



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I-15 W 258/07 OLG Hamm

9 T 194/06 LG Essen

18 UR II 36/06 WEG AG Gladbeck

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft ~~18 UR II 36/06~~ Gladbeck,

Beteiligte:

- 1) Herr ~~18 UR II 36/06~~  
Verfahrensbevollmächtigte:  
~~18 UR II 36/06~~
- 2) Ehel. ~~18 UR II 36/06~~
- 3) Frau ~~18 UR II 36/06~~
- 4) Frau ~~18 UR II 36/06~~
- 5) Herr ~~18 UR II 36/06~~
- 6) Herr ~~18 UR II 36/06~~
- 7) Frau ~~18 UR II 36/06~~
- 8) Herr ~~18 UR II 36/06~~
- 9) Ehel. ~~18 UR II 36/06~~
- 10) ~~18 UR II 36/06~~

Verfahrensbevollmächtigte:

~~18 UR II 36/06~~





trägerin geltend zu machen. Nachdem dies erfolglos blieb, fasste die Eigentümermehrheit in der Versammlung vom 12.02.2005 den Beschluss, den Beteiligten zu 11) zu beauftragen, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung gegenüber der Bauträgerin zu beauftragen, die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens und die Beschaffung gerichtsverwertbarer Gutachten wurden genehmigt.

In einer weiteren Eigentümerversammlung am 09.05.2005 wurde beschlossen, von der Beauftragung eines Anwalts Abstand zu nehmen, nachdem der Beteiligte zu 5) weitere Arbeiten zugesagt hatte. Dieser Beschluss ist durch das Amtsgericht rechtskräftig für ungültig erklärt worden.

In der Eigentümerversammlung vom 12.07.2006 wurde unter TOP 2 abermals mit Mehrheit beschlossen, das Verfahren gegen die Bauträgerin nicht fortzusetzen. Diesen Beschluss hat der Beteiligte zu 1) binnen Monatsfrist beim Amtsgericht angefochten. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen, das Landgericht die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1). Hiergegen wendet er sich mit der sofortigen weiteren Beschwerde.

## II.)

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 1) ergibt sich daraus, dass seine Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

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

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen Erstbeschwerde des Beteiligten zu 1) ausgegangen.

In der Sache hält die landgerichtliche Entscheidung der rechtlichen Prüfung nicht stand. Das Landgericht hat seine Entscheidung im Wesentlichen dahingehend begründet, dass ein Anspruch des Beteiligten zu 1) auf ein (weiteres) Tätigwerden der Gemeinschaft ge-

gen die Bauträgerin nicht verlangen könne, da er auf Nachbesserung gerichtete Gewährleistungsansprüche hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums auch selber und ohne Ermächtigung durch die Gemeinschaft geltend machen könne. Diese Auffassung ist in der vom Landgericht formulierten Form nicht hinreichend tragfähig, weil sie einem bei der Abwägung von Interessen durchaus zu berücksichtigenden Gesichtspunkt isoliert ein Gewicht zumisst, das ihm nicht zukommt.

Nicht zu beanstanden ist allerdings, dass das Landgericht dem vorhergehenden Eigentümerbeschluss vom 12.02.2005 und dem Beschluss des Amtsgerichts vom 20.01.2006 keine entscheidende Bedeutung beigemessen hat. Auch nach einer rechtskräftigen Entscheidung über die Unwirksamkeit eines Eigentümerbeschlusses bestimmten Inhalts ist die Eigentümergeinschaft nicht gehindert, einen gleich lautenden Beschluss erneut zu fassen, zumal wenn sie geltend macht, dass sich die maßgebenden Tatsachen verändert haben.

Maßstab dafür, ob ein die bisherige Beschlusslage abändernder Eigentümerbeschluss rechtmäßig ist, sind in erster Linie die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 WEG). Auf die Einhaltung dieser Grundsätze hat der einzelne Miteigentümer einen Anspruch (§ 21 Abs.3 WEG). An dieser wohnungseigentumsrechtlichen Betrachtung ändert sich hier nichts dadurch, dass die primären schuldrechtlichen Gewährleistungsansprüche allein den einzelnen Erwerbern/Miteigentümern zustehen und nicht der Gemeinschaft (zu Letzterem BGH, Urteil vom 12.04.2007 –VII ZR 236/05- zitiert nach juris Rdn.14). Denn die Eigentümergeinschaft kann durch einen Beschluss über die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Gemeinschaft dem einzelnen Erwerber die Befugnis entziehen, diese Rechte individuell geltend zu machen (BGH a.a.O. Rdn. 20). In aller Regel entspricht gerade ein solches Vorgehen ordnungsgemäßer Verwaltung, da deren Grundsätze eine gemeinschaftliche Willensbildung über das Ausgestaltung der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung des Gemeinschaftseigentums erfordern (BGH a.a.O.).

Die Gemeinschaft kann sich ihrer Verpflichtung zur Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung daher nicht dadurch entziehen, dass sie auf individuelle Handlungsmöglichkeiten hinweist. Vielmehr muss nach allgemeinen Grundsätzen beurteilt werden, ob das Absehen von einer gemeinschaftlichen Rechtsverfolgung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu treffen sind, kann der Senat in der Sache selbst zu entscheiden. Dabei ist auf den rechtzeitigen Anfechtungsantrag des Beteiligten zu 1) hin der streitige Eigentümerbeschluss für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (nur) diejenigen Entscheidungen, die dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen der Gemeinschaft und in Ermangelung einer anderweitigen Regelung dem Interesse aller Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung der Beschaffenheit der Anlage nach billigem Ermessen Rechnung tragen (MK-BGB/ Engelhardt, 4. Aufl., § 21 WEG, Rdn.4). Richtschnur ist dabei in aller Regel die Frage, wie sich in einer vergleichbaren Situation ein wirtschaftlich denkender, vernünftiger Alleineigentümer verhalten würde.

Den Miteigentümern steht hinsichtlich der Maßnahmen, die im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung zu treffen sind, ein Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, der der gerichtlichen Kontrolle nur beschränkt zugänglich ist. Allerdings gehört es notwendig zu einer sachlich ausgewogenen Ausübung dieser Beurteilungs- und Entscheidungsbefugnis, dass sich die Eigentümer vor einer Beschlussfassung –im Rahmen ihrer Erkenntnismöglichkeiten- eine der Bedeutung des jeweiligen Beschlussgegenstandes angemessene Kenntnis von den maßgebenden Tatsachen verschafft. Bereits hiervon kann nach dem Inhalt des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 12.07.2006 sowie der vorhergehenden Einladung nicht ausgegangen werden.

Hinsichtlich der noch vorhandenen Mängel wäre eine Auflistung und wenigstens grobe Abschätzung hinsichtlich möglicher Folgeschäden einerseits und der Beseitigungskosten andererseits erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass jedenfalls hinsichtlich technischer Mängel jeder Miteigentümer einen Anspruch auf Herstellung eines erstmaligen ordnungsgemäßen Zustandes hat, die Gemeinschaft diese Mängel also ggf. auf eigene Kosten beseitigen muss. Andererseits kann in diesem Zusammenhang bei rein optischen Mängeln in die Abwägung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile einer Rechtsverfolgung auch die Möglichkeit der individuellen Rechtsverfolgung einfließen. Ob eine solche Einschätzung der Mängel, sei es durch Handwerker, sei es durch einen Architekten bereits stattgefunden hat, ist bislang unklar.

Weiter muss aber auch abgeschätzt werden, ob oder ggf. in welchem Umfang ein Titel gegen die Bauträgerin durchsetzbar wäre. Die bloße Möglichkeit, einen Titel 30 Jahre

vollstrecken zu können, und die Ungewissheit, wie sich die wirtschaftliche Lage der Bauträgerin und ihrer Gesellschafter in der Zukunft entwickelt, zwingt die Gemeinschaft nämlich nicht ohne weiteres zur Aufnahme eines Rechtsstreits. Vielmehr wird es bei einem insolventen und vermögenslosen Vertragspartner in der Regel ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen von einer Rechtsverfolgung abzusehen. Anderes wird gelten, wenn konkrete Anhaltspunkte bestehen, dass der Zustand der Insolvenz nur vorübergehender Natur ist.

Hier ist bislang nicht geklärt, auf welchen Grundlagen die Annahme der Eigentümermehrheit beruht, die Bauträgerin und deren haftende Gesellschafter seien (dauerhaft) „pleite“. Wenn die Mehrheit ihre Entscheidung alleine auf diesen Aspekt stützen wollte, so hätte gerade diese Frage vorher einer genauen Prüfung bedurft. Dabei sind die Erkenntnisquellen für die Gemeinschaft sicherlich beschränkt. In dem hier interessierenden Zusammenhang kommen aber zumindest folgende Aufklärungsmaßnahmen in Betracht:

- die Einsichtnahme in die Grundbücher und Grundbuchakten der der Bauträgerin bzw. ihren Gesellschaftern gehörenden Eigentumswohnungen / Grundstücke
- Anfrage bei der Schuldnerkartei
- Auswertung der aus der Vollstreckung des eigenen Wohngeldtitels zu ziehenden Erkenntnisse (konkurrierende Gläubiger, Ergebnisse einer Mobilienvollstreckung etc.).

Im Übrigen weist der Senat in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bislang anhand des Akteninhalts nicht nachvollziehbar ist, wieso immer nur von einem Gesellschafter der Bauträger-GbR die Rede ist. Definitionsgemäß müssten insoweit zumindest ursprünglich mehrere vorhanden gewesen sein.

Da die Beschlussfassung der Gemeinschaft nach alledem schon deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, weil sie von einer nicht hinreichend gesicherten Tatsachengrundlage ausgeht, war der Beschluss für ungültig zu erklären. Dies nimmt der Gemeinschaft nicht die Befugnis, das weitere Vorgehen nach Klärung der o.g. Tatsachenfragen erneut durch Beschluss zu regeln. Dabei werden aber alle Beteiligten den Gesichtspunkt der Verjährung beachten müssen.

Da der Antrag des Beteiligten zu 1) Erfolg hat, entspricht es der Billigkeit, dass die weiteren Miteigentümer die Gerichtskosten tragen. Angesichts der widersprechenden Ent-

scheidungen der Vorinstanzen sieht der Senat hingegen keinen Anlass von dem Grundsatz abzuweichen, dass im Verfahren nach dem WEG a.F. jeder Beteiligte seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes beruht auf § 48 WEG.

Budde

Engelhardt

Tegenthoff