
Datum: 18.11.2008
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 Wx 139/08
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2008:1118.15WX139.08.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 9 T 15/07

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) wird zurückgewiesen.

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) werden der angefochtene Beschluss und der Beschluss des Amtsgerichts vom 18.12.2006 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Behandlung und Entscheidung, auch über die Erstattung außergerichtlicher Kosten für das Erst- und Rechtsbeschwerdeverfahren, an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert wird auf 12.000 Euro festgesetzt.

Gründe:

- I. 2
- Die Beteiligten zu 1) bis 18) sind die Mitglieder der eingangs genannten Anlage, die von der Beteiligten zu 19) verwaltet wird. 3
- Mit dem am 21.01.2006 bei dem Amtsgericht eingegangenen Antrag hat der Beteiligte zu 1) die Aufhebung der in der Eigentümerversammlung vom 21.12.2005 zu den 4

Tagesordnungspunkten 2, 3 und 5 gefassten Beschlüsse begehrt. Die Beteiligten zu 2) und 3) haben sich dem Antrag mit Schriftsätzen vom 22.02.2006 bzw. 09.03.2006 angeschlossen, die Beteiligten zu 4) bis 18) sind dem Antrag entgegengetreten. Gegenstand der Beschlussfassungen waren Wärmedämmarbeiten im Bereich der zur Straßenseite gelegenen Fassaden und des Giebels in Verbindung mit den Dachdecker- und Klempnerarbeiten am Dach des Haupthauses und am Dachanbau und sonstige Nebenarbeiten und die Erneuerung der Haustür. Zu der Wärmedämmung hatte sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer entschlossen, weil die Fassade rissig war. Gleichzeitig sollte die aus den 70'er Jahren stammende Haustür erneuert werden, weil sie nicht wärmedämmend war und die neue Tür sich in die neue Wärmekonzeption einfügen sollte.

Den Beschlüssen waren folgende nicht angefochtene Beschlussfassungen in früheren Eigentümerversammlungen vorausgegangen: 5

1. Am **02.04.2004** war unter TOP 6 beschlossen worden: 6

Einstimmigkeit besteht darüber, dass wenn die vorhandene Fassadenfläche saniert werden soll, gleichzeitig auch ein Wärmedämmputz aufgebracht wird. Das vorliegende Angebot beläuft sich auf € 20.678,86. Hier wurde die G-Straße und F-Straße Vorderfront berücksichtigt. Die Verwaltung wurde beauftragt, hier weitere Angebote einzuholen. In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung (Ortstermin mit Handwerker) soll dann über die Maßnahme ein entsprechender Beschluss gefasst werden. Auch eine evtl. Sonderumlage sollte dann beschlossen werden. Der Bereich Giebelseite zum Nachbarhaus G-Straße soll bei der Dämmung Berücksichtigung finden. Dies muss in Angeboten noch mit aufgenommen werden. 7

Die Sanierung der Dachfläche Einheit 18 und die neue Klingelanlage sollen in einem Gesamtpaket mit durchgeführt werden. 8

Die Aufzugsfirma hatte mitgeteilt, dass der Fahrstuhlschacht abgedichtet werden muss. Diese Maßnahme soll kurzfristig durchgeführt werden. 9

Die Geländer Laubengang sollen gestrichen werden. Diese Maßnahme soll bei der Fassadensanierung berücksichtigt werden. 10

2. Am **07.04.2005** waren unter TOP 6 a bis c folgende Beschlüsse gefasst worden: 11

Diskussion und Beschlussfassung über notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. 12

a) **Wärmedämmputz Vorderfront G-Straße/F-Straße** 13

Nach eingehender Diskussion wurde der Antrag auf Durchführung für den Wärmedämmputz Vorderfront G-Straße/F-Straße unter Hinzuziehung eines Architekten mit 14

9 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen 15

mehrheitlich angenommen. 16

Die Verwaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Architekten entsprechende Angebote einholen. Auf einer noch einzuberufenden Eigentümerversammlung soll über den Auftrag und 17

die zu zahlende Sonderzahlung ein entsprechender Beschluss gefasst werden.

b) Sanierung Dachfläche Einheit 18 18

Die Eigentümer beschlossen, die Arbeiten im Zuge der Wärmedämmarbeiten durchführen zu lassen. Die Kosten sollen der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

c) Klingelanlage 20

Auch diese Arbeiten sollen im Zuge der Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt werden. Die Kosten hierfür sollen ebenfalls der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

3. Am 01.09.2005 war unter TOP 4 folgender Beschluss einstimmig gefasst worden: 22

a) Vorstellung des Sanierungskonzeptes durch Herrn Architekt N. 23

Hierzu wurde allen Eigentümern die Kostenaufstellung Nr. 1 vom 30.08.2005 übergeben. 24

Die einzelnen Positionen wurden besprochen. Die Eigentümer beschlossen einstimmig, dass Herr Architekt N auf Basis dieser Kostenaufstellung weitere Angebote einholt. Die Submission der Angebote soll Anfang Oktober 2005 erfolgen. Mit dem Verwaltungsbeirat werden dann die eingereichten Angebote geöffnet. In einer dann einzuberufenden Eigentümerversammlung im November 2005 soll über die Vergabe und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme ein entsprechender Beschluss gefasst werden. Mit den Arbeiten soll dann im Jahr 2006 begonnen werden. 25

b) Finanzierung der bereits beschlossenen Sanierungsmaßnahmen. 26

Bei dem Kostenvoranschlag von ca. 120.000 Euro müssten 90.000 Euro durch Sonderumlage finanziert werden. 27

In der Eigentümerversammlung vom **21.12.2005** fassten die anwesenden Wohnungseigentümer jeweils mit einer Mehrheit von 10:5 Stimmen in folgender Reihenfolge die nachstehenden Beschlüsse: 28

TOP 5 (Sonderumlage): 29

Die Eigentümergemeinschaft G-Straße in #####1 F beschließt für die durchzuführenden Fassadensanierungsarbeiten und erforderlichen Nebenarbeiten auf Basis der Kostenaufstellung vom 24.11.2005 eine Sonderumlage von 100.000 Euro. Die auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Beträge werden per 01.05.2006 fällig und sind auf das Konto der Eigentümergemeinschaft einzuzahlen. Die übrigen Kosten der Sanierungsarbeiten werden der Instandhaltungsrücklage entnommen. 30

TOP 2 (Fassadendämmung): 31

Beschlussfassung über die durchzuführenden Wärmedämmarbeiten im Bereich der Fassaden Straßenseite und des Giebels in Verbindung mit den Dachdecker- und Klempnerarbeiten Dach Haupthaus und Dachanbau und sonstige Nebenarbeiten. 32

TOP 3 (Haustür): 33

34

Beschlussfassung über die Erneuerung der Haustür im Rahmen der Wärme-dämmarbeiten gemäß Kostenaufstellung vom 24.11.2005.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 18.12.2006 die Anträge auf Ungültigerklärung der in der Versammlung vom 21.12.2005 gefassten Eigentümerbeschlüsse zurückgewiesen. 35

Gegen diese Entscheidung haben die Beteiligten zu 1) und 2) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt, mit der sie die Ungültigerklärung der in der Versammlung vom 21.12.2005 gefassten Mehrheitsbeschlüsse weiterverfolgt haben. 36

Das Landgericht hat, nachdem es zuvor die den Mehrheitsbeschlüssen der Eigentümer vom 07.04.2005 und 01.09.2005 zugrunde liegenden Angebote und Kostenaufstellungen angefordert hatte, mit Beschluss vom 11.01.2008 die Beschwerden zurückgewiesen. Die Gerichtskosten der Beschwerdeinstanz hat es den Beteiligten zu 1) und 2) auferlegt, eine Erstattung außergerichtlicher Kosten hat es nicht angeordnet. 37

Gegen diese Entscheidung richten sich die mit Anwaltschriftsätzen rechtzeitig eingelegten sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligte zu 1) und 2). 38

II. 39

Die sofortigen weiteren Beschwerden sind nach den §§ 27, 29 FGG, 45 Abs. 1 WEG a.F., 62 WEG n.F. statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) und 2) ergibt sich daraus, dass ihre ersten Beschwerden ohne Erfolg geblieben sind. 40

1. Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) hat bereits deshalb keinen Erfolg, weil seine erste Beschwerde unzulässig war. Im Beschlussanfechtungsverfahren nach dem WEG ist nämlich ein Beschwerdeführer, der den Anfechtungsantrag nicht gestellt hat, nur dann beschwerdeberechtigt, wenn er den Antrag im Zeitpunkt der Rechtsmitteleinlegung noch wirksam stellen könnte (BGHZ 120, 396 = NJW 1993, 662 NJW 1993, 662). Nach § 23 Abs. 4 S. 2 WEG a.F. kann aber ein Antrag auf Ungültigerklärung eines Eigentümerbeschlusses nur binnen eines Monats seit der Beschlussfassung gestellt werden. Dabei handelt es sich um eine materiellrechtliche Ausschlussfrist, die mit der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung beginnt. Diese Frist haben die Beteiligten zu 2) nicht eingehalten, weil sie erst mit Schriftsatz vom 09.03.2006 gegen die Eigentümerbeschlüsse zu TOP 2, 3 und 5 vom 21.12.2005 vorgegangen sind. Dass diese Beschlüsse nichtig sind, ist nicht ersichtlich (s. dazu auch nachstehend). 41

2. Die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) führt zur Zurückverweisung der Sache an das Amtsgericht, weil die Entscheidung des Landgerichts einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält, § 27 FGG. 42

Die Rechtmäßigkeit der Beschlussfassungen über die unter TOP 2 und 3 beschlossenen Baumaßnahmen richtet sich nach § 21 WEG a.F., weil die Gültigkeit von Beschlüssen, die vor dem Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes zum 1.7.2007 gefasst worden sind, sich nur nach den im Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Recht richten können, selbst wenn sie sich nach altem Recht als ungültig und nach neuem Recht als gültig erweisen; dies schließt es dann allerdings nicht aus, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss erneut fassen (Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 62 Rn 2). 43

a) Das Landgericht ist davon ausgegangen, dass die Wohnungseigentümer bereits mit den Beschlussfassungen zu TOP 6 in den Eigentümerversammlungen vom 02.04.2004 und 07.04.2005 bestandskräftig eine modernisierende Maßnahme im Grundsatz beschlossen hätten. Die Wohnungseigentümer hätten mit der Beschlussfassung vom 07.04.2005 dem Antrag auf Durchführung von Wärmedämmarbeiten unter Hinzuziehung eines Architekten mehrheitlich zugestimmt, nachdem sie sich schon in der vorangegangenen Eigentümerversammlung vom 02.04.2004 für einen Wärmedämmputz an der Vorderfront und Giebelseite des Hauses ausgesprochen und eine Beschlussfassung für die nächste Versammlung ins Auge gefasst hatten. Da dieser Beschluss vom 07.04.2005 von den Wohnungseigentümern nicht angefochten worden und auch nicht nichtig sei, hätten die Wohnungseigentümer demnach bestandskräftig eine bauliche Veränderung über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit Mehrheit beschlossen, so dass für eine spätere Konkretisierung der beschlossenen Maßnahme ebenfalls ein Mehrheitsbeschluss genügt habe.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Der Senat kann den Eigentümerbeschluss als Rechtsbeschwerdegericht selbst auslegen, weil es sich um einen Beschluss handelt, der nicht nur einen Einzelfall regelt, sondern auf Dauer angelegt und auch für Sondernachfolger Bestand haben soll. Solche Beschlüsse sind objektiv nach ihrem im Protokoll niedergelegten Inhalt auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt, weil die Sondernachfolger diese Vorstellungen nicht kennen und daher auf das objektiv Erklärte vertrauen müssen (BGHZ 139, 288 = NJW 1998, 3713). Nach Auffassung des Senats können die der Eigentümerversammlung vom 21.12.2005 vorausgegangenen Beschlüsse zu den Wärmedämmmaßnahmen, insbesondere der Eigentümerbeschluss zu TOP 6 in der Eigentümerversammlung vom 07.04.2005, nicht dahin ausgelegt werden, dass mit ihnen bereits grundlegend festgelegt worden sei, dass die Gemeinschaft "koste es, was es wolle" eine Wärmedämmung des Hauses beschlossen hat. Dabei ist insbesondere in den Blick zu nehmen, dass nach der Beschlusslage für eine solche weitreichende Regelung überhaupt kein Anlass bestand. Die Gemeinschaft hatte sich in der Versammlung vom **02.04.2004** unter TOP 6 darauf verständigt, zunächst weitere Angebote einzuholen, nachdem ein Angebot, das sich auf 20.678,86 € belief und die G-Straße und F-Straße Vorderfront berücksichtigte, vorlag. Wenn es dann in der Niederschrift über die sich anschließende Versammlung vom **07.04.2005** unter TOP 6 a heißt, die Gemeinschaft habe mehrheitlich den Beschluss gefasst, den Antrag auf Durchführung für den Wärmedämmputz Vorderfront G-Straße/F-Straße unter Hinzuziehung eines Architekten anzunehmen, die Verwaltung werde in Zusammenarbeit mit dem Architekten entsprechende Angebote einholen und auf einer noch einzuberufenden Eigentümerversammlung solle über den Auftrag u n d die zu zahlende Sonderzahlung ein entsprechender Beschluss gefasst werden, so kann dies bei verständiger Würdigung der Interessen der Wohnungseigentümer nur bedeuten, dass zunächst noch Angebote eingeholt werden sollten, bevor endgültig über die Frage entschieden wird, ob, in welchem Umfang und mit welcher finanzieller Belastung eine Dämmung der Außenwand durchgeführt werden soll. Eine endgültige Entscheidung über eine Wärmedämmung ohne zuvor mehrere Angebote eingeholt zu haben, widerspräche demgegenüber der aus den Protokollen über die früheren Eigentümerversammlungen ersichtlichen Willenslage der Wohnungseigentümer eklatant, so dass ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgegangen werden kann, dass sie sich bereits am **21.12.2005** auch ohne weitere konkrete und mit Zahlen versehene Angebote verschiedener Handwerker dahin festlegen wollten, eine Wärmedämmung durchzuführen.

45

b) Der angefochtene Beschluss des Landgerichts kann daher keinen Bestand haben und ist, weil er sich auch nicht im Ergebnis als richtig erweist, aufzuheben. Da der Sachverhalt

46

bislang nicht hinreichend geklärt ist, kann der Senat die Sache nicht selbst entscheiden. Die Sache musste deshalb an eine Tatsacheninstanz zurückverwiesen werden.

Bauliche Veränderungen, die der ordnungsmäßigen Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums dienen, konnten nach dem hier maßgeblichen § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2, § 22 Abs. 1 WEG a.F. grundsätzlich als Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung durch Stimmenmehrheit von den Wohnungseigentümern beschlossen werden. Das Landgericht hat zutreffend angenommen, dass die für die Wohnanlage der Beteiligten maßgebende Gemeinschaftsordnung keine abweichende Regelung enthält. Unter Instandsetzung ist grundsätzlich die Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsmäßigen Zustands zu verstehen. Nach gefestigter Rechtsprechung zu § 21 WEG a.F. konnten darüber hinaus modernisierende Instandsetzungsmaßnahme im Einzelfall auch als eine solche ordnungsmäßiger Instandsetzung angesehen werden, obwohl sie sich nicht auf die bloße Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands in Form einer Reparatur beschränkten. Dabei spielten für die Beurteilung der Frage, wo im Einzelfall die Grenzen ordnungsmäßiger Instandsetzung liegen, verschiedene Gesichtspunkte eine Rolle, insbesondere der bisherige Zustand, das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Erfolg, und schließlich auch, inwieweit sich die geplante Modernisierung bereits bewährt und durchgesetzt hat. Der dabei anzulegende Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers durfte auch nach altem Recht bei der Wärmedämmung eines Gebäudes nicht zu eng am bestehenden Zustand ausgerichtet werden, wenn die im Wohnungseigentum stehenden Gebäude nicht zum Schaden aller Eigentümer vorzeitig veralten und an Wert verlieren sollten. Entscheidend war (und ist) eine Abwägung aller Vor- und Nachteile einer bloßen Reparatur des vorhandenen Zustands einerseits und der Herstellung eines neuen Zustands andererseits. Auch die Erneuerung einer Fassadenverkleidung unter Anbringung eines zusätzlichen Wärmeschutzes war nach diesen Grundsätzen zu beurteilen (Senat FGPrax 2007, 69 = ZMR 2007, 131; BayObLG NZM, 2002, 75 = ZMR 2002, 209; KG FGPrax 1996, 95; OLG Düsseldorf NZM 2000, 1067; MünchKommBGB/Engelhardt, 4. Aufl., § 21 WEG Rn. 10).

Die Frage, ob vorliegend die Voraussetzungen einer modernisierenden Maßnahme i.S.d. § 21 WEG a.F. vorliegen, die mehrheitlich hätte beschlossen werden können und für die alle Wohnungseigentümer aufzukommen hätten und auch die Instandhaltungsrücklage herangezogen werden könnte, oder ob die Maßnahme als bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG einzustufen ist, die hier der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedurft hätte, lässt sich nach dem bisherigen Vorbringen der Beteiligten nicht abschließend beantworten. Die Vorinstanzen sind, von ihrem Standpunkt aus zutreffend, dieser Frage nicht nachgegangen. Insoweit fehlt es an jeglichen Feststellungen dazu, inwieweit die Außenwände beschädigt und reparaturbedürftig sind und ob eine Erneuerung im Sinne des im Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen § 8 Abs. 2 der WärmeschutzVO 1995 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.08.1994 -BGBl. I 1994 S. 2121-) erforderlich bzw. beabsichtigt war. Denn nur dann kann die am 21.12.2005 beschlossene Maßnahme als eine notwendige Folge der Fassadenerneuerung angesehen werden, weil gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 WärmeschutzVO bei der Erneuerung von Außenwänden an Wohngebäuden die Anforderungen der seit 1.1.1995 geltenden Wärmeschutzvorschriften einzuhalten waren. Die von dem Beteiligten zu 1) aufgeworfene Frage einer Amortisation der zusätzlichen Wärmedämmung stellt sich nur in diesem Fall nicht (BayObLG NZM 2002, 75 = ZMR 2002, 209).

Die Sache war daher zur weiteren Sachaufklärung zurückzuverweisen; der Senat hat das ihm insoweit zustehende Ermessen dahin ausgeübt, die Sache an das Amtsgericht zurückzuverweisen. Das Amtsgericht wird einen Sachverständigen zu beauftragen haben, um den Zustand der Fassaden des Hauses und ihre Reparaturbedürftigkeit zu klären. Im Rahmen der Aufklärung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen wird daher zu prüfen sein, ob eine einfache Reparatur ausreichend oder eine Erneuerung von Teilen Fassade erforderlich ist:

- Ist eine einfache Reparatur ausreichend, greift § 8 Abs. 2 der WärmeschutzVO 1995, die im Zeitpunkt der Beschlussfassung vom 21.12.2005 geltendes Recht war, nicht ein. Dasselbe gilt, wenn sich eine erforderliche Erneuerungsmaßnahme auf weniger als 20 % der Gesamtfläche der jeweiligen Bauteile erstreckt (die Energiesparverordnung vom 24.07.2007 enthält insoweit aber die gleichen Werte wie die WärmeschutzVO 1995, vgl. § 9 Abs. 4 Nr. 1 der VO i.V.m. der Anlage 1 Tabelle 2 Zeile 4 Spalte 1). 50

In diesen beiden Fällen ist im Rahmen der Überprüfung der Rechtmäßigkeit der von der Eigentümergemeinschaft beschlossenen kompletten Erneuerung von Teilen der Fassade der Frage der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nachzugehen. Dabei wird sachverständig zu prüfen sein, in welchem Zeitraum nach einer Kosten-Nutzen-Analyse die jetzt aufzubringenden Kosten aufgewogen sind. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. KG FGPrax 1996, 95) liegt der maximale Zeitraum, bei dem noch von einer wirtschaftlich sinnvollen Amortisation der Mehraufwendungen für modernisierende Instandsetzungen gesprochen werden kann, bei etwa 10 Jahren. 51

- Ist dagegen eine Erneuerung erforderlich, die sich auf 20 % und mehr als 20 % der Gesamtfläche der jeweiligen Bauteile erstreckt, so greift § 8 Abs. 2 der WärmeschutzVO 1995 ein, sodass sich nicht mehr die Frage der Amortisation der Kosten stellt, weil dann die Wärmedämmung zwingend vorgeschrieben ist. Zu prüfen bleibt aber, ob die von der Gemeinschaft beschlossene Vergabe der Arbeiten der Höhe nach ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. 52

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. 53