



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I-15 Wx 393/13 OLG Hamm

9 T 8/09 LG Essen

18 UR II 32/07 WEG AG Gladbeck

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

in Gladbeck

Beteiligte:

1) Frau

Verfahrensbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

2)

Verfahrensbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Bottrop,

3)

4) die weiteren Miteigentümer der o.a. Eigentümergeinschaft mit Ausnahme der Beteiligten zu 1) – 3) gemäß anliegender Liste,

5)

Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 3) – 5):

Rechtsanwälte

6)

hat der 15.Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 12. Juni 2014 auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2) vom 12.09.2013 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 02.09.2013 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde sowie die Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und Tegenthoff

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 2) trägt die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Er hat den Beteiligten zu 3) bis 5) die im (neuerlichen) Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 4.000 € festgesetzt.

Gründe

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 des Beteiligten zu 2) ergibt sich daraus, dass seine Erstbeschwerde in den beiden verbliebenen Punkten ohne Erfolg geblieben ist.

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

Das Landgericht hat die Zurückweisung des Anfechtungsantrages betr. den Eigentümerbeschluss zum TOP 6c betr. den Abschluss des Verwaltervertrages dahingehend begründet, dass dieser keine unzulässige Verlagerung von Kernbefugnissen der Eigentümerversammlung beinhalte, sondern die maßgeblichen Vergütungsparameter für das Zeithonorar in dem Verwaltervertrag selbst enthalten seien und dem Verwaltungsbeirat insoweit lediglich die Kontrolle der Einzelabrechnungen übertragen werde. Der Beschwerdeführer habe dem Vortrag der Eigentümermehrheit, dass dies in der Versammlung entsprechend erörtert worden sei, nicht widersprochen. Ebenso sei unstrittig, dass die Abrechnung der Verwaltungstätigkeit in der Folgezeit entsprechend dieser Erörterung gehandhabt worden sei.

Diese Begründung ist rechtsfehlerfrei. Auch die sofortige weitere Beschwerde vermag hier keinen Rechtsfehler aufzuzeigen. Die Rüge, das Landgericht habe weder Feststellungen getroffen, noch eine eigene Auslegung vorgenommen, sondern sich für eine der vom Senat aufgezeigten Verständnismöglichkeiten entschieden, ist nach den soeben referierten Ausführungen des Landgerichts schlicht falsch. Die Kammer hat aufgrund des nicht bestrittenen Vortrages der Eigentümermehrheit festgestellt, dass der Vertrag in der Eigentümerversammlung im o.g. Sinne erörtert und später auch so gehandhabt worden ist. Es konnte hierbei, auch, wenn die Grundsätze der ZPO hier nicht anwendbar sind, von dem Erfahrungssatz ausgehen, dass ein anwaltlich vertretener Beteiligter auch in dem Verfahren nach dem WEG ihm günstige Tatsachen vorträgt und ihm ungünstige Tatsachen bestreitet. Da der Senat die Sache zur Klärung eben dieser Punkte an das Landgericht zurückverwiesen hatte und das Landgericht entsprechend § 563 Abs.2 ZPO an die rechtliche Beurteilung durch den Senat gebunden war, kann das Vorgehen der Kammer schon aus diesem Grund nicht rechtsfehlerhaft sein (zur Bindungswirkung der zurückverweisenden Rechtsbeschwerdeentscheidung vgl. Keidel/Meyer-Holz, FG, 15.Aufl. § 27 FGG Rdn.62ff).

Richtig ist allerdings, dass ein Eigentümerbeschluss mit Rücksicht auf seine Bindungswirkung auch für den Rechtsnachfolger (§ 10 Abs.3 WEG a.F.) objektiv auszulegen ist und ein Beschluss, dem sich auch im Wege der Auslegung kein

bestimmter Inhalt entnehmen lässt, anfechtbar oder nichtig ist (OLG Düsseldorf NZM 2008, 612f). Die weitere Beschwerde verkennt in diesem Zusammenhang jedoch, dass Gegenstand des Eigentümerbeschlusses ein schuldrechtlicher Vertrag mit einem Dritten ist. Dieser unterliegt in jedem Fall der subjektiven Auslegung nach den §§ 133, 157 BGB. Bei der tatsächlichen Handhabung dieses Vertrages (sog. Selbstinterpretation durch die Beteiligten) handelt es sich jedoch um einen objektiven Umstand, den jeder Wohnungseigentümer im Nachhinein anhand der Abrechnung feststellen kann.

Soweit die weitere Beschwerde meint, die objektiven Umstände müssten im Zeitpunkt der Beschlussfassung feststehen, weil ein Wohnungseigentümer sonst die Notwendigkeit einer Anfechtung nicht beurteilen könne, kann dahinstehen, ob dies in dieser Allgemeinheit zutrifft. Steht nämlich wie hier fest, dass der Beschlussinhalt in einem bestimmten Sinne erörtert worden ist, und hat der betreffende Wohnungseigentümer, hier der Beschwerdeführer, an der Eigentümerversammlung teilgenommen, so ist es rechtsmissbräuchlich, wenn er, anstatt auf eine Protokollergänzung zu drängen, den Beschluss unter einem abstrakten Gesichtspunkt anfechtet, der ihn nicht tangiert.

Abschließend ist zu bemerken, dass das Landgericht keinen Anlass hatte, in tatsächlicher Hinsicht zu klären, ob es sich bei der Vereinbarung betr. ein Zeithonorar für weitergehende Verwalterleistungen im Zusammenhang mit dem sog. Wohnturm um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt und diese sodann einer rechtlichen Prüfung nach § 307 BGB zu unterziehen. Gemäß § 305 Abs.1 S.3 BGB liegen allgemeine Geschäftsbedingungen nicht vor, wenn die entsprechende Vertragsbestimmung individuell ausgehandelt wird. Hierfür sprach vorliegend die gerichtsbekannte Tatsache, dass die Stilllegung eines erheblichen Teils einer Wohnungseigentumsanlage in der besonderen Situation der hier betroffenen Gemeinschaft, jedenfalls im hiesigen OLG-Bezirk ein Unikum sein dürfte. Dem Senat ist jedenfalls trotz seiner jahrelangen Befassung mit Wohnungseigentumsachen eine Honorarvereinbarung wie die vorliegende nur höchst selten und eine Problemlage, wie bei der hier betroffenen Anlage, überhaupt noch nicht bekannt geworden. Bei dieser Sachlage bestand für das Landgericht ohne eine entsprechende Rüge oder Behauptung seitens des Beschwerdeführers kein Anlass sich mit den tatsächlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der §§ 305ff BGB zu befassen.

Auch die Entscheidung hinsichtlich der Anfechtung des Eigentümerbeschlusses zum TOP 10 hält der rechtlichen Prüfung stand. Das Landgericht hat die Zurückweisung der Beschwerde dahingehend begründet, dass sich dieser Beschluss im Bereich des Verwaltungsermessens der Gemeinschaft halte. Das Festhalten an dem Nutzungsvertrag mit dem Funkmastbetreiber sei angesichts der Ordnungsverfügung der Stadt Gladbeck mit Risiken behaftet gewesen, die Abstandszahlung habe der finanziell notleidenden Gemeinschaft hingegen kurzfristig einen erheblichen Geldbetrag verschafft. Dieser stehe auch einem vertretbaren Verhältnis zu den Mieteinnahmen, die aus dem Vertrag bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu erwarten gewesen seien, wenn man eine angemessene Abzinsung berücksichtige. Die Ordnungsverfügung untersage nach ihrem Wortlaut und ihrem gesetzlichen Zweck jegliche Nutzung des sog. Wohnturms. Die durch den Beschwerdeführer angezogenen Beweismittel führten zu keinem anderen Ergebnis. Es sei nachvollziehbar, dass für die Mitarbeiter der Stadt Gladbeck die Wohnnutzung im Vordergrund gestanden habe. Dies ändere aber nichts an dem Gehalt der Ordnungsverfügung. Auch sei nachvollziehbar, dass die Stadt gegen ein einmaliges Betreten zum Zwecke der Räumung keine Einwendungen erhoben habe. Dies lasse sich aber nicht auf ein wiederholtes Betreten zum Betrieb einer gewerblichen Anlage übertragen. Da zusätzliche Rückbaukosten für die Funkanlage nicht erkennbar seien, habe es bei der wirtschaftlichen Betrachtung mit dem Vergleich der Abstandszahlungen einerseits und den zu erwartenden (abgezinsten) Mieteinnahmen sein Bewenden. Dieses Verhältnis sei angesichts des unstreitigen Finanzbedarfs der Gemeinschaft vertretbar.

Diese Begründung ist in jeder Hinsicht rechtsfehlerfrei. Die Auslegung der Ordnungsverfügung unterliegt der vollen Überprüfung durch den Senat, ist jedoch auf der Grundlage der tatsächlichen Feststellungen in keiner Weise zu beanstanden. Die tatsächliche Würdigung der Aussage der Zeugin Paß-Glaßen ist sachlich möglich und alleine deshalb für den Senat als Rechtsbeschwerdegericht bindend. Die Behauptung der weiteren Beschwerde, die Zeugin habe bekundet, es sei der Stadt ausschließlich um die Wohnnutzung gegangen, ist ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 11.09.2012 falsch. Soweit die weitere Beschwerde der e-mail des städtischen Mitarbeiters vom 23.03.2006 eine andere Deutung geben will als das Landgericht, stellt dies den unzulässigen Versuch dar, die eigene tatsächliche Würdigung an die Stelle derjenigen des Landgerichts zu setzen.

Im Übrigen verkennt die weitere Beschwerde grundlegend den vom Landgericht zutreffend angewandten Prüfungsmaßstab. Es geht nicht darum, ob eine Fortführung des Nutzungsvertrages mit e-plus tatsächlich (technisch) möglich gewesen wäre. Es geht vielmehr alleine darum, ob sich die Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, der Vertragsauflösung zuzustimmen, bei Abwägung aller Vorteile, Nachteile und Risiken als vertretbar darstellt. Dies hat das Landgericht mit ausführlicher Begründung bejaht. Ob Handwerker oder Mitarbeiter der Verwaltung den Wohnturm betreten haben, um die Bausubstanz zu sichern oder instandzuhalten, ist in diesem Zusammenhang ersichtlich ohne Bedeutung. Denn dies stellt, anders als das Unterhalten einer gewerblichen Funkanlage, keine Nutzung im Sinne der Ordnungsverfügung dar. Die Behauptungen des Beschwerdeführers, der Vertrag habe noch über den nächsten ordentlichen Kündigungstermin hinaus laufen können, und e-plus hätte auch bei einer fristgerechten Kündigung einen entsprechenden Abstandsbeitrag bezahlt, sind bloße Vermutungen, die in den Tatsacheninstanzen zu keiner Zeit einer sachlichen Überprüfung zugänglich gemacht worden sind.

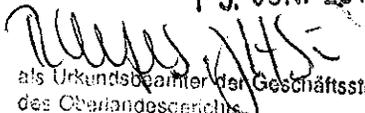
Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf § 48 Abs.3 WEG. Sie berücksichtigt die relativ geringe wirtschaftliche Bedeutung der verbliebenen Verfahrensgegenstände.

Die Entscheidung hinsichtlich der Gerichtskosten beruht auf § 47 S.1 WEG, die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten auf § 47 S.2 WEG.

Budde

Engelhardt

Tegenthoff

Ausgefertigt
Hamm, den 13. JUNI 2014

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Oberlandesgerichts

