

# Oberlandesgericht München

## BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 4, 22, 23 WEG

- 1. In Wohnungseigentumssachen, die eine Beschlussanfechtung zum Gegenstand haben, ist das Landgericht auch dann zur Entscheidung berufen, wenn ein Beteiligter, wie hier der Antragsteller in Österreich, seinen allgemeinen Gerichtsstand im Ausland hat (OLG Düsseldorf ZMR 2006, 789).**
- 2. Es fehlt das Rechtsschutzinteresse für einen angefochtenen Negativbeschluss, wenn keine Rechte des Antragstellers beeinträchtigt sind, namentlich keine Sperrwirkung für eine erneute Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über denselben Gegenstand entfaltet (BGHZ 152, 46; Wenzel ZWE 2000, 382/386).**
- 3. Der ablehnende Beschluss kann auch nicht einem späteren Verpflichtungsantrag entgegengehalten werden, weil er sich, anders als in der vom Landgericht herangezogenen Entscheidung des 32. Zivilsenats (Beschluss vom 21.03.2006, 32 Wx 002/06 = OLG-Report 2006, 415), in der Ablehnung gerade dieses Beschlussantrags erschöpft.**

OLG München; Beschluss vom 08.12.2006; Az.: 34 Wx 103/06

### **Tenor:**

1. Die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Landgerichts München I vom 20. Juli 2006 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass auch der Antrag auf Ungültigerklärung des zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 1. September 2005 gefassten Beschlusses als unzulässig verworfen wird.

2. Der Antragsteller hat die gerichtlichen und die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.

3. Der Geschäftswert wird für sämtliche Rechtszüge auf 3.000,00 € festgesetzt. Die Festsetzungen im Beschluss des Amtsgerichts München vom 27. Januar 2006 und im Beschluss des Landgerichts München I vom 20. Juli 2006 werden entsprechend abgeändert.

I.

### **Tatbestand:**

Der Antragsteller und die Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage, die von der weiteren Beteiligten verwaltet wird. Am 01.09.2005 fand eine Eigentümerversammlung statt. In der Einladung vom 24.08.2005 waren als Tagesordnungspunkte (TOP) 2 und 3 jeweils die Vorlage von Angeboten zur Sanierung der Tiefgarage sowie der Einfahrt zur Tiefgarage durch die Hausverwaltung angekündigt. Die Versammlung beschloss dazu einstimmig, dass die Wohnungseigentümer bis 14.09.2005 Gelegenheit haben, zu den Angeboten Stellung zu nehmen. Daran anschließend ist im Protokoll festgehalten, dass die Verwalterin am 15.09.2005 im Umlaufverfahren von den Eigentümern die Beschlussfassung zur Auftragsvergabe abfordern wird. Unter TOP 6 war der „Antrag des Eigentümers W. zur Anbringung einer Markise“ angekündigt. Das Protokoll weist aus, dass der Antrag erörtert und abgelehnt wurde. Als Abstimmungsergebnis ist festgehalten:

Dafür: Herr Dr. G. (für Herrn M. = Antragsteller dieses Verfahrens), Frau P., Herr W.

Dagegen: d.-GmbH, Manfred C.

Somit ist der Antrag abgelehnt.

Nach Abschnitt III 2 der Gemeinschaftsordnung werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefasst, soweit nicht das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung etwas anderes vorsehen. Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Jedoch ist der jeweilige Eigentümer der (Büro-)Einheit Nr. 1, das ist die d.-GmbH, nur stimmberechtigt, soweit es die Heizungsanlage oder nicht ausscheidbare Gebäudeteile betrifft.

Der Antragsteller hat die zu Tagesordnungspunkten 2, 3 und 6 gefassten Beschlüsse angefochten. Das Amtsgericht hat den Antrag auf Ungültigerklärung mit Beschluss vom 13.03.2006 abgewiesen. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers ist vom Landgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen worden, dass der Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 6 als unzulässig verworfen wird. Gegen die landgerichtliche Beschwerdeentscheidung vom 20.07.2006 richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers, der die Antragsgegner entgegengesetzt sind.

II.

### **Entscheidungsgründe:**

Das als sofortige weitere Beschwerde zulässige Rechtsmittel hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Soweit der Antragsteller im Rahmen der die Sanierung betreffenden Beschlussfassung bemängelt, die Stellungnahmefrist sei zu kurz bemessen, sei nicht ersichtlich, dass der Umfang oder die Schwierigkeit der Materie eine längere Frist erforderlich gemacht hätte. Die Eigentümerversammlung habe auch beschließen können, in das Umlaufverfahren einzutreten. Die Initiative dazu obliege grundsätzlich dem Verwalter. Darüber hinaus könne jeder Wohnungseigentümer

ein solches Beschlussverfahren einleiten. Wenn dies ein einzelner Wohnungseigentümer könne, so handle es sich um einen Akt ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die anwesenden Wohnungseigentümer, zumal einstimmig, einen entsprechenden Beschluss fassten. Im Übrigen sei Allstimmigkeit, die der Umlaufbeschluss selbst verlange, hierzu nicht erforderlich.

Die Stimmenverhältnisse seien nicht fehlerhaft festgestellt worden. Dabei könne offen bleiben, ob die d.-GmbH stimmberechtigt gewesen sei. Beschlussfähig sei die Eigentümerversammlung gewesen. Selbst ohne Berücksichtigung der Stimmanteile der d.-GmbH würde sich am Ergebnis der Abstimmung nichts ändern, weil ein einstimmiger Beschluss vorgelegen habe.

Auch der Beschluss zu TOP 6 sei nicht zu beanstanden. Der Antragsteller besitze für die Anfechtung schon kein Rechtsschutzbedürfnis. Dieses fehle für die Anfechtung eines Negativbeschlusses, wenn der bestandskräftige Beschluss einem späteren Verpflichtungsantrag nicht entgegengehalten werden könne. Der Antrag des Eigentümers W. auf Anbringung einer Markise sei schon so unbestimmt, dass eine Sperrwirkung zum Nachteil des Antragstellers auszuschließen sei. Es spiele angesichts der Notwendigkeit, Eigentümerbeschlüsse aus sich heraus, objektiv und normativ, auszulegen, auch keine Rolle, ob in der Eigentümerversammlung über das Aussehen der Markise diskutiert oder Bilder gezeigt worden seien. Auf ein weiteres Anfechtungsverfahren gegen einen Beschluss in einer anderen Eigentümerversammlung zur Markise des Antragstellers wirke sich die Entscheidung über die Markise des Wohnungseigentümers W. nicht aus.

Die Anfechtung sei auch ungegründet. Der ablehnende Beschluss entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Annahme des Antrags zur Fassung eines unbestimmten Beschlusses geführt hätte. Die Stimmen seien nicht fehlerhaft ausgezählt, der Beschluss mit einfacher Mehrheit gefasst worden. Herr C. sei nicht nur in Vertretung der d.-GmbH, sondern auch in eigenem Namen aufgetreten. Zwar seien die Stimmenanteile der d.-GmbH bei der Entscheidung über die Anbringung der Markise nach der Gemeinschaftsordnung nicht zu berücksichtigen. Jedoch verfüge Herr C. mit 315,56/1.000 über mehr Anteile als die zustimmenden Wohnungseigentümer zusammen. Die fehlerhafte Stimmenwertung sei somit nicht kausal.

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der auf Rechtsfehler beschränkten Nachprüfung im Ergebnis stand.

a) Das Landgericht hat als zuständiges Gericht über die Beschwerde entschieden. Denn in Wohnungseigentumssachen, die eine Beschlussanfechtung zum Gegenstand haben, ist das Landgericht auch dann zur Entscheidung berufen, wenn ein Beteiligter, wie hier der Antragsteller in Österreich, seinen allgemeinen Gerichtsstand im Ausland hat (OLG Düsseldorf ZMR 2006, 789).

b) Für die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 2 und 3 besteht, soweit dieser den Wohnungseigentümern Gelegenheit gibt, zu einem Beratungsgegenstand bis zu einem bestimmten Zeitpunkt Stellung zu nehmen, kein Rechtsschutzbedürfnis. Ob, ähnlich wie bei grundsätzlich unanfechtbaren Geschäftsordnungsbeschlüssen (dazu Weitnauer/Lüke WEG 9. Aufl. § 23 Rn. 22 m.w.N.), erst im Rahmen eines später gefassten Sachbeschlusses die Ordnungsmäßigkeit der Fristsetzung mit zu überprüfen wäre (vgl. BayObLG NJW-RR 1996, 524), kann dahin stehen. Jedenfalls hat es der einzelne Wohnungseigentümer in der Hand, das anschließende schriftliche Beschlussverfahren zu verzögern oder ganz zu durchkreuzen, wenn er

seine Unterschrift verweigert. Die Fristsetzung ist dann ohnehin hinfällig und für ihn ohne Auswirkungen.

Nur wenn in der Fristsetzung zugleich eine verbindliche Regelung dahin zu sehen wäre, spätere Einwendungen außerhalb der Frist gänzlich auszuschließen, bestünde ein Rechtsschutzbedürfnis für deren Beseitigung. Ein solcher Inhalt kann dem Eigentümerbeschluss jedoch nach seinem objektiven Verständnis nicht beigemessen werden.

c) Im Übrigen erweist sich die Anfechtung, was die Fristsetzung angeht, aber auch als unbegründet. Denn das Landgericht hat in Kenntnis der maßgeblichen, im Beschwerdeverfahren vorgelegten Angebotsunterlagen unter Berücksichtigung des Sanierungsaufwands und -umfangs rechtsfehlerfrei die Fristsetzung in ihrer zeitlichen Länge als ordnungsgemäß bewertet.

d) Das Landgericht hat als Inhalt des Beschlusses auch den Eintritt in das schriftliche Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 WEG) angesehen. Nach dem im Protokoll verlautbarten Text ist dies zweifelhaft. Näherliegend erscheint, dass in der Niederschrift nur das weitere durch die Verwalterin zu bewirkende (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) Verfahren festgehalten ist. Dass auch die Verwalterin einen schriftlichen Umlaufbeschluss initiieren kann (Müller Praktische Fragen des Wohnungseigentums 4. Aufl. Rn. 836), bedarf keiner weiteren Ausführungen. Sofern man aber der Beschlussauslegung durch das Landgericht folgt, so fehlt es auch insoweit am Rechtsschutzinteresse für die Anfechtung. Denn der Antragsteller kann das schriftliche Beschlussverfahren zum Scheitern bringen, indem er dem Beschluss seine notwendige schriftliche Zustimmung verweigert (§ 23 Abs. 3 WEG). Die Mehrheitsentscheidung, in das schriftliche Beschlussverfahren einzutreten, enthält noch nicht die vorweggenommene Entscheidung, im schriftlichen Verfahren auch zuzustimmen. Das ist vorliegend schon deshalb unzweifelhaft, weil die Wohnungseigentümer gerade Gelegenheit erhalten sollten, sich in dem festgesetzten Zeitraum erst noch eine Meinung zu bilden.

Auf die Stimmenverhältnisse kommt es unter diesen Umständen nicht an.

e) Dem Antrag auf Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses zu TOP 6 hat das Landgericht zu Recht das Rechtsschutzbedürfnis abgesprochen. Dieses fehlt zwar nicht schon deshalb, weil nicht der Antragsteller selbst durch die Ablehnung des Beschlussantrags eines Dritten einen persönlichen Nachteil erleidet. Denn das Anfechtungsrecht dient nicht nur dem persönlichen Interesse des Wohnungseigentümers oder dem Minderheitenschutz, sondern dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung; deshalb genügt es grundsätzlich, wenn der anfechtende Wohnungseigentümer mit seinem gerichtlichen Vorgehen eine ordnungsmäßige Verwaltung erreichen will (BGHZ 156, 19/22).

Dem Antragsteller fehlt jedoch deshalb das Rechtsschutzinteresse, weil der angefochtene Negativbeschluss keine Rechte des Antragstellers beeinträchtigt, namentlich keine Sperrwirkung für eine erneute Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über denselben Gegenstand entfaltet (BGHZ 152, 46; Wenzel ZWE 2000, 382/386). Einen Anspruch auf positive Beschlussfassung hat der Antragsteller schon deshalb nicht, weil der Beschluss nach seinem allein maßgeblichen objektiven Inhalt zu unbestimmt wäre. Der ablehnende Beschluss kann auch nicht einem späteren Verpflichtungsantrag entgegengehalten werden, weil er sich, anders als in der vom Landgericht herangezogenen Entscheidung des

32. Zivilsenats (Beschluss vom 21.03.2006, 32 Wx 002/06 = OLG-Report 2006, 415), in der Ablehnung gerade dieses Beschlussantrags erschöpft. Eine generelle Regelung, am Gebäude der Wohnanlage, auch zukünftig, keine Markisen anzubringen, enthält der Beschluss nicht. Insbesondere regelt er nicht die Frage, ob der Antragsteller im Bereich seines Sondereigentums eine Markise anbringen darf. Ein Rechtsschutzinteresse, durch Eigentümerbeschluss die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung (vgl. zur Markise BayObLG NJW-RR 1986, 178) gemäß § 22 Abs. 1 WEG durchzusetzen, die ausschließlich einem anderen Wohnungseigentümer zugute kommt, der jedoch seinerseits den Negativbeschluss nicht angefochten hat und sich damit offensichtlich der Mehrheitsmeinung beugen will, ist im Übrigen nicht ersichtlich.

Schließlich ist die Feststellung des negativen Beschlussergebnisses im Ergebnis auch nicht mangelbehaftet. Unter Berücksichtigung, dass ein ablehnender Wohnungseigentümer (d.-GmbH) nicht stimmberechtigt war, hat die nach der Gemeinschaftsordnung maßgebliche Anteilsmehrheit ablehnend gestimmt. Auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts wird Bezug genommen.

Ein Stimmrechtsmissbrauch des Mehrheitseigentümers liegt im Zusammenhang mit der Ablehnung des Antrags zur Anbringung der Markise nicht vor. Rechtsmissbräuchlich ist es, wenn ein Eigentümer sein Stimmenübergewicht dazu einsetzt, in treuwidriger Weise eine mit den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht vereinbare Entscheidung herbeizuführen. Dazu müssen zu dem Stimmenübergewicht weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit als Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung darstellen (Senat vom 23.08.2006, 34 Wx 58/06 = OLG-Report 2006, 730). Derartige Feststellungen hat der Tatrichter ohne Rechtsverstoß nicht getroffen.

3. Dem Senat erscheint es nach § 47 WEG angemessen, dem in sämtlichen Rechtszügen unterlegenen Antragsteller neben den gerichtlichen auch die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen.

Die Festsetzung des Geschäftswerts, für alle Rechtszüge, beruht auf § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG. Maßgeblich ist hiernach das Interesse sämtlicher Beteiligter an der Entscheidung. Der Beschluss zu TOP 2 und 3 regelt nur das weitere Verfahren der Wohnungseigentümer, das zur Fassung von späteren Sanierungsbeschlüssen führen soll. Er betrifft insbesondere nicht die Sanierung selbst. Der Senat bewertet ihn mit 1.500,00 €. Mit dem gleichen Betrag bewertet der Senat den Beschluss zu TOP 6. Insoweit sind die Kosten für eine Markise und die dadurch bedingte Änderung an der äußeren Gebäudefassade zu berücksichtigen. Mindernd fällt ins Gewicht, dass nur der ablehnende Beschluss angefochten, jedoch nicht zugleich ein Verpflichtungsantrag gestellt ist.