

Bayerisches Oberstes Landesgericht

BESCHLUSS

§§ 23, 22, 14 Nr. 1 WEG

- 1. Stimmen die Wohnungseigentümer nur über die Anwesenheit eines Rechtsanwalts einer soeben begonnenen Versammlung ab, wird ein solcher "Geschäftsordnungsbeschuß" mit Beendigung der Eigentümerversammlung von selbst gegenstandslos.**
- 2. Ist die darin getroffene Regelung rechtswidrig, so kann sie, wenn sich der Fehler entsprechend auswirkt, bei rechtzeitiger Anfechtung zur Ungültigkeit sonstiger in der Versammlung gefaßter Beschlüsse führen. Eine selbständige Anfechtung ist jedoch, da die Ungültigerklärung rechtlich wirkungslos bliebe, unzulässig (vgl. BayObLGZ 1995, 409).**
- 3. Die Versammlungen der Wohnungseigentümer sind nicht öffentlich, so dass ein Wohnungseigentümer - wenn durch Teilungserklärung oder Vereinbarung nichts anderes bestimmt ist - dritte Personen (Berater) nur hinzuziehen darf, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat.**
- 4. Beachtliche Gründe, aus denen sich ein vorrangiges Interesse an der Teilnahme sachkundiger Beratung an einer Eigentümerversammlung ergeben könnte, können etwa ein hohes Lebensalter oder das Unvermögen eines Eigentümers, seinen Standpunkt in der Versammlung angemessen zu vertreten oder besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten der Angelegenheit sein.**
- 5. Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen. Dabei spielt es keine Rolle, aus welchen Gründen sie eine erneute Beschlußfassung für angebracht halten.**
- 6. Mit dem Zweitbeschuß wird der Erstbeschuß außer Kraft gesetzt. Wird der Zweitbeschuß für ungültig erklärt, entfällt die Aufhebung des Erstbeschlusses. Denn die Verbindung der Regelung – Aufhebung und ersetzende Entscheidung – in dem neuen Beschuß hat entsprechend § 139 BGB zur Folge, daß im Zweifel die Ungültigkeit eines Teils des Beschlusses dessen Gesamtnichtigkeit herbeiführt. Die Aufhebung des Erstbeschlusses bleibt nur dann bestehen, wenn sich feststellen läßt, daß sie auch bei Kenntnis der Ungültigkeit der ersetzenden Regelung beschlossen worden wäre.**

BayObLG, Beschuß vom 10.04.1997; Az.: 2Z BR 125/96

Tenor:

I. Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschuß des Landgerichts Regensburg vom 23.09.1996 wird zurückgewiesen.

II. Die Antragsteller haben als Gesamtschuldner die gerichtlichen und die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.

III. Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird auf 8.000 DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragsteller (ein Ehepaar) und die Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer einer aus 20 Wohnungen bestehenden Anlage, die von der weiteren Beteiligten verwaltet wird. Die Antragsteller bauten in der Küche ihrer Wohnung einen Dunstabzug ein und schlossen diesen an einen Entlüftungsschacht an, mit dem die Abluft innenliegender WC's über das Dach ins Freie geführt wird. In der Eigentümerversammlung vom 09.05.1995 stimmten die Wohnungseigentümer darüber ab, ob der Lüftungsschacht für Einleitungen aus der Küche benutzt werden darf. Dies lehnten sie mit zwölf gegen zwei Stimmen ab. In der Versammlungsniederschrift heißt es weiter:

"Als Termin für den Abbau und den vorherigen Zustand des Lüftungsschachts wieder herzustellen wurde 4 Wochen nach Zugang dieses Protokolls genannt. Der Antragsteller zu 1) und eine weitere Wohnungseigentümerin werden dieses Protokoll per Einschreiben von der Verwaltung erhalten."

Dieser Eigentümerbeschluss wurde nicht angefochten. Die Antragsteller beantragten beim Amtsgericht, die Versammlungsniederschrift dahin zu berichtigen, daß ihnen keine Frist für den Abbau und die Wiederherstellung des vorherigen Zustands gesetzt worden sei. Diesen Antrag erklärten die Beteiligten übereinstimmend für erledigt, weil der Tagesordnungspunkt "Einleitung von Dunstabzugshauben in die Abluftschächte" in einer auf Verlangen des Antragstellers zu 1 und einiger weiterer Wohnungseigentümer für den 27.11.1995 einberufenen Eigentümerversammlung erneut behandelt werden sollte.

Nach § 13 der Gemeinschaftsordnung ist in der Eigentümerversammlung die Vertretung durch schriftlich Bevollmächtigte zulässig. Nach § 4.2 des Verwaltervertrags kann sich ein Wohnungseigentümer nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. In der Versammlung vom 27.11.1995, bei der 17 Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten waren, erschien der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller, ein Rechtsanwalt, als Beistand des Antragstellers zu 1. Vor Eintritt in die Tagesordnung stimmten die Wohnungseigentümer über seine Anwesenheit ab und sprachen sich mit 15 zu 2 Stimmen dagegen aus. Der Rechtsanwalt verließ daraufhin die Versammlung. Die Wohnungseigentümer stimmten zunächst darüber ab, ob die Dunstabzugshauben an die vorhandenen Lüftungsschächte angeschlossen werden dürfen. Zwei von ihnen sprachen sich dafür, 15 dagegen aus. Danach beschlossen die Wohnungseigentümer mit gleicher Mehrheit, daß die angeschlossenen Dunstabzugshauben der Antragsteller und einer weiteren Wohnungseigentümerin innerhalb von acht Wochen ab dem Tag der Versammlung ausgebaut werden sollten und der Lüftungsschacht ordnungsgemäß zu verschließen sei.

Die Antragsteller haben beim Amtsgericht beantragt,

1. den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 27.11.1995, mit dem ihrem Verfahrensbevollmächtigten die Teilnahme an der Versammlung verweigert wurde, für ungültig zu erklären;
2. festzustellen, daß der von ihnen beauftragte Rechtsanwalt an den nächsten Eigentümerversammlungen teilnehmen dürfe und dort ein Rederecht habe, soweit Stellungnahmen der Antragsteller zur streitgegenständlichen Problematik, zum vorliegenden Rechtsstreit oder zu anderen, die Antragsteller unmittelbar berührenden wichtigen Fragen des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander betroffen seien;
3. den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 27.11.1995, wonach sie den Anschluß ihrer Küchendunstabzugshaube vom Lüftungsschacht zu entfernen haben, für ungültig zu erklären;
4. festzustellen, daß sie gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern ein Recht auf Beibehaltung des bisherigen Anschlusses der Küchendunstabzugshaube an den Lüftungsschacht haben.

Das Amtsgericht hat mit Beschluß vom 09.05.1996 die Anträge Nr. 1, 3 und 4 als unzulässig, den Antrag Nr. 2 als unbegründet abgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Antragsteller ist durch Beschluß des Landgerichts vom 23.09.1996 zurückgewiesen worden. Hiergegen richtet sich ihre sofortige weitere Beschwerde.

II.

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Soweit sich die Antragsteller gegen den Ausschluß ihres Rechtsanwalts von der Versammlung vom 27.11.1995 wendeten, sei die Anfechtung zulässig, aber nicht begründet. In der Gemeinschaftsordnung könne die Befugnis der Wohnungseigentümer, sich in den Eigentümerversammlungen vertreten zu lassen, auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt werden. Die Wohnungseigentümer sollten auftretende Meinungsverschiedenheiten allein unter sich austragen und sich deshalb nur durch bestimmte, dem eigenen Kreis nahestehende Personen vertreten lassen dürfen. Dementsprechend sei Personen, die von der Vertretung ausgeschlossen seien, jede aktive Teilnahme an der Versammlung versagt. Somit könnten auch Dritte, selbst wenn sie nur beratende Tätigkeit ausübten, von der Versammlung ausgeschlossen werden. Etwas anderes gelte nur, wenn Gründe vorlägen, die gewichtiger seien als das Interesse anderer Wohnungseigentümer, die Versammlung auf einen engen Kreis zu beschränken. Solche Umstände lägen hier nicht vor.

Der Antrag festzustellen, daß ein von den Antragstellern beauftragter Rechtsanwalt an der nächsten Eigentümerversammlung teilnehmen dürfe, sei ebenfalls unbegründet. Es komme auf Art und Bedeutung der jeweils anstehenden Tagesordnungspunkte an; daher könne erst in der Versammlung darüber befunden werden, ob ein Berater anwesend sein dürfe oder nicht. Im übrigen könne dahingestellt bleiben, ob der Antrag hinreichend bestimmt sei.

Dem Antrag, den Eigentümerbeschuß vom 27.11.1995 für ungültig zu erklären, wonach die Antragsteller den Anschluß ihres Küchendunstabzugs an den Lüftungsschacht zu entfernen haben, fehle das Rechtsschutzbedürfnis. Die Wohnungseigentümer hätten dies nämlich schon in der Versammlung vom 9.5.1995 beschlossen. Die Aufhebung des Eigentümerbeschlusses vom 27.11.1995 wäre ohne Auswirkung auf das Rechtsverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern, weil dann der bestandskräftige Beschluß vom 9.5.1995 maßgeblich wäre. Der zwischenzeitliche Einbau einer Brandschutzklappe habe keine wesentliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse herbeigeführt, in deren Folge den Antragstellern ein Anspruch auf Abänderung des Eigentümerbeschlusses vom 9.5.1995 zustehen könnte. Aus der Niederschrift über diese Versammlung ergebe sich, daß auch Probleme der Geruchsbelästigung ungeklärt gewesen seien. Im übrigen wäre der Antrag auch unbegründet.

Der Antrag, festzustellen, daß die Antragsteller ein Recht darauf hätten, den Anschluß ihres Küchendunstabzugs an den Lüftungsschacht beizubehalten, sei unzulässig. Denn es stehe der bestandskräftige Eigentümerbeschuß vom 9.5.1995 entgegen. Im übrigen wäre die Beschwerde auch insoweit unbegründet.

2. Die angefochtene Entscheidung hält der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

a) Das Landgericht hat den Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses vom 27.11.1995 für zulässig erachtet, mit dem die Wohnungseigentümer sich gegen die Teilnahme des als Beistand des Antragstellers zu 1 erschienenen Rechtsanwalts an der Versammlung ausgesprochen haben. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Anfechtung dieses Eigentümerbeschlusses ist wegen Fehlens eines Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. Der Versammlungsniederschrift zufolge haben die Wohnungseigentümer nur über die Anwesenheit des Rechtsanwalts bei der soeben begonnenen Versammlung abgestimmt. Ein solcher "Geschäftsordnungsbeschluß" wird mit Beendigung der Eigentümerversammlung von selbst gegenstandslos. Ist die darin getroffene Regelung rechtswidrig, so kann sie, wenn sich der Fehler entsprechend auswirkt, bei rechtzeitiger Anfechtung zur Ungültigkeit sonstiger in der Versammlung gefaßter Beschlüsse führen. Eine selbständige Anfechtung ist jedoch, da die Ungültigerklärung rechtlich wirkungslos bliebe, unzulässig (vgl. BayObLGZ 1995, 409 m.w.N.; Bärmann/Merle WEG 7. Aufl. § 23 Rn. 142; Becker WE 1996, 52). Anders wäre die Rechtslage, wenn sich der Ausschluß über die gegenwärtige Versammlung hinaus auch auf künftige Versammlungen bezöge. Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor.

b) Den Antrag festzustellen, daß der von den Antragstellern beauftragte Rechtsanwalt an den nächsten Eigentümerversammlungen teilnehmen dürfe und dort ein Rederecht habe, soweit dies Stellungnahmen der Antragsteller "zur streitgegenständlichen Problematik, zum vorliegenden Rechtsstreit oder zu anderen die Antragsteller unmittelbar berührenden wichtigen Fragen des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander" betreffe, hat das Landgericht ersichtlich als auf die Feststellung einer allgemeinen Teilnahmeberechtigung des Rechtsanwalts gerichtet ausgelegt. Dies beanstandet die Rechtsbeschwerde, weil es den Antragstellern nur um jene künftigen Eigentümerversammlungen gehe, bei denen der Anschluß ihres Küchendunstabzugs an den Lüftungsschacht und damit in Zusammenhang stehende Fragen behandelt würden. Diese Einschränkung hätte der von den Antragstellern vorgebrachten Antragsbegründung zumindest andeutungsweise entnommen werden können. Im Wohnungseigentumsverfahren sind an die Bestimmtheit von Anträgen geringere Anforderungen zu stellen als im

Zivilprozeß. Das Landgericht hätte daher im Weg der Auslegung den wirklichen Willen der Antragsteller erforschen und ohne Bindung an den formulierten Antrag eine sachgerechte Entscheidung treffen müssen (vgl. BayObLG DWE 1991, 163). Auf einer unzureichenden Auslegung des Antrags Nr. 2 beruht die angefochtene Entscheidung jedoch nicht. Das Landgericht hat diesen Antrag im Ergebnis zu Recht für unbegründet erachtet.

(1) Ohne Rechtsfehler ist das Landgericht von der Zulässigkeit des Antrags ausgegangen. Dieser ist hinreichend bestimmt, soweit die Antragsteller begehren, die Teilnahmeberechtigung des von ihnen beauftragten Rechtsanwalts an solchen Eigentümerversammlungen festzustellen, die den Anschluß ihres Dunstabzugs an den Entlüftungsschacht und damit zusammenhängende Fragen zum Gegenstand haben. Insoweit ist auch das rechtliche Interesse der Antragsteller an der beantragten Feststellung (§ 256 Abs. 1 ZPO entsprechend) zu bejahen.

(2) Entgegen der Annahme des Landgerichts ist für die Wohnanlage der Beteiligten die Teilnahme von Beratern oder Beiständen an der Eigentümerversammlung weder in der Gemeinschaftsordnung noch im Verwaltervertrag geregelt. Die in § 4.2 des Verwaltervertrags enthaltene, die Wohnungseigentümer bindende (vgl. BayObLG WuM 1994, 105) Beschränkung des zur Vertretung der Wohnungseigentümer in der Versammlung zugelassenen Personenkreises beinhaltet nicht zugleich ein Verbot der Hinzuziehung von Beiständen (vgl. BGHZ 121, 236; BayObLGZ 1981, 164). Zutreffend geht das Landgericht jedoch davon aus, daß die Versammlungen der Wohnungseigentümer nicht öffentlich sind und ein Wohnungseigentümer daher, wenn durch Teilungserklärung oder Vereinbarung nichts anderes bestimmt ist, dritte Personen (Berater) nur hinzuziehen darf, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat (vgl. BGH aaO; Wenzel WPM 1996 Sonderbeilage 5 S. 12). Gegenüber dem schutzwürdigen Interesse der anderen Wohnungseigentümer, die Versammlungen auf den eigenen Kreis zu beschränken, kann das Interesse eines Wohnungseigentümers an sachkundiger Beratung vorrangig sein, wenn er sich aus einem in seiner Person liegenden beachtlichen Grund oder wegen des Schwierigkeitsgrades der Angelegenheit nicht in der Lage sieht, seine Rechte in der Versammlung angemessen wahrzunehmen (vgl. BGH aaO; Bärmann/Merle § 24 Rn. 78, 79). Hiervon ausgehend hat das Landgericht angenommen, es müsse erst in der Versammlung darüber befunden werden, ob ein Berater anwesend sein dürfe, weil es auf Art und Bedeutung der jeweils anstehenden Tagesordnungspunkte ankomme. Dies wird für den Regelfall zutreffen; hier hat das Landgericht jedoch nicht berücksichtigt, daß die Antragsteller einen bestimmten, eng begrenzten Fragenkreis genannt haben, zu dessen Erörterung in Eigentümerversammlungen sie ihren Rechtsanwalt hinzuziehen wollten. Das Landgericht hätte daher prüfen müssen, ob die Antragsteller ein berechtigtes Interesse an der Anwesenheit ihres anwaltlichen Beistands in einer Eigentümerversammlung haben, bei der die mit dem Anschluß ihres Dunstabzugs an den Lüftungsschacht zusammenhängenden Fragen behandelt werden sollen. Die insoweit unterbliebene Würdigung kann der Senat auf der Grundlage der vom Landgericht getroffenen Feststellungen selbst vornehmen.

aa) Das Vorliegen von in der Person der Antragsteller bestehenden beachtlichen Gründen, aus denen sich ihr vorrangiges Interesse an sachkundiger Beratung ergeben könnte, etwa ein hohes Lebensalter oder das Unvermögen, ihren Standpunkt in der Versammlung angemessen zu vertreten, hat das Landgericht verneint. Insbesondere hat die Kammer aufgrund ihres persönlichen Eindrucks in der mündlichen Verhandlung festgestellt, daß der Antragsteller zu 1 durchaus in der Lage sei, seine Argumente überzeugend vorzutragen. An diese ohne

Verfahrensfehler getroffene Feststellung ist der Senat gebunden (§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, § 561 Abs. 2 ZPO).

bb) Die Angelegenheit weist auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf. Dies kann der Senat selbst beurteilen, da es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt. Gegenstand der Auseinandersetzung der Wohnungseigentümer ist eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum, die von den Antragstellern vorgenommen worden ist. Die Frage, ob derartige bauliche Veränderungen Bestand haben können oder zu beseitigen sind, tritt in einer Wohnanlage nicht selten auf und ist von den Wohnungseigentümern bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wiederholt zu entscheiden. Das gleiche gilt für Fragen, die den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen. Die hier vorliegende Fallgestaltung weist keine Besonderheiten und keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten auf. Im übrigen ist es den Antragstellern insoweit zumutbar, sich vor Beginn der Versammlung sachkundig beraten zu lassen.

cc) Ein berechtigtes Interesse der Antragsteller an der Hinzuziehung eines Rechtsanwalts zur Eigentümerversammlung ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, daß die Wohnungseigentümer untereinander zerstritten sind, selbst wenn diese Streitigkeiten mit dem Anschluß des Dunstabzugs der Antragsteller an den Entlüftungsschacht in Zusammenhang stehen.

c) Den auf die Ungültigerklärung der Eigentümerbeschlüsse vom 27.11.1995 gerichteten Antrag Nr. 3 hat das Landgericht mit Recht für unzulässig erachtet. Diesem Antrag fehlt wegen der Bestandskraft des inhaltsgleichen Eigentümerbeschlusses vom 09.05.1995 das Rechtsschutzbedürfnis.

(1) Das Landgericht hat den Eigentümerbeschluß vom 09.05.1995 dahin ausgelegt, daß damit eine Verpflichtung der Antragsteller begründet worden sei, den Anschluß ihres Küchendunstabzugs vom Lüftungsschacht zu entfernen und den früheren Zustand wieder herzustellen. Dies ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Aus der Versammlungsniederschrift ergibt sich, daß die Wohnungseigentümer mit der Verneinung der zur Abstimmung gestellten Frage, ob der Lüftungsschacht für Einleitungen aus der Küche benutzt werden dürfe, zugleich die Beseitigung vorhandener Anschlüsse beschlossen haben. Denn im Protokoll ist festgehalten, daß ein Termin für den Abbau der vorhandenen Anschlüsse sowie die Wiederherstellung des vorherigen Zustands genannt wurde und daß die Verwaltung den betroffenen Wohnungseigentümern das Protokoll per Einschreiben zusenden würde. Aus diesen Umständen konnte das Landgericht entnehmen, daß die Eigentümer nicht nur deklaratorisch erklären wollten, ihnen stehe ein Recht auf Beseitigung der Anschlüsse zu, sondern daß sie durch den Eigentümerbeschluß – sei es auch nur neben einer schon nach der materiellen Rechtslage bestehenden inhaltsgleichen Pflicht – die Verpflichtung zur Beseitigung der Anschlüsse konstitutiv begründen wollten. Unterläßt es in einem solchen Fall der betroffene Wohnungseigentümer, innerhalb eines Monats den Antrag auf Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses zu stellen (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG), so ist die Verpflichtung bindend, auch wenn sie zuvor nicht bestanden haben sollte (vgl. Senatsbeschluß vom 02.07.1987, 2Z BR 136/86 S. 7, insoweit nicht abgedruckt in WuM 1987, 327; KG ZMR 1996, 389 f.).

(2) Die Eigentümerbeschlüsse vom 27.11.1995 stellen ihrem Inhalt nach eine Wiederholung des vorgenannten Beschlusses vom 09.05.1995 dar. Die Wohnungseigentümer haben zunächst erneut die Frage verneint, ob die

Lüftungsschächte für den Anschluß von Dunstabzügen benutzt werden dürfen. Sodann haben sie beschlossen, daß die Dunstabzüge der Antragsteller und einer weiteren Wohnungseigentümerin innerhalb von acht Wochen ausgebaut sowie die Anschlüsse ordnungsgemäß verschlossen werden sollen. Damit ist wiederum eine Beseitigungsverpflichtung begründet worden, der in diesem Fall durch die Fristsetzung besonderer Nachdruck verliehen werden sollte.

(3) Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen. Dabei spielt es keine Rolle, aus welchen Gründen sie eine erneute Beschlußfassung für angebracht halten (vgl. BGHZ 1138 197/200; BayObLGZ 1994, 339; BayObLG WuM 1996, 372). Schutzwürdige Belange aus Inhalt und Auswirkungen des Erstbeschlusses, die bei der erneuten Beschlußfassung zu berücksichtigen gewesen wären, machen die Antragsteller nicht geltend.

(4) Mit dem Zweitbeschluß wird der Erstbeschluß außer Kraft gesetzt. Wird der Zweitbeschluß für ungültig erklärt, entfällt die Aufhebung des Erstbeschlusses. Denn die Verbindung der Regelung – Aufhebung und ersetzende Entscheidung – in dem neuen Beschluß hat entsprechend § 139 BGB zur Folge, daß im Zweifel die Ungültigkeit eines Teils des Beschlusses dessen Gesamtnichtigkeit herbeiführt. Die Aufhebung des Erstbeschlusses bleibt nur dann bestehen, wenn sich feststellen läßt, daß sie auch bei Kenntnis der Ungültigkeit der ersetzenden Regelung beschlossen worden wäre. Ein solcher Wille ergibt sich nicht bereits aus der Bereitschaft der Versammlung, über die schon geregelte Angelegenheit erneut zu beschließen (vgl. BGHZ 127, 99; Wenzel aaO S. 13). Umstände, die für einen dahingehenden Willen der Wohnungseigentümer sprechen könnten, hat das Landgericht nicht festgestellt. Vielmehr spricht dagegen, daß sich bei der erneuten Beschlußfassung außer den beiden Betroffenen alle anderen in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer für die Beseitigung der Anschlüsse ausgesprochen und diesem Verlangen mit einer Fristsetzung Nachdruck verliehen haben.

(5) Ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Zweitbeschlusses vom 27.11.1995 können die Antragsteller auch nicht aus einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse herleiten, durch die sich die Grundlage des Erstbeschlusses vom 09.05.1995 zu ihrem Nachteil geändert hätte (vgl. BGHZ 127, 99; Wenzel aaO S. 13). Das Landgericht hat den Umstand gewürdigt, daß die Antragsteller nach der Eigentümerversammlung vom 09.05.1995 eine Brandschutzklappe eingebaut haben, die geeignet und ausreichend ist, im Brandfall die Übertragung von Feuer und Rauch zu unterbinden. Die von den Antragstellern geltend gemachte Veränderung der tatsächlichen Grundlagen des Erstbeschlusses hat das Landgericht zu Recht verneint. Aus der Versammlungsniederschrift vom 09.05.1995 ergibt sich, daß schon damals die Anbringung einer "Feuerschutzklappe" erörtert und die Gestattung des Anschlusses von Dunstabzügen an die vorhandenen Lüftungsschächte unter dieser Voraussetzung zur Abstimmung gestellt worden war. Im übrigen stellt das Landgericht ohne Rechtsfehler fest, daß die Frage der Geruchsbelästigung anderer Wohnungseigentümer auch nach dem Einbau der Brandschutzklappe ungeklärt geblieben ist.

Ob sich hinsichtlich des Rechtsschutzbedürfnisses etwas anderes unter dem Gesichtspunkt ergeben könnte, daß in den beiden Eigentümerbeschlüssen unterschiedliche Fristen zur Beseitigung gesetzt wurden, kann dahingestellt bleiben. Beide Fristen sind nämlich längst abgelaufen.

(6) Da sich der Antrag auf Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses vom 27.11.1995 als unzulässig erweist, sind das Zustandekommen und der Inhalt dieses Beschlusses nicht zu prüfen. Es kommt daher weder auf den Ausschluß des Rechtsanwalts K. von der Eigentümerversammlung noch auf das sonstige diesbezügliche Sachvorbringen der Antragsteller an.

(7) Eine Abänderung der Eigentümerbeschlüsse vom 09.05. und 27.11.1995 unter dem Gesichtspunkt des § 242 BGB wegen veränderter Umstände kommt nicht in Betracht. Ein solcher Anspruch setzt grundsätzlich voraus, daß sich die Treuwidrigkeit aus neu hinzugetretenen Umständen ergibt. Verstößt nämlich ein Eigentümerbeschuß von Anfang an gegen die Grundsätze von Treu und Glauben, muß dies durch Anfechtung geltend gemacht werden (vgl. BayObLG NJW-RR 1994, 658; Palandt/Bassenge BGB 56. Aufl. § 10 WEG Rn. 25; Bärmann/Merle § 23 Rn. 191). Neue Umstände, aus denen eine Treuwidrigkeit hergeleitet werden könnte, liegen jedoch hier nicht vor, wie vorstehend dargelegt wurde.

Abgesehen von alledem werden die Antragsteller durch die ihnen auferlegte Verpflichtung, die von ihnen vorgenommene bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, nicht grob unbillig benachteiligt. Den Feststellungen des Landgerichts zufolge werden andere Wohnungseigentümer durch die Einleitung von Küchendünsten in den Entlüftungsschacht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt (vgl. BayObLG WuM 1990, 403; Palandt/Bassenge § 15 WEG Rn. 9). Soweit die Antragsteller geltend machen, ihr Dunstabzug sei vor nunmehr 25 Jahren angeschlossen worden, liegen keine ausreichenden Anhaltspunkte für die Annahme einer Verwirkung vor; die Antragsteller haben keine Umstände dargetan, die das Vertrauen gerechtfertigt hätten, die übrigen Wohnungseigentümer würden die Einleitung auf unbegrenzte Zeit dulden.

d) Der Antrag festzustellen, daß die Antragsteller zur Beibehaltung des Anschlusses ihres Küchendunstabzugs an den Lüftungsschacht berechtigt seien, ist nicht unzulässig, wie das Landgericht angenommen hat, sondern unbegründet.

Die Antragsteller beanstanden allerdings mit Recht, daß die landgerichtlichen Ausführungen insbesondere bei der Behandlung dieses Antrags mehrere sinnentstellende Fehler aufweisen. Aus dem Zusammenhang läßt sich jedenfalls entnehmen, daß dem Erfolg des Antrags der bestandskräftige Eigentümerbeschuß vom 9.5.1995 in Verbindung mit dem ihm bestätigenden Beschuß vom 27.11.1995 entgegensteht.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Der Senat hält es für angemessen, den in allen Rechtszügen unterlegenen Antragstellern die gerichtlichen und die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen.

4. Der Geschäftswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist gemäß § 48 Abs. 3 S. 1 WEG festgesetzt worden. Der Senat hält im Ergebnis in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen einen Geschäftswert von insgesamt 8.000 DM für angemessen. Davon entfällt auf die Anträge Nr. 1 und Nr. 2 ein Betrag von je 1.000 DM, auf den Antrag Nr. 3 ein solcher von 5.000 DM und auf den Antrag Nr. 4 ein Betrag von 1.000 DM.