



58

Kopie an Med. Stellungn.	WV:
EINGEGANGEN	
20. AUG. 2008	
V Rechtsanwälte	
Kopie an Med. Stellungn.	WV:
EINGEGANGEN	
30. JUNI 2008	
Rechtsanwälte	

OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I- 15 Wx 15/08 OLG Hamm

9 T. 45/07 LG Essen

96 II 288/00 WEG AG Essen

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage [REDACTED]

Beteiligte:

1) Herr [REDACTED]

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

2) Herr [REDACTED]
[REDACTED]

3) Herr [REDACTED]

4) Herr [REDACTED]

5) Eigentümergeinschaft [REDACTED]

6) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

als Verwalterin

- Verfahrensbevollmächtigter der Rechtsanwälte
Beteiligten zu 2) - 6):

7) Herr [REDACTED]

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 03.06.2008 auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) vom 07.11.2007 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 24.07.2007 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Budde, den Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und den Richter am Landgericht Hackert

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

Unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels werden der angefochtene Beschluss teilweise aufgehoben und der Beschluss des Amtsgerichts vom 23.02.2007 teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss zu TOP 5 der Eigentümersammlung vom 31.08.2000 (Sonderumlage) wird für ungültig erklärt.

Die Beschlussanfechtung des Beteiligten zu 1) zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000 wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1) wird verpflichtet, an die Beteiligte zu 5) zu Händen der Verwalterin 948,92 € nebst Zinsen in Höhe 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 01.02.2001 zu zahlen.

Der Antrag der Beteiligten zu 5), den Beteiligten zu 1) zur Zahlung eines weiteren Betrages von 9701,76 € nebst darauf entfallender Zinsen zu verpflichten, wird zurückgewiesen.

Im Übrigen, also hinsichtlich des Beschlussanfechtungsantrages des Beteiligten zu 1) betreffend die TOP 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000, wird die Sache zur erneuten Behandlung und Entscheidung auch über die Gerichtskosten und die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde an das Landgericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert wird für das Rechtsbeschwerdeverfahren auf 72.100 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Beteiligte zu 1) war bis etwa Ende 2001 Eigentümer einer Wohnung in der im Betreff näher bezeichneten Wohnungseigentumsanlage. Sein Miteigentumsanteil betrug 37,95/ 1.000 Der Beteiligte zu 7) erwarb diese Wohnung, übertrug sie jedoch später auf einen neuen Eigentümer.

Begründet wurde das Wohnungseigentum von dem Beteiligten zu 2), in dessen Sondereigentum 2000 noch 24 der 27 Wohnungen standen. Die übrigen 3 Wohneinheiten gehörten zu diesem Zeitpunkt neben dem Beteiligten zu 1) den Beteiligten zu 3) und 4). Die in der Teilungserklärung vom 27.12.1991 (Notar Dr. Schuck in München – UkNr. 1079/1991) enthaltene Gemeinschaftsordnung sah unter Punkt 10 – Eigentümerversammlung u.a. folgende Regelungen vor:

c) Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.

d) Die Wohnungseigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist. ...

i) In Ergänzung zu § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter zu erstellen und von dem Sitzungsvorsitzenden sowie zwei Wohnungseigentümern oder Verwaltungsbeiräten zu unterzeichnen.

In der Eigentümerversammlung vom 15.09.1999 beschlossen die Eigentümer die Bestellung der Beteiligten zu 6) zur Verwalterin beginnend mit dem 01.01.2000 sowie die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne 1999, aufgrund dessen der Beteiligte zu 1) monatliche Vorauszahlungen über 182,99 DM zu erbringen hatte.

Der am 04.11.1999 abgeschlossene Verwaltervertrag sah eine Laufzeit vom 01.01.2000 – 31.12.2004 vor.

Mit Schreiben vom 15.08.2000 – abgesandt am selben Tag – lud die Beteiligte zu 6) die Miteigentümer zu einer Eigentümerversammlung am 31.08.2000 unter Angabe der Tagesordnungspunkte ein. An dieser Eigentümerversammlung nahmen Herr [REDACTED] als Vertreter des Miteigentümers [REDACTED] sowie ein Vertreter der Beteiligten zu 6) – Herr [REDACTED] – als Versammlungsleiter sowie zugleich als Ver-

treter der Beteiligten zu 3) und 4) aufgrund einer erteilten Vollmacht teil. Der Beteiligte zu 1) nahm nicht teil.

In dieser Eigentümerversammlung fassten die Eigentümer einstimmig folgende Beschlüsse:

TOP 2:

Die Gesamt- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01.1999 – 31.12.1999 werden genehmigt und sind den Teileigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandt worden.

TOP 3:

Der WEG-Verwalterin wird für den Zeitraum 01.01.1999 – 31.12.1999 die Entlastung erteilt.

TOP 4:

Die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2000/2001 werden genehmigt. Der beschlossene Wirtschaftsplan wirkt bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan unbefristet nach.

TOP 5:

Zur Sanierung aller Dächer der Liegenschaft wird eine Sonderumlage in Höhe von DM 500.000 beschlossen. Die Sonderumlage wird zum 30.11.2000 fällig und wird im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Teileigentümer umgelegt.

Das Protokoll unterschrieben Herr [REDACTED] sowie der Vertreter der Beteiligten zu 6) als Versammlungsleiter.

Der Beteiligte zu 1) hält die unter TOP 2) – 5) gefassten Eigentümerbeschlüsse bereits für formell unwirksam. So sei er nicht ordnungsgemäß geladen worden, die Beteiligte zu 6) sei nicht Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage gewesen und das Protokoll sei auch nicht von zwei Eigentümern sowie dem Versammlungsleiter unterschrieben worden. Nach § 10i) der Teilungserklärung sei dies jedoch Wirksamkeitsvoraussetzung. Es sei ausdrücklich neben der Unterschrift des Versammlungsleiters die Unterschrift zweier Miteigentümer erwähnt. Aber auch in der Sache sei zumindest

der unter TOP 5 gefasste Beschluss zu beanstanden. Der Betrag der Sonderumlage sei überhöht, da dies für eine Dacherneuerung aber nicht eine Dachsanierung erforderlich sei. Auch könne der Mehrheitseigentümer, der Beteiligte zu 2), die Summe nicht aufbringen, da seine Wohnung zwangsverwaltet werde.

Ursprünglich hat der Beteiligte zu 1) beantragt, festzustellen, dass die in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000 unter TOP 2, 3, 4 und 5 gefassten Beschlüsse unwirksam seien, hilfsweise diese Beschlüsse für ungültig zu erklären, sowie den in der Eigentümerversammlung vom 15.09.1999 gefassten Beschluss zur Bestellung der Beteiligten zu 6) zur Verwalterin für ungültig zu erklären und festzustellen, dass die Beteiligte zu 6) nicht zur Verwalterin bestellt wurde.

Die Beteiligten zu 2) – 4) haben im Gegenzug beantragt, an sie 20.830,92 DM (= 10650,68 €) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab 01.02.2001 sowie 100 DM (= 51,13 €) vorgerichtlicher Mahnkosten zu zahlen.

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

1. ausstehenden Wohngeldforderungen abzüglich geleisteter Zahlungen auf der Grundlage des am 15.09.1999 beschlossenen Wirtschaftsplans 1999 über 1.463,92 DM = 748,49 €
2. ausstehenden Wohngeldforderungen abzüglich geleisteter Zahlung auf der Grundlage des am 31.08.2000 beschlossenen Wirtschaftsplans 2000/01 über 392 DM = 200,43 €
3. Zahlungen auf der Grundlage der am 31.08.2000 beschlossenen Sonderumlage (TOP 5) über 18.975 DM = 9701,76 €

Das Amtsgericht hat zunächst durch einen von ihm als Zwischenentscheidung bezeichneten Beschluss vom 17.04.2003 den auf Ungültigerklärung des Beschlusses über die Verwalterbestellung der Beteiligten zu 6) in der Eigentümerversammlung vom 15.09.1999 gerichteten Antrag zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde ist ebenso erfolglos geblieben wie die gegen die landgerichtliche Entscheidung gerichtete sofortige weitere Beschwerde.

Mit Beschluss vom 23.02.2007 hat das Amtsgericht die weiteren Anträge des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen und ihn zur Zahlung der geltend gemachten 10.650, 68 € nebst darauf entfallender Nebenforderungen verpflichtet.

Auf die dagegen rechtzeitig erhobene Beschwerde des Beteiligten zu 1) hat das Landgericht mit Beschluss vom 24.07.2007 den Beschluss des Amtsgerichts abgeändert und die in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000 gefassten Beschlüsse für ungültig erklärt und den Zahlungsantrag zurückgewiesen, was die Beschwerdekammer mit Berichtigungsbeschluss vom 14.12.2007 klargestellt hat.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) – 6), die sie mit Anwaltsschriftsatz vom 07.11.2007 rechtzeitig erhoben haben. Darüber hinaus haben sie mit Anwaltsschriftsatz vom 28.01.2008 sofortige Beschwerde gegen den Berichtigungsschluss vom 14.12.2007 erhoben, mit der sie geltend machen, dass auch die Zurückweisung des Zahlungsantrages zu Unrecht erfolgt sei.

II.

Der Senat legt die Rechtsmittelerklärung vom 28.01.2008 unter Berücksichtigung dessen Begründung dahin aus, dass damit die Beteiligten zu 2) – 6) nicht neben der sofortigen Beschwerde in der Hauptsache auch gegen den Berichtigungsbeschluss eine isolierte sofortige Beschwerde erheben, sondern lediglich klarstellen wollten, dass Ziel der sofortigen weiteren Beschwerde neben der Aufhebung der die in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000 unter TOP 2, 3, 4 und 5 gefassten Beschlüsse für ungültig erklärenden landgerichtlichen Entscheidung auch die Zurückweisung des Zahlungsantrages ist. Eine solche Auslegung ergibt sich aus der Begründung der Beschwerdeschrift. Die Begründung bezieht sich ausschließlich auf die in der Sache erfolgte Zurückweisung des Zahlungsantrages. Die sofortige Beschwerde wird rein vorsorglich erhoben, falls das Rechtsmittel vom 07.11.2007 nicht in diesem Sinne von dem Senat verstanden wird.

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) -6) ist 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. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 2) - 6) folgt bereits daraus, dass das Landgericht die amtsgerichtliche Entscheidung zu ihren Lasten abgeändert hat.

Beteiligt an dem Rechtsbeschwerdeverfahren hat der Senat im Wege der Rubrumsberichtigung auch die nach § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG teilrechtsrechtsfähige Eigentümergemeinschaft. Die Beschwerdekammer ist zwar entsprechend der bis zur Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 02.06.2005 - V ZB 32/05 - (in NJW 2005, 2061) üblichen Rechtspraxis davon ausgegangen, dass Verfahrensbeteiligte und Inhaber der mit dem Gegenantrag verfolgten Wohnungsforderung die einzelnen Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Antragsgegners sind. Der Bundesgerichtshof ist in dem zitierten Beschluss jedoch zu dem Ergebnis gelangt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Die Konsequenz dieser Teilrechtsfähigkeit, die nunmehr ausdrücklich in § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG geregelt ist, ist die Partei- und Beteiligtenfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der das Verwaltungsvermögen betreffenden Forderungen und Verbindlichkeiten. Da hier Gegenstand des Verfahrens, soweit mit dem Gegenantrag Zahlungsansprüche verfolgt werden, unzweifelhaft eine der Eigentümergemeinschaft als Verband eigener Art zustehende Forderung ist, hat der Senat die Beteiligtenbezeichnung ohne die Identität der Beteiligten zu ändern, berichtigt. Dies ist auch in der Rechtsbeschwerdeinstanz möglich (Vgl. OLG München ZMR 2005, 729; OLG Düsseldorf WuM 2008, 53). Im Verfahren des Wohnungseigentumsrechts werden nicht so strenge Anforderungen an die Parteibezeichnung wie im ZPO - Erkenntnisverfahren gestellt. Anhaltspunkte dafür, dass ausdrücklich die benannten Wohnungseigentümer einen ihnen nicht zustehenden Anspruch geltend machen wollten, sind nicht ersichtlich. Wegen des weiterhin verfahrensgegenständlichen Anfechtungsantrages bleiben im Übrigen auch die Wohnungseigentümer Verfahrensbeteiligte. Allerdings hat der Senat die Bezeichnung des Beteiligten zu 3) berichtigt, da nicht die [REDACTED] GmbH sondern Herr [REDACTED] persönlich Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war. Die [REDACTED] GmbH vertrat ihn lediglich.

Da das Landgericht den Beteiligten zu 7) formell beteiligt hat, hat dies auch der Senat getan. Eine solche Beteiligung war jedoch materiell nicht erforderlich. Eine Veräußerung der Eigentumswohnung während des laufenden Verfahrens hat grundsätzlich auf die formelle Beteiligtenstellung keinen Einfluss, § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO entsprechend (BGH NJW 2001, 3339; Weitnauer – Mansel, WEG, 9. Aufl., § 43 Rdnr 39; Münch/Komm – Engelhardt, BGB, 4. Aufl., § 43 Rdnr 18; Bärmann – Merle, WEG, 9. Aufl., § 43 Rdnr 117). Der Rechtsnachfolger ist lediglich gemäß § 265 Abs. 2 Satz 2 ZPO entsprechend berechtigt, an Stelle des ursprünglichen Beteiligten das Verfahren zu übernehmen. Eine solche Erklärung hat der Erwerber der Wohnung aber gerade nicht abgegeben.

Die sofortige weitere Beschwerde ist teilweise begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 Satz 1 FGG). In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zu Recht von einer zulässigen Erstbeschwerde des Beteiligten zu 1) ausgegangen.

Die Sachentscheidung des Landgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Das Landgericht hat angenommen, dass die in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000 gefassten Eigentümerbeschlüsse schon aus formalen Gründen anfechtbar seien, weil unter dem Versammlungsprotokoll die Unterschrift eines weiteren Wohnungseigentümers fehle. Dieser Gesichtspunkt führe zugleich zur Zurückweisung der Zahlungsanträge.

Diese Begründung ist jedoch weder im Hinblick auf die Zurückweisung des Anfechtungsantrages (nachfolgend zu 1.) noch der Zurückweisung der Zahlungsanträge (nachfolgend zu 2.) rechtlich tragfähig.

1. Anfechtung TOP 2, 3, 4 und 5

Im Hinblick auf die Anfechtung der unter TOP 2, 3, 4 und 5 gefassten Beschlüsse nimmt das Landgericht eine einseitige nur den Wortlaut der Bestimmung berücksichtigende Auslegung von § 10i der Teilungserklärung vor, ohne dabei den Sinn und den weiteren Inhalt der Teilungserklärung zu berücksichtigen.

Die Auslegung der Teilungserklärung unterliegt, da sie den Inhalt des im Grundbuch eingetragenen Sondereigentums bestimmt (§ 10 Abs. 3 WEG), der uneingeschränkten Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht. Für die Auslegung maßgebend sind dabei allein der Wortlaut der Vereinbarung und ihr Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergeben. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH NJW 1998, 3713; 3714). Nach § 10i der Teilungserklärung sind grundsätzlich neben der Unterschrift des Vorsitzenden diejenigen zweier weiterer Personen zur Wirksamkeit des Beschlusses unerlässlich. Insoweit teilt der Senat vom Ansatz her die Auslegung des Landgerichts. Die Klausel regelt nämlich zum einen in Satz 1, dass überhaupt ein Protokoll zu erstellen ist. Ohne diese Ergänzung wäre nämlich ein Verstoß gegen die gesetzliche Protokollierungspflicht nach § 24 Abs. 6 WEG kein Anfechtungsgrund, sondern hätte nur Einfluss auf den Beweiswert (BGH NJW 1997, 2956; OLG München NZM 2007, 772; OLG Schleswig NJW-RR 2006, 1675; KG ZMR 1993, 532, 533; Palandt – Bassenge, BGB, 67. Aufl., § 24 WEG Rdnr 21; Bärmann – Merle, WEG, 9. Aufl., § 24 Rdnr 115). In ihrem mit Satz 1 untrennbar verbundenen Satz 2 bestimmt die Klausel zum anderen, dass die Niederschrift außer vom Versammlungsleiter von zwei Miteigentümern (oder Verwaltungsbeiräten) zu unterschrieben ist. Die Annahme, die Teilungserklärung habe nur die Protokollierung der Beschlüsse zur Gültigkeitsvoraussetzung gemacht und nicht auch deren Form, liegt für den unbefangenen Betrachter fern, weil die Form die Richtigkeit des Protokolls gewährleisten soll und die Rechtsfolge eines unrichtig oder unvollständig unterzeichneten Protokolls vernünftigerweise keine andere sein kann als die der fehlenden Protokollierung (BGH a.a.O.). Die zur Unterzeichnung berechtigten Miteigentümer müssen indes bei der Eigentümerversammlung anwesend gewesen sein. Denn die Personen bestätigen durch ihre Unterschrift die inhaltliche Richtigkeit der Niederschrift. Eine solche Bestätigung kann aber nur dann erfolgen, wenn diese Personen selbst in der Wohnungseigentümerversammlung anwesend waren (OLG München NZM 2007, 772; Bärmann – Merle, a.a.O., § 24 Rdnr 110). An der Versammlung vom 31.08.2000 nahm überhaupt kein Wohnungseigentümer persönlich teil. Nicht ausdrücklich geregelt ist in der Teilungserklärung der Fall, dass die Versammlung ohne persönliche Anwesenheit der Wohnungseigentümer durchgeführt

wird. Sinnvoll kann die Klausel nur dahingehend ergänzt werden, dass im Falle der Vertretung aller Wohnungseigentümer durch Dritte diese zur Unterschrift befugt sind und bei lediglich einem anwesenden Vertreter der Wohnungseigentümer neben dem Versammlungsleiter die Unterschrift dieser Person ausreicht (Vgl. auch Bärmann – Merle, a.a.O., § 24 Rdnr 110 für den Fall des Fehlens des Versammlungsleiters). Die enge Auslegung der Beschwerdekammer liefe darauf hinaus, dass mindestens zwei Miteigentümer persönlich an der Versammlung teilnehmen müssten, um überhaupt Beschlüsse fassen zu können, die nicht bereits aus formellen Gründen anfechtbar sind. Dies widerspricht indes § 10d der Teilungserklärungserklärung. Danach ist die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung von der Anzahl der Miteigentumsanteile und nicht der Miteigentümer abhängig. Eine Vertretung durch Dritte wird ausdrücklich zugelassen.

a) Anfechtung TOP 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000

Die Entscheidung des Landgerichts zur Ungültigerklärung der unter TOP 2 und 3 gefassten Eigentümerbeschlüsse über die Jahresabrechnung 1999 und die Verwalterentlastung erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig.

Nicht zutreffend ist insofern allerdings die Annahme des Amtsgerichts, die Anfechtung durch den Beteiligten zu 1) sei bereits deshalb ausgeschlossen, weil er die nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG a. F. einen Monat betragende Anfechtungsfrist versäumt habe. Die Anfechtungsfrist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG a.F. beginnt mit dem Tag der Beschlussfassung. Die Frist berechnet sich nach den §§ 186 ff BGB (Bärmann – Merle, a.a.O., § 23 Rdnr 193). Tag der Beschlussfassung war unstreitig der 31.08.2000 und nicht etwa der 15.08.2000. Nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB endete daher die Anfechtungsfrist grundsätzlich am 30.09.2000. Da aber der 30.09.2000 ein Samstag war, trat an die Stelle des 30.09.2000 der 02.10.2000 (§ 193 BGB). An diesem Tag ging der Anfechtungsantrag beim Amtsgericht Essen ein.

Der Beschluss über die Jahresabrechnung 1999 und die Entlastung des Verwalters ist auch formell ordnungsgemäß zustande gekommen. In diesem Zusammenhang kommt es nicht darauf an, ob die Einladung dem Beteiligten zu 1) auch rechtzeitig zugegangen ist (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG a.F.). Durch die Teilungserklärung (§ 10c)

haben die Eigentümer das Erfordernis des Zugangs der Einladung dahin abgeändert, dass für die Ordnungsmäßigkeit der Einladung der Nachweis der rechtzeitigen Absendung ausreichend ist. Diese Vereinbarung ist wirksam (Vgl. Staudinger – Bub, BGB, § 24 Rdnr 17a; Bärmann – Merle, a.a.O., § 24 Rdnr 32). Eine ordnungsgemäße Absendung der Einladung steht nicht im Streit. Die Verwalterstellung der Beteiligten zu 6) steht aufgrund der rechtskräftigen Teileritscheidung vom 27.03.2003 fest.

Da somit die formellen Einwendungen des Beteiligten zu 1) nicht durchgreifen, hängt die Entscheidung davon ab, ob die Jahresabrechnung 1999 inhaltlich den Maßstäben des § 28 WEG entspricht. Grundsätzlich hat diese Überprüfung allerdings nur im Rahmen der von dem anfechtenden Wohnungseigentümer konkret erhobenen Einwendungen zu erfolgen. Gleichwohl kann der Gesichtspunkt, dass der Beteiligte zu 1) bislang solche inhaltlichen Einwendungen nicht erhoben hat, keine hinreichende Grundlage für eine abschließende Sachentscheidung des Senats sein. Denn insofern besteht eine Verpflichtung des Gerichts zur Verfahrensförderung darin, sich die Jahresabrechnung vorlegen zu lassen und den Antragsteller zu einem Vortrag seiner etwaigen sachlichen Einwendungen aufzufordern. Nachdem dies bislang nicht geschehen ist, insbesondere die Jahresabrechnung selbst noch nicht zu den Akten gelangt ist und zudem das Landgericht dem Beschlussanfechtungsantrag aus formellen Gründen stattgegeben hat, muss dem Antragsteller noch Gelegenheit zur Ergänzung seines tatsächlichen Vorbringens gegeben werden.

Dazu muss die Sache an das Landgericht zurückverwiesen werden.

Von diesem Gesichtspunkt wird notwendig auch die Beschlussfassung zu TOP 3 über die Entlastung des Verwalters erfasst.

Eine Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses über die Jahresabrechnung hat zur Folge, dass auch der Eigentümerbeschluss über die Entlastung der Beteiligten zu 6) für ungültig zu erklären ist (vgl. BayObLGZ 1989, 310, 314 f.; 1993, 185, 191; ZMR 2002, 684, Palandt – Bassenge, BGB, 67. Aufl., § 26 Rdnr 20; Bärmann – Merle, a.a.O., § 28 Rdnr 120). Denn die Entlastung des Verwalters wirkt wie ein negatives Schuldanerkenntnis der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter, das im Umfang der Entlastung jegliche Schadensersatzansprüche und konkurrierende An-

sprüche wegen solcher Vorgänge ausschließt, die bei der Beschlussfassung den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt erkennbar waren (BayObLG NZM 2001, 537). Wenn den Wohnungseigentümern im Zusammenhang mit den erhobenen Beanstandungen noch Ansprüche gegen den Verwalter zustehen können, die durch einen Entlastungsbeschluss verloren gingen, dann entspricht die Entlastung nicht dem Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. BayObLG ZMR 2002, 684).

b) Anfechtung TOP 4 (Wirtschaftsplan 2000/01)

Demgegenüber ist der unter TOP 4 gefasste Beschluss zum Wirtschaftsplan 2000/01 nicht für ungültig zu erklären.

An dem formell ordnungsgemäßen Zustandekommen des Beschlusses bestehen keine Bedenken. Auch in der Sache werden weder Gründe vorgetragen noch sind diese ersichtlich, die eine Ungültigerklärung des Beschlusses rechtfertigten.

Im Unterschied zur Jahresabrechnung 1999 konnte der Senat auch in der Sache entscheiden, da weitere Ermittlungen (§ 12 FGG) nicht erforderlich waren. Der Wirtschaftsplan 2000/01 ist bereits mit Schriftsatz vom 16.01.2001 als Anlage A4 zur Akte gereicht worden; so dass von dem Beteiligten zu 1) erwartet werden konnte, etwaige inhaltliche Einwendungen vorzutragen.

c) Anfechtung TOP 5 (Sonderumlage)

Der unter TOP 5 in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2000 gefasste Beschluss über eine Sonderumlage von 500.000 DM entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher im Ergebnis zu Recht vom Landgericht für ungültig erklärt worden.

Die Höhe der Sonderumlage hat sich am geschätzten Finanzbedarf auszurichten. Es ist also eine Prognose der erforderlichen Kosten notwendig. Dabei ist eine großzügige Handhabung zulässig. Wenn jedoch die benötigten Gelder erheblich zu niedrig oder erheblich zu hoch angesetzt werden, sind die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verletzt (BayObLG NJW – RR 2004, 1378, 1380; WE 1999, 147; NJW-RR 1991, 1360 f.; KG NJW – RR 1995, 357; Palandt – Bassenge, a.a.O., § 28 WEG

Der Beteiligten zu 5) steht demgegenüber auf der Grundlage des unter TOP 4 beschlossenen Wirtschaftsplans 2000/01 i.V.m. § 16 Abs. 2 WEG ein Zahlungsanspruch in Höhe des Betrages von 200, 43 € unter Berücksichtigung der geleisteten Zahlungen zu, zumal der Senat durch seine heutige Entscheidung (siehe oben 1b) den entsprechenden Beschlussanfechtungsantrag des Beteiligten zu 1) abschließend zurückgewiesen hat.

Die auf den Gesamtbetrag von 948, 92 € geltend gemachten Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 01.02.2001 stehen der Beteiligten zu 5) nach §§ 291 Satz 2, 288 Abs. 1 Satz 2 BGB entsprechend zu.

Demgegenüber kann die Beteiligte zu 5) keine außergerichtlichen Kosten in Höhe von 100 DM (= 51, 13 €) für die Mahnschreiben vom 14.09.2000 und 23.10.2000 nach §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 1 BGB geltend machen, weil es sich insofern um die Erstmahnung gehandelt hat. Die Kosten für die Erstmahnung begründen aber erst den Verzug und sind damit nicht unter Verzugsgesichtspunkten zu erstatten.

Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 48 Abs. 3 Satz 1 und 2 WEG a.F..

Dabei hat der Senat den Geschäftswert hinsichtlich der Anfechtungsanträge des Beteiligten zu 1) auf insgesamt 61.500 € festgesetzt.

Die Festsetzung beruht auf folgenden Überlegungen.

Grundlage der Wertfestsetzung für das Wohnungseigentumsverfahren ist § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG a.F.. Danach setzt der Richter den Geschäftswert nach dem Interesse der Beteiligten an der Entscheidung von Amts wegen fest. Die Geschäftswertfestsetzung im Wohnungseigentumsverfahren hat also nicht allein nach dem von dem Antragsteller verfolgten persönlichen wirtschaftlichen Interesse zu erfolgen.

Für einen Anfechtungsantrag, der sich gegen die Genehmigung der Jahresabrechnung bzw. des Wirtschaftsplans (§ 28 Abs. 5 WEG) richtet, hat sich deshalb eine Bewertungsmethode durchgesetzt, die, wenn - wie hier - die Beschlussfassung insgesamt und nicht lediglich hinsichtlich einzelner Rechnungsposten angefochten wird, den Geschäftswert in einem angemessenen Bruchteil derjenigen Lasten und Kosten

ausdrückt, die Gegenstand der Jahresabrechnung bzw. des Wirtschaftsplans sind (Senat in NZM 2001, 549; BayObLGZ 1979, 312, 314; WE 1992, 175, 176; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 48 Rz. 22). Bei der Bemessung dieses Bruchteils ist zu berücksichtigen, dass auch bei durchgreifenden Beanstandungen stets erhebliche Ausgaben der Eigentümergemeinschaft bestehen bleiben, so dass die Beanstandungen allenfalls zu einer Verminderung der Lasten und Kosten, nicht aber zu deren völligem Wegfall führen können. Zur Bestimmung dieses Bruchteils ist nach der Rechtsprechung des Senats bei einer Anfechtung des gesamten Genehmigungsbeschlusses im Regelfall ein Wert von 25% des Gesamtrechnungsvolumens anzunehmen (Senat Beschluss vom 05.07.2007 - 15 W 447/06 -; Senat in NZM 2001, 549).

Bei der Anfechtung eines Beschlusses einer Sonderumlage gilt dieser Grundsatz nicht, weil nicht stets erhebliche Belastungen bestehen bleiben. Vielmehr ist der Umfang der beschlossenen Umlage maßgeblich ist, mithin 500.000 DM = 255.645,94 €.

Allerdings sind dann, soweit der so bestimmte Wert dazu Anlass gibt, in einem zweiten Schritt die Voraussetzungen des § 48 Abs.3 S.2 WEG zu prüfen.

Hier ergibt sich ein Einzelwert von jeweils ca. 12.000 € für die Anfechtung des Wirtschaftsplans sowie der Jahresabrechnung 1999 und 255.645,94 € für die Anfechtung der Sonderumlage, insgesamt also rund 280.000 €. Dies führt zu dem Ergebnis, dass alleine die sich aus dem Wert ergebende Kostenbelastung zu dem individuellen Interesse der Beteiligte zu 1) in keinem angemessenen Verhältnis mehr steht, so dass nach § 48 Abs.3 S.2 WEG eine Reduzierung des Wertes zu erfolgen hat. Mangels anderer konkreter Umstände des Einzelfalls hält der Senat das 5-fache des konkreten Eigeninteresses für angemessen (Vgl. auch Senat ZWE 2000, 482, 484 f; siehe für das für Neuverfahren ab 01.07.2007 geltende Recht nunmehr auch § 49a Abs. 2 GKG n.F.).

Dies führt zu folgenden Einzelwerten:

Anfechtung TOP 2 (Jahresabrechnung 1999) und Anfechtung TOP 4 (Wirtschaftsplan 2000/01):

jeweils 5.500 € = 11.000 €

Anfechtung TOP 5 (Sonderumlage):

gerundet: 50.000 €

Den Geschäftswert hinsichtlich der Anfechtung der unter TOP 3 beschlossenen Entlastung des Verwalters hat der Senat entsprechend eines geschätzten Schadensersatzanspruchs gegen den ehemaligen Verwalter auf 500 € festgesetzt.

Für den auf Zahlung gerichteten Gegenantrag hat der Senat den Zahlungsbetrag von rund 10.600 € als Geschäftswert angenommen.

In der Summe der Anträge ergibt sich der festgesetzte Wert von 72.100 €.

Budde

Engelhardt

Hackert

Ausgefertigt

Hann den

27. JUN 2008

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Oberlandesgerichts



Verstehende Ausfertigung wird
dem Besetzter zu d)
zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt.
Essen, den

Pagenberg

Justizgeschäftliche

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Landgerichts

