



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 49/05 OLG Hamm
9 T 102+110/04 LG Essen
5 II 20/04 WEG AG Bottrop

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Anlage F in Bottrop,

Beteiligte:

- 1) I und , 46244 Bottrop,
Antragsteller
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop - AZ:81/04 -,
- 2) d und i, 46244 Bottrop,
- 3) , 46244 Bottrop,
- 4) ! , 46244 Bottrop,
- 5) 46244 Bottrop,
- 6) und , 46244 Bottrop,
- 7) a und , 46244 Bottrop,
- 8) I und 46244 Bottrop,
- 9) a und , 45964 Gladbeck,
- 10) I , 46244 Bottrop,
- 11) c , 46244 Bottrop,

- 12) F. ... und I. ... 3, 46244 Bottrop,
- 13) I. ... ra und ... 46244 Bottrop,
- 14) I. ... und ... 46242 Bottrop,
- 15) I. ... und ... 46244 Bottrop,
- 16) I. ... und ... 46244 Bottrop,
- 17) I. ... 46244 Bottrop,
- 18) I. ... ind ... 46244 Bottrop,
- 19) I. ... 5, 46244 Bottrop,
- 20) I. ... und ... 46244 Bottrop,
die Beteiligten zu 2) bis 20) als Antragsgegner,
- 21) I. ... , 46244 Bottrop,
als Verwalter.

Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat am 20. Oktober 2005 auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) vom 20. Januar 2005 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 8. Dezember 2004 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Gammelin und die Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und Lohmeyer

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde werden den Beteiligten zu 1) auferlegt.

Eine Erstattung außergerichtlichen Kosten findet auch im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde nicht statt.

Der Geschäftswert wird auf 8.000 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) bis 20) sind die Mitglieder der eingangs genannten Anlage, die mit einem dreistöckiges Haus bebaut ist, das mit einem Flachdach versehen ist. Der Beteiligte zu 21) ist der Verwalter.

In der Eigentümerversammlung vom 15.02.2001 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 2 eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Rücklage, um einen zu erwartenden Reparaturbedarf in Höhe von 70.000,00 DM zu erwirtschaften. Der mit den Stimmen aller Anwesenden gefasste – und unangefochten gebliebene – Beschluss hat folgenden Wortlaut:

„Die Rücklage wird für das Jahr 2001 ab dem 01.04.2001 um 1,50 DM je m²/Jahr erhöht. In den Jahren 2002 und 2003 wird die Rücklage um 3,00 DM je m²/Jahr und im Jahr 2004 um 1,50 DM je m²/Jahr erhöht. Im Jahr 2005 wird die Angelegenheit neu beraten und beschlossen.,,

Am 20.02.2003 genehmigte die Eigentümerversammlung unter TOP 2 gegen die Stimme der Beteiligten zu 1) den Wirtschaftsplan für das Jahr 2003 und die neuen Pauschalen. Die Beteiligten zu 1) wandten sich in der Versammlung gegen die Höhe der ausgewiesenen Rücklage. Ihrer Auffassung nach sei der Beschluss vom 15.02.2001 dahin zu verstehen, dass die Rücklagen auf der Grundlage des jeweiligen Vorjahres zu bemessen seien und sich nicht auf der Basis der Rücklage des Jahres 2000 errechneten. Dieser Ansicht widersprach der Verwalter unter Darlegung der seinerzeitigen Kalkulation.

In der Eigentümerversammlung vom 26.02.2004 genehmigten die Wohnungseigentümer unter TOP 2 mehrheitlich gegen die Stimme der Beteiligten zu 1), die an ihrer in der Versammlung vom 20.02.2003 geäußerten Auffassung festhielten, den Wirtschaftsplan für das Jahr 2004 und die neuen Pauschalen. Unter TOP 4 („Dachbegehungsverbot für Unbefugte,“) beschloss die Versammlung, dass das Dach nur mit Erlaubnis des Verwalters und/oder der Beiräte eigenständig begangen werden dürfe.

Mit dem am 17.03.2004 bei dem Amtsgericht eingegangenen Antrag haben die Beteiligten zu 1) die Aufhebung der in der Eigentümerversammlung vom 26.02.2004 zu den Tagesordnungspunkten 2) und 4) gefassten Beschlüsse begehrt. Sie haben an ihrer in der Versammlung vom 20.02.2003 dargelegten Auslegung des Eigentümerbeschlusses vom 15.02.2001 festgehalten. Aufgrund dieses Beschlusses hätte ihrer Meinung nach der bis dahin gültige Sockelbetrag der zu zahlenden Rücklage von 3,00 DM je m² und Jahr

- ab 2001 von 3,00 DM auf 4,50 DM,
- ab 2002 von 4,50 DM auf 7,50 DM,
- ab 2003 von 7,50 DM auf 10,50 DM und
- ab 2004 von 10,50 DM auf 12,00 DM steigen müssen.

In der Eigentümerversammlung vom 20.02.2003 habe man sich geeinigt, für das Jahr 2003 keine Erhöhung vorzunehmen und erst wieder im Jahr 2004 die Rücklage um 1,50 DM zu erhöhen. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2004 sehe aber für dieses Jahr keine Erhöhung um 1,50 DM vor, sondern – im Vergleich zum Vorjahr – eine Reduzierung um 1,50 DM. Sie haben weiter die Auffassung vertreten, die Pauschale widerspräche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil sie auf der Grundlage der Peter'schen Formel zu gering sei. Der Beschluss zu TOP 4 sei rechtswidrig, weil sie als Miteigentümer keiner Genehmigung zur Betretung des Daches bedürften, um ihr Eigentum zu überwachen und instand zu halten.

Die Antragsgegner sind den Anträgen entgegengetreten. Sie haben geltend gemacht, der Wirtschaftsplan sei wegen der Rücklage allein schon deshalb nicht unwirksam, weil er insoweit auf dem Eigentümerbeschluss vom 15.02.2001 zu TOP 2 beruhe. Danach habe sich die Rücklage je m² und Jahr jeweils von der Basiszahl 3,00 DM erhöht, und zwar im Einzelnen um folgende Beträge

- ab 2001 von 3,00 DM auf 4,50 DM,
- ab 2002 von 3,00 DM auf 6,00 DM,
- ab 2003 von 3,00 DM auf 6,00 DM und
- ab 2004 von 3,00 DM auf 4,50 DM.

Im übrigen sei die derzeit bestehende Rücklage von 73.369,50 EUR (per 31.12.2003) bei dem überdurchschnittlich guten Zustand der Anlage ausreichend. Der Antragsteller ignoriere es trotz eines Hinweises, ein gefrorenes Dach zu betreten, was zu größeren Schäden an der Dachpappe führen könne. Außerdem werde die Intimsphäre der Bewohner der obersten Etage durch die Dachbesuche des Antragstellers gestört, wenn dieser vom Dach aus in ihre Wohnungen schaue.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 19.07.2004 die Anträge zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung haben die Beteiligten zu 1) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt, mit der sie ihre ursprünglichen Anträge weiterverfolgt haben. Sie haben geltend gemacht, ein Wirtschaftsplan könne einen gesonderten Beschluss über eine zu bildende Rücklage nicht abändern. Es lasse sich kaum festlegen, wer in Notsituationen befugt sei, das Dach auch ohne den Verwalter zu begehen.

Mit Beschluss vom 08.12.2004 hat das Landgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens hat es den Beteiligten zu 1) auferlegt, eine Erstattung außergerichtlicher Kosten hat es nicht angeordnet.

Gegen diese ihrem Verfahrensbevollmächtigten am 20.01.2005 zugestellte Entscheidung richtet sich die mit Anwaltsschriftsatz vom 20.01.2005 eingelegte sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1), die am 24.01.2005 bei dem Landgericht eingegangen ist.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 27, 29 FGG, 45 Abs. 1 WEG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) ergibt sich daraus, dass ihre erste Beschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache hat die weitere Beschwerde keinen Erfolg, weil die Entscheidung des Landgerichts einer rechtlichen Überprüfung standhält, § 27 FGG.

1.

Das Landgericht hat zu TOP 2 allerdings den Vortrag der Beteiligten nicht vollständig erfasst und gewürdigt. Bevor das Landgericht der Frage nachgehen konnte, ob die Wohnungseigentümer einen früheren Beschluss über die Höhe der Instandhaltungsrücklage mit Mehrheitsbeschluss abändern konnten, hätte es zunächst klären müssen, ob die Wohnungseigentümer durch die Beschlussfassung zu TOP 2 auf der Eigentümerversammlung vom 26.02.2004 den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.02.2001 zu TOP 2 überhaupt abgeändert haben. Insofern kam es darauf an, wie der Eigentümerbeschluss vom 15.02.2001 auszulegen ist. Ist er dahin auslegen, dass sich die Erhöhungsbeträge stets von dem im Zeitpunkt der Beschlussfassung (15.02.2001) geltenden Betrag von 3,00 DM errechnen, wie die Antragsgegner und der Verwalter vorgetragen haben, wäre die Anfechtung unbegründet, weil sich die Wohnungseigentümer in diesem Fall bei der Beschlussfassung im Jahr 2004 an ihren bestandskräftigen Beschluss aus dem Jahr 2001 gehalten hätten, so dass es nicht darauf ankäme, ob die Wohnungseigentümer zu einer etwaigen Abänderung befugt gewesen wären. Nur in dem Fall, dass jeweils der Betrag des Vorjahres als Grundlage der Erhöhung dienen sollte, wovon die Antragsteller ausgehen und wogegen der angefochtene Eigentümerbeschluss bei Zugrundelegung dieser Auffassung verstieße, könnte diese vom Landgericht in den Vordergrund gestellte Rechtsfrage von Bedeutung sein.

Der Beschluss des Landgerichts erweist sich aber im Ergebnis als richtig. Denn eine Auslegung des Eigentümerbeschlusses vom 15.02.2001 ergibt, dass der Verwalter und die Antragsgegner zu Recht davon ausgehen, dass sich die Erhöhungsbeträge jeweils nach dem Basiswert 3,00 DM errechnen sollten. Dafür spricht schon der Wortlaut, wonach die Rücklage für das Jahr 2001 um 1,50 DM je m²/Jahr erhöht und in den Folgejahren nicht jeweils um „weitere„ 3,00 DM bzw. 1,50 DM erhöht werden sollte, sondern „um 3,00 DM je m²/Jahr„ bzw. „1,50 DM je m²/Jahr„. Für diese Auslegung spricht auch die Bezeichnung des Tagesordnungspunktes 2, unter der der Beschluss gefasst worden ist. Er ist mit „Erhöhung der Rücklage um 3,- DM je qm im Jahr„ überschrieben, was darauf hinweist, dass zunächst geplant war, die bestehende Rücklagepauschale generell um 3,00 DM zu erhöhen. Unter Zugrundelegung

dieser Bezeichnung des Tagesordnungspunktes konnten die Wohnungseigentümer davon ausgehen, dass mit der Beschlussvorlage nicht eine jährliche Erhöhung um jeweils weitere 3,00 DM bzw. 1,50 DM gemeint sein sollte, sondern dass der Basisatz der Erhöhung jeweils 3,00 DM sein sollte. Der Eigentümerbeschluss ist daher schon nach objektiven Gesichtspunkten dahin auszulegen, dass der Erhöhungsbetrag nicht zu einem jeweils an dem Vorjahr gemessenen Betrag zu addieren ist.

Damit haben die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 26.02.2004 ihren früheren Beschluss vom 15.02.2001 umgesetzt und nicht abgeändert. Ob der frühere Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach oder ob die festgesetzten Beträge zur Ansparung einer ausreichenden Instandhaltungsrücklage unzureichend sind, bedarf hier keiner Entscheidung, weil der Beschluss aus dem Jahr 2001 jedenfalls nicht nichtig und damit auch für das Gericht bindend ist. Die Vorinstanzen haben daher den Anfechtungsantrag zu Recht zurückgewiesen.

2.

Zu Recht haben Amtsgericht und Landgericht auch das Begehren der Antragsteller, das im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Dach des Hauses jederzeit betreten zu können, für nicht gerechtfertigt erachtet. Gemäß § 13 Abs. 2 WEG sind die Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG berechtigt. Dabei sieht § 15 Abs. 1 und 2 WEG ausdrücklich die Möglichkeit vor, den ordnungsgemäßen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums zu regeln. Im Rahmen dieses ordnungsgemäßen Gebrauchs aber können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss die Befugnis, das gemeinschaftliche Dach zu betreten, beschränken (vgl. zum Betreten des Heizungskellers BayObLG Rpfleger 1972, 176; OLG Köln WuM 1997, 696). Das Recht auf Mitbenutzung richtet sich nämlich maßgeblich nach dem Bestimmungszweck der gemeinschaftlichen Anlage. Dieser liegt bei einem Dach, sofern sich dort nicht ein allen Wohnungseigentümern zugänglicher begehbare Dachgarten befindet, nicht in der Befugnis aller Eigentümer, das Dach jederzeit, und sei es zwecks Kontrolle des Eigentums zu betreten. Die Vorinstanzen haben zutreffend ausgeführt, dass auch im Streitfall die Beschränkung des Benutzungsrechts im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung liegt. Ein

kontrollierter Zugang zum Dach ist hier schon deshalb gerechtfertigt, weil dadurch Beschädigungen der Dachhaut vermieden und Unfallgefahren abgewendet werden, die aufgrund der fehlenden Sicherung durch ein Geländer bestehen. Soweit die Antragsteller geltend machen, sie hätten ein schützenswertes Interesse daran, das Dach in Augenschein zu nehmen, rechtfertigt dies kein anderes Ergebnis. Zu Recht weist nämlich das Amtsgericht darauf hin, dass den Antragstellern durch die Beschränkung des Gebrauchs nur der unkontrollierte Zugang zum Dach verwehrt, nicht aber die Möglichkeit genommen wird, das Dach nach Rücksprache und im Beisein des Verwalters zu besichtigen. Der Einwand der Antragsteller, der Beschluss sei inhaltlich unbestimmt, ist unbegründet. Denn nach dem Beschlusswortlaut ist es eindeutig, dass ein Wohnungseigentümer nur in Begleitung mit dem Verwalter oder einem Beiratsmitglied oder mit dem Verwalter und einem Beiratsmitglied das Dach betreten darf. Schließlich geht ihr Einwand fehl, durch den Eigentümerbeschluss könne ein Eigentümer bei akut auftretenden Schäden auf dem Dach nicht einmal eine Dachdeckerfirma beauftragen, um eine Notreparatur durchzuführen. Die Befugnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Notgeschäftsführung ist in § 21 Abs. 2 WEG geregelt. Unter den dort genannten Voraussetzungen ist es natürlich auch einem Wohnungseigentümer gestattet, das Dach allein zu betreten. Diese Situation sollte ersichtlich mit der angefochtenen Beschlussfassung nicht geregelt werden.

Da das Rechtsmittel nicht erfolgreich ist, entspricht es der Billigkeit, die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde den Beteiligten zu 1) aufzuerlegen, § 47 Satz 1 WEG.

Im Hinblick auf die nach § 47 Satz 2 WEG zu treffende Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten folgt der Senat der in Wohnungseigentumssachen anzuwendenden Regel, dass jeder Beteiligte seine Kosten zu tragen hat und eine Kostenerstattung nur ausnahmsweise stattfindet. Vorliegend fehlen für eine Ausnahme hinreichende Gründe.

Die mit dem Landgericht übereinstimmende Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG.

Dr. Gammelin

Engelhardt

Lohmeyer