



Vert.	Früh not.	KV/KSA	Mitl.
RA	EINGEGANGEN		Kenntn.
SB	16. MAI 2008		Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zdA			Stellungn.

OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 183/07 OLG Hamm
 9 T 163/06 LG Essen
 18 II 19/06 WEG AG Gladbeck

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die [REDACTED]
 [REDACTED] Gladbeck,

Beteiligte:

- 1) [REDACTED]
 - Verfahrensbevollmächtigter: [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED] Rechtsanwalt [REDACTED]
 - Verfahrensbevollmächtigter zu 2) und 3): [REDACTED]

- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
[REDACTED]
- 7) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 8) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Zustellungsbevollmächtigte der Beteiligten zu 8): [REDACTED]
[REDACTED]

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 22.04.2008 auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) vom 03.05.2007 und der Beteiligten zu 2) und 3) vom 19.08.2007 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 02.03.2007 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht [REDACTED], den Richter am Oberlandesgericht [REDACTED] und den [REDACTED] am Landgericht [REDACTED]

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

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die sofortige Beschwerde vom 21.10.2006 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 18.09.2006 als unzulässig verworfen wird.

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) und 3) vom 19.08.2007 wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des weiteren Beschwerdeverfahrens tragen die Beteiligten zu 1), 2) und 3). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens dritter Instanz findet nicht statt.

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

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) – 5) und 8) sind Miteigentümer der oben genannten Wohnungseigentumsanlage, die ursprünglich von der Beteiligten zu 7) und nunmehr von der Beteiligten zu 6) verwaltet wird.

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus Wohn – und Gewerbeeinheiten. Gegenstand dieses Verfahrens ist die Anfechtung eines Eigentümerbeschlusses vom 25.04.2006, den Wohnturm (Block A) gegen Feuer und Sturm nur noch zum Zeitwert und nicht mehr zum Neuwert zu versichern.

In der Teilungserklärung vom 06.09.1984 (UR – Nr. 461/1984 – Notar Naß in Gladbeck) findet sich zur Versicherung des Objekts unter § 9 d) folgende Regelung:

„Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum werden wie üblich gegen Gefahren versichert und versichert gehalten. Die Versicherungsverträge hat der Verwalter abgeschlossen jedoch nur für einen Zeitraum von höchstens 10 Jahren. Zum Ablauf der Versicherungsperiode kann die Eigentümerversammlung den Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen. Zusatzversicherungen für selbständig vorgenommene Wertverbesserungen am Sondereigentum haben die Wohnungs-/ Teileigentümer auf eigene Rechnung abzuschließen.“

Die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft ist inzwischen desolat. Die Hausgeldansprüche wurden in der Vergangenheit nur zu einem geringen Anteil beglichen. So gingen im April 2006 nur gut 9% der Wohngeldforderungen bei der Verwalterin ein. Die Wohngeldrückstände des Beteiligten zu 1) betragen zu diesem Zeitpunkt rund 34.000 €. Die Beteiligten zu 2) und 3) schuldeten der Gemeinschaft gar 68.000 €. Die Tiefgarage des Objekts ist seit geraumer Zeit wegen Baufälligkeit geschlossen. In der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Beschluss, die in Block A befindlichen Wohnungen von der Versorgung mit Heizung, Wasser und Allgmeinestrom abzutrennen, nachdem zuvor eine Beschlussfassung über eine Sonderumlage von 500.000 € abgelehnt worden war. Die Wohnungseigentümergeinschaft drohte ab Dezember 2005 in Anbetracht der vorhandenen monetären Mittel und den zu erwartenden geringen Zahlungseingängen aus der Wohngeldrate 2005 nicht mehr in der Lage zu sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Aufgrund dieses Beschlusses kündigte die Verwalterin zum 31.12.2005 die Versorgungsverträge. Die Stadt Gladbeck ordnete mit Bescheid vom 22.02.2006 die Stilllegung des Wohnturms Block A an, der seit März 2006 nicht mehr bewohnt wird.

Bislang war das Objekt insgesamt für eine Versicherungsprämie von 46.987,-- € bei einem Gebäudeversicherer zum Neuwert versichert. Bei einer Umstellung des Versicherungsvertrages des Wohnblocks A auf eine Versicherung gegen Feuer und Sturm auf der Basis des Zeitwerts und der Tiefgarage gegen Feuer auf der Zeitwertbasis vermindert sich die jährliche Gesamtprämie auf 21.242,-- €. Da am 20.04.2006 monetäre Mittel in Höhe von ca. 20.000 € kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen von rund 42.000 € gegenüberstanden bei ausstehenden Wohngeldforderungen von 3,285 Mill. €, beschloss die Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich in der Eigentümerversammlung vom 25.04.2006 unter Top 5 Folgendes:

„1. Umstellung der Vertragsbasis auf den Zeitwert für

- Block A (Kellergeschoss/ 1- 14. Obergeschoss = Wohnungen) gegen die Risiken Feuer und Sturm;

- Block G (Tiefgarage) gegen das Risiko Feuer

2. Für die Blöcke A (Erdgeschoss), B, D, E und F bleibt die Vertragsbasis nach gleitendem Neuwert für die Risiken Feuer, Wasser und Sturm bestehen.
3. Die Selbstbeteiligung in Höhe von 2.000 € pro Schadensfall (Versicherungsfall) bleibt für alle Risiken bestehen.
4. Beim Zeitwert entfällt der Ausschluss des Unterversicherungsverzichts.
5. Die Zahlungsweise der Versicherungsprämie erfolgt in monatlichen Raten (per Lastschriftinzug)."

Der unter TOP 6a) in derselben Eigentümerversammlung gefasste Beschluss über den Gesamtwirtschaftsplan 2006 differenziert bei der Belastung mit der Versicherungsprämie zwischen den Wohnungseigentümern Wohnblock A, den Teileigentümern der Tiefgarage und den Wohnungseigentümern sowie Teileigentümern im Block A/B/D/E/F, für die die Versicherung zum gleitenden Neuwert fortbesteht. Dabei wird jede Gruppe nur mit den auf ihren Teil entfallenden Prämien belastet. Diese Differenzierung ist in den Einzelwirtschaftsplänen berücksichtigt.

Zu der Eigentümerversammlung vom 25.04.2006 hatte der ehemalige Geschäftsführer der ursprünglichen Verwalterin, der TRV Treuverwaltung Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH - Herr [REDACTED], eingeladen, der auch nach seinem Ausscheiden aus der Position des Geschäftsführers mit Handlungsvollmacht i.S.d. § 54 HGB in dem Unternehmen beschäftigt war. Er leitete auch die Versammlung, an der zeitweise- nicht aber bei der Abstimmung und Beratung über TOP 5 - Rechtsanwalt [REDACTED] (ehemaliger Verfahrensbevollmächtigter der Beteiligten zu 8)) teilnahm.

Die Beteiligten zu 1), 2) und 3) haben, soweit für das Rechtsbeschwerdeverfahren von Bedeutung, u.a. diesen Beschluss vor dem Amtsgericht Gladbeck angefochten.

Dieser Anfechtung haben sich die Beteiligten zu 4) und 5) im Termin vom 18.09.2006 angeschlossen.

Mit Beschluss vom 18.09.2006 hat das Amtsgericht die Anträge zurückgewiesen. Dieser Beschluss ist dem Verfahrensbevollmächtigten des Beteiligten zu 1) am Samstag, den 30.09.2006, zugestellt worden.

Gegen diesen Beschluss haben die Beteiligten zu 2) und 3) fristgerecht und der Beteiligte zu 1) mit Beschwerdeschriftsatz vom 21.10.2006 – eingegangen beim Amtsgericht Gladbeck am 24.10.2006 – sofortige Beschwerde eingelegt, der sich die Beteiligten zu 4) und 5) im Termin vor der Kammer am 02.03.2007 angeschlossen haben. Das Landgericht hat mit Beschluss vom 02.03.2007 beide sofortigen Beschwerden und die Anträge der Beteiligten zu 4) und 5) in der Sache zurückgewiesen.

Hiergegen wendet sich der Beteiligte zu 1) mit der fristgerecht erhobenen weiteren sofortigen Beschwerde, der sich die Beteiligten zu 2) und 3) mit Schriftsatz vom 19.08.2007, eingegangen am 19.08.2007, angeschlossen haben.

II.

1.

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) 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 des Beteiligten zu 1) folgt bereits daraus, dass seine Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) lediglich mit der Maßgabe begründet, dass seine Erstbeschwerde als unzulässig zu verwerfen ist.

Zu Unrecht hat das Landgericht die Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde des Beteiligten zu 1) bejaht.

Nach §§ 45 Abs. 1 WEG a.F., 22 Abs. 1 Satz 1 FGG ist die sofortige Beschwerde binnen einer Frist von zwei Wochen nach Bekanntmachung der Entscheidung einzulegen. Vorliegend ist dem Beteiligten zu 1) gemäß §§ 16 Abs. 2 Satz 1 FGG, 172 Abs. 1 Satz 1, 174 Abs. 1 ZPO durch Zustellung gegen Empfangsbekanntnis an seinen Verfahrensbevollmächtigten der Beschluss des Amtsgerichts am 30.09.2006 bekannt gegeben worden. Die Frist zur Einlegung der sofortigen Beschwerde endete daher mit Ablauf des 16.10.2006 (Montag), §§ 17 Abs. 1, 2 FGG, 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB und konnte durch die am 21.10.2006 verfasste und am 24.10.2006 beim Amtsgericht Gladbeck eingelegte Beschwerdeschrift nicht mehr gewahrt werden. Eine allerdings auch nicht beantragte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil seit dem Ablauf der versäumten Frist ein Jahr verstrichen ist, § 22 Abs. 2 Satz 4 FGG. Eine Wiedereinsetzung gegen die Versäumung der Jahresfrist gibt es nicht (Keidel – Sternal, FG, 15. Aufl., § 22 Rdnr 82).

Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1) kann im Hinblick auf das fristgerechte Rechtsmittel der Beteiligten zu 2) und 3) auch nicht als unselbständige Anschlussbeschwerde umgedeutet werden. Keine Anschlussbeschwerde ist nämlich die zusätzliche gleichgerichtete Beschwerde eines anderen Beteiligten (OLG Frankfurt NZM 2007, 568, 569; BayObLG NJW – RR 2000, 606; Bärmann – Merle, WEG, 9. Aufl., § 45 Rn. 110; Staudinger/Wenzel, BGB, Stand 2005, § 45 WEG Rn. 25).

Entgegen der Ansicht des Beteiligten zu 1) ist der Senat nicht an die rechtliche Beurteilung des Landgerichts zur Zulässigkeit seiner Erstbeschwerde gebunden. Das Rechtsbeschwerdegericht hat – und zwar ohne Bindung an die hierzu getroffenen Feststellungen der Vorinstanzen und unter Berücksichtigung eventueller neuer Tatsachen – von Amts wegen zu prüfen, ob alle Verfahrensvoraussetzungen und die materiellrechtlichen Voraussetzungen für eine Sachentscheidung gegeben sind (Keidel – Meyer-Holz, FG, 15. Aufl., § 27 Rdnr 15). Das gilt auch für die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Erstbeschwerde (BGH NJW 1982, 224, 226; BayObLG FamRZ 1992, 104, NJW 1988, 714). In diesem Zusammenhang kann der Beteiligte zu 1) auch nicht das Verschlechterungsverbot (*reformatio in peius*) für sich in Anspruch nehmen. Durch die Zurückweisung der Erstbeschwerde als unzulässig wird der Beteiligte zu 1) nicht stärker belastet als durch die Zurückweisung als unbegrün-

det. Wendet sich die Rechtsbeschwerde gegen eine Sachentscheidung, so muss sie es hinnehmen, dass die Zulässigkeit der Erstbeschwerde von Amts wegen geprüft wird. Das Verschlechterungsverbot kommt jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn dadurch nicht eine zu seinen Gunsten ergangene Erstentscheidung teilweise abgeändert wird (BGH NJW 1986, 1484; noch weitergehend BGHZ 88, 360: stets Vorrang der Prozessvoraussetzungen vor dem Verschlechterungsverbot).

2.

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) und 3) 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. Insbesondere ist die sofortige weitere Beschwerde vom 19.08.2007 nicht verfristet, §§ 22 Abs.1 FGG, 45 Abs. 1 WEG. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Beschwerdeentscheidung, § 16 Abs. 2 WEG. Der Senat kann indes nicht feststellen, dass den Beteiligten zu 2) und 3) die landgerichtliche Entscheidung überhaupt zugestellt wurde. Zwar befindet sich in der Akte ein so genannter „Abvermerk“ vom 19.04.2007, nach dem dem Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 2) und 3) die Beschwerdeentscheidung gegen Empfangsbekanntnis zugestellt werden sollte. Ein den Erhalt bestätigendes Empfangsbekanntnis befindet sich aber weder in der Akte noch bei dem Landgericht, wie die Geschäftsstele der 9. Zivilkammer des LG Essen telefonisch bestätigte. Der Zulässigkeit der sofortigen weiteren Beschwerde steht auch nicht entgegen, dass zwischen der landgerichtlichen Entscheidung und dem Einlegen der sofortigen weiteren Beschwerde ein Zeitraum von über 5 Monaten verstrichen ist. Im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit gelten nicht die §§ 517, 548 ZPO, wonach die Berufungs – bzw. Revisionsfrist spätestens mit dem Ablauf von 5 Monaten nach der Verkündung der gerichtlichen Entscheidung beginnt (BayObLG NZM 1999, 575). Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 2) und 3) folgt bereits daraus, dass ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 Satz 1 FGG).

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 2) und 3) ausgegangen.

Die Sachentscheidung des Landgerichts ist zwar nicht in allen Punkten rechtsfehlerfrei, erweist sich jedoch aus anderen Gründen als richtig (§§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, 561 ZPO).

Im Ergebnis zutreffend haben die Vorinstanzen den unter TOP 5 in der Eigentümerversammlung vom 25.04.2006 gefassten Beschluss für wirksam angesehen.

Der Beschluss ist nicht bereits aufgrund eines verfahrensfehlerhaften Zustandekommens für ungültig zu erklären.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung nach § 23 Abs. 1 WEG, die unter Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit zustande kommen (BGHZ 121, 236; BayObLG NJW – RR 2002, 1307), sind auf Antrag nach § 23 Abs. 4 WEG für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt (BayObLG NZM 2004, 388). Die Nichtöffentlichkeit hat den Zweck, die Eigentümerversammlung von sachfremden Einwirkungen freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten dort grundsätzlich allein unter sich austragen. Außenstehende Dritte sollen nicht auf den Ablauf der Versammlung und dadurch womöglich auf die Meinungsbildung der Wohnungseigentümer Einfluss nehmen können (BGH a.a.O., Senat in FGPrax 2007, 71; OLG Hamburg ZMR 2007, 550; BayObLG NZM 2004, 388).

Die Teilnahme von Herrn [REDACTED] als Versammlungsleiter nach § 24 Abs. 5 WEG kann keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit begründen. Gemäß § 24 Abs. 5 WEG führt den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich der Verwalter. Auf welche Art und Weise er dieser Aufgabe gerecht wird, ist seine Sache. Daher ist es ihm unbenommen, sich zur Erfüllung seiner Aufgaben grundsätzlich eines Erfüllungsgehilfen zu bedienen (KG ZWE 2001, 75). Dem stehen die durch den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit geschützten Interessen der Wohnungseigentümer nicht entgegen. Der Mitarbeiter des Verwalters ist aufgrund seiner

vertraglichen Beziehung zu dem Verwalter ohnehin zur Verschwiegenheit verpflichtet (KG a.a.O.). Hier ergibt sich auch nichts anderes dadurch, dass Herr [REDACTED] nicht mehr Geschäftsführer der Beteiligten zu 7) im Zeitpunkt der Versammlung war. Auch als Bevollmächtigter nach § 54 HGB unterliegt er im Innenverhältnis zur Verwalterin der vertraglichen Bindung, die Vertraulichkeit voraussetzt.

Keiner abschließenden Entscheidung des Senats bedarf es zu der Frage, ob die Teilnahme von Rechtsanwalt [REDACTED] als juristischer Berater an Teilen der Eigentümerversammlung vom 25.04.2006 mit dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung zu vereinbaren ist (Vgl. BayObLG NZM 2004, 388). Jedenfalls steht fest, dass das Abstimmungsergebnis über TOP 5 in der Eigentümerversammlung vom 25.04.2006 durch seine Anwesenheit nicht beeinflusst worden sein kann. Denn ausweislich des Versammlungsprotokolls war Rechtsanwalt [REDACTED] nur bis zum TOP 4 anwesend. Weder der Aussprache noch der Abstimmung über TOP 5 hat er beigewohnt.

Der Beschluss widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Das Landgericht hat einen Verstoß gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung, insbesondere § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG, mit der Begründung abgelehnt, dass der Eigentümergeinschaft ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB zustehe, weil die Beteiligten zu 2) und 3) mehr als 6 Monatsraten mit dem Hausgeld in Verzug seien. Diese Begründung ist rechtlich nicht tragfähig.

Nach § 273 BGB kann ein Schuldner die geschuldete Leistung verweigern, bis die ihm gebührende Leistung bewirkt wird. Das setzt allerdings voraus, dass der zurückbehaltende Schuldner zugleich Gläubiger des Gegenanspruchs und der Gläubiger des Anspruchs zugleich Schuldner des Gegenanspruchs sein muss. Besteht der Gegenanspruch nur gegenüber einem Mitgläubiger, ist § 273 BGB unanwendbar (BGH DNotZ 1985, 511; Palandt – Heinrichs, BGB, 67. Aufl., § 273 Rdnr 6). Schuldner des hier geltend gemachten Anfechtungsrechts, welches dem Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung folgt, sind die übrigen Miteigentümer und nicht die Eigentümergeinschaft (Palandt – Bassenge, BGB, 67. Aufl., § 21 WEG Rdnr 11).

Der nach § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG teilrechtsfähigen Eigentümergemeinschaft steht indes der Anspruch auf Zahlung rückständiger Wohngelder zu, § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG.

Im Übrigen schließt der Sinn des Anfechtungsrechts, welches aus dem Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung resultiert, die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts aus. Das Anfechtungsrecht dient nicht nur dem persönlichen Interesse des anfechtenden Wohnungseigentümers oder dem Minderheitenschutz, sondern dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung (BGH NJW 2003, 3124, 3125). Werden aber durch die Wahrnehmung eines Rechts auch Drittinteressen geltend gemacht, ist die das Zurückbehaltungsrecht prägende Gegenseitigkeit der Ansprüche nicht mehr gewahrt.

Darüber hinaus erscheint es im Grundsätzlichen bedenklich, das Beschlussanfechtungsrecht eines Wohnungseigentümers für die Dauer bestehender Wohngeldrückstände auszuschließen. Alleine die Verletzung der dem Miteigentümer obliegenden Verpflichtungen gegenüber anderen Miteigentümern führt grundsätzlich nicht zum Verlust der Mitwirkungsrechte bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Das zeigt sich in der Regelung des § 25 Abs. 5 3. Fall WEG, wonach erst bei einer rechtskräftigen Verurteilung zur Veräußerung des Wohnungseigentums wegen schwerwiegender Pflichtverletzung gemäß § 18 WEG das Stimmrecht ruht. Im Übrigen bedarf es für eine weitergehende Einschränkung des Stimmrechts einer entsprechenden Vereinbarung der Miteigentümer (Bärmann – Merle, a.a.O., § 25 Rdnr 156). Der Miteigentümer kann aber nur über sein Stimmrecht und den Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG seinen Einfluss auf die Verwaltung ausüben. Wenn aber nicht einmal bei so schwerwiegenden Verletzungen der Pflichten gegenüber den Miteigentümern, die einen Entzug des Wohnungseigentums nach § 18 WEG rechtfertigten, die Rechte innerhalb der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bis zur Rechtskraft der Entscheidung berührt werden, so kann die Nichterfüllung von Wohngeldforderungen ohne entsprechende Vereinbarung der Miteigentümer nicht das Anfechtungsrecht beschneiden.

Einer Aufhebung der angefochtenen Entscheidung bedarf es jedoch nicht, weil sich die Entscheidung im Ergebnis als richtig erweist.

Die Beschlussfassung, für den ohnehin unbewohnten Wohnblock A die Versicherung gegen Feuer und Sturm bzw. bei der Tiefgarage gegen Feuer auf Zeitwertbasis umzustellen, hält sich angesichts der desolaten Finanzsituation im Rahmen des § 21 Abs. 3 WEG, wonach die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen können. Eine Maßnahme entspricht dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Maßnahme aus Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers dem Interesse aller Wohnungseigentümer und nicht nur dem von Einzelnen dient, wobei die Wohnungseigentümer einen Ermessensspielraum haben (BayObLG NJW – RR 2004, 1455). Aufgrund fehlender Liquidität - im April 2006 standen liquiden Mitteln von 20.000 € rund 42.000 € sofort fälliger Forderungen gegenüber – kann die Eigentümergemeinschaft einen jährlichen Beitrag zur Versicherung zum Neuwert von 46.987,-- € aller Voraussicht nach nicht vollständig erbringen. Die desolante Liquiditätslage der Eigentümergemeinschaft kann nicht mit dem Hinweis auf Ansprüche gegen die Beteiligte zu 7) und Miteigentümer verneint werden. Denn die Durchsetzung dieser Ansprüche, sollten sie denn überhaupt bestehen und realisierbar sein, bedarf eines gewissen Zeitraums und führt nicht zu einer kurzfristigen Verbesserung der Liquidität der Eigentümergemeinschaft. Zahlt die Wohnungseigentümergeinschaft die Versicherungsprämie indes nicht rechtzeitig, so kann der Versicherer dem Versicherungsnehmer eine Frist zur Zahlung binnen zwei Wochen setzen. Leistet innerhalb dieser Frist die Eigentümergemeinschaft immer noch nicht die Versicherungsprämie, so ist der Versicherer nach § 38 Abs. 2 VVG n.F. von der Leistungspflicht befreit. Darüber hinaus steht ihm nach § 38 Abs. 3 VVG ein Kündigungsrecht zu. Nach einer entsprechenden Kündigung wird es für die Wohnungseigentümergeinschaft fast unmöglich, einen erneuten Versicherungsvertrag abzuschließen.

Hinzu kommt, dass der Wohnturm auf absehbare Zeit nicht zweckentsprechend genutzt werden kann infolge der Versorgungssperre. Die Versicherung zum Neuwert dient dazu, im Falle einer Zerstörung des Gebäudes die Wiederherstellung zu sichern und so den Wohnraum zu erhalten (Vgl. Staudinger, BGB, Stand 2005, § 21 Rdnr 194). Bei einer Zerstörung des Gebäudes durch Feuer, könnte dann zwar wie-

der dieses errichtet werden. Eine wohnliche Nutzung käme aber wegen der bestehenden Versorgungssperre weiterhin nicht in Betracht. Die Versorgungsunternehmen dürften eine Bereitschaft zur Belieferung der Wohnungseigentumsanlage erst dann zeigen, wenn die bislang aufgelaufenen Rückstände beglichen werden.

Beschließen die Wohnungseigentümer in einer solchen Situation, Teile des Gemeinschaftseigentums auf Zeitwertbasis zu versichern, so entspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung. Dem steht nicht § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG entgegen, wonach zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung insbesondere die Feuerversicherung zum Neuwert gehört. Bei den in § 21 Abs. 5 WEG enthaltenen Regelungen handelt es sich lediglich um einen Katalog, der Maßnahmen enthält, die in der Regel zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehören. Dies hat der Gesetzgeber durch die Verwendung des Wortes insbesondere deutlich gemacht. Das schließt es indes nicht aus, dass im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände auch ein Absehen von derartigen Maßnahmen sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung halten kann (Bärmann – Merle, a.a.O., § 21 Rdnr 95; Weitnauer – Lüke, WEG, 9., Aufl., § 21 Rdnr 25; enger Staudinger – Bub, a.a.O., § 21 Rdnr 120, wonach der Katalog eine gesetzliche Vermutung enthält, die aber in extremen Ausnahmesituationen widerlegt werden kann).

Die Beschlussfassung verstößt auch nicht deshalb gegen das Erfordernis ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Wohnungs – und Teileigentümer mit den erhöhten Versicherungskosten für Gebäudeversicherung der weiteren Blöcke belastet werden, ohne selbst in den Genuss eines entsprechenden Versicherungsschutzes kommen zu können. Dies trifft aus tatsächlichen Gründen nicht zu. Der unter TOP 6 in der Eigentümerversammlung vom 25.04.2006 beschlossene neue Wirtschaftsplan für 2006 sieht vor, dass die jeweiligen Miteigentümer nur mit dem auf sie entfallenden Versicherungsanteil belastet werden. Dieser Verteilungsmaßstab ist in den entsprechenden Einzelwirtschaftsplänen umgesetzt worden, wie ein exemplarisch von der Beteiligten zu 6) überreichter Einzelwirtschaftsplan für den Zeitraum 01.05. – 31.12.2006 zeigt.

Die Beschlussfassung steht auch nicht im Widerspruch zu § 9 d) der Teilungserklärung vom 06.09.1984, worin es heißt, dass das Sondereigentum und das Gemein-

schaftseigentum wie üblich gegen Gefahren versichert und versichert gehalten werden. Über die genaue Ausgestaltung des Versicherungsverhältnisses enthält diese Regelung keine Aussage. Im Gegenteil heißt es in Satz 3 des § 9 d) der Teilungserklärung, dass die Eigentümer einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft und damit eine automatische Änderung des Tarifs beschließen können. Durch die Formulierung „wie üblich“ wird lediglich das versicherte Risiko, nicht jedoch der Versicherungstarif beschrieben.

Weil die sofortigen weiteren Beschwerden ohne Erfolg bleiben, entspricht es der Billigkeit, dass der Beteiligte zu 1) – 3) die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens tragen (§ 47 Satz 1 WEG a.F.).

Hinsichtlich der Erstattung außergerichtlicher Kosten hat es der Senat bei der gesetzlichen Grundregel des § 47 Satz 2 WEG a.F. belassen, wonach jeder Beteiligter seine eigenen außergerichtlichen Kosten zu tragen hat. Anhaltspunkte von dieser Grundregel abzuweichen bestanden nicht, da die Entscheidung des Senats auf anderen rechtlichen Aspekten beruht als die der Vorinstanzen.

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Sie folgt der Entscheidung des Landgerichts, die insoweit unbeanstandet geblieben ist.

Ausgefertigt
Hauptkass.
MA 1
2004
Gondolfkassan

