

ZfIR 2010, A 13

OLG Hamm: Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft

In der Wohnungseigentumssache, in der es um den Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft ging, entschied das OLG Hamm mit Beschluss vom 12.8.2010 (**-- I-15 Wx 63/10 OLG Hamm**), dass der Erwerb zahlreicher Sondereigentumseinheiten durch Wohnungseigentümergeinschaft keine ordnungsgemäße Verwaltung darstellt.

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beteiligten zu 1) und zu 2) sind Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage. Verwalterin der Anlage war bis zum 30.6.2007 die Beteiligte zu 3). Seit dem 1.7.2007 ist Verwalterin die Beteiligte zu 4). Die Wohnungseigentümer fassten in der Wohnungseigentümersammlung 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. Der 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 Leitsätze der Entscheidung lauten: 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.