
Datum: 20.12.2007
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 249/07
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2007:1220.15W249.07.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 9 T 162/06

Tenor:

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

Die Gerichtskosten der dritten Instanz werden den Beteiligten zu 1) auferlegt, die auch den übrigen Beteiligten die ihnen im Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten haben.

Der Geschäftswert wird auf 30.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind die Wohnungs- und Teileigentümer der eingangs genannten Anlage, die von der Gemeinnützigen Wohnungs-GmbH in H errichtet worden ist. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind die Kündigung der Versorgungsverträge für das Objekt, die faktische Stilllegung des Bock A und die praktische Umsetzung dieser Maßnahmen.

Die wirtschaftliche Lage der Eigentümergemeinschaft ist seit Jahren desolat. Der Anteil der Eigentümer, die pünktlich und vollständig ihre Hausgelder zahlten, nahm immer weiter ab.

1

2

3

4

Zuletzt zahlten von den Wohnungseigentümern, deren Einheiten vereinzelt über den Wohnturm verteilt liegen, nur noch sieben ihre Hausgelder. Auch die liquiden Mittel der Gemeinschaft waren so weit zusammengeschmolzen, dass aus ihnen die laufenden Rechnungen der Versorgungsunternehmen nicht mehr bestritten werden konnten. Die Gemeinschaft geriet so gegenüber den Versorgungsunternehmen in Rückstand, worauf diese die Kündigung der Verträge in Aussicht stellten.

Die Verwalterin berief deshalb für den 15.11.2005 eine Eigentümerversammlung ein, um über Maßnahmen beschließen zu lassen. 5

Unter TOP 6 wurde mehrheitlich eine Versorgungssperre für die Einheiten der Eigentümer, die ihre laufenden Hausgelder für mehr als drei Monate nicht oder nicht vollständig gezahlt hatten, beschlossen. Der Beschluss ist inzwischen bestandskräftig. 6

Unter TOP 7 fasste die Gemeinschaft mit 118 Ja-Stimmen gegen 10 Nein-Stimmen bei 42 Enthaltungen folgenden Beschluss: 7

- Die Wohnungs-/Teileigentume aller Miteigentümer (Zahler/Nichtzahler), die sich in den beiden Hochhäusern [Block A] befinden, werden von der Versorgung mit Heizung, Wasser und Allgmeinstrom abgetrennt (Versorgungssperre). 8
- Der Verwalter wird angewiesen, alle notwendigen tatsächlichen, rechtlichen und gerichtlichen Schritte im Namen der Gemeinschaft zu unternehmen, um die Versorgungssperre durchzusetzen. Hierbei darf er sich anwaltlicher Hilfe im Namen der Gemeinschaft bedienen.
- Im Falle der Anfechtung des Beschlusses durch einzelne Miteigentümer wird der Verwalter gleichwohl angewiesen, den Beschluss im Namen der Gemeinschaft durchzusetzen und er wird gleichzeitig ermächtigt, sich geeigneter Hilfskräfte und anwaltlicher Hilfe im Namen der Gemeinschaft zu bedienen.
- Die Kosten der Versorgungssperre haben im Innenverhältnis die Miteigentümer der beiden Hochhäuser Block A aus dem Gesichtspunkt des Verzuges tragen.

Unter TOP 8 beschloss die Versammlung mit 124 Ja-Stimmen gegen 2 Nein-Stimmen bei 44 Enthaltungen, die Verwalterin anzuweisen, sämtliche Versorgungsverträge außerordentlich zum 31.12.2005, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin, zu kündigen. 9

Mit 159 Ja-Stimmen bei 11 Enthaltungen und keiner Gegenstimme erging der Beschluss zu TOP 9, die Verwalterin anzuweisen, die zuständigen Versorgungsträger, Behörden und Gerichte über die bevorstehenden Maßnahmen zu unterrichten und in Abstimmung mit ihnen alle Maßnahmen durchzusetzen, die angesichts der Illiquidität der Gemeinschaft erforderlich erscheinen. 10

Anfang des Jahres 2006 wurde die Versorgung tatsächlich eingestellt. Dies zog eine Ordnungsverfügung der Stadt H vom 22.02.2006 nach sich, die die Nutzung der Wohnungen im Block A untersagte. Seit Anfang März 2006 ist der Wohnturm unbewohnt. 11

Die Antragsteller haben mit einem am 14.12.2005 bei dem Amtsgericht eingegangenen Schriftsatz beantragt, 12

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 zu TOP 7, 8 und 9 für ungültig zu erklären, 13

bzgl. der Beschlüsse zu TOP 8 und 9 haben sie 14

<u>hilfsweise</u> beantragt,	
festzustellen, dass diese Beschlüsse ungültig waren.	16
Die Antragsgegner haben beantragt, die Anträge zurückzuweisen.	17
Mit Beschluss vom 18.09.2006 hat das Amtsgericht dem Antrag teilweise ent-sprochen. Es hat unter Zurückweisung der weitergehenden Anträge den "letzten Spiegelstrich des Beschlusses der Eigentümerversammlung der WEG T-Straße ## in H vom 15.11.2005 zu TOP 7 (Kostenregelung) für ungültig erklärt."	18
Gegen diese ihrem Verfahrensbevollmächtigten am 30.09.2006 zugestellte Ent-scheidung haben die Antragsteller mit Schreiben vom 21.10.2006 und der Beteiligte zu 104) mit Schreiben vom 27.09.2006 sofortige Beschwerde eingelegt. Das Land-gericht hat die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1) für zulässig gehalten, aber aus sachlichen Gründen zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 104) hat es mit der Begründung zurückgewiesen, ihm fehle das Beschwerderecht, weil er die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht angefochten habe.	19
Gegen diese Entscheidung richtet sich die rechtzeitig mit Anwaltsschriftsatz ein-gelegte sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1).	20
II.	21
Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 62 Abs. 1 WEG n.F., 45 Abs. 1 WEG a.F. statthaft und auch sonst zulässig.	22
In der Sache das Rechtsmittel jedoch unbegründet und führt zur Verwerfung der ersten Beschwerde als unzulässig.	23
Das Landgericht hat zu Unrecht angenommen, dass die erste Beschwerde der Beteiligten zu 1) zulässig sei. Es hat dabei übersehen, dass die Beteiligten zu 1) die Frist zur Einlegung der sofortigen Beschwerde nach §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a.F., § 22 FGG nicht eingehalten haben. Danach ist die sofortige Beschwerde binnen einer Notfrist von zwei Wochen einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der angefochtenen Entscheidung. Da der Beschluss des Amtsgerichts vom 18.09.2006 dem Verfahrensbevollmächtigten der Beteiligten zu 1) am Samstag, den 30.09.2006 zugestellt worden ist, lief die Frist am Montag, den 16.10.2006 ab und konnte deshalb mit der Beschwerdeschrift vom 21.10.2006 nicht mehr eingehalten werden.	24
Die Frist ist entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) nicht deshalb gewahrt, weil auch der Beteiligte zu 104) gegen die Entscheidung des Amtsgerichts sofortige Beschwerde eingelegt hatte. Eine unselbständige, d.h. nach Ablauf der Beschwerdefrist eingelegte Anschlussbeschwerde setzt voraus, dass der Beschwerdegegner wirksam (vgl. Keidel/Sternal, FG, 15. Aufl., § 22 Rn. 8ff; § 567 Abs. 3 ZPO) gegen dieselbe Entscheidung ein Rechtsmittel eingelegt hat. Daran fehlt es hier. Der Beteiligte zu 104) war weder Beschwerdegegner der Beteiligten zu 1) noch hatte er wirksam ein Rechtsmittel eingelegt. Denn er war, wie das Landgericht zutreffend angenommen hat, nicht befugt, gegen die Entscheidung des Amtsgerichts eine Beschwerde einzulegen. Mit ihr hatte das Amtsgericht nämlich einen Antrag der Beteiligten zu 1) und nicht einen Antrag des Beteiligten zu 104) zurückgewiesen (§ 20 Abs. 2 FGG), und den Antrag, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15.11.2005 für ungültig zu erklären, konnte der Beteiligte zu	25

104) im Zeitpunkt der Rechtsmitteleinlegung nicht mehr stellen, weil die Frist des § 23 Abs. 4 WEG a.F. bereits abgelaufen war (Keidel/Kahl, a.a.O., § 20 Rn. 107). Seine Erstbeschwerde war daher unzulässig.

Da das Rechtsmittel keinen Erfolg hat, waren den Beteiligten zu 1) die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde aufzuerlegen, § 47 S. 1 WEG. Darüber hinaus entsprach es der Billigkeit, ihnen auch die außergerichtlichen Auslagen der übrigen Beteiligten für das Rechtsbeschwerdeverfahren aufzuerlegen, weil sie wegen der Unzulässigkeit ihrer Erstbeschwerde das mit der Rechtsbeschwerde verfolgte Ziel von vornherein nicht erreichen konnten, § 47 S. 2 WEG. 26

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Dabei hat der Senat berücksichtigt, dass der Geschäftswert niedriger festzusetzen ist, wenn die Kosten des Verfahrens andernfalls zu dem Interesse des anfechtenden Beteiligten nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen würde. Dementsprechend hat der 27

Senat auch die Wertfestsetzungen der Vorinstanzen abgeändert, § 31 Abs. 1 S. 2 KostO. 28

29