

**Oberlandesgericht Düsseldorf Beschluss vom 12.03.2009, Az. I-3 Wx
60/08**

Vorinstanz:

Landgericht Düsseldorf, 25 T 477/07

Tenor:

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1 trägt die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde und hat den übrigen Beteiligten die ihnen im dritten Rechtszug notwendig entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.
Wert des Beschwerdegegenstandes: 3.000,- Euro.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind die Mitglieder der eingangs näher bezeichneten Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin die Beteiligte zu 3 ist.

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus den Wohngebäuden N. Weg 13 und 15. Dort befinden sich jeweils 12 Wohneinheiten. Zusätzlich befinden sich im Keller des Hauses (in sich abgeschlossene Teilflächen Nr. 25 und 26) bzw. neben dem Haus N. Weg 13 (Garagen Nr. 27 und 28) vier Teileigentumseinheiten.

§ 1 der Teilungserklärung vom 17. Juli 1991 bestimmt die Aufteilung des Eigentums in Miteigentumsanteile dahin, dass mit jedem Anteil am Grundstück das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Garagen, Kellerräume) verbunden wird.

§ 3 Nr. 1, 2 und 5 der Teilungserklärung lauten:

"1. Wohnungseigentum im Sinne dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört."

"2. Teileigentum im Sinne dieser Teilungserklärung ist das Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten des

Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört."

"5. Soweit im folgenden nicht ausdrücklich etwas anderes hervorgehoben ist, steht Wohnungseigentum zugleich für "Wohnungs- und Teileigentum", Wohnung zugleich für "Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen", Wohnungseigentümer für "Wohnungs- und Teileigentümer".

§ 6 der Teilungserklärung bestimmt:

" 2. Die Wohnungen dürfen nur für Wohnzwecke sowie für Zwecke eines freien Berufes, wie Arzt und Anwalt oder als Büroräume benutzt werden. ...

3. Durch alle im Sondereigentum stehenden Kellerräume können Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Absperrvorrichtungen jeder Art verlegt werden ..."

Der Beteiligte zu 1 ist Sondereigentümer der Teileigentumseinheiten Nr. 25 und 26, die in der Teilungserklärung wie folgt bezeichnet sind:

"25. Miteigentumsanteil von 12/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten in sich abgeschlossenen Teilfläche im Kellergeschoss, Niersteiner Weg 13, als Teileigentum.

26. Miteigentumsanteil von 8/1000

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten in sich abgeschlossenen Teilfläche im Kellergeschoss, Niersteiner Weg 13, als Teileigentum."

Das Teileigentum Nr. 26 besteht nach dem Aufteilungsplan aus zwei Räumen nebst WC, das Teileigentum Nr. 25 aus einem etwa 35 qm großen Raum im Kellergeschoss. Beide Teileigentumseinheiten waren vom Flur aus erreichbar. Die Tür zur Einheit Nr. 25 wurde durch den Voreigentümer zugemauert, und tatsächlich erfolgt der Zugang durch die Einheit Nr. 26 dergestalt, dass es dort neben dem WC einen Durchgang in einer Breite von etwa 0,90 m in die Einheit Nr. 25 gibt. Die Einheit Nr. 26 verfügt über das in dem Aufteilungsplan eingezeichnete Fenster, welches von dem Voreigentümer geringfügig vergrößert und dessen Vergitterung entfernt wurde. Die Einheit Nr. 25 verfügt nicht über das in dem Aufteilungsplan an der Hinterfront eingezeichnete Fenster. Vielmehr wurde ein nicht auf dem Plan eingezeichnetes Fenster auf der Giebelseite des Hauses eingebaut. Bauseits war dieses Fenster in gleichen Ausmaßen und gleicher Ausstattung vorhanden wie das auf dem Foto links daneben befindliche Fenster. Der Voreigentümer vergrößerte im Teileigentum 25 das Fenster und entfernte die Vergitterung.

Der Beteiligte zu 1, der die Teileigentumseinheiten Nr. 25 und 26 als Büros nutzen möchte, bat die Beteiligte zu 3 unter dem 12. Februar 2006 um Zustimmung zu "Modernisierungsmaßnahmen" dahin, dass in der Einheit Nr. 25 zur Gewährleistung einer natürlichen und ausreichenden Belichtung und Belüftung die Fensterlichtfläche nach der Landesbauordnung vergrößert werden müsse. Das vorhandene Fenster solle durch ein größeres Fenster (Dreh/Kipp mit Isolierverglasung nach DIN-Norm) ersetzt werden. Da diese Fensterlichtfläche nicht ausreiche, sei es erforderlich, ein weiteres Fenster auf der gleichen Wandseite einzusetzen. Zur Verbesserung der sanitären Einrichtung in der Einheit Nr. 26 beabsichtige er, ein Abwasserrohr an das bestehende Hauptabwasserrohr im Trockenraum anbringen zu lassen.

Unter dem 08. März 2006 bat der Beteiligte zu 1, zu der von ihm geplanten "Modernisierungsmaßnahme" in die nächste Eigentümerversammlung den Tagesordnungspunkt aufzunehmen:

"Die erstmalige Herstellung eines gebrauchsfähigen Zustandes, um die Nutzbarmachung der Räumlichkeiten zu ermöglichen."

Die Einladung zu der Eigentümerversammlung vom 31. Mai 2006 sah unter TOP 4 vor:

"Baumaßnahme S.

Die Eigentümer werden um Zustimmung gebeten zu von Herrn S. während der Versammlung vorzuschlagenden Baumaßnahmen."

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31. Mai 2006 verhält sich zu TOP 4 wie folgt:

"Baumaßnahmen schriftlicher Antrag von Herr S.

Frau S. als bevollmächtigte Vertretung erläuterte die geplante Maßnahme

Abstimmungsergebnis: 59,00/1.000 JA

680,00/1.000 NEIN

92,00/1.000 ENTHALTUNG

Der Beschlussantrag wurde abgelehnt

Erläuterung:

Die Eigentümer regten an, dass Herr S. generell mit den Eigentümern den immer noch strittigen Punkt der Beteiligung an der Tanksanierung klärt. Die von ihm geplanten Maßnahmen sollten vor Stellung eines

erneuten Antrags auf Beschlussfassung detailliert erläutert werden u.a. mit Bestätigung eines Statikers über die Unbedenklichkeit der Baumaßnahme und welche Art der Nutzung des Teileigentums im Keller vorgesehen ist."

Der Beteiligte zu 1 hat beantragt,

den Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 31. Mai 2006

für ungültig zu erklären und die Beteiligten zu 2 darüber hinaus zu verpflichten, für die erstmalige, planmäßige Herstellung eines nutzungsfähigen und ordnungsgemäßen Zustandes der beiden Teileigentumseinheiten, u.A. eine Vergrößerung der Fensterflächen auf die Mindestanforderung zu sorgen.

Die Beteiligten zu 2 haben beantragt,

das Gesuch abzulehnen.

Sie sind der Auffassung, der Beteiligte zu 1 könne von der Wohnungseigentümergeinschaft vorzunehmende Umbaumaßnahmen nicht verlangen, da nach der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan allenfalls eine Nutzung als Kellerraum bzw. als Lager vorgesehen sei. Eine Nutzung als Büroräume sehe die Teilungserklärung nicht vor.

Die von dem Beteiligten zu 1 begehrte bauliche Maßnahme würde einen erheblichen Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer mit sich bringen, da der optische Gesamteindruck der Giebelseite durch die Vergrößerung des Fensters erheblich verändert würde. Zudem würde die Nutzung als Büroräume zu einer vermehrten Nutzung der Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss führen, welche je nach Art des Gewerbebetriebs mit Lärmbelästigung und einer umfangreicheren Verschmutzung der Gemeinschaftsflächen verbunden sein könnte.

Durch Beschluss vom 18. Juli 2007 hat das Amtsgericht Düsseldorf die Anträge abgelehnt, wogegen der Beteiligte zu 1 sofortige Beschwerde eingelegt hat.

Er hat beantragt,

unter Änderung des angefochtenen Beschlusses den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 31. Mai 2006 zu TOP 4 für ungültig zu erklären und die Beteiligten zu 2 zu verpflichten, für die erstmalige planmäßige Herstellung eines nutzungsfähigen und ordnungsgemäßen Zustandes der beiden Teileigentumseinheiten Nr. 25 und 26 zu sorgen, d. h. unter anderem eine Vergrößerung der Fensterflächen auf die Mindestanforderung.

Die Beteiligten zu 2 haben beantragt,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Die Kammer hat mit Beschluss vom 04. März 2008 das Rechtsmittel zurückgewiesen.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts wendet sich der Beteiligte zu 1 mit der sofortigen weiteren Beschwerde.

Er macht geltend, in der Kennzeichnung der Räume als Teileigentum liege eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter des Inhalts, dass der Raum zwar nicht zu Wohnzwecken, aber zu jedem anderen beliebigen Zweck genutzt werden dürfe. Der Aufteilungsplan zum Kellergeschoss in Verbindung mit dem tatsächlichen Ausbauzustand lege nahe, dass es sich nicht um typische Kellerräume handele. Bereits die Größe der Teileigentumseinheit Nr. 25 mit ca. 35 m² spreche gegen einen typischen Kellerraum. Für die Einheit Nr. 26 gelte dies um so mehr als sich dort eine WC-Anlage befinde. In beiden Teilen fehle der ansonsten in einigen anderen Räumen im Kellergeschoss eingetragene Vermerk "K". Lediglich die hintere Teilfläche der Einheit Nr. 26 sei mit "K" versehen. Überdies sprächen für eine Büronutzung der (großen) Einheit Nr. 25 bereits im Zeitpunkt der Aufteilung vorhandene Vorinstallationen.

Die Verpflichtung der Beteiligten zu 2, im Rahmen des Gemeinschaftsverhältnisses den Einbau größerer Fenster zu ermöglichen, ergebe sich auch aus einem Anspruch auf Anpassung der Teilungserklärung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG n. F.

Die Beteiligten zu 2 treten dem Rechtsmittel entgegen und machen geltend, im Aufteilungsplan seien die Räume 25 und 26 getrennt. Zum Zeitpunkt der Teilung sei die Einheit Nr. 25 nur von einem Gang im Kellergeschoss aus zugänglich gewesen und habe nicht über sanitäre Einrichtungen verfügt; die erstmals in dritter Instanz vorgebrachte Behauptung, entsprechende Vorinstallationen seien bereits bei Teilung vorhanden gewesen, werde bestritten. Für den Raum Nr. 26 sehe der Aufteilungsplan zwar ein Fenster vor; dieses gehöre jedoch zu dem mit "K" bezeichneten Teil des Raumes.

Anpassung der Teilungserklärung könne der Beteiligte zu 1 in Ermangelung schwerwiegender Gründe nicht verlangen, zumal die Wohnungseigentümer durch die in Aussicht genommenen Maßnahmen belastet würden.

Im Übrigen werde – wie bereits in den Vorinstanzen – Verjährung eingewandt.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

Die gemäß § 45 Abs. 1 WEG, §§ 22, 27, 29 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde ist nicht begründet, denn die Entscheidung des Landgerichts hält der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Das Landgericht hat ausgeführt, die sofortige Beschwerde sei nicht begründet. Das Amtsgericht habe zu Recht den Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 31. Mai 2006 zurückgewiesen.

Der Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Bei der Vergrößerung der vorhandenen und dem Einbau eines zusätzlichen Fensters handele es sich nicht um Maßnahmen zur erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands.

Der Amtsrichter habe somit zu Recht den Anfechtungsantrag und den geltend gemachten Anspruch auf Verpflichtung zurückgewiesen.

2. Diese Erwägungen halten der dem Senat obliegenden Nachprüfung in den entscheidungserheblichen Punkten – wenn auch mit zum Teil abweichender Begründung -letztlich stand.

a)

Zu Recht haben die Vorinstanzen den Eigentümerbeschluss vom 31. Mai 2006 zu TOP 4 nicht auf die Anfechtung des Beteiligten zu 1 hin für ungültig erklärt.

aa)

Einer Anfechtung dieses Negativbeschlusses fehlt es nicht am Rechtsschutzbedürfnis. Ein Negativbeschluss kann in zulässiger Weise angefochten werden, wenn er mit einem Leistungs- oder Feststellungsantrag verbunden wird (vgl. BGH NJW 2002, 3704, ff.; Merle in Bärmann, 10. Auflage WEG 2008 3 23 Rdnr. 160. Staudinger / Bub, 13. Bearbeitung, § 23 WEG, Rdnr. 148 f). Hier hat der Beteiligte zu 1. die Anfechtung mit einem Verpflichtungsantrag verbunden.

bb)

Der Eigentümerbeschluss ist aber nicht für ungültig zu erklären, denn die Antragsablehnung entsprach schon deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG), weil die den Beteiligten zu 1 vertretende Ehefrau, wie sich aus der der Beschlussfassung nachfolgenden "Erklärung" ergibt, insbesondere weder hinsichtlich statischer Unbedenklichkeit der Baumaßnahme noch in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung präzise Angaben machen konnte bzw. gemacht hat, sodass die Wohnungseigentümer die Tragweite einer zustimmenden Entscheidung nicht hätten überblicken könne, was wiederum zur Folge gehabt hätte, dass unter diesen Voraussetzungen eine zustimmende Beschlussfassung mit den

Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht in Einklang gestanden haben würde.

b)

Vieles spricht dafür, dass – abgesehen von auch insoweit bestehenden Bedenken gegen die Bestimmtheit des auf Mitwirkung der anderen Wohnungseigentümer an der ordnungsgemäßen Verwaltung gerichteten Klageantrags (vgl. Palandt-Bassenge BGB 68. Auflage 2009 § 21 WEG Rdz. 12) - die Vorinstanz einen Anspruch des Beteiligten zu 1 auf Herstellung eines erstmaligen ordnungsmäßigen Zustands der Wohnanlage in Bezug auf die Flächen Nr. 25 und 26 im Kellergeschoss der Sache nach zu Recht verneint und hierbei die maßgeblichen Vorschriften der Teilungserklärung rechtlich einwandfrei ausgelegt hat.

Dies gilt um so mehr als schon die Gegenüberstellung "Wohnung", die u.A. als Büroraum benutzt werden darf (§ 6 Nr. 2 TE) und "in sich abgeschlossenen Teilflächen im Kellergeschoss ... als Teileigentum" (§ 2 II Nr. 25, 26 TE), die nach der Teilungserklärung ausdrücklich als "nicht zu Wohnzwecken dienende Teileigentums - Raumeinheiten " bezeichnet wird (§ 2 Abschnitt III a. E. TE), dafür spricht, dass Letztere von einer Büronutzung ausgeschlossen werden sollten (vgl. BayObLG WE 1994, 88).

c)

Letztlich kommt es hierauf indes nicht an. Unterstellt man nämlich einen Anspruch des Beteiligten zu 1 auf Herstellung eines erstmaligen ordnungsmäßigen Zustands der Wohnanlage in Bezug auf die Flächen Nr. 25 und 26 im Kellergeschoss, so ist derselbe verjährt, mit der Folge, dass die Antragsgegner, die Verjährung in allen Rechtszügen geltend gemacht haben, berechtigt sind, die Leistung zu verweigern, § 214 Abs. 1 BGB (vgl. auch LG Saarbrücken - 5 T 48/08 – vom 24.10.08 zum Anspruch der WEG auf Unterlassung der Nutzung eines Kellerraumes zu Wohnzwecken).

Dahin gestellt bleiben kann daher auch die Frage, in welcher Weise ein solcher Anspruch (auf Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Verwaltung) prozessual durchzusetzen ist (vgl. Staudinger / Bub, a.a.O., § 21, 118).

aa)

In Ermangelung einer Sonderregelung unterfällt der von dem Beteiligten zu 1 geltend gemachte Anspruch (§ 194 Abs. 1 BGB) auf erstmalige planmäßige Herstellung nach Inkrafttreten des neuen Verjährungsrechts am 01. 01. 2002 der dreijährigen Regelverjährung des § 195 BGB. Da diese Verjährungsfrist kürzer ist als die bis zum 01. 01. 2002 geltende Regelverjährung von 30 Jahren (§ 195 BGB a.F.; Staudinger-Bub WEG § 21 Rdz 100), ist sie gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB von dem 01. 01. 2002 an zu berechnen, soweit der Verjährungsbeginn nicht gemäß § 199

Abs. 1 Nr. 2 BGB infolge späterer Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Beteiligten zu 1 verschoben worden ist.

Für den Beginn der Verjährungsfrist nach Art. 229 § 6 Abs. 4 Satz 1 EGBGB i.V. mit § 195 BGB ist nicht allein der Stichtag des 01. 01. 2002 maßgeblich, sondern müssen auch die subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB vorliegen.

In den von Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB geregelten Übergangsfällen ist die kenntnisabhängige Drei-Jahres-Frist des § 195 BGB demnach nur dann von dem 01. 01. 2002 an zu berechnen, wenn der Gläubiger in diesem Zeitpunkt gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB im Rechtssinne Kenntnis von seinem Anspruch hat oder diese nur infolge grober Fahrlässigkeit nicht hat (BGH NJW 2007, 1584, 1586). Dies ist hier der Fall.

(a)

Der Beteiligte zu 1 stellt nicht in Abrede, dass er – wie die Beteiligten zu 2 behaupten – seit Januar 2003 Eigentümer der Kellerräume Nr. 25 und 26 ist. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Beteiligte zu 1, wie üblich, bei Eigentumserwerb von der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan Kenntnis genommen hat oder – falls dies nicht der Fall gewesen sein sollte, was der Beteiligte zu 1 allerdings nicht behauptet – die Kenntnis ihm infolge grober Fahrlässigkeit verborgen geblieben ist. Der Beteiligte zu 1 hat demnach im Jahr 2003 gewusst, dass der im Aufteilungsplan dokumentierte Zustand der Kellerräume Nr. 25 und 26, insbesondere was die Fenster angeht, nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprach und er hiernach einen Anspruch auf erstmalige Herstellung eines planmäßigen Zustandes haben konnte. Käme es also allein auf die Kenntnis des Beteiligten zu 1 an, so wäre der Anspruch nicht verjährt.

(b)

Allerdings lagen in der Person des Rechtsvorgängers des Beteiligten zu 1 schon am 01.01.2002 die subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB vor, was der Beteiligte zu 1 sich anrechnen lassen muss.

Es ist davon auszugehen, dass der Rechtsvorgänger die – zum Teil von ihm geschaffenen – tatsächlichen Verhältnisse der ihm zugeordneten Räume Nr. 25 und 26 kannte und ihm auch der Aufteilungsplan und demnach die Diskrepanz bekannt war bzw. infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Er kannte deshalb zu dem hier maßgeblichen Zeitpunkt die (ggf.) den Anspruch auf erstmalige plangemäße Herstellung begründenden Tatsachen. Dies gilt um so mehr als in der Eigentümerversammlung vom 08. Mai 1993 die Büronutzung der fraglichen Räumlichkeiten durch den Rechtsvorgänger D des Beteiligten zu 1 zwar diskutiert, aber nicht beschlossen worden ist.

(c)

Der Beteiligte zu 1 muss sich als Erwerber der Eigentumseinheit und neuer Gläubiger eines Anspruchs auf erstmalige plangemäße Herstellung die Kenntnis des Rechtsvorgängers anrechnen lassen (vgl. BGH NJW 1996, 117 für den Fall der Abtretung; Palandt-Heinrichs BGB 68. Auflage 2009 § 199 Rdz. 25 auch für den Erbfall).

Damit hat die Verjährung dieses Anspruchs spätestens 2002 begonnen und endete mit Ablauf des Jahres 2005. Den Anspruch hat der Beteiligte zu 1 indes erst mit Schreiben vom 12. Februar und 08. März 2006 und erst am 27. Juni 2009 im vorliegenden Verfahren geltend gemacht.

d)

aa)

Ein Anspruch des Beteiligten zu 1, die Beteiligten zu 2 zu verpflichten, für die erstmalige planmäßige Herstellung eines nutzungsfähigen und ordnungsgemäßen Zustandes der beiden Teileigentumseinheiten Nr. 25 und 26 zu sorgen, d. h. unter anderem eine Vergrößerung der Fensterflächen auf die Mindestanforderung, ergibt sich auch nicht aus § 10 Abs. 2 Satz 3 n. F. WEG.

Hiernach kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

bb)

Zum Einen richtet sich dieser Anspruch auf Zustimmung zum Abschluss einer Vereinbarung, welche die bestehende Vereinbarung oder das Gesetz abändert (vgl. Wenzel in Bärman WEG 10. Auflage 2008 § 10 Rdnr. 153), was der Beteiligte zu 1 in Bezug auf Bestimmungen der Teilungserklärung - insbesondere in den Tatsacheninstanzen - nicht beantragt hat. Zum Anderen ist nicht ersichtlich, welche schwerwiegenden Gründe einen Anspruch des Beteiligten zu 1 auf Änderung der Teilungserklärung im Sinne einer Zweckbestimmung der von ihm inne gehaltenen Flächen Nr. 25 und 26 als Büro sollten begründen können, insbesondere mit Blick auf die von den Antragsgegnern für diesen Fall zu Recht hervorgehobenen Belastungen.

cc)

Ob sich aus einer Duldung der Büronutzung gegenüber dem Rechtsvorgänger des Beteiligten zu 1 etwas Anderes ergeben könnte, mag offen bleiben. Denn nichts, insbesondere auch nicht die vom Beteiligten zu 1 erst in dritter Instanz eingereichte Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 20. April 1996, spricht dafür, dass die Wohnungseigentümer eine Büronutzung beim Rechtsvorgänger geduldet haben.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 62 WEG; 47 Satz 1 und 2 a.F. WEG. Mit Rücksicht auf die in den wesentlichen Punkten plausibel begründete Vorentscheidung und die Anspruchsverjährung entspricht es der Billigkeit, dem Beteiligten zu 1 neben den gerichtlichen Kosten auch die notwendigen außergerichtlichen Kosten der übrigen Beteiligten im dritten Rechtszug aufzuerlegen.

Die Wertfestsetzung folgt aus §§ 62 Abs. 1 WEG; 48 Abs. 3 a. F. WEG.