

9 T 8/09
18 UR II 32/07
Amtsgericht Gladbeck



Landgericht Essen

Beschluss

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]
[REDACTED]

Beteiligte:

[REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigter zu 2: Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

3. die weiteren Wohnungseigentümer der WEG [REDACTED]

mit Ausnahme der Beteiligten zu 1, 2 und 4,

4. die [REDACTED]

[REDACTED]

5. [REDACTED]

[REDACTED]

Verfahrensbevollmächtigte zu 3-5: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. [REDACTED]

[REDACTED]

Vert.:	Frist rot.		KV/ KGA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Identif. nr.
SB	28. SEP. 2013			Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zahlung
zdA				Stellungn.

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen
am 02.09.2013

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Krüger, den Richter am Landgericht
Dr. Kahleyß und die Richterin Dr. Schoemberg

beschlossen :

Auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2) wird der Beschluss des
Amtsgerichts Gladbeck vom 25.03.2008 teilweise geändert:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.05.2007 zu
TOP 6 c) "Ermächtigung des Gesamtverwaltungsbeirats zum Abschluss
des Verwaltervertrages nebst Verwaltungsvollmacht auf Grundlage der als
Anlage beigefügten Bewerbungsunterlage" wird insoweit aufgehoben, als
die Beauftragung und Bevollmächtigung des Gesamtverwaltungsbeirats
auch Ziffer 2 e) des Vertragsentwurfes umfasst.

Im Übrigen wird die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen die Beteiligte zu 4.) zu
1/8, die Beteiligten zu 1.) und 2.) zu 7/8. Die Kosten des Verfahrens über
die Beschwerde und die weitere Beschwerde tragen die Beteiligte zu 4.)
zu 1/8, der Beteiligte zu 2.) zu 7/8. Eine Erstattung außergerichtlicher Kos-
ten findet nicht statt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1-4 bildeten die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
[REDACTED] in Gladbeck. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus
einem Wohnturm und einem gewerblichen Teil. Die Beteiligte zu 1.) übertrug ihren
Eigentumsanteil am 06.05.2009 an Dritte, der Beteiligte zu 2.) seinen Eigentumsan-
teil am 14.09.2011.

Auf dem Wohnturm war eine Funkanlage der [REDACTED] ([REDACTED]) installiert. Diese nutzte auch einen Technikraum im Wohnturm. Insoweit bestand ein Mietvertrag/Vertrag über ein Nutzungsrecht zwischen der Eigentümergemeinschaft und [REDACTED]. Vereinbart war ein jährlich von [REDACTED] zu zahlender Mietzins in Höhe von 8.000,00 Euro. Für den Fall der – jederzeit möglichen – Kündigung des Vertrages durch [REDACTED] sah dieser eine weitere Zahlungsverpflichtung hinsichtlich des Mietzinses über die Dauer von fünf Jahren vor.

Am 01.05.2004 wurde die Beteiligte zu 6) zur Verwalterin bestellt. In der Folgezeit entwickelten sich anhaltende Auseinandersetzungen zwischen dieser Verwalterin und einem Teil der Mitglieder der WEG.

In Bezug auf den Wohnturm beschlossen die Mitglieder der WEG aus finanziellen Gründen letztlich die Einstellung der Versorgung mit Energie und Wasser. Der Allgemeinstrom wurde Ende Februar/Anfang März 2007 im Wohnturm abgeschaltet. Daraufhin erließ die Stadt [REDACTED] lheiten des Versammlungshergangs wird auf das Protokoll gemäß Bl. 12 ff. d. A. Bezug genommen.

Unter TOP 6 beschlossen die Wohnungseigentümer die Bestellung der Beteiligten zu 5) zum neuen Verwalter ab 01.07.2007. Die Verwalterstellung sollte nach dem Beschluss spätestens am 30.06.2012 enden. Wegen der Einzelheiten des Verwaltervertrages selbst wird auf Bl. 30 ff. d. A. Bezug genommen.

Unter TOP 10 stimmten die Wohnungseigentümer per Beschluss der Annahme einer Aufhebungsvereinbarung mit [REDACTED] zu, die u.a. eine Verpflichtung von [REDACTED] begründete, an die WEG eine sofortige Abstandszahlung in Höhe von 30.000,00 Euro zu leisten. Wegen der weiteren Einzelheiten des Aufhebungsvertrages wird auf Bl. 33 ff. d. A. Bezug genommen.

Die Beteiligten zu 1) und 2) haben erstinstanzlich beantragt,
die in der Eigentümerversammlung vom 04.05.2007 unter TOP 6, 7, 9 und 10 gefassten Beschlüsse aufzuheben.

Die Beteiligten zu 3)-5) haben beantragt,
die Anträge zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes erster Instanz wird auf den angefochtenen Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 04.05.2007 (Bl. 163 ff. d. A.) Bezug genommen. Das Amtsgericht Gladbeck hat die Anträge der Beteiligten zu 1) und 2) mit Beschluss vom 25.03.2008 vollständig zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 2) hat gegen diesen Beschluss sofortige Beschwerde eingelegt.

Das Landgericht hat mit Beschluss vom 24.08.2010 die sofortige Beschwerde zurückgewiesen und die gerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beteiligten zu 2.) auferlegt. Wegen der Einzelheiten wird auf den Beschluss, Bl. 231 ff. d. A., verwiesen.

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2.) hat das Oberlandesgericht Hamm mit Beschluss vom 20.12.2011 unter Zurückweisung der sofortigen weiteren Beschwerde im Übrigen den Beschluss des Landgerichts betreffend die Eigentümerbeschlüsse zu TOP 6 c) und TOP 10 aufgehoben und die Sache zur erneuten Behandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der sofortigen weiteren Beschwerde, zurückverwiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Beschluss, Bl. 272 ff. d. A., verwiesen.

Der Beteiligte zu 2) hält seinen erstinstanzlichen Vortrag diesbezüglich aufrecht. Er behauptet, in Ziffer 6 des Verwaltervertrages werde die Vereinbarung der Höhe der Vergütung dem Gesamtverwaltungsbeirat überlassen, die vereinbarten Stundensätze seien unklar. Zudem bestreitet der Beteiligte zu 2.) den Umfang und die Notwendigkeit der von der Beteiligten zu 5.) erbrachten Arbeiten.

Die Nutzungsuntersagung habe nur Wohnzwecke betroffen. Der Wohnturm habe davon unberührt betreten werden können, um die Funkantenne zu betreiben. Haftungsrisiken gegenüber [REDACTED] hätten für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht bestanden.

Der Beteiligte zu 2.) beantragt,

den angefochtenen Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 25.03.2008 aufzuheben und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.05.2007 unter TOP 6 c) und 10 für ungültig zu erklären.

Die Beteiligten zu 3.)-5.) beantragen,
die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Die Beteiligten zu 3.) - 5.) beziehen sich auf ihren erstinstanzlichen Vortrag. Sie behaupten, eine Beratung durch einen Rechtsanwalt während der Eigentümerversammlungen sei erforderlich gewesen, weil die Wohnungseigentümergeinschaft in einer besondere Lage gewesen sei. So hätten nur noch etwa 10 % der Wohnungseigentümer die Hausgelder bezahlt, es habe erhebliche Sonderumlagen gegeben, seit 2006 seien etwa 500 Gerichtsverfahren mit hohen Verfahrenskosten betrieben worden, insbesondere Beschlussanfechtungsverfahren, und die Wohnungseigentümer hätten eine Vielzahl von rechtlichen Fragen gehabt.

Auf der Eigentümerversammlung sei darüber informiert worden, dass eine fixe Verwaltervergütung aufgrund der besonderen Lage der Wohnungseigentümergeinschaft nicht kalkuliert werden könne. Die von der Beteiligten zu 5.) abgerechneten Arbeiten seien mit dem Gesamtverwaltungsbeirat abgestimmt gewesen und entsprechend dem Stundensatz aus Ziffer 4 des Verwaltervertrages monatlich abgerechnet worden.

Die Beteiligten zu 3.) - 5.) behaupten, der Funkmast sei durch den Elektroanschluss des Wohnturms versorgt worden, die Stromversorgung habe nicht zugesichert werden können, daraufhin habe [REDACTED] mit einer Kündigung gedroht. Der Vertrag wäre in 2010 ausgelaufen. Die Nutzungsuntersagung habe den gesamten Wohnturm betroffen. Der Aufhebungsvertrag habe der Wohnungseigentümergeinschaft einen Liquiditätsvorteil gebracht. Kosten für einen Rückbau von Anlageteilen seien nicht entstanden, die Anlage sei abgebaut.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Verfahrensstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Beteiligten und die Protokolle der mündlichen Verhandlungen verwiesen. Die Kammer hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen D [REDACTED] L [REDACTED] und P [REDACTED]. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 03.11.2009 und 11.09.2012 Bezug genommen.

II.

Die sofortige Beschwerde ist, soweit über sie nicht bereits rechtskräftig entschieden wurde, nur teilweise begründet.

1.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.05.2007 zu TOP 6 c) "Ermächtigung des Gesamtverwaltungsbeirats zum Abschluss des Verwaltervertrages nebst Verwaltervollmacht auf Grundlage der als Anlage beigefügten Bewerbungsunterlage" ist insoweit aufzuheben, als die Beauftragung und Bevollmächtigung des Gesamtverwaltungsbeirats auch Ziffer 2 e) des Vertragsentwurfes umfasst. In diesem Umfang war der Beschluss des Amtsgerichts [REDACTED] abzuändern.

Der unter TOP 6 c) gefasste Beschluss, widerspricht im vorgenannten Teil den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine Ermächtigung eines Verwalters einen Rechtsanwalt auf Kosten der Gemeinschaft damit zu beauftragen, auf Eigentümerversammlungen Rechtsrat zu erteilen, ist nur berechtigt, wenn besondere sachliche Gründe vorliegen. Es genügt nicht, dass eine Gemeinschaft zerstritten ist oder Mängel der Beschlussfassung aufgrund der Beratung bei einer nachfolgenden Versammlung geheilt werden können. Die jeweiligen Beschlussgegenstände müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Rechtsanwaltskosten stehen, der Beratungsbedarf muss in einer bestimmten Versammlung bestehen und die unmittelbare Beratung in der Versammlung erforderlich sein (OLG Hamm, Beschl. v. 28.10.2003, NZM 2005, 185 ff.).

Diesen Anforderungen genügt der Beschluss der Eigentümerversammlung nicht. Diese hat den Verwaltungsbeirat ermächtigt, mit der Beteiligten zu 5.) den Verwaltervertrag abzuschließen, der in Ziffer 2 e) die Ermächtigung des Verwalters enthält, "nach Zustimmung durch den Verwaltungsbeirat zu den Eigentümerversammlungen einen Anwalt seiner Wahl einzuladen, der dann die Gemeinschaft in allen rechtlichen Fragen beraten kann. Die dafür anfallenden Kosten trägt die Gemeinschaft." Die einzige Einschränkung der Ermächtigung ist also, dass der Verwaltungsbeirat zustimmen muss. Damit wird die Entscheidungskompetenz über die Verursachung von Rechtsberatungskosten von der Eigentümerversammlung auf den Verwaltungsbeirat allgemein übertragen, ohne dass dafür zumindest in allgemeiner Form Kriterien

durch Mehrheitsbeschluss festgelegt worden wären. Dies ist nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zulässig (vgl. OLG Hamm, a. a. O., S. 186 a. E.).

2.

Hingegen ist der vorgenannte Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 6 c) nicht zu beanstanden, soweit die Beauftragung und Bevollmächtigung des Gesamtverwaltungsbeirats auch Ziffer 6) des Vertragsentwurfes umfasst. Durch diese Regelung wird die Entscheidung über die Vergütungshöhe des Verwalters nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechend von der Eigentümerversammlung auf den Gesamtverwaltungsbeirat übertragen. Die Höhe der möglichen Vergütung gemäß Ziffer 6 ist durch die in Ziffer 4 vereinbarten Stundensätze von 60,00 €/Stunde für die Tätigkeit des Geschäftsführers der Beteiligten zu 5.) und auf 35,00 €/Stunde für den Aufwand der Mitarbeiter des Verwalters begrenzt.

Die Auslegung des Vertrages gemäß §§ 133, 157 BGB ergibt, dass durch Ziffer 6 zum einen klargestellt wird, dass Tätigkeiten in Bezug auf den Wohnturm und die Tiefgarage nicht von der pauschalen Vergütung nach Ziffer 4 a) Abs. 1 umfasst sind, sondern nach (Zeit-) Aufwand abgerechnet werden sollen. Zum anderen finden sich die Stundensätze für die Abrechnung nach Zeitaufwand in Ziffer 4 a) Abs. 2 des Vertragsentwurfes. Diese waren somit in dem Beschluss der Eigentümerversammlung erfasst.

Dass höhere Stundensätze verlangt oder gezahlt worden wären, hat das Verfahren nicht ergeben. Die Beteiligten zu 3.) - 5.) haben unwidersprochen vorgetragen, auf der Eigentümerversammlung sei besprochen worden, dass der Gesamtverwaltungsbeirat die diesbezüglichen Abrechnungen der Beteiligten zu 5.) prüfen solle. Es sei nach Stundensatz gemäß Ziffer 4 a) Abs. 2 abgerechnet worden. Der Aufwand für solche nicht von der Pauschalvergütung umfasste Tätigkeiten habe sich von durchschnittlich 60.000,00 €/Jahr zwischen 2003 - 2006 auf zwischen 27.800,00 € - 32.000,00 € in den Jahren 2007 - 2011 verringert.

Die Vertragsparteien haben die Regelung in Ziffer 6 demnach so verstanden, auf der Eigentümerversammlung erörtert und nachfolgend gelebt, dass mit dem Verwaltungsbeirat der Umfang der nach Stundensatz abzurechnenden Tätigkeiten abzustimmen war, nicht jedoch, dass dieser unzulässigerweise höhere Stundensätze vereinbaren dürfen sollte. Es kommt für die Anfechtung des Beschlusses im Übrigen

nicht darauf an, ob und welche nach Stundensatz abzurechnenden Arbeiten die Beteiligte zu 5.) nachfolgend tatsächlich erbracht hat und ob diese erforderlich waren.

3.

Im Ergebnis der von der Kammer vorzunehmenden Abwägung aller Umstände erweist sich auch der Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 10, mit dem die Eigentümer der Annahme einer Aufhebungsvereinbarung mit ██████████ zugestimmt haben, als nicht zu beanstanden. Die Eigentümerversammlung hat den Beschluss im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessensspielraums auf Basis der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme eingehalten. Der Beschluss ist vor dem Hintergrund der schwierigen Lage der Wohnungseigentümergeinschaft und der Ordnungsverfügung der Stadt ██████████ nachvollziehbar. Die Wohnungseigentümer durften davon ausgehen, dass eine Vertragsfortsetzung mit erheblichen Risiken verbunden und die Aufhebung des Vertrages gegen Einmalzahlung für die Gemeinschaft vorteilhafter war. Die Differenz des Einmalbetrags von 30.000,00 € zu dem abgezinsten Gesamtbetrag der bis zur nächsten ordentlichen Kündigungsmöglichkeit zu erwartenden Zahlungen von 36.445,64 €, also 17,7 %, erscheint bei wirtschaftlicher Betrachtung gerechtfertigt:

a)

Bei der Beschlussfassung konnte angenommen werden, dass die Ordnungsverfügung die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Pflichten der Gemeinschaft gegenüber ██████████ erheblich in Frage stellte und Haftungsrisiken barg. Jedenfalls bestand das Risiko, dass ██████████ nicht nur eine ordentliche Kündigung aussprechen, sondern gegebenenfalls wegen Verletzung der vertraglichen Pflichten durch die Gemeinschaft eine Beendigung des Vertrages zu einem früheren Zeitpunkt rechtlich durchsetzen würde.

Der Umfang der gemäß § 61 I 2 BauO erlassenen Nutzungsuntersagung in der Ordnungsverfügung vom 22.02.2006 ist durch Auslegung zu ermitteln (vgl. dazu Gädtke/Temme/Heitz/Czepak, BauO NRW, 11. Aufl., § 61 Rn. 62 a). Diese ergibt, dass nicht allein die Nutzung zu Wohnzwecken untersagt wurde, sondern die "Nutzung des Gebäudes" allgemein. Schon sprachlich folgt dies aus der folgenden Formulierung "insbesondere die der Wohnungen". Hätte der Bürgermeister der Stadt

██████████ als zuständige untere Bauordnungsbehörde nur die Wohnungsnutzung untersagen wollen, hätte dies ohne Weiteres so ausgedrückt werden können. Dass dies nicht gewollt und eine solche Einschränkung auch sachlich nicht begründet gewesen wäre, ergibt sich aus der Begründung der Ordnungsverfügung. Dort heißt es ausdrücklich, "die Nutzung des o. a. Gebäudes" sei zu untersagen, nicht etwa nur die Nutzung der Wohnungen. Dazu wird u. a. auf konkrete Gefahren für Gesundheit und Leben von Personen verwiesen, weil der vorbeugende Brandschutz mangelhaft sei. Wegen abgeschalteten Allgemeinstroms sei die Beleuchtung und Entrauchung des Treppenraumes nicht gewährleistet und der nach § 8 HochhVO, die zum damaligen Zeitpunkt Anwendung fand, erforderliche Rettungsweg fehle damit. Schließlich hat auch die Vernehmung der Zeugin P. ██████████ nichts Gegenteiliges ergeben. Nach ihren glaubhaften Angaben kam es der Stadtverwaltung vor allem auf die Wohnnutzung an. Dass nur diese unterbunden werden sollte, hat die Zeugin aber nicht erklärt. Es ist auch nachvollziehbar, dass die Wohnnutzung für die Behörde im Vordergrund stand. Ob dort die Nutzung durch ██████████ überhaupt bekannt oder präsent war, ist unklar. Im Verhältnis zu der Zahl der betroffenen Wohnungsinhaber und dem erheblichen Einschnitt, den der Verlust der Wohnung für diese bedeutete, ist verständlich, dass weitere Nutzungen des Wohnturms, die nur ein geringes Ausmaß hatten, in der Wahrnehmung der Behördenmitarbeiter keine besondere Beachtung fanden.

b)

Der Einwand des Beteiligten zu 2.), der Brandschutz spiele nur nachts und nur für Wohnungsnutzer eine Rolle, verfährt nicht. In § 8 HochhVO sind keine derartigen Einschränkungen enthalten. Zudem dienen diese Sicherheitsanforderungen nicht nur dem Schutz vor einer Massenpanik, sondern auch dem Schutz einzelner Nutzer eines Hochhauses, die im Brandfall gegebenenfalls mehrere Stockwerke auf dem Weg in Freie zu überwinden haben. Die Gefahren, die durch die Ordnungsverfügung abgewendet werden sollten, betrafen also auch Mitarbeiter von ██████████, wenn diese sich im Gebäude aufhielten, insbesondere auf dem Gebäudedach. Dagegen kann auch nicht angeführt werden, trotz Nutzungsuntersagung wäre im Gebäude noch ein Hausmeisterbüro tagsüber genutzt worden. Dass die Bauordnungsbehörde diese Nutzung kannte und billigte, ist nicht vorgetragen oder ersichtlich. Ob sich Gefahren, die durch eine Nutzungsuntersagung abgewendet werden sollen, bei einem Verstoß gegen die Verfügung dann nicht realisieren, ist für die Wirksamkeit der Verfügung

unbeachtlich. Schließlich ergibt sich auch nichts anderes aus der E-Mail eines städtischen Mitarbeiters an den Wohnungsinhaber P. vom 23.03.2006 (Bl. 366 d. A.). Es ist ein Unterschied, ob das Betreten eines gesperrten Gebäudes zu Räumungszwecken gestattet wird oder das regelmäßige Betreten als Teil einer fortlaufenden Nutzung. Mögen die Gefahren des einmaligen Betretens in Abwägung mit dem Interesse an den im Gebäude verbliebenen Sachen zurücktreten, so liefe es dem Schutzzweck der Nutzungsuntersagung zuwider, ein regelmäßiges Betreten zum Zweck des Betriebs einer Funkanlage zu gestatten. Damit würden faktisch die Schutzvorschriften ausgehebelt, weil jedes andauernde wirtschaftliche Interesse an der Gebäudenutzung vorrangig wäre. Es kann deshalb offen bleiben, ob das Hausmeisterbüro sich nach der Nutzungsuntersagung noch im 14. Stock des Wohnturms befand oder im Keller des Gebäudeteils F und wie lange diese Nutzung fortgesetzt wurde, wozu die Vernehmung des Zeugen L. kein Ergebnis erbracht hat.

c)

Die Wohnungseigentümer waren auch berechtigt, über die damalige Verwalterin selbst aktiv zu werden und nicht erst abzuwarten, bis der Vertragspartner. Ansprüche aus dem Vertrag geltend machte. Insoweit schadet es für die Abwägung nicht, dass nach dem Ergebnis der Vernehmung des Zeugen L. die Beteiligte zu 6.) an. herantreten ist, diese über die Ordnungsverfügung informiert und Verhandlungen über einen Aufhebungsvertrag angeregt hat. Die Eigentümergemeinschaft konnte so Rechts- und Planungssicherheit schaffen.

d)

Die Wohnungseigentümergeinschaft übernahm kein erhebliches Rückbaukostenrisiko, dessen Wert vom Betrag der Einmalzahlung abzusetzen wäre. Die Antennenanlage ist von. komplett abgebaut worden, wie sich aus dem Schreiben der Fa. T. (Bl. 322 d. A.) ergibt. Etwaige weitere erforderliche Rückbauarbeiten sind nicht vorgetragen oder erkennbar. Die von der Beteiligten zu 1.) erstinstanzlich geäußerten Befürchtungen, es seien wegen Verankerungen und Kabelausparungen auf dem Dach höhere Kosten zu erwarten, sind nicht näher substantiiert worden. Es ist auch zu differenzieren zwischen der wirtschaftlichen Belastung von. mit vertraglichen Rückbauverpflichtungen, die alle eingebauten Teile und Leitungen umfassten, und den technisch-wirtschaftlichen Erfordernissen für die Gemeinschaft, ei-

nen Rückbau vorzunehmen. Die Gemeinschaft übernahm durch den Aufhebungsvertrag nicht etwa das wirtschaftliche Risiko von [REDACTED], denn sie war sich selbst gegenüber ja nicht zum Komplettrückbau verpflichtet und hat auch nachfolgend keine entsprechenden Maßnahmen unternommen.

e)

Zudem ist der damalige Liquiditätsvorteil zu berücksichtigen. Dass die Gemeinschaft erhebliche Finanzierungsschwierigkeiten hatte, ist unstrittig. Die Wohnungseigentümergeinschaft hätte bei ihrer damaligen Lage anderweitig keinen Kredit erhalten und ihre Liquidität nicht verbessern können. Abgesehen davon wären für ein Darlehen auch Zinsen angefallen.

f)

Der Einmalzahlung von 30.000,00 € waren außerdem die zukünftigen Einnahmen bei Fortsetzung des Vertrages gegenüberzustellen, wobei die Abzinsung zu berücksichtigen ist.

Unstrittig betrug die jährliche Zahlungspflicht von [REDACTED] 8.000,00 €. Bei einer Kündigungsfrist von fünf Jahren wären dies insgesamt 40.000,00 €. Die Vertragsdauer des aufgehobenen Vertrages konnte nicht eindeutig geklärt werden; es ist von einer Kündigungsfrist von fünf Jahren im Fall der jederzeit möglichen ordentlichen Kündigung auszugehen. Zur Vertragsdauer hat die Beteiligte zu 2.) nichts vorgetragen. Die Bevollmächtigten der Beteiligten zu 3.-5.) und Herr L [REDACTED] haben im erstinstanzlichen Verhandlungstermin am 07.12.2007 erklärt, es habe eine jederzeitiges Kündigungsrecht verbunden mit einer Zahlungsverpflichtung für fünf Jahre bestanden (Bl. 163 R d. A.). Nunmehr tragen die Beteiligten zu 3.-5.) vor, der Vertrag wäre bis 2010 gelaufen. Dafür haben sie aber keinerlei Beleg (Vertragskopie oder Ähnliches) vorgelegt. Der Zeuge L [REDACTED] hat bei seiner Vernehmung erklärt, der Vertrag wäre noch bis 2014 oder länger gelaufen. Dies widerspricht jedenfalls nicht dem ursprünglichen Vortrag der Beteiligten zu 3.-5.) bezüglich der Kündigungsfrist.

Den Abzinsungszinssatz schätzt die Kammer entsprechend § 287 ZPO auf 4 % p. a. Der Abzinsungszinssatz ist je nach den Besonderheiten des Barwertes zu ermitteln (BGH, Beschl. v. 27.09.1990, III ZR 57/89). Dabei hat die Kammer berücksichtigt, dass einerseits der Abzinsungszinssatz nach § 6 I Nr. 3 S. 1 EStG 5,5 % beträgt, was aber fiskalischen Erwägungen entspringt. Andererseits lag der Basiszinssatz ab

01.01.2007 bei 2,70 %, ab 01.07.2007 bei 3,19 % und ab 01.01.2008 bei 3,32 %. Hätte die Wohnungseigentümergeinschaft also damals ein der Einmalzahlung entsprechendes Darlehen aufgenommen, hätte sie mit einem Zinssatz über diesen Sätzen rechnen müssen. Unter Berücksichtigung der jährlichen Fälligkeit und des zum Zeitpunkt des Aufhebungsvertrages im Mai 2007 bereits geleisteten Jahresbetrages für 2007, mithin anteilig 4.667,00 € für die Monate Juni bis Dezember, ergeben sich abzuzinsende Beträge von je 8.000,00 € für 2008, 2009, 2010 und 2011 sowie ein Restbetrag für die Monate Januar - Mai 2012 von 3.333,33 €. Abgezinst sind dies 7.692,31 €, 7.396,45 €, 7.111,97 €, 6.838,43 € und 2.739,48 €. Insgesamt ergibt sich ein abgezinster Wert der bis Mai 2012 zu erwartenden Zahlungen von 36.445,64 €.

f)

Soweit die Beteiligten zu der nachfolgenden Verwendung des von [REDACTED] gezahlten Betrages vorgetragen haben, kommt es darauf bei der Prüfung des Beschlusses der Eigentümerversammlung nicht an, dieser trifft dazu keine Bestimmungen.

4.

Die Kostenentscheidung erfolgt nach billigem Ermessen gemäß § 47 S. 1 WEG a. F. nach dem Verhältnis der Bedeutung der insgesamt angefochtenen Beschlüsse zu dem Erfolg des Verfahrens. Die außergerichtlichen Kosten werden nach der Regel des § 47 S. 2 WEG a. F. nicht erstattet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde gegeben, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Rechts beruht. Die sofortige weitere Beschwerde ist beim Amtsgericht Gladbeck, Landgericht Essen oder Oberlandesgericht Hamm einzulegen, und zwar schriftlich oder zu Protokoll des Rechtspflegers. Erfolgt die Einlegung schriftlich, muss das Schriftstück von einem

Rechtsanwalt unterzeichnet sein. Das Rechtsmittel muss binnen zwei Wochen ab
Zustellung der Entscheidung bei einem der genannten Gerichte eingehen.

K o ß

Dr. Kahleyß

Dr. Schoemberg

Ausgefertigt

Strunk
(Strunk)
Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

