Oberlandesgericht Düsseldorf, 3 Wx 258/02

Datum:	08.11.2002
Gericht:	Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	3. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	3 Wx 258/02
ECLI:	ECLI:DE:OLGD:2002:1108.3WX258.02.00

Vorinstanz:	Landgericht Duisburg, 11 T 335/01

Tenor:

Auf das Rechtsmittel des Beteiligten zu 1 werden die Entscheidungen der Vorinstanzen teilweise dahin geändert, dass der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft vom 20. Februar 2001 zu TOP 3 (Zuordnung der Erträge aus der Fremdnutzung der Hofdurchfahrt zu der Instandhaltungsrücklage der Garagen) für ungültig erklärt wird. Das weitergehende Rechtsmittel wird zurückgewiesen. Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens a) vor dem Amtsgericht tragen der Antragsteller zu 92 %, die Antragsgegner zu 8 %. b) der zweiten und dritten Instanz tragen der Antragsteller zu 89 %, die Antragsgegner zu 11 %. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet. Wert (z.T. unter Änderung der Entscheidungen der Vorinstanzen): 1. Rechtszug: 9.000 Euro (TOP 3: 750 Euro; TOP 4: 250 Euro; TOP 5: 4.000 Euro; TOP 8: 2.000 Euro und TOP 9: 2.000 Euro) 2. und 3 Rechtzug: jeweils 6.750 Euro.

G r ü n d e : 1

I. Die Beteiligten zu 1 und 2 sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft H... in Mülheim an der Ruhr. Die Beteiligte zu 3 verwaltet die Anlage. 2

Am 20. Februar 2001 fasste die Eigentümergemeinschaft u.a.. folgende Beschlüsse: 3

"TOP 3 Zuordnung der Erträge aus der Fremdnutzung der 4

Hofdurchfahrt zu der Instandhaltungsrücklage der Garagen 5

...

Die Erträge für die Fremdnutzung der Hofdurchfahrt werden ab

dem 1.1.2001 uneingeschränkt den Teileigentümern der Garagen

zugewiesen. Sie sind in voller Höhe, jedoch abzüglich der im jeweiligen

Jahr angefallenen Kosten für die Unterhaltung der Hofdurchfahrt und des

Hoftores, der für die Garagen anzulegenden Instandhaltungsrücklage

zuzuweisen.

Gleichzeitig wird die Bildung einer Instandhaltungsrücklage für die Garagen beschlossen.

Diese Beschlussfassung hatte folgenden Hintergrund:

Für 1999 wurden Instandsetzungskosten für Garagen und Hof von 2.100,46 DM in die Jahreabrechnung eingestellt und anteilmäßig sämtlichen Miteigentümern in Rechnung gestellt. Diese Praxis hatte die WEG seit Jahren verfolgt, obwohl die - nicht bei den Akten befindliche - Teilungserklärung die Bestimmung enthält, dass die Instandhaltung der Garagen sowie der Durchfahrt zum Hof unter dem Wohnhaus einschließlich Durchfahrtstor mit etwaigen Einrichtungen (z.B. Elektromotor) durch die Teileigentümer der Garagen zu bestreiten ist.

Der Beschwerdeführer war anteilig mit 210,05 DM belastet worden, was er beanstandet hat. Das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr - 23 II 39/00 - hat am 12. Januar 2001 diese Beanstandung für berechtigt erklärt und zugleich einen Antrag der übrigen Eigentümer, dass die Erträge für die Fremdnutzung der Hofdurchfahrt (ca. 1.500,- DM) ausschließlich den Teileigentümern der Garagen zuzurechnen seinen, für derzeit unbegründet erklärt, weil insoweit noch keine Willensbildung der Gemeinschaft stattgefunden habe, der das Gericht nicht vorgreifen könne.

TOP 4 Aufteilung der Instandhaltungsrücklage aus Anlaß der

Kostentrennung für das Wohngebäude und die Garagen/Hofdurchfahrt

...

Es wurde deshalb beschlossen, eine nachträgliche Aufteilung der

Instandhaltungsrücklage nicht vorzunehmen und diese in voller Höhe für die

Wohnungen bestehen zu lassen.

TOP 5 Genehmigung der Abrechnung und Entlastung des Verwalters

Sodann wurde die Abrechnung für den Zeitraum vom 1.1.2000 bis

31.12.2000 einschließlich der jeweiligen Einzelabrechnungen genehmigt und

dem Verwalter für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt.

Die Nachforderungen aus der Abrechnung werden mit der zuvor erfolgten Abrechnungsgenehmigung fällig gestellt. Die Guthaben sind zur Auszahlung zu bringen.

TOP 8. Verkleidung der Rückfront des Hauses mit einer Thermohaut bzw. einer vorgehängten , wärmegedämmten und hinterlüfteten Fassadenkonstruktion

...

Die Gartenfront der Fassade ist unter Abriß der vorhandenen Fassadenplatten mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (Thermohaut) zu verkleiden. Dabei sind gleichzeitig neue Fensterbänke aus Naturstein (Granit oder ähnlich) einzubauen.

Die farbliche Gestaltung wird bei Beginn der Arbeiten von den Eigentümern vor Ort entschieden.

Soweit bei diesen Arbeiten festgestellt wird, daß einzelne Balkone nicht dicht sind, sind diese gleichzeitig mit entsprechender Lösung der Entwässerung neu abzudichten.

Im Zuge der vorstehend beschlossenen Maßnahmen sind zur Verbesserung der Empfangsqualität für die hausinterne Verteileranlage des Kabelanschlusses neue Kabel über die gartenseitige Hauswand bis in jede Wohnung hinein zu verlegen. Für jede Wohnung ist dabei nur ein Anschluß vorzusehen. Soweit mehrere Anschlüsse gewünscht werden, sind die Kosten für den zweiten und jeden weiteren Anschluß von jedem Eigentümer selbst zu tragen.

Zur Deckung der Kosten wird eine Sonderumlage in Höhe von 20.000,- DM erhoben, die nach den Miteigentumsanteilen der Wohnungen zu berechnen und innerhalb von 4 Wochen nach Anforderung durch den Verwalter fällig und zahlbar ist. Nicht rechtzeitig gezahlte Beträge sind mit vier vom Hundert jährlich zu verzinsen, ohne daß es einer Mahnung bedarf.

Der über die festgesetzte Sonderumlage hinausgehende betrag wird aus der

Rücklage gedeckt.

TOP 9 Wirtschaftsplan 2001

Auf Vorschlag des Versammlungsleiters sowie nach Erörterung der einzelnen Kostenansätze wurde für das Wirtschaftsjahr 2001 folgender Wirtschaftsplan beschlossen:

.....

Gesamtkosten 35.890,00 DM.

Der vorstehende Wirtschaftsplan gilt einschließlich der sich unter Zugrundelegung des für die Jahresabrechnung maßgebenden Umlageschlüssels ergebenden Einzelwirtschaftspläne.

Der Wirtschaftsplan gilt im übrigen bis zur Beschlußfassung über den nächsten Wirtschaftsplan."

Der Beteiligte zu 1 hat beantragt;

> die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20. Februar 2001zu den Tagesordnungspunkten 3, 4, 5, 8 und 9 für unwirksam zu erklären.

Das Amtsgericht hat nach mündlicher Verhandlung durch Beschluss vom 09. November 2001 das Gesuch des Beteiligten zu 1 abgelehnt.

Die hiergegen bezüglich TOP 3, 5 und 8 gerichtete sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Landgericht nach mündlicher Verhandlung am 26. Juni 2002 zurückgewiesen.

Gegen die Entscheidung der Kammer wendet sich der Beteiligte zu 1 mit seiner sofortigen weiteren Beschwerde, der die Beteiligten zu 2 entgegentreten.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II. Das zulässige Rechtsmittel ist zum Teil (TOP 3) begründet. Die angefochtene Entscheidung beruht insoweit auf einer Verletzung des Gesetzes (§ 27 FGG).

1. Das Landgericht hat zur Begründung u.a. ausgeführt:

a) Der zu TOP 3 gefasste Eigentümerbeschluss sei wirksam. Die Teilungserklärung sehe eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung über die Verwendung und Verteilung einzelner Erträge nicht vor. Damit sei die Gemeinschaft insoweit regelungsbefugt. Die zu TOP 3 getroffene Regelung entspreche im übrigen der in § 16 WEG vorgesehenen Aufteilung von Kosten und Nutzungen. Danach kämen die Nutzungen demjenigen zugute, der die entsprechenden Kosten und Lasten zu tragen habe. Der Beteiligte zu 1 habe erfolgreich dafür gestritten, dass die Kosten und Lasten der in Rede stehenden

Sondernutzungen von allen Miteigentümern zu tragen seien; die sich dabei ergebenden Nutzungen stünden - in Ermangelung einer anderweitigen Regelung in der Teilungserklärung - gemäß der bei der Beschlussfassung zu TOP 3 inhaltlich aufgegriffenen Regelung des § 16 WEG allen Miteigentümern zu.

b) Auch der zu TOP 8 gefasste Eigentümerbeschluss sei nicht zu beanstanden. Nach den zu den Akten gereichten Lichtbildern und dem bestandskräftigen Beschluss des AG Mülheim an der Ruhr - 23 II 39/00 - vom 23. Januar 2001 erweise sich die Fassade des Wohnhauses nicht zuletzt mit Rücksicht auf deren Alter und die seinerzeit verbauten gesundheitsschädlichen Materialien als sanierungsbedürftig. Unabhängig von der Frage, ob es sich bei der Maßnahme um eine modernisierende Instandsetzung handele, sei Allstimmigkeit nicht erforderlich, weil der Beteiligte zu 1 durch die geplante Fassadensanierung nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus in seinen Rechten beeinträchtigt werde. 77

c) Da die Eigentümerbeschlüsse zu TOP 3 und 8 demnach Rechtens seien, sei auch dem Verwalter Entlastung zu erteilen, mit der Folge, dass auch die Anfechtung des zu TOP 5 gefassten Beschlusses erfolglos bleiben müsse. 78

2. Diese Erwägungen halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung nur zum Teil stand. 79

a) Unverständlich erscheint - dies bemängelt der Beschwerdeführer zu Recht - dass das Landgericht ausführt, nach dem zu bestätigenden Beschluss zu TOP 3, der § 16 WEG inhaltlich aufgreife, kämen die in Rede stehenden Nutzungen allen Miteigentümern zugute. TOP 3 weist im Gegenteil die Erträge für die Fremdnutzung der Hofdurchfahrt ab dem 1.1.2001 uneingeschränkt den Teileigentümern der Garagen zu. 80

Eine solche Regelung unterliegt indes nicht der Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft. Denn sie zielt darauf ab, u.a. dem Beschwerdeführer die ihm nach § 16 Abs. 1 WEG gebührenden Früchte seines Miteigentums zu entziehen. Da der Eigentümerbeschluss vom 20. Februar 2001 zu TOP 3 damit in den der Disposition der Wohnungseigentümer entzogenen Bereich des Miteigentums des Beteiligten zu 1 eingreift, ist die Beschlussregelung wegen nicht vorhandener bzw. überschrittener Regelungskompetenz als nichtig anzusehen (BGH NJW 2000, 3500; = NZM 2000, 1184). 81

Ergänzend sei auf Folgendes hingewiesen: Die Bestimmung der Teilungserklärung, dass die Instandhaltung der Garagen sowie der Durchfahrt zum Hof unter dem Wohnhaus einschließlich Durchfahrtstor mit etwaigen Einrichtungen (z.B. Elektromotor) durch die Teileigentümer der Garagen zu bestreiten ist, korrespondiert mit dem Benutzungsrecht der Garageninhaber, nicht aber mit dem Recht zur Fremdnutzung. Insoweit sind etwa hiermit verbundene Lasten von sämtlichen Gemeinschaftern entsprechend ihrem Anteil zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG) und gebührt ihnen ein entsprechender Anteil der Nutzungen (§ 16 Abs. 1 WEG), hier des Nutzungsentgelts von derzeit ca. 750,- Euro (§ 16 Abs. 1 WEG). 82

b) Ein mehrheitlicher Beschluss der Wohnungseigentümer war ausreichend. Denn die beschlossene Maßnahme dient der ordnungsgemäßen Instandsetzung des Eigentums. Die Frage, ob eine Maßnahme noch als Instandsetzung oder Instandhaltung zu bewerten ist oder diese bereits eine darüber hinausgehende bauliche Veränderung oder Aufwendung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG darstellt, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien zu beurteilen. Dabei ist allgemein anerkannt, dass der Begriff der Instandhaltung bzw. Instandsetzung nicht bloß auf die Erneuerung bzw. das Auswechseln bereits vorhandener 83

Bauteile oder Einrichtungen beschränkt ist, sondern bei der Ersatzbeschaffung die technische Weiterentwicklung und den verbesserten Standard unter Berücksichtigung einer vernünftigen Kosten-Nutzen-Analyse umfasst. Auch eine über die bloße Reproduktion des bisherigen Zustands hinausgehende bauliche Veränderung, die eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung zur Behebung eines Mangels darstellt, ist eine ordnungsgemäße Instandsetzung (vgl. Senat, OLGR 2000, 442; OLGR 2000, 82; Senatsbeschluss - 3 Wx 13/02 - vom 15. März 2002; OLG Köln ZMR 1998, 49; KG WuM 1996, 300; WE 1994, 335, 336; BayObLG NZM 1998, 338; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 21 Rz. 134).

Durch den angefochtenen Beschluss haben sich die Wohnungseigentümer mehrheitlich dafür entschieden, die Fassade der Anlage wegen loser Fassadenplatten, Undichtigkeit und Asbestbelastung der Verkleidung mit einem Wärmedämm-Verbundsystem (Thermohaut) zu versehen. Die mehr als 30 Jahre alte Fassade aus nach heutigem Erkenntnisstand gesundheitsbeeinträchtigendem Material (Eternit) ist - wie sich aus den eingereichten und von der Kammer fehlerfrei bewerteten Fotos ergibt - in den dort beispielhaft dargestellten Teilen instandsetzungsbedürftig. An den Fensterlaibungen haben sich die Platten gehoben, die Dämmung ist sichtbar; es besteht kein Anschluss zur Fensterlaibung mehr. Die Befürchtung, dass Feuchtigkeit eindringt und bei Sturm Platten herabfallen, ist nicht von der Hand zu weisen. 84

Die beschlossene Instandsetzungsmaßnahme ist nicht nur zur Behebung der beschriebenen Mängel an der Fassade geeignet, sondern stellt sich - weil sie gleichzeitig für eine zeitgemäße Wärmedämmung sorgt - als technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung im Vergleich zu einer bloßen Ausbesserung der Fassade ohne wärmeisolierende Wirkung dar. 85

Selbst wenn zur Mängelbeseitigung weitere gleichermaßen Erfolg versprechende Sanierungsmaßnahmen in Betracht kämen, so steht der Eigentümergemeinschaft ein Ermessensspielraum bei der Auswahl zu. Wie der Senat bereits mehrfach ausgeführt hat, sind vertretbare Mehrheitsentscheidungen in diesem Rahmen grundsätzlich hinzunehmen (vgl. Senat WE 1991, 252; Beschluss v. 26.4.1999 - 3 Wx 32/99). Die Wohnungseigentümer können sich für die ihnen am meisten zusagende Maßnahme entscheiden, sofern diese - wofür derzeit kein Anhalt besteht - nicht nach Preis und Qualität der Ausführung negativ aus dem Rahmen fällt. Wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft sich unter diesen Umständen für das Wärmedämmverbundsystem als - modernisierende - Instandsetzungsmaßnahme entscheidet, widerspricht dieser Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. 86

c) Die vom der Kammer gebilligte Verwalterentlastung in TOP 5 hat der Beschwerdeführer mit der Begründung seines Rechtsmittels nicht beanstandet und nimmt dieselbe offenbar hin. Die Unwirksamkeit des Beschlusses zu TOP 3 ist auf die Verwalterentlastung ohne Einfluss. 87

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 Satz 1 WEG. Eine Erstattungsanordnung in Bezug auf die außergerichtlichen Kosten (§ 47 Satz 1 WEG) ist nicht veranlasst. 88

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE