefasst worden sei, der einer Ungültigkeitserklärung oder Nichtigkeitfeststellung zugänglich sei. Es habe sich bei den beiden Veranstaltungen nach dem unbestrittenen Vorbringen des Verwalters nur um Informationsabende gehandelt, bei denen auch ausgelotet werden sollte, ob die Eigentümer mit dem vorgeschlagenen Sanierungskonzept einverstanden seien, auch wenn sich dieses mit der Teilungserklärung nicht in Übereinstimmung bringen lasse. Es sei daher nicht beabsichtigt gewesen, eine Entscheidung mit der Folge einer rechtlich verbindlichen Regelung zu treffen. Wenn dieser Regelungswille gefehlt habe, seien auch keine Beschlüsse im Sinne des § 23 WEG gefasst worden. Eine Anfechtung oder Nichtigkeitfeststellung von Nichtbeschlüssen sei aber schlicht deshalb nicht möglich, weil nichts vorhanden sei, was auf förmliche oder materielle Fehler hin überprüft werden könne.

Hiergegen richtet sich die als sofortige Beschwerde zu behandelnde Beschwerde der Antragsteller vom 11.02.2003. Die Antragsteller sind der Auffassung, das Amtsgericht sei - aufgrund des Umstandes, dass der Verwalter wie üblich keine Protokolle der Versammlung gefertigt habe - zu Unrecht davon ausgegangen, dass auf den streitgegenständlichen

Veranstaltungen keine Beschlüsse gefasst worden seien. Das Amtsgericht sei rechtsfehlerhaft davon ausgegangen, dass es sich allenfalls um sogenannte „Nichtbeschlüsse“ gehandelt habe, denen der für die Beschlussfassung erforderliche Regelungswille gefehlt habe. Dies sei nämlich entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht unstreitig gewesen. Das Amtsgericht habe daher in den Sachverhalt unzureichend ermittelt. Im übrigen habe es den Antragstellern keine Gelegenheit gegeben, ihren Antrag im Hinblick auf die vom Gericht vertretene Auffassung in einen insoweit zulässigen Feststellungsantrag zur Beseitigung des Scheins entsprechender wirksamer Beschlüsse umzustellen.

Die Antragsteller beantragen, den Beschluss des Amtsgerichts vom 20.01.2003 aufzuheben und entsprechend ihrem erstinstanzlichen Antrag zu entscheiden. Hilfsweise beantragen die Antragsteller, festzustellen, dass die Beschlüsse auf den Versammlungen vom 16.07.2002 und 08.08.2002 nichtig sind. Ferner beantragen die Antragsteller hilfsweise, festzustellen, dass diese Beschlüsse als Nichtbeschlüsse keine Rechtswirkungen entfalten.

Die Antragsgegner beantragen,
die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Die Antragsgegner verteidigen die angefochtene Entscheidung.

Die als sofortige Beschwerde zu behandelnde Beschwerde der Antragsteller vom 11.02.2003 ist zulässig. Sie wurde insbesondere innerhalb der Zweiwochenfrist der §§ 45 WEG, 22 Abs. 1 FGG eingelegt. Der angefochtene Beschluss wurde dem Prozessbevollmächtigten der Antragsteller am 03.02.2002 (Bl. 83 d.A.) zugestellt. Die als sofortige Beschwerde zu behandelnde Beschwerde der Antragsteller vom 11.02.2003

ist am 11.02.2003 (Bl. 86 d.A.) und damit fristgemäß bei Gericht eingegangen.

Die als sofortige Beschwerde zu behandelnde Beschwerde der Antragsteller vom 11.02.2003 führt in der Sache letztlich auch zum Erfolg, da der Hilfsantrag zu 1) aus dem Schriftsatz vom 20.03.2003 (Bl. 104), der auf Feststellung der Nichtigkeit der auf den Versammlungen vom 16.07.2002 und 08.08.2002 abgefassten Beschlüsse gerichtet war, begründet ist.

Die Kammer hat zunächst erwogen, den Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 20.01.2003 aufzuheben und die Sache wegen erheblicher Verfahrensfehler zur erneuten Entscheidung und Verhandlung an das Amtsgericht Bottrop zurückzuverweisen. Nach Auffassung der Kammer hat das Amtsgericht Bottrop den vorliegenden Sachverhalt im Rahmen des Beschlusses vom 20.01.2003 unzureichend und im Ergebnis auch unzutreffend gewürdigt. Das Amtsgericht ist zu Unrecht davon ausgegangen, dass das Vorbringen des Verwalters, es habe sich bei den beiden Veranstaltungen nur um Informationsabende gehandelt, sei unbestritten. Bereits in der Antragschrift vom 13.08.2002 haben die Antragsteller behauptet, dass es sich bei den Veranstaltungen vom 16.07.2002 und 08.08.2002 jeweils um eine außerordentliche Eigentümerversammlung gehandelt habe, auf der konkrete Beschlüsse - auch wenn die Antragsteller es unterlassen haben, zum Inhalt der dort gefassten Beschlüsse irgendetwas vorzutragen - gefasst worden seien. Diese Behauptungen haben die Antragsteller durch Vorlage der als Anlage zum Schriftsatz vom 13.08.2002 beigefügten Einladungsschreiben vom 10.07.2002 (Bl. 3 d.A.) und 06.08.2002 (Bl. 4 f. d.A.) näher belegt. Insoweit war es rechtsfehlerhaft, - wie das Amtsgericht - davon auszugehen, dass es sich unstreitig lediglich um Informationsabende gehandelt habe, auf denen keine rechtlich verbindlichen Beschlüsse gefasst werden sollten. Auf diese unzutreffende Würdigung des Sachverhalts folgte letztlich eine unzureichende

Sachverhaltsaufklärung, die dazu führt, dass die Entscheidung vom 20.01.2003 keinen Bestand haben kann. Das Amtsgericht hat es versäumt, im Rahmen der im WEG-Verfahren vorzunehmenden Amtsermittlung einerseits den Antragstellern aufzugeben, näher zum Inhalt der von ihnen behaupteten, auf den streitgegenständlichen Versammlungen gefassten Beschlüsse vorzutragen und andererseits dann im Rahmen einer Beweisaufnahme zu klären, ob und welche Beschlüsse im Rahmen der Veranstaltungen gefasst wurden. Um eine eigene ersetzende Sachentscheidung treffen zu können, war die Kammer als Beschwerdegericht berechtigt, die vom Amtsgericht unterlassenen Ermittlungen selbständig nachzuholen (vgl. Bärmann/Pick/Merrle WEG, 9. Aufl. (2003) § 45 RN. 67).

Die Kammer hat im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 14.11.2003 durch informatorische Befragung der anwesenden Wohnungseigentümer insbesondere der Antragstellerin T , die auf der Eigentümerversammlung am 08.08.2002 zugegen war, festgestellt, dass in den Versammlungen über die Sanierungsarbeiten, wie sie sich aus der Kostenschätzung des Architekten Dipl.-Ing. (insbesondere Bl. 66-74 d.A.) ergeben, besprochen worden ist und sodann eine Abstimmung vorgenommen wurde, durch die mehrheitlich die Durchführung der Sanierungsarbeiten beschlossen wurde. Ferner wurde festgestellt, dass der Architekt Dipl.-Ing. I zumindest bei der Versammlung am 08.08.2002 anwesend war und die Eigentümer gemeinsam mit dem Verwalter mündlich über die Sanierungsarbeiten aufgeklärt hat, was zur Vorbereitung der Zustimmung dienen sollte.

Aufgrund der nachgeholtten Ermittlungen sieht sich die Kammer nunmehr in der Lage, eine eigene ersetzende Sachentscheidung treffen zu können. Die Kammer ist überzeugt, dass es auf den außerordentlichen Eigentümerversammlungen vom 16.07.2002 und 08.08.2002 jeweils zu

08.08.2002 Protokolle zu fertigen. Die Antragsteller haben das vorliegende Verfahren erkennbar deshalb betrieben, weil auf ihrer Seite eine erhebliche Rechtsunsicherheit bestand, ob in den streitgegenständlichen Versammlungen Beschlüsse mit Rechtswirkungen hinsichtlich der geplanten Sanierungsmaßnahmen gefasst worden sind oder nicht. Es ist davon auszugehen, dass für die Antragsteller keine Veranlassung zur Einleitung des vorliegenden Verfahrens bestanden hätte, wenn der Antragsgegner zu 1) ordnungsgemäße Protokolle erstellt hätte, aus denen hervorgegangen wäre, dass die Eigentümergeinschaft in diesen Versammlungen - wie er im Rahmen des Verfahrens auch vorgetragen hat - keine Beschlüsse gefasst hätte. Da der Antragsgegner zu 1) die Antragsteller insoweit im Unklaren gelassen hat, hat er eine wesentliche Ursache für das vorliegende Verfahren gesetzt. Wenn ein Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft es unterlässt - wie hier - innerhalb der Anfechtungsfrist ordnungsgemäße Protokolle über stattgefundenene Eigentümerversammlungen zu fertigen, so rechtfertigt es dies, ihm in Abweichung von dem Grundsatz des § 47 WEG die Erstattung der außergerichtlichen Kosten der gegnerischen Partei aufzuerlegen (vgl. Beermann/Pick/Merrle, WEG, 8. Aufl. (1999) § 47 RN. 33).

Der von der Kammer festgesetzte Beschwerdewert orientiert sich an dem durch Beschluss der Kammer vom 06.06.2003 (AZ 9 T 30/03) abgeänderten Geschäftswert in Höhe von 3.000,-- €.

Rechtsbehelfsbelehrung in WEG-Sachen:

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde gegeben, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht. Diese sofortige weitere Beschwerde ist beim Amtsgericht, Landgericht Essen oder Oberlandesgericht Hamm einzulegen und zwar schriftlich oder zu Protokoll des Rechtspflegers. Erfolgt die Einlegung

schriftlich, muss das Schriftstück von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein. Das Rechtsmittel muss binnen zwei Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei einem der vorbezeichneten Gerichte eingehen.

gez. Dr. Middelberg

gez. Dr. Vogel

gez. Kranz