



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 393/04 OLG Hamm 9 T 51/04 LG Essen 18 UR II 39/03 WEG AG Gladbeck

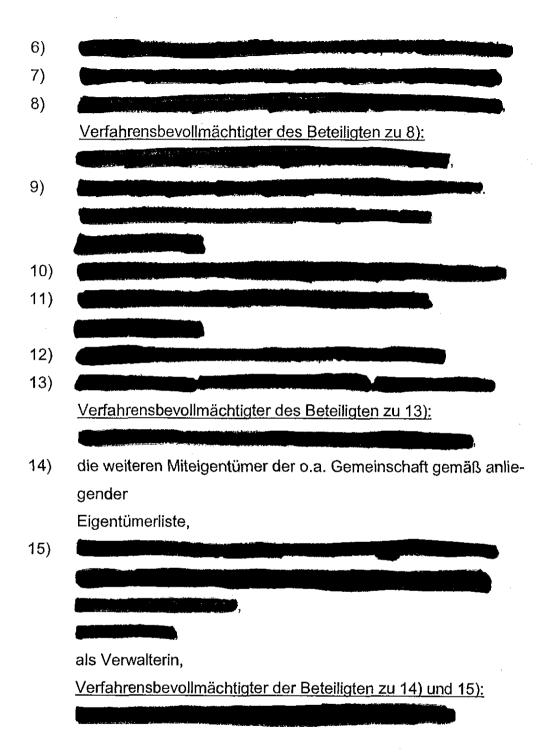
In der Wohnungseigentumssache

Beteiligte:

1) Verfahrensbevollmächtigte:

2) 3)

4) 5)



Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat am 29.09.2005 auf die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 14) und 15) vom 17.09.2004 sowie die Anschlussrechtsbeschwerden des Beteiligten zu 13) vom 12.11.2004 und des Beteiligten zu 8) vom 09.12.2004 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 03.08.2004 durch die Richter am Oberlandesgericht Budde, Engelhardt und Tegenthoff

beschlossen:

Die sofortigen weiteren Beschwerden werden zurückgewiesen.

Auf die Anschlussrechtssbeschwerden wird unter Zurückweisung der weitergehenden Rechtsmittel der angefochtene Beschluss im Kostenpunkt teilweise aufgehoben und nunmehr gleichzeitig für das Verfahren zweiter und dritter Instanz wie folgt gefasst:

Die Beteiligte zu 15) trägt die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen ersten und weiteren Beschwerde. Sie hat die in diesen Instanzen den Beteiligten zu 1) bis 14) entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 20.000 € festgesetzt.

Gründe

1.)

Die Beteiligten zu 1) bis 14) bilden die o.a. Eigentümergemeinschaft. Durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.08.2003 zu TOP 4b wurde die Beteiligte zu 15) erneut zur Verwalterin der Gemeinschaft gewählt. Über die Wirksamkeit dieses Beschlusses, den der Beteiligte zu 1) binnen Monatsfrist bei dem Amtsgericht angefochten hat, streiten die Beteiligten im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde.

Die Beteiligte zu 15) leitet die Wiedergabe des Versammlungsablaufs in den von ihr gefertigten Protokollen der Eigentümerversammlung in der Weise ein, dass unter dem Tagesordnungspunkt 1.1 "Allgemeine Ausführungen zur Eigentümerversammlung" Hinweise belehrenden Charakters dargestellt werden, die sich u.a. auf Regelungen der Teilungserklärung über die Durchführung der Eigentümer-

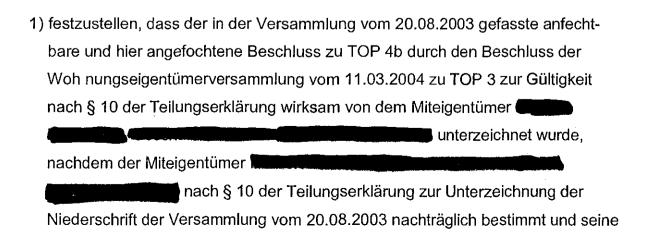
versammlung beziehen. Darunter findet sich ein ausdrücklicher Hinweis auf die Bestimmung in § 10 (9) der Teilungserklärung, die wie folgt lautet:

"In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und einem von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungs-/ Teileigentümer zu unterzeichnen."

Gleichwohl wurde in der Eigentümerversammlung vom 20.08.2003 ein Beschluss, welcher Miteigentümer das Protokoll unterzeichnen sollte, nicht gefasst. Das Protokoll der Eigentümerversammlung trägt neben der Unterschrift des Geschäftsführers der Beteiligten zu 15) diejenige der Verwaltungsratsmitglieder letzterer als Geschäftsführer

Der Beteiligte zu 1) hat beim Amtsgericht zunächst beantragt, sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.08.2003 für ungültig zu erklären. Nachdem ihm das Protokoll der Eigentümerversammlung zugegangen war, hat er den Anfechtungsantrag zunächst auf den Beschluss zu TOP 4b (Verwalterwahl) beschränkt, später jedoch wieder auf sämtliche Beschlüsse der Versammlung erweitert.

Die Beteiligten zu 14) haben, nachdem das Amtsgericht auf die Bedeutung des § 10 (9) der Teilungserklärung hingewiesen hatte, folgende Gegenanträge gestellt:



damalige Unterschrift unter der Niederschrift der Versammlung vom 20.08.2003 genehmigt wurde.

- 2) hilfsweise den Miteigentümer

 nach § 10 der Teilungserklärung zur Unterzeichnung der
 Niederschrift der Versammlung vom 20.08.2003 gerichtlich zu bestimmen und
 seine damalige Unterschrift vom 08.09.2003 gerichtlich zu genehmigen;
- 3) weiter hilfsweise den Miteigentümer zur Unterzeichnung des Protokolls vom 20.08.2003 gerichtlich zu bestimmen;
- 4) äußerst hilfsweise einen auf der Versammlung vom 20.08.2003 anwesenden anderen Miteigentümer zur Unterzeichnung der Niederschrift gerichtlich zu bestimmen.

Das Amtsgericht hat durch Beschluss vom 30.03.2004 den Eigentümerbeschluss zu Tagesordnungspunkt 4b für ungültig erklärt und den weitergehenden Anfechtungsantrag sowie die Gegenanträge der Beteiligten zu 14) zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 14) und 15) hat das Landgericht durch den angefochtenen Beschluss, auf dessen Darstellung der Senat wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts Bezug nimmt, zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richten sich die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 14) und 15), die sie durch einen Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten vom 17.09.2004 eingelegt haben. Die Beteiligten zu 8) und 13) haben ihrerseits mit Schriftsätzen ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 12.11. und 09.12.2004 Anschlussrechtsbeschwerde mit dem Ziel erhoben, die Kostenentscheidungen beider Vorinstanzen dahin abzuändern, dass die Beteiligte zu 15) im Ergebnis die Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Beteiligten in allen Instanzen insgesamt zu tragen hat.

11.)

Die sofortigen weiteren Beschwerden sind nach den §§ 45 Abs.1, 43 Abs.1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 14) und 15) ergibt sich daraus, dass ihre Erstbeschwerden ohne Erfolg geblieben sind. Unbedenklich zulässig sind ebenfalls die Anschlussrechtsbeschwerden der Beteiligten zu 8) und 13) (BGHZ 95, 118 = NJW 1985, 2717), denen auch § 20 a Abs. 1 S. 1 FGG nicht entgegensteht, weil der Senat bereits auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 14) und 15) die Hauptsacheentscheidung zu überprüfen hat (vgl. Keidel/Zimmermann, FG, 15. Aufl., § 20 a, Rdnr. 4).

In der Sache sind die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 14) und 15) unbegründet, weil die in der Hauptsache getroffene Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG). Die Anschlussrechtsbeschwerden der Beteiligten zu 8) und 13) haben teilweise Erfolg und führen zur Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens zweiter Instanz durch die Beteiligte zu 15).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 14) und 15) ausgegangen. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 14) und 15) ist eine Erledigung des Verfahrens in der Hauptsache nicht dadurch eingetreten, dass in der Eigentümerversammlung vom 13.05.2004 ein Zweitbeschluss über die erneute Verwalterbestellung der Beteiligten zu 15) erfolgt ist. Denn nach gefestigter Rechtsprechung entfällt das Rechtsschutzinteresse für die Anfechtung des Erstbeschlusses einer Eigentümerversammlung dann nicht, wenn ein inhaltsgleicher Zweibeschluss angefochten geworden ist und eine rechtskräftige Entscheidung darüber noch nicht vorliegt (BGH NJW 1989, 1087; NJW 2002, 3704, 3705). So verhält es sich hier, nachdem die Beteiligten zu 14) und 15) selbst vorgetragen haben, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 13.05.2004 seien ihrerseits von einigen Miteigentümern im Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG angefochten worden.

Auch in der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts rechtlicher Nachprüfung stand.

Der Senat nimmt Bezug auf die ausführlich begründete Entscheidung des Landgerichts, die keinen Rechtsfehler zum Nachteil der Beteiligten zu 14) und 15) erkennen lässt. Die Kammer hat zunächst ausgeführt, dass die unter Verstoß gegen die Regelung in § 10 (9) der Teilungserklärung erfolgte Protokollierung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.08.2003 – die Niederschrift wurde nicht von einem durch die Eigentümerversammlung dazu berufenen Miteigentümer unterzeichnet – zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse führt. Das Landgericht hat insoweit seine Entscheidung unter Bezugnahme auf die Entscheidung des BGH vom 03.07.1997 (BGHZ 136, 187 = NJW 1997, 2956) begründet, die zu einer inhaltlich identischen, offenbar formularmäßig verwendeten Regelung einer Teilungserklärung ergangen ist.

Entgegen der Auffassung der weiteren Beschwerde kann nicht festgestellt werden, dass die Geltendmachung gerade dieses formalen Anfechtungsgrundes durch den Beteiligten zu 1) in dem vorliegenden Beschlussanfechtungsverfahren gegen das Verbot des Rechtsmissbrauchs verstößt (§ 242 BGB). Allerdings unterliegt auch das Anfechtungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers dem Verbot des Rechtsmissbrauchs (vgl. MK/BGB-Engelhardt, 4. Aufl., § 23, Rdnr. 22), so dass auch die Geltendmachung einzelner Anfechtungsgründe gem. § 242 BGB ausgeschlossen sein kann.

Nach der in der genannten Entscheidung des BGH vorgenommenen Auslegung der formularmäßigen Regelung, dass es sich bei der Mitwirkung eines oder mehrerer durch Wahl mit dem Vertrauen der Mehrheit der Miteigentümer ausgestatteter Wohnungseigentümer um ein gewollt formalisiertes Verfahren handelt, das abweichend von der gesetzlichen Regelung nicht lediglich die Beweiskraft des Protokolls, sondern die Gültigkeit der Eigentümerbeschlüsse selbst unabhängig davon berührt, ob inhaltlich eine richtige Protokollierung des Versammlungsablaufs vorgenommen worden ist, kann es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht darauf ankommen, ob der Beteiligte zu 1) gleichzeitig die Richtigkeit des Protokolls an-

greift. Die weitergehende Behauptung, der Beteiligte zu 1) und die ihn unterstützenden Miteigentümer würden darüber hinaus auch keine sachlichen Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit der Verwalterwahl erheben, ist sachlich falsch, da mit dem Anfechtungsantrag tatsächlich sachliche Einwendungen erhoben worden sind.

Dahinstehen kann auch, dass erst das Amtsgericht den Gesichtspunkt der qualifizierten Protokolllerungsklausel in das Verfahren eingeführt hat. Mag die in der Teilungserklärung getroffene Regelung über die Protokollierung von Eigentümerbeschlüssen und ihre Bedeutung den Wohnungseigentümern auch unbekannt gewesen sein, so reicht dieser Gesichtspunkt allein nicht aus, um den Vorwurf etwa eines widersprüchlichen Verhaltens zu begründen, wenn der Beteiligte zu 1) nach dem Hinweis des Amtsgerichts auch diesen Gesichtspunkt aufgegriffen hat. Dabei ist maßgebend zu berücksichtigen, dass die Beteiligte zu 15) als gewerblich tätige Verwalterin dazu berufen ist, für die Einhaltung der Regelungen der Teilungserklärung Sorge zu tragen, um auf diese Weise erfolgreiche Beschlussanfechtungsanträge zu vermeiden (siehe dazu Näheres nachstehend).

Zu Recht hat das Landgericht schließlich auch die Möglichkeit einer nachträglichen Heilung des ursprünglichen Protokollierungsmangels, insbesondere durch die Beschlussfassung einer späteren Eigentümerversammlung, verneint und dementsprechend die Gegenanträge der Beteiligten zu 14) zurückgewiesen. Nach übereinstimmender Ansicht in der Rechtsprechung besteht der Sinn einer qualifizierten Protokoilierungsklausel darin, dass eine oder mehrere Miteigentümer, die das Vertrauen der konkreten Versammlung haben, die persönliche Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit der Protokollierung übernehmen sollen (BGH a.a.O.; ebenso OLG Celle NZM 2005, 308f). Wie die Vorinstanzen zutreffend herausgestellt haben, kann dieser Zweck nicht erreicht werden, wenn der Unterzeichner für das Protokoll erst in einer späteren Versammlung, oder gar - wie mit dem Hilfsantrag begehrt durch das Gericht bestimmt wird. Dabei kommt es angesichts des gewollt formalen Charakters einer solchen Klausel gerade nicht darauf an, ob der später bestimmte Miteigentümer das Vertrauen der Mehrheit genießt. Maßgebend ist vielmehr, dass die Situation, auf deren Regelung die Klausel abzielt, im Nachhinein nicht reproduzierbar ist.

Da die sofortige weitere Beschwerde in der Sache ohne Erfolg bleibt, kann auch die von den Vorinstanzen getroffene Kostenentscheidung nur auf Rechtsfehier überprüft werden. Das Amtsgericht hat die Gerichtskosten der ersten Instanz nach Quoten aufgeteilt und den Beteiligten zu 1) bis 14) einen Erstattungsanspruch auf 75 % ihrer außergerichtlichen Kosten gegen die Beteiligte zu 15) zugesprochen. Das Landgericht hat für das Verfahren der sofortigen Erstbeschwerde die Beteiligten zu 14) und 15) gemeinsam mit den Gerichtskosten belastet und von einer Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten abgesehen. Die Entscheidung darüber, welche Beteiligten die Gerichtskosten zu tragen haben und ob und in welchem Umfang eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten zugunsten bzw. zulasten einzelner Beteiligten zu treffen ist, obliegt gem. § 47 S. 1 und 2 WEG billigem Ermessen des Erstbeschwerdegerichts. Seine Entscheidung kann demgemäß im Verfahren der weiteren Beschwerde nur daraufhin überprüft werden, ob der Tatrichter die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten oder von dem Ermessen einen Sinn und Zweck des Gesetzes zuwiderlaufenden Gebrauch gemacht hat (vgl. Keidel/Meyer-Holz, a.a.O., § 27, Rdnr. 23 m.w.N.).

Die für das erstinstanzliche Verfahren getroffene Kostenentscheidung begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Es entspricht gesicherter Rechtsprechung, dass bei der zu treffenden Billigkeitsentscheidung berücksichtigt werden darf, dass der Verwalter den Anfall der gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten wegen Verletzung seiner Vertragspflichten gem. §§ 675 , 276 BGB zu vertreten hat (vgl. BGHZ 111, 148, 153 = NJW 1990, 2386; NJW 1998, 755; BayObLGZ 1975, 369, 371; 1988, 287, 293; FGPrax 2003, 24 = NJW-RR 2003, 301; KG, OLGZ 1989, 174, 178f. = NJW-RR 1989, 329; Senatsbeschluss vom 08.07.2003 – 15 W 147/03 -; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 47 Rdnrn. 5 und 6) und deswegen nach materiellem Recht kostenerstattungspflichtig ist. Das Landgericht durfte davon ausgehen, dass diese Voraussetzungen hier gegeben sind. Der BGH hat in seiner bereits mehrfach herangezogenen Entscheidung vom 09.10.1997 (NJW 1998, 755) trotz der damals in der Rechtsprechung noch bestehenden unterschiedlichen Auffassungen über die rechtliche Tragweite einer inhaltsgleichen Protokollierungsklausel eine Verletzung der Verwalterpflichten darin gesehen, dass der Verwalter nicht

für die ohne weiteres mögliche wortgetreue Einhaltung der Regelung der Teilungserklärung gesorgt und damit das Risiko einer erfolgreichen Anfechtung vermieden habe. Denselben Verantwortungsbeitrag trifft in gesteigertem Maß die Beteiligte zu 15), zumal die Veröffentlichung der grundlegenden Entscheidung des BGH vom 03.07.1997 (NJW 1997, 2956) zum Zeitpunkt der hier angefochtenen Beschlussfassung bereits sechs Jahre zurücklag. Da es sich um eine auf Divergenzvorlage nach § 28 Abs. 2 FGG ergangene Grundsatzentscheidung handelt, die in allen für Wohnungseigentumsverwalter bestimmten Publikationen berücksichtigt zu werden pflegt, kann die Beteiligte zu 15) als gewerbliche Verwalterin, die nach eigenen Bekunden ständig 8.000 Wohnungen verwaltet, sich von ihrem Verantwortungsbeitrag nicht durch Unkenntnis der Rechtsprechung des BGH entlasten. Ob die Berücksichtigung einer kostenverursachenden Pflichtverletzung im Rahmen der gemäß § 47 WEG zu treffenden Billigkeitsentscheidung Rücksicht auf eine im Verwaltervertrag enthaltene Haftungsbeschränkung zu nehmen hat und ob eine solche hier wirksam vereinbart ist, kann dahinstehen. Denn jedenfalls ist der Beteiligten zu 15) hinsichtlich der Nichtanwendung der Protokoilierungsklausel, wie vom Landgericht zutreffend ausgeführt, grobe Fahrlässigkeit anzulasten. Die Klausel muss der Beteiligten zu 15) nämlich im Einzelnen bekannt gewesen sein, weil ihr Geschäftsführer Legel selbst sie aus der Teilungserklärung wortgetreu übernommen in den allgemeinen Hinweisen zu Tagesordnungspunkt 1 des Protokolls bekannt gegeben hat. Ein nachvollziehbarer Grund dafür, warum die Bestimmung der Teilungserklärung zur Vermeidung der Anfechtbarkeit der Beschlussfassung gleichwohl nicht korrekt angewendet worden ist, ist nicht erkennbar. Soweit das Amtsgericht den Beteiligten zu 1) bis 14) lediglich 75 % ihrer außergerichtlichen Kosten zugesprochen hat, beruht die Entscheidung darauf, dass die Anfechtungsanträge des Beteiligten zu 1) teilweise unbegründet waren, und ist deshalb nicht zu beanstanden. Insoweit bleiben die Anschlussrechtsbeschwerden ohne Erfolg.

Für das Verfahren zweiter und dritter Instanz folgt dieses Ergebnis der Billigkeitsabwägung zusätzlich daraus, dass die Einlegung der sofortigen ersten und weiteren
Beschwerde mit Händen greifbar offenbar nur im persönlichen Interesse der Beteiligten zu 15) erfolgt ist, um zu einer Korrektur der ihr nachteiligen Kostenentscheidung für das Verfahren erster Instanz zu gelangen. Diese Kostenentscheidung

konnte die Beteiligte zu 15) gem. § 20 a Abs. 1 S. 1 FGG nur mittelbar angreifen, indem sie auch gegen die in der Hauptsache ergangene Entscheidung ein Rechtsmittel einlegte. An dem auf diese Weise von der Beteiligten zu 15) vordergründig unternommenen Versuch, die rechtlichen Konsequenzen der gefestigten Rechtsprechung des BGH zu umgehen, konnten indessen die Wohnungseigentümer selbst kein objektives Interesse haben. Aus ihrer Sicht reichte es völlig aus, nach dem erteilten Hinweis auf die Rechtsprechung des BGH durch einen formell ordnungsgemäß zustande gekommenen Eigentümerbeschluss die bisher getroffene Regelung ggf. in der Sache zu bestätigen. Im Rahmen billigen Ermessens ist das Gericht nicht gehindert, dem erkennbaren Bestreben der Beteiligten zu 15) entgegenzutreten, das Kostenrisiko für das im eigenen Interesse eingelegte Rechtsmittel auf die Schultern anderer abzuwälzen. Aus denselben Gründen ist es hier ausnahmsweise auch zwingend geboten, die Beteiligte zu 15) mit den außergerichtlichen Kosten der übrigen Verfahrensbeteiligten zu belasten, die sie durch ihr Rechtsmittel verursacht hat. Wenn die Beteiligte zu 15) es erfolglos unternommen hat, die Entscheidung des Amtsgerichts durch zwei Beschwerdeinstanzen einer sachlichen Überprüfung zu unterziehen, obwohl diese Entscheidung der gefestigten Rechtsprechung des BGH ausdrücklich Rechnung trägt, muss sie auch das Risiko tragen, die außergerichtlichen Kosten der übrigen Verfahrensbeteiligten tragen zu müssen, die diese für ihre Vertretung in den beiden Beschwerdeinstanzen haben aufwenden müssen (vgl. Senatsbeschluss vom 08.07.2003 – 15 W 147/03 -). Dementsprechend hat der Senat nicht nur für die dritte Instanz, sondern in Abänderung der Entscheidung des Landgerichts auch für die zweite Instanz die Beteiligte zu 15) allein mit den Gerichtskosten und mit den außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) bis 14) belastet.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf § 48 Abs.3 S.2 WEG. Zutreffend ist zwar, dass bei der Anfechtung eines Eigentümerbeschlusses über die Neubestellung eines Verwalters, das nach § 48 Abs.3 S.1 WEG maßgebende Interesse aller Beteiligter sich grundsätzlich mit dem Gesamtbetrag des Verwalterhonorars für den Bestellungszeitraum bewerten lässt. Nach § 48 Abs.3 S.2 WEG sind insoweit jedoch Abstriche zu machen, wenn der so ermittelte Betrag in keinem angemessenen Verhältnis zu dem Interesse des Einzelnen steht. Dies ist insbesondere dann

der Fall, wenn es sich, wie hier, um eine große Gemeinschaft handelt, bei der die uneingeschränkte Anwendung des § 48 Abs.3 S.1 WEG zu einem übergroßen individuellen Kostenrisiko und damit zu einer Erschwerung des Zugangs zu den Gerichten führen würde. Diese Begrenzung greift auch dann ein, wenn – wie hier - dem Antragsteller neben der Entscheidung in der Hauptsache ein Anspruch auf Erstattung seiner außergerichtlichen Kosten zugesprochen wird (Senat FGPrax 2000, 185). Unter dem zuletzt genannten Gesichtspunkt erscheint ein Wert von 20.000 € als angemessen.

Budde

Engelhardt

Tegenthoff

