

# Oberlandesgericht Düsseldorf

## BESCHLUSS

§§ 23 Abs. 4, 24 WEG; 22 Abs. 2 FGG

- 1. Es entspricht allgemeiner Auffassung in der Rechtsprechung, daß ein Wohnungseigentümer, der trotz ordnungsgemäßer Einladung an der Eigentümerversammlung nicht oder nur zeitweise teilgenommen hat, sich rechtzeitig vor Ablauf der Anfechtungsfrist danach erkundigen muß, welche Beschlüsse gefaßt wurden (vgl. z.B. BayObLG, NJW-RR 1991, 976; OLG Frankfurt, WuM 1990, 461). Unterläßt er dies, ist die Versäumung der Anfechtungsfrist nicht unverschuldet i.S. des § 22 Abs. 2 FGG.**
- 2. Ob der Verwalter verpflichtet gewesen wäre, der Antragstellerin das Protokoll über die Eigentümerversammlung rechtzeitig vor Ablauf der Anfechtungsfrist zu übersenden, ist für die Entscheidung nicht erheblich.**
- 3. Der Wohnungseigentümer, der mit einem ihm nachteiligen Beschlüssen rechnen muß, ist nämlich unabhängig von etwaigen Pflichtverletzungen des Verwalters gehalten, seinerseits alles ihm Zumutbare zu unternehmen, um die Anfechtungsfrist zu wahren.**
- 4. Bei der Rüge der Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung handelt es sich um eine Einwendung, die nur im Rahmen einer rechtzeitigen Anfechtung geprüft werden kann. Ein Nichtigkeitsgrund kann hieraus nicht hergeleitet werden (vgl. BayObLGZ 1981, 50).**

OLG Düsseldorf, Beschluß vom 05.12.1994; Az.: 3 Wx 536/93

### **Tatbestand:**

Die Antragsgegnerin ist Inhaberin eines im Jahre 1991 im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen 127/1000-Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Kellergeschoß der Wohnungseigentumsanlage mit einer Nutzfläche von 451 qm. Die Antragstellerin ließ in diesen Räumen durch einen Pächter eine Diskothek betreiben. In der Eigentümerversammlung vom 27.08.1992 wurden folgende Beschlüsse gefaßt:

TOP 1.

- a) Die Eigentümergemeinschaft beschließt einstimmig die WEG-Abrechnung für die Jahre 1986-1990 einschließlich der Einzelabrechnungen.
- b) Die Eigentümergemeinschaft beschließt einstimmig die WEG-Abrechnung 1991 einschließlich der Einzelabrechnungen.

c) Die Eigentümergeinschaft beschließt einstimmig, die auf die Diskothek entfallenden Wohngeldrückstände für die Jahre 1986-1991 über 46.735,88 DM gegenüber der A (Ast.) geltend zu machen.

TOP 2.

Die Eigentümergeinschaft beschließt einstimmig, daß Versicherungsmehrprämien, die ausschließlich durch die Nutzung eines Wohn- bzw. Teileigentums verursacht werden, von dessen jeweiligem Eigentümer zu tragen sind.

TOP 3.

Die Eigentümergeinschaft beschließt einstimmig, daß Protokolle über die Eigentümerversammlungen nur auf Anforderung gegen Gebühr versandt werden.

Mit einem am 15.02.1993 bei dem Amtsgericht eingegangenen Schriftsatz hat die Ast. beantragt, (1) die Beschlüsse für ungültig zu erklären, (2) ihr Wiedereinsetzung wegen Versäumung der Anfechtungsfrist zu gewähren.

Die Anträge blieben in allen Instanzen erfolglos.

### **Gründe:**

1. Nach § 23 Abs. 4 WEG müssen Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sofern sie nicht nichtig sind (vgl. nachstehend zu 2.), innerhalb eines Monats bei Gericht angefochten werden. Andernfalls sind sie bestandskräftig und für alle Miteigentümer verbindlich. Die Antragstellerin hat die Monatsfrist nicht gewahrt. Die streitigen Beschlüsse wurden am 27.08.1992 gefaßt. Die Antragschrift ist erst am 15.02.1993 bei Gericht eingegangen.

Der Antragstellerin war auch wegen der Versäumung der Anfechtungsfrist keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 22 Abs. 2 FGG in entsprechender Anwendung zu gewähren, weil nicht dargetan ist, daß sie ohne ihr Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten. Die Antragstellerin stellt in erster Linie darauf ab, daß sie auf die Zusendung des Protokolls vertraut habe und zu eigenen rechtzeitigen Nachforschungen über das Ergebnis der Eigentümerversammlung vom 27.08.1992 nicht verpflichtet gewesen sei. Diese Ansicht ist rechtsirrig. Es entspricht allgemeiner Auffassung in der Rechtsprechung, daß ein Wohnungseigentümer, der trotz ordnungsgemäßer Einladung an der Eigentümerversammlung nicht oder - wie hier - nur zeitweise teilgenommen hat, sich rechtzeitig vor Ablauf der Anfechtungsfrist danach erkundigen muß, welche Beschlüsse gefaßt wurden (vgl. z.B. BayObLG, NJW-RR 1991, 976; OLG Frankfurt, WuM 1990, 461). Unterläßt er dies, ist die Versäumung der Anfechtungsfrist nicht unverschuldet i.S. des § 22 Abs. 2 FGG.

Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Antragstellerin nicht damit zu rechnen brauchte, daß auf der Eigentümerversammlung Beschlüsse gefaßt werden, die ihre Belange oder Interessen beeinträchtigen (vgl. z.B. BayObLG, NJW-RR 1989, 656f.). Ein solcher Sachverhalt liegt hier jedoch nicht vor. Der Antragstellerin war, wie das Landgericht festgestellt hat und von der Antragstellerin auch nicht in Abrede gestellt wird, die Tagesordnung bekannt. Die Antragstellerin wußte deshalb, daß es in der Versammlung im wesentlichen darum ging, die Frage der rückständigen und laufenden Kosten für die Diskothek einer Entscheidung

zuzuführen. Es war deshalb für die Antragstellerin. fast mit Sicherheit vorauszusehen, daß in der Versammlung für sie nachteilige Beschlüsse gefaßt werden. Anhaltspunkte dafür, daß der Geschäftsführer der Antragstellerin annehmen durfte, die Eigentümerversammlung werde von solchen Beschlüssen deshalb Abstand nehmen, weil er gegen die Anwesenheit von Rechtsanwalt R protestiert und die Versammlung vorzeitig verlassen hatte, liegen nicht vor.

Ob der Verwalter verpflichtet gewesen wäre, der Antragstellerin das Protokoll über die Eigentümerversammlung rechtzeitig vor Ablauf der Anfechtungsfrist zu übersenden, ist für die Entscheidung nicht erheblich. Selbst wenn man eine solche Verpflichtung unterstellt und außerdem davon ausgeht, daß trotz der gegenteiligen Behauptung der Antragsgegnerin eine rechtzeitige Versendung des Protokolls nicht stattgefunden hat, würde dies zu keiner für die Antragstellerin günstigeren Beurteilung führen können. Der Wohnungseigentümer, der mit ihm nachteiligen Beschlüssen rechnen muß, ist nämlich unabhängig von etwaigen Pflichtverletzungen des Verwalters gehalten, seinerseits alles ihm Zumutbare zu unternehmen, um die Anfechtungsfrist zu wahren (vgl. hierzu Korff, DWE 1983, 86f.). Tut er dies nicht, trifft ihn zumindest ein Mitverschulden an der Versäumung der Anfechtungsfrist.

Weitere Umstände, die eine Wiedereinsetzung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

2. Da die Anfechtungsfrist versäumt ist, könnten die Anträge der Antragstellerin nur sachlich Erfolg haben, wenn die streitigen Beschlüsse nichtig und deshalb auch ohne rechtzeitige Anfechtung unverbindlich wären. Nichtig ist ein Eigentümerbeschuß dann, wenn er gegen ein zwingendes gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstößt oder zwingende Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes verletzt (vgl. BGH, NJW 1994, 1866). Ein solcher Nichtigkeitsgrund liegt hier aber nicht vor.

a) Die Beschlüsse zu TOP 1 führen zu einer Belastung der Antragstellerin mit Wohngeldrückständen der Rechtsvorgängerin. Eine solche Beschußfassung verstößt aber nicht gegen unverzichtbare Rechtsvorschriften oder gegen ein gesetzliches Verbot. Insbesondere die Vorschrift des § 56 S. 2 ZVG verbietet es den Miteigentümern nicht, abweichende Regelungen im Innenverhältnis zu treffen und diese Regelung durchzusetzen, sofern der entsprechende Eigentümerbeschuß - wie hier - unangefochten bleibt (vgl. BayObLG, NJW-RR 1992, 14 = WuM 1991, 621ff.; Senat, WuM 1991, 623 und Senat, Beschl. v. 31. 1. 1994 - 3 Wx 282/93). Der Vorlagebeschuß des KG (vgl. NJW 19932960) betrifft einen anders gelagerten Sachverhalt. Wie die vorliegende Beschußfassung bei rechtzeitiger Anfechtung zu beurteilen gewesen wäre, ist hier nicht zu entscheiden. Dies gilt auch für den von der Antragstellerin erhobenen Einwand des Rechtsmißbrauchs, welcher ebenfalls nur im Rahmen einer rechtzeitigen Anfechtung Berücksichtigung hätte finden können (vgl. BayObLG, NJW-RR 1992, 14 = WuM 1991, 621 (622)).

b) Der Beschuß zu TOP 2 betrifft eine Neuverteilung der Versicherungskosten, und zwar abweichend von der in § 16 Abs. 2 WEG und der mit dieser Vorschrift inhaltlich übereinstimmenden Regelung in der Teilungserklärung. Eine solche Neuverteilung verstößt jedoch nicht gegen ein gesetzliches Verbot, weil die Vorschrift des § 16 Abs. 2 WEG abdingbar ist (vgl. BGH, NJW 1994, 1866). Der Beschuß ist deshalb nicht nichtig. Ob der Beschußgegenstand einer Mehrheitsentscheidung zugänglich war, ist unerheblich, weil der Beschuß infolge

unterbliebener Anfechtung für alle Miteigentümer verbindlich geworden ist (vgl. BGH, NJW 1994, 3230).

c) Der Beschluß zu TOP 3 betrifft die Versendung von Protokollen. Ein Grund, der zur Nichtigkeit der getroffenen Regelung führen könnte, ist nicht ersichtlich.

d) Soweit die Antragstellerin bestreitet, daß die Beschlüsse mit den erforderlichen Mehrheiten gefaßt worden seien, ist darauf hinzuweisen, daß nach dem Protokoll - dessen Inhalt insoweit nicht bestritten ist - alle Beschlüsse einstimmig (alle Anwesenden) gefaßt wurden. Ob dabei bezüglich der Regelung zu TOP 2 die nach § 13 der Teilungserklärung erforderliche qualifizierte Mehrheit erreicht wurde, kann im Hinblick auf die nicht rechtzeitige Anfechtung (s. oben zu II 2b) dahinstehen. Soweit die Antragstellerin bestreitet, daß die in der Versammlung Erschienenen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten hätten (Beschlußfähigkeit), handelt es sich um eine Einwendung, die nur im Rahmen einer rechtzeitigen Anfechtung hätte geprüft werden können. Ein Nichtigkeitsgrund kann hieraus nicht hergeleitet werden (vgl. BayObLGZ 1981, 50 (55)). Dies gilt auch für die Frage, ob im Falle der Vertretung eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung vorlag.

Soweit dem Schriftsatz der Ag. vom 27.09.1993 zu entnehmen ist, daß zwei Eigentümer zu der Versammlung nicht geladen waren, ist auch dies kein Nichtigkeitsgrund (vgl. BayObLGZ 1980, 29 (35)).