

10 VIII WEG



Vert.:	Frist not.	KRV RA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kanntm.
SB	07. AUG. 2008		Rücksp.
Rücksp.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zdA			Stellungen

OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I- 15 Wx 85/08 OLG Hamm
 9 T 123/07 LG Essen
 18 II 54/06 WEG AG Gladbeck

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

█ Gladbeck, █

Beteiligte:

1) █

2) █

- Verfahrensbevollmächtigter:

Rechtsanwalt █

3) █

4) █

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

5) [REDACTED]
[REDACTED]

6) [REDACTED]
[REDACTED]

7) die aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] Gladbeck ohne die Beteiligten zu 1) – 4),

- Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 7):

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 15.07.2008 auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 09.03.2008 sowie der Beteiligten zu 3) und 4) vom 08.02.2008 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 08.01.2008 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde, Richter am Oberlandesgericht Engelhardt sowie den Richter am Landgericht Hackert

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

Der angefochtene Beschluss und der Beschluss des Amtsgerichts vom 31.05.2007 werden aufgehoben und letzterer wie folgt neu gefasst:

Der unter TOP 12 in der Eigentümersammlung vom 28.07.2006 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Die Gerichtskosten des Verfahrens haben die Beteiligten zu 7) zu tragen.
Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Der Geschäftswert wird unter Abänderung der Festsetzung der Vorinstanzen für alle Instanzen auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe:

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 Wohnungen befinden sich im Wesentlichen im Wohnblock A. Gegenstand dieses Verfahrens ist die Anfechtung des unter TOP 12 in der Eigentümerversammlung vom 28.07.2006 gefassten Beschlusses über eine Sonderumlage von 500.000 € zur Abwendung der drohenden Zahlungsunfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die wirtschaftliche Situation der Eigentümergeinschaft ist inzwischen desolat. Wohngeldforderungen der Eigentümergeinschaft wurden nur noch zu gut 10% erfüllt. In der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 fassten daher die Eigentümer 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. 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 Kosten der Versorgung mit Gas für Dezember 2005 und Januar 2006 über rund 40.000 € konnte die Gemeinschaft nicht mehr leisten. Weitere Beträge über 6.000 €

und 4.500 € zur Absperrung des Gebäudes Block A gegen unbefugtes Eindringen und Sicherung des Fassadenbereichs musste die Eigentümergemeinschaft in naher Zukunft aufbringen. Die damalige Verwalterin, die Beteiligte zu 6), ermittelte einen kurzfristigen Finanzbedarf von rund 60.000,-- €.

Angesichts dieser Umstände und unter Berücksichtigung eines voraussichtlichen realen Zahlungsausfalls von mindestens 85% beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich in der Versammlung vom 28.07.2006 unter TOP 12 eine Sonderumlage über 500.000 € (Ausfallumlage) zur Abwendung der drohenden Zahlungsunfähigkeit nach Maßgabe der Miteigentumsanteile verteilt auf 5 Monate (August – Dezember 2006). In dem Versammlungsprotokoll heißt es hierzu:

TOP 12: Beschlussfassung über den Antrag auf Erhebung einer Sonderumlage

- (a) Die Miteigentümer beschließen eine Sonderumlage nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile in Höhe von mindestens 500.000 €.
- (b) Die Sonderumlage ist fällig und zahlbar zum 01.08.2006.
- (c) Es bestehen zur Zeit ca. 40.000 € an Verwaltungsschulden, insbesondere gegenüber der Stadt Gladbeck.

Durch den Verfall der Fassade werden weitere Kosten für Sicherungsmaßnahmen in Höhe von ca. 6.000 € alsbald fällig. Zudem hat die Stadt Gladbeck angekündigt, weitere Kosten der Ersatzvornahme (Absperrung des Gebäude Block A) in Höhe von 4.500 € geltend zu machen.

- (d) Es ist somit ein Finanzbedarf von ca. 60.000 € kurzfristig aufzubringen. Bei dem gegenwärtigen Zahlungsverhalten der Miteigentümer muss damit gerechnet werden, dass nur rund 10% aller beschlossenen Sonderumlagen tatsächlich gezahlt werden. Aus diesem Grunde ist die Sonderumlage mindestens in der vorgenannten Höhe anzusetzen.
- (e) Die Zahlungen der Miteigentümer sind nicht verloren. Bei einer Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 11 WEG in Verbindung mit § 5 (3) der Teilungserklärung werden die Zahlungen und Verbindlichkeiten der Miteigentümer bei der möglichen Erlösverteilung nach § 753 BGB berücksichtigt.

Diese Versammlung leitete [REDACTED] Herr [REDACTED] hatte eine Handlungsvollmacht i.S.d. § 54 HGB der Beteiligten zu 6) als der damaligen Verwalterin. Seine Position als Geschäftsführer der Beteiligten zu 6) hatte er im Jahr 2006 nicht mehr inne.

Die Beteiligten zu 1) – 4) haben diese Beschlussfassung fristgerecht angefochten. Hierzu haben sie vorgebracht, dass dieser Beschluss schon an einem formalen Mangel leide, weil Herr [REDACTED] im Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht mehr als abhängig Beschäftigter bei der Beteiligten zu 6) tätig gewesen sei. Aber auch in der Sache entspreche der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Sonderumlage komme im Ergebnis den wenigen Gewerbetreibenden zugute, die ihre Einheiten noch nutzen könnten, nicht aber den Wohnungseigentümern, die ohnehin von der Versorgung abgeschnitten seien.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 31.05.2007 die Anfechtungsanträge zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung haben die Beteiligten zu 1) – 4) fristgerecht sofortige Beschwerde erhoben, die das Landgericht mit Beschluss vom 08.01.2008 zurückgewiesen hat.

Hiergegen richten sich die fristgerecht erhobenen sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 1) – 4) vom 08.02.2008 bzw. 09.03.2008.

II.

Die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 1) und 2) sowie die der Beteiligten zu 3) und 4) sind 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. Ihre Beschwerdebefugnis folgt bereits daraus, dass ihre Erstbeschwerden ohne Erfolg geblieben sind.

In der Sache sind die Rechtsmittel begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 Satz 1 FGG). Dies führt zu einer Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlussfassung.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von zulässigen sofortigen Erstbeschwerden der Beteiligten zu 1) – 4) ausgegangen.

Die Sachentscheidung des Landgerichts hält im Ergebnis einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

Ohne rechtliche Beanstandung ist das Landgericht davon ausgegangen, dass der Beschluss entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht verfahrensfehlerhaft zustande gekommen ist.

Die Teilnahme von Herrn [REDACTED] als Versammlungsleiter begründet keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung nach § 23 Abs. 1 WEG, die unter Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit zustande kommen (BGHZ 121, 236; BayObLG NJW – RR 2002, 1307), sind auf Antrag nach § 23 Abs. 4 WEG für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt (BayObLG NZM 2004, 388). Die Nichtöffentlichkeit hat den Zweck, die Eigentümerversammlung von sachfremden Einwirkungen freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten dort grundsätzlich allein unter sich austragen. Außenstehende Dritte sollen nicht auf den Ablauf der Versammlung und dadurch womöglich auf die Meinungsbildung der Wohnungseigentümer Einfluss nehmen können (BGH a.a.O., Senat in FGPrax 2007, 71; OLG Hamburg ZMR 2007, 550; BayObLG NZM 2004, 388).

Gemäß § 24 Abs. 5 WEG führt den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich der Verwalter. Auf welche Art und Weise er dieser Aufgabe gerecht wird, ist seine Sache. Daher ist es ihm unbenommen, sich zur Erfüllung seiner Aufgaben grundsätzlich eines Erfüllungsgehilfen zu bedienen (KG ZWE 2001, 75). Dem stehen die durch den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit geschützten Interessen der Wohnungseigentümer nicht entgegen. Der Mitarbeiter des Verwalters ist aufgrund seiner vertraglichen Beziehung zu dem Verwalter ohnehin zur Verschwiegenheit verpflichtet (KG a.a.O.). Hier ergibt sich auch nichts anderes dadurch, dass Herr [REDACTED]

nicht mehr Geschäftsführer der Beteiligten zu 6) im Zeitpunkt der Versammlung und möglicherweise auch nicht mehr als abhängig Beschäftigter bei der Beteiligten zu 6) angestellt war. Auch als Bevollmächtigter nach § 54 HGB unterliegt er im Innenverhältnis zur Verwalterin der vertraglichen Bindung, die Vertraulichkeit voraussetzt (Senat, Beschluss vom 22.04.2008, 15 W 183/07). Eine juristische Person als Verwalter ist nicht gehalten, die Versammlungsleitung durch ein bestelltes Organ wahrzunehmen. Diese Aufgabe kann sie auch auf einen Prokuristen oder rechtsgeschäftlich bestellten Vertreter übertragen (OLG Schleswig MDR 1997, 821; MünchKomm – Engelhardt, BGB, 4. Aufl., § 24 Rdnr 12).

Der Beschluss über die Sonderumlage steht entgegen der Annahme der Beschwerdekammer indes nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung in Einklang, § 21 Abs. 3 WEG.

Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht in diesem Zusammenhang festgestellt, dass sich der Finanzbedarf der Gemeinschaft zum einen aus ca. 40.000 € Rückständen gegenüber Versorgungsträgern wegen der Versorgung der Anlage im Dezember 2005 und Januar 2006 sowie weiteren 10.500 € zur akuten Absicherung des Gebäudes ergebe. Unter Berücksichtigung eines Forderungsausfall von 85% – 90% ergibt sich dann der angesetzte Betrag von 500.000 €.

Da den Nutzen aus den entsprechenden Lieferungen alle Miteigentümer gemeinschaftlich getragen hätten, zieht das Landgericht daraus den Schluss, dass auch eine Beteiligung der inzwischen von der Versorgungssperre betroffenen Miteigentümer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Bei der Höhe der Sonderumlage widerspreche es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht, falls der erwartete Zahlungsausfall zahlungsunfähiger Wohnungseigentümer berücksichtigt werde.

Diesen Ausführungen kann der Senat im Ergebnis nicht folgen. Im Grundsatz unterliegt es keinem Zweifel, dass die Erhebung einer Sonderumlage ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn Nachforderungen aus früheren Jahresabrechnungen oder laufende Wohngeldzahlungen vorübergehend oder dauernd uneinbringlich sind und dadurch Einnahmeausfälle entstehen, die zur Deckung beschlossener Ausgaben

der Gemeinschaft oder zur Tilgung gemeinschaftlicher Verbindlichkeiten ausgeglichen werden müssen (BGHZ 108, 44, 47; 109, 197, 202; OLG Düsseldorf NJW – RR 2002, 302, 303). Die Wohnungseigentümer treffen wie alle Mitglieder einer Körperschaft Treuepflichten, die ein Mindestmaß an Loyalität dem Verband gegenüber erfordern. Hierzu gehört die Pflicht, dem Verband die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen durch Beschlussfassung über einen entsprechenden Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Deckungsumlage) oder die Jahresabrechnung zu verschaffen. Der Verband hat hierauf aus dem Treueverhältnis ebenso einen Anspruch wie auch dem einzelnen Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG ein solcher Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer zusteht (BGH NJW 2005, 2061, 2065). Für die Höhe der Sonderumlage ist der geschätzte Finanzbedarf maßgeblich, die voraussichtlich anfallenden Kosten sind dabei großzügig anzusetzen (OLG Düsseldorf NJW – RR 2002, 302, 303, BayObLG WE 1999, 147). Da die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen in der Einzelabrechnung den zahlungsunfähigen Wohnungseigentümer, bevor dessen endgültiger finanzieller Ausfall feststeht, einbeziehen müssen (BGHZ 108, 44, 47), widerspricht es grundsätzlich nicht den Regeln ordnungsgemäßer Verwaltung, den wiederum zu erwartenden Ausfall der Zahlungen der Eigentümer bei der Festlegung der Höhe der Sonderumlagen zu berücksichtigen (KG NZM 2003, 484; Bärmann – Pick, WEG, 9. Aufl., § 16 Rdnr 45).

Die Bewertung, ob eine Beschlussfassung mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung in Einklang steht, ist anhand einer konkreten Kosten – Nutzen – Analyse und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft im Einzelfall vorzunehmen (Bärmann – Merle, WEG, 9. Aufl., § 21 Rdnr 64). Das gilt auch für die Beschlussfassung über eine Sonderumlage.

In der Rechtsprechung früher entschiedene Fälle betreffen Konstellationen, in denen der einzelne Wohnungseigentümer in einem geringen Umfang (bis zum 2 – fachen Betrag der persönlichen Kostentragsquote) (Vgl. KG NZM 2003, 484) die Beträge der anderen übernehmen muss, um die dauerhafte Liquidität und damit auch Nutzbarkeit der Anlage zu sichern. Davon abweichend liegen hier eine Reihe besonderer Umstände vor, die sich aus der extremen Krisensituation der Wohnungseigentümergeinschaft ableiten:

Große Teile der Eigentumsanlage sind infolge der bereits bestandskräftigen Versorgungssperre nicht zu Wohn – oder gewerblichen Zwecken nutzbar. Die Beschlussfassung über die Sonderumlage zum Ausgleich der Forderungen der Versorgungsträger unter Berücksichtigung des Forderungsausfalls führt hier dazu, dass die verbliebenen zahlungsfähigen Eigentümer den 10-fachen Betrag der persönlichen Kostentragungsquote zur Tilgung der Verbindlichkeiten gegenüber diesen zu tragen hätten. Hierdurch wiederum drohen angesichts des Zahlungsvolumens diese ebenfalls zahlungsunfähig zu werden mit der Konsequenz, dass für zukünftig notwendige Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft auch diese Eigentümer nicht mehr die ausreichenden finanziellen Mittel zur Verfügung stellen können. Zu solchen notwendigen Maßnahmen gehören trotz der Stilllegung des Wohnturms u.a. die sich aus dem Gebäudeeigentum ergebenden privat – und öffentlich – rechtlichen Sicherungspflichten.

Andererseits bestand zum Ausgleich der bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber den Versorgungsträgern kein akuter Handlungsbedarf, lediglich auf Dauer hat die Gemeinschaft die Kosten auszugleichen. Aus dem Vorbringen der Beteiligten ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dass zu dem wenige Monate nach der Teilstilllegung liegenden Zeitpunkt der Beschlussfassung der Versorgungsträger ernsthaft die gerichtliche Geltendmachung seiner offenen Forderungen gegen die teilrechtsfähige Gemeinschaft eingeleitet oder gar im Wege der Zwangsvollstreckung auf verbliebene Vermögenswerte der Gemeinschaft zugegriffen hätte. In Anbetracht der bereits erfolgten Stilllegung des Wohnturms und der anderweitig sichergestellten Versorgung der noch betriebenen Gewerbeeinheiten konnte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Erhebung des Teilbetrages der Sonderumlage, der der Bedienung der Altforderungen der Versorgungsträger diene, vorrangig nur deren Interesse an einer baldigen Befriedigung ihrer Forderungen Rechnung tragen. Bei objektiver Bewertung sind demgegenüber – anders als bei den geschilderten Sicherungsmaßnahmen – keine Gesichtspunkte erkennbar, die die Gemeinschaft in Wahrnehmung ihrer eigenen Interessen drängten, eine Sonderumlage zum Ausgleich dieser Altverbindlichkeiten zu erheben. Bei der vorzunehmenden Abwägung gewinnt dann aber das Interesse der verbliebenen zahlungsfähigen Miteigentümer größeres Gewicht, nicht in der geschilderten Weise übermäßig mit der Abdeckung dieser Altverbindlichkeiten belastet zu werden.

Der Senat hat diese Abwägung ausdrücklich ohne Rücksicht auf die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht in Kraft getretene Neuregelung in § 10 Abs. 8 WEG vorgenommen. Denn die Rechtmäßigkeit eines Eigentümerbeschlusses ist nach der Sach – und Rechtslage zu beurteilen, die zur Zeit der Beschlussfassung vorlag (OLG Köln NZM 2007, 603; Senat ZMR 2008, 156). Die seit dem 01.07.2007 geltende, nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils begrenzte Außenhaftung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber den Gläubigern der Gemeinschaft (§ 10 Abs. 8 Satz 1 und 4 WEG) hätte der Eigentümerversammlung allerdings Anlass geben müssen, über eine Abänderung der Sonderumlage zu beschließen. Zwar wird durch die gesetzliche Neuregelung nicht die Pflicht des einzelnen Miteigentümers zur Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums berührt (Bericht des Rechtsausschusses zu § 10 Abs. 8 WEG in BT – Drucks 16/3843 S. 25). Wird jedoch der einzelne Wohnungseigentümer in der dargestellten Weise durch die Erhebung einer Sonderumlage extrem belastet, darf die Gemeinschaft die Verpflichtung des einzelnen durch Mehrheitsbeschluss nur einfordern, wenn sie dafür im Interesse der Sicherung ihre Fortbestandes besonderen Anlass hat, etwa wenn ihr notwendige liquide Mittel durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen eines Gläubigers entzogen werden.

Der Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung betrifft zwar nur den Teil der Sonderumlage, der die Abdeckung der Altverbindlichkeiten gegenüber den Versorgungsträgern in Höhe von 40.000 € betrifft, führt jedoch in Anwendung des § 139 BGB zur Ungültigerklärung der Beschlussfassung insgesamt. Angesichts der Anteile der Sonderumlage, die auf die Verbindlichkeiten einerseits und die Sanierungskosten andererseits entfällt, ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer einen Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage isoliert nur für die Sanierungskosten gefasst hätten. Hinzu kommt, dass die Wohnungseigentümer in der Beschlussfassung nicht ausdrücklich differenziert und einzelne Beträge zugeordnet haben.

Da sich im Ergebnis die gestellten Anfechtungsanträge als erfolgreich erweisen, entspricht es der Billigkeit, die Kosten des Verfahrens den Beteiligten zu 7) aufzuerlegen (§ 47 Satz 1 WEG a.F.).

Darüber hinaus hat der Senat angesichts der in der Hauptsache anders lautenden Entscheidungen der Vorinstanzen 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 7) die den Beteiligten zu 1) – 4) entstandenen außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen.

Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 Sätze 1 und 2 WEG. Für die Geschäftswertfestsetzung maßgebend ist das Interesse aller Beteiligter. Dies läge hier entsprechend dem Umlagebetrag bei 500.000 €. Bei größeren Anlagen führte eine strikte Anwendung dieses Ansatzes zu einer Unmöglichkeit der Prozessführung allein unter Kostengesichtspunkten. Deswegen erfordert das Rechtsstaatsprinzip in einem zweiten Schritt nach § 48 Abs. 3 Satz 2 WEG eine Reduzierung des bestimmten Geschäftswertes (BGH NJW 2005, 2061; Senat NZM 2001, 549). Mangels anderer konkreter Umstände des Einzelfalls hält der Senat das 5 – fache des zusammengerechneten Eigeninteresses der Beteiligten zu 1) – 4) für angemessen (Vgl. auch Senat ZWE 2000, 482, 484 f, § 49a Abs. 2 GKG n.F.). Dies führt zu einer Festsetzung auf 30.000 €.

Die Geschäftswertfestsetzungen durch die Vorinstanzen werden gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 KostO entsprechend abgeändert.