

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: i15wx63_10
letzte Aktualisierung: 11.10.2010

OLG Hamm, 12.8.2010 - I-15 Wx 63/10

WEG §§ 10 Abs. 6, 21

Erwerb zahlreicher Sondereigentumseinheiten durch Wohnungseigentümergeinschaft keine ordnungsgemäße Verwaltung

1. Der Erwerb einer Vielzahl von Sondereigentumseinheiten in der eigenen Anlage durch die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Maßnahme zur Lösung von Problemen der Gemeinschaft beitragen soll, die durch eine Vielzahl zahlungsunfähiger oder zahlungsunwilliger Miteigentümer verursacht werden.
2. Ein darauf gerichteter Eigentümerbeschluss ist auch dann für ungültig zu erklären, wenn er zunächst lediglich ein auf den Erwerb von Sondereigentumseinheiten gerichtetes, jedoch Beratungskosten auslösendes Verhandlungsmandat umfasst.



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

I-15 Wx 63/10 OLG Hamm
9 T 122/07 LG Essen
18 II 50/06 WEG AG Gladbeck

NK: WEG § 10 Abs. 6, WEG § 21

Leitsatz:

Stichworte: Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft

- 1) Der Erwerb einer Vielzahl von Sondereigentumseinheiten in der eigenen Anlage durch die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Maßnahme zur Lösung von Problemen der Gemeinschaft beitragen soll, die durch eine Vielzahl zahlungsunfähiger oder zahlungsunwilliger Miteigentümer verursacht werden.
- 2) Ein darauf gerichteter Eigentümerbeschluss ist auch dann für ungültig zu erklären, wenn er zunächst lediglich ein auf den Erwerb von Sondereigentumseinheiten gerichtetes, jedoch Beratungskosten auslösendes Verhandlungsmandat umfasst.

In der Wohnungseigentumssache

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 12.08.2010 auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) vom 26.01.2010 und die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) vom 07.01.2010 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 08.12.2009 durch

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

Der angefochtene Beschluss wird mit Ausnahme der Wertfestsetzung aufgehoben.

Der Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom 11.06.2007 wird abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümer vom 28.07.2006 zu TOP 7 und TOP 9 werden für ungültig erklärt.

Die Beteiligten zu 5) tragen die Gerichtskosten des Verfahrens aller Instanzen. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 10.000,- € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) und zu 2) sind Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage. Verwalterin der Anlage war bis zum 30.06.2007 die Beteiligte zu 3). Seit dem 01.07.2007 ist Verwalterin die Beteiligte zu 4).

Die Wohnungseigentümer fassten in der Wohnungseigentümerversammlung am 28.07.2006 mehrheitlich unter anderem folgende Beschlüsse:

- Unter TOP 7 beauftragten die Wohnungseigentümer die Verwalterin, den Verwaltungsbeirat sowie Rechtsanwalt C, Verhandlungen über den Erwerb von Sondereigentumseinheiten der Miteigentümerin O GmbH (O) zu führen und die Einzelheiten eines notariellen Kaufvertrages auszuhandeln. Die O sollte hierbei aus allen Zahlungsverpflichtungen entlassen werden, insbesondere hinsichtlich des rückständigen und laufenden Hausgeldes.
- Unter TOP 9 beauftragten die Wohnungseigentümer die Verwalterin, den Verwaltungsbeirat sowie Rechtsanwalt C, Verhandlungen über den Erwerb von Sondereigentumseinheiten anderer Miteigentümer zu führen und die Einzelheiten notarieller Kaufverträge auszuhandeln. Hierbei sollten diese Miteigentümer aus allen Zahlungsverpflichtungen, insbesondere hinsichtlich des rückständigen und laufenden Hausgeldes zuzüglich aller Nebenforderungen, ganz oder teilweise entlassen werden, soweit sie insgesamt aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausscheiden.

Die Verwalterin und der Verwaltungsbeirat wurden ermächtigt, ggf. rechtsanwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Die Erwerb sollte frei von Grundschulden und Hypotheken erfolgen. Weiter war vorgesehen, dass nach der Umschreibung (TOP 7) bzw. mit der Beurkundung der Verträge (TOP 9) die Stimmrechte für diese Sondereigentumseinheiten von dem Verwaltungsbeirat ausgeübt werden.

Diese Beschlüsse sind Gegenstand des vorliegenden Anfechtungsverfahrens.

Die Beteiligten zu 1) und zu 2) beantragten mit Schriftsätzen ihrer Verfahrensbevollmächtigten vom 13.08.2006 und vom 14.08.2006 bei dem Amtsgericht Gladbeck, die vorgenannten Beschlüsse für ungültig zu erklären. Denn die auf die Vorbereitung eines Ankaufs wertloser Immobilien gerichteten Beschlüsse, zumal unter Freistellung von allen Zahlungsverpflichtungen, namentlich rückständiger Hausgelder der O in erheblicher Höhe, seien mit einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage nicht zu vereinbaren.

Dem traten die Beteiligten zu 3) und 5) im Wesentlichen mit Blick auf die besondere Situation der Wohnungseigentumsanlage entgegen. Die lediglich vorbereitend beschlossene Übernahme von Sondereigentumseinheiten zahlungsunfähiger oder zahlungsunwilliger Miteigentümer liege bei wirtschaftlicher Betrachtung im Interesse der Gemeinschaft.

Das Amtsgericht wies die Anträge der Beteiligten zu 1) und zu 2) durch Beschluss vom 11.06.2007 zurück. Auf die hiergegen gerichteten sofortigen Beschwerden holte das Landgericht gemäß Beschluss vom 04.12.2007 sein schriftliches Gutachten des Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters K in I vom 03.04.2009 ein. Durch Beschluss vom 08.12.2009 wies es die sofortigen Beschwerden zurück.

Gegen diese Entscheidung richten sich nunmehr die sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 1) und zu 2), mit denen sie ihre Beschlussanfechtungsanträge weiter verfolgen. Sie machen im Wesentlichen geltend, dass ein etwaiger Erwerb von Miteigentumsanteilen, auch unter Berücksichtigung der damit verbundenen Verhandlungs- und Erwerbskosten, von vorneherein sinnlos sei. Hierdurch werde weder die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümergeinschaft verbessert noch ihr Auftreten nach außen gestärkt. Die Beschlüsse verstießen daher gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Die Beteiligten zu 4) und zu 5) beantragen die Zurückweisung der Rechtsmittel.

II.

Die sofortigen weiteren Beschwerden sind nach §§ 27, 29 FGG, die gemäß Art. 111 Abs. 1 S. 1 FGG-RG auf das vorliegende Verfahren noch Anwendung finden, in Verbindung mit den §§ 43, 45 WEG a. F., 62 WEG n. F. statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) und zu 2) folgt bereits daraus, dass ihre Erstbeschwerden ohne Erfolg geblieben sind.

Die zulässigen Rechtsmittel sind begründet, denn die Entscheidung des Landgerichts beruht auf einer Verletzung des Rechts (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG).

Das Landgericht ist verfahrensrechtlich zutreffend von gemäß § 45 Abs. 1 WEG a. F. zulässigen Erstbeschwerden der Beteiligten zu 1) und zu 2) ausgegangen. In der Sache hält die Entscheidung rechtlicher Nachprüfung jedoch nicht stand.

Die von den Wohnungseigentümern am 28.07.2006 zu TOP 7 und TOP 9 beschlossene Aufnahme von Erwerbsverhandlungen entspricht nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sich der vorgesehene Erwerb von Sondereigentumseinheiten als eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstellt. Denn die angefochtenen Beschlüsse beinhalten ein, wenn auch ergebnisoffenes, konkretes Verhandlungsmandat. Bereits dessen Ausführung unter Inanspruchnahme anwaltlicher Beratung ist mit nicht unerheblichen Kosten verbunden, die der Gemeinschaft zur Last fallen. Sachgerecht kann ein solches Vorgehen der Eigentümer nur sein, wenn der Erwerb von Sondereigentumseinheiten hier überhaupt im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung beschlossen werden kann.

Ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen diejenigen Maßnahmen der Gemeinschaft, die dem geordneten Zusammenleben innerhalb der Gemeinschaft dienen und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen, wobei den Wohnungseigentümern ein begrenzter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht. Maßgebend ist jeder Einzelfall aus der Sicht eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Betrachters. Im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt die Maßnahme dann, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nützlich ist. Dabei ist nicht nur auf Gesichtspunkte der Zweckdienlichkeit, sondern auch darauf abzustellen, ob die beschlossene Maßnahme einen Inhalt hat, der mit der Grundordnung des Gemeinschaftsverhältnisses vereinbar ist, oder ob er den danach zulässigen Rahmen der Verwaltung sprengt (BGHZ 115, 151, 155; BayObLGZ 2004, 210; NZM 1998, 1012; Rpfleger 1984, 428; Senat NZM 2005, 185 = NJW-RR 2004, 1310; Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 21, Rdnr. 17; MünchKomm/Engelhardt, BGB, 5. Aufl., § 21 WEG, Rdnr. 8; Staudinger/Bub, BGB, 13. Aufl., § 21 WEG, Rdnr. 71 f.; Palandt/Bassenge, BGB, 69. Aufl., § 21 WEG, Rdnr. 8).

Ob eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung in diesem Sinne vorliegt, ist sowohl Tat- als auch Rechtsfrage. Die tatsächliche Würdigung des Landgerichts kann im Verfahren der weiteren Beschwerde deshalb nur eingeschränkt überprüft werden (vgl. etwa BayObLGZ 1995, 383, 388 = FamRZ 1996, 566; FamRZ 1999, 819; Keidel/Meyer-Holz, FG, Komm., 15. Aufl., § 27, Rdnr. 42; Bumiller/Winkler, FG, Komm., 8. Aufl., § 27, Rdnr. 15 ff.). Ob die festgestellten Umstände in ihrer Gesamtheit die Merkmale des unbestimmten Rechtsbegriffs der „ordnungsgemäßen Verwaltung“ erfüllen, ist jedoch eine Rechtsfrage, die der unbeschränkten Nachprüfung des Rechtsbeschwerdegerichts unterliegt (Senat FGPrax 2007, 71; Meyer-Holz, a. a. O., Rdnr. 27). Diese Nachprüfung durch den Senat führt vorliegend zu dem Ergebnis, dass der hier vorgesehene Erwerb von Sondereigentumseinheiten den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht gerecht wird.

Zwar kann die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im Einzelfall auch den Erwerb von Sondereigentum umfassen, weil es Fälle gibt, in denen die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Erwerb erforderlich macht (vgl. OLG Celle FGPrax 2008, 143 = Rpfleger 2008, 296; Senat FGPrax 2010, 12 = Rpfleger 2010, 132; Bärmann/Pick, a. a. O., § 10, Rdnr. 38; MünchKomm/Commichau, a. a. O., § 10 WEG, Rdnr. 102; Bassenge, a. a. O., § 10 WEG, Rdnr. 26). Angesichts des regelmäßig erheblichen finanziellen Aufwands für den Erwerb, der umzulegenden Folgekosten und des Mehraufwands, der innerhalb des Wirtschaftswesens entsteht, wird der Erwerb von Immobilieneigentum, auch und gerade in der eigenen Anlage, grundsätzlich jedoch nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn ganz gewichtige, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichende Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprechen. Der Erwerb muss nach diesem Maßstab zur Erhaltung, Sicherung, Verbesserung oder zur gewöhnlichen Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder des Verwaltungsvermögens erforderlich und geeignet sein (Senat, a. a. O., zu weiteren Kriterien vgl. Bast, ZWE 2009, 253, 256 f.). Diese besonderen Voraussetzungen sind hier nicht gegeben.

Der Erwerb von Sondereigentumseinheiten der Wohnungseigentumsanlage dient im vorliegenden Falle nicht in erster Linie der Verwaltung (§ 21 WEG) und der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG). Die Einheiten sollen nicht etwa nur vorübergehend zur Vermeidung weiterer Wohngeld-

ausfälle erworben werden, um sie zu einem günstigen Zeitpunkt wieder zu veräußern. Vielmehr sollen die Einheiten, die wirtschaftlich wertlos und nicht veräußerbar sind, bei dem Verband verbleiben. Die Wohnungs- und Teileigentümer werden hierdurch dauerhaft mit einem höheren Anteil an den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) belastet. Denn im Rahmen der Kostenverteilung werden die im Verbandseigentum stehenden Einheiten zwar zunächst einzubeziehen sein, um deren Kostenanteil zu ermitteln. In einem zweiten Schritt muss dann jedoch die Verteilung dieser Kosten auf die restlichen Einheiten nach Maßgabe des einschlägigen Kostenverteilungsschlüssels erfolgen (vgl. Senat, a. a. O.). Dieser Mehrbelastung der verbleibenden Wohnungs- und Teileigentümer steht ein wirtschaftlich ausgleichender Vermögenserwerb nicht gegenüber. Ein solcher ist mit dem Erwerb der Sondereigentumseinheiten auch nicht beabsichtigt. Denn es geht ersichtlich allein darum, zahlungsunfähige Miteigentümer aus der Gemeinschaft zu entfernen, dies gegen allenfalls symbolische Kaufpreise und unter gleichzeitiger Freistellung von allen rückständigen Zahlungsverpflichtungen. Das kommt einer schlichten Entlassung aus dem Verband gleich und entspricht in wirtschaftlicher Hinsicht einem rechtlich nicht zulässigen (vgl. BGHZ 172, 338 = NJW 2007, 2547) Verzicht auf das Wohnungs- oder Teileigentum, der hier noch zusätzlich durch die Befreiung von allen in der Vergangenheit gegenüber der Gemeinschaft entstandenen Verpflichtungen prämiert werden soll. Dem Veräußerungswilligen würde so die Möglichkeit eingeräumt, seine wirtschaftlich wertlose und mangels Kaufinteressenten nicht frei veräußerbare Einheit unter Befreiung von allen Lasten auf die Gemeinschaft zu übertragen. Das widerspricht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und ist mit der Grundordnung des Gemeinschaftsverhältnisses nicht vereinbar.

Erweist sich der hier in den Blick genommene Erwerb von Sondereigentumseinheiten der Wohnungseigentumsanlage aus diesen Gründen als nicht zulässig, so entspricht die Aufnahme darauf gerichteter kostenträchtiger Verhandlungen nicht den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 S. 1 WEG a. F. Es erschien angemessen, die Gerichtskosten des Verfahrens aller drei Instanzen den in der Sache unterliegenden Beteiligten zu 5) aufzuerlegen. Im Hinblick auf die gegebene Sach- und Rechtslage hat der Senat von der Anordnung einer Kostenerstattung insgesamt abgesehen

(§ 47 S. 2 WEG a. F.), zumal der Senat eine von den Vorinstanzen abweichende Sachentscheidung getroffen hat.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 S. 1 WEG a. F. und folgt der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung des Landgerichts.

mitgeteilt von Richter am Oberlandesgericht Helmut Engelhardt, Hamm