

2p

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG § 23 Abs. 4; FGG § 22 Abs. 2

- a) Haben die Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluß über eine Angelegenheit gefaßt, welche einem Mehrheitsbeschluß nicht zugänglich war, sondern Einstimmigkeit erfordert hätte, so ist auch ein solcher Beschluß nur ungültig, wenn er auf einen binnen eines Monats seit der Beschlußfassung gestellten Antrag hin für ungültig erklärt wird.
- b) Bei unverschuldeter Versäumung der Frist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG kommt Wiedereinsetzung in den vorigen Stand in Betracht (entsprechende Anwendung des § 22 Abs. 2 FGG).

BGH, Beschl. v. 21. Mai 1970 - VII ZB 3/70 - OLG Düsseldorf

LG Düsseldorf

AG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

VII ZB 3/70

BESCHLUSS

in dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft H[REDACTED], D[REDACTED]-
weg 23/25,

Beteiligte:

- 1) Eheleute Heinz KU[REDACTED], S[REDACTED]-Bi[REDACTED], Dü[REDACTED] Weg [REDACTED],
 - 2) Ernst R. Pr[REDACTED], H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - 3) Frau Anne W[REDACTED], Wu[REDACTED], Ob[REDACTED] Str. [REDACTED],
 - 4) Erhard Wi[REDACTED], H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - Verfahrensbevollmächtigter der Beteiligten zu 1 bis 4:
Rechtsanwalt [REDACTED] in [REDACTED] -
 - 5) Eheleute Anton Wen[REDACTED], H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - 6) Eheleute Kurt Wo[REDACTED] H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - 7) Eheleute Kurt St[REDACTED], Dü[REDACTED], Ecke Kar[REDACTED] Platz -
Br[REDACTED]straße (Gaststätte Ste[REDACTED]),
 - 8) Eheleute Hans We[REDACTED], H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - 9) Eheleute Albert Wie[REDACTED] H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - 10) Eheleute Herbert Ke[REDACTED], H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - 11) Frau Irmgard Wa[REDACTED], H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - 12) Eheleute Dr. Wolfgang Wa[REDACTED], H[REDACTED], D[REDACTED]weg [REDACTED],
 - Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 12:
Rechtsanwälte Dr. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] -
 - zu 1 - 12 Wohnungseigentümer,
 - 13) Firma Emil Ba[REDACTED], Bauunternehmung, Er[REDACTED]-Un[REDACTED], Mi[REDACTED]-
[REDACTED] Weg [REDACTED],
- Verwalterin.

22

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in der Sitzung vom 21. Mai 1970 unter Mitwirkung des Vizopräsidenten des Bundesgerichtshofs Glanzmann sowie der Bundesrichter Rietschel, Dr. Vogt, Dr. Finke und Dr. Girisch ohne mündliche Verhandlung beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 - 4 gegen den Beschluß der 15. Zivilkammer des Landgerichts in Düsseldorf vom 6. Juni 1969 wird zurückgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben die Gerichtskosten der weiteren Beschwerde zu tragen und den Beteiligten zu 5 - 13 die diesen im Rechtszug der weiteren Beschwerde erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert für die weitere Beschwerde wird auf 2.000 DM festgesetzt.

G r ü n d e :

Die Beteiligten zu 1 - 12 sind die Wohnungseigentümer des (von der Beteiligten zu 13 verwalteten) Doppelhauses H [REDACTED], D [REDACTED]weg Nr. 23 und 25. Die Wohnungen der Beteiligten zu 1 - 6 liegen im Gebäudeteil Nr. 23, die der Beteiligten zu 7 - 12 im Gebäudeteil Nr. 25. Im Jahre 1967 nahmen die Beteiligten zu 12, im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern zu 7 - 11, einen Kellerraum,



der bis dahin gemäß der Hausordnung Trockenraum der Beteiligten zu 8 - 10 und 12 war, in alleinige private Nutzung, und zwar im Austausch gegen den zu ihrem Sonder-eigentum gehörenden Kellerraum. Beide Räume liegen nebeneinander im Gebäudeteil Nr. 25. Der bisher offene Trockenraum wurde aus Anlaß dieses Tausches durch eine Wand gegen den Gang abgetrennt.

In der Wohnungseigentümersversammlung vom 23. Februar 1968 fand eine Aussprache über diesen Tausch statt. Am Schluß beantragte die Beteiligte zu 11, darüber abzustimmen, ob der derzeitige Zustand (nach dem Tausch) bestehen bleiben solle. Für die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes stimmten die Beteiligten zu 5 - 12, dagegen die Beteiligten zu 1 - 4 .

Mit am 5. April 1968 beim Amtsgericht eingegangenem Schriftsatz forderten die Beteiligten zu 1 - 4 die Wiederherstellung des früheren Zustandes (vor dem Tausch). Amtsgericht und Landgericht gaben diesem Begehren nicht statt, das Landgericht mit der Begründung, die Antragsteller hätten die Monatsfrist des § 23 Abs. 4 WEG nicht gewahrt, innerhalb deren sie die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses vom 23. Februar 1968 hätten beantragen müssen.

Dagegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 - 4. Diese machen geltend, ein gültiger Beschluß sei nicht zustande gekommen, da Einstimmigkeit erforderlich gewesen sei (§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG). Das könnten sie auch noch nach Ablauf der Frist des § 23 Abs. 4 WEG geltend machen.

Das Oberlandesgericht möchte dem Landgericht beitreten und die sofortige weitere Beschwerde zurückweisen, sieht sich daran aber gehindert durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle vom 8. Oktober 1960, Deutsche Wohnungswirtschaft (DWW) 1961, 29. Es hat daher die weitere Beschwerde dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

I.

Die Vorlegung ist an sich statthaft (§ 43 Abs. 1 WEG, in Verbindung mit § 28 Abs. 2 FGG; vgl. BGHZ 49, 250). Die Voraussetzungen für eine Vorlegung sind erfüllt. Streitig zwischen den beiden Oberlandesgerichten ist die Rechtsfrage, ob ein "Beschluss" im Sinne des § 23 Abs. 4 WEG auch dann vorliegt, wenn bei der Abstimmung in der Versammlung der Wohnungseigentümer sich zwar eine Mehrheit für eine bestimmte Auffassung ergeben hat, gemäß §§ 15, 21, 22 Abs. 1 Satz 1 WEG über diesen Punkt aber nicht mit Mehrheit beschlossen werden konnte, sondern die Zustimmung aller beteiligten (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG) Wohnungseigentümer erforderlich war.

Der Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle liegt dessen Meinung zu Grunde, daß die genannte Frage zu verneinen sei. Das vorlegende Oberlandesgericht Düsseldorf, nach dessen Auffassung es für die Entscheidung im vorliegenden Fall auf diese Frage ankommt, möchte sie bejahen.

Die Beurteilung des vorlegenden Gerichts, daß es zur Entscheidung über die weitere Beschwerde einer Stellungnahme zu der von ihm herausgestellten streitigen Rechtsfrage bedarf, ist für den Bundesgerichtshof bindend (BGHZ 7, 339, 341; BGH IV ZB 3/70 vom 8. April 1970). Nachdem somit die sofortige weitere Beschwerde in zulässiger Weise dem Bundesgerichtshof vorgelegt worden ist, hat dieser darüber zu entscheiden.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§ 45 Abs. 1 WEG, §§ 27 ff FGG). Sie ist aber nicht begründet. Der Senat tritt der Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts Düsseldorf bei (ebenso: KG NJW 1969, 2205; OLG Hamm DMotZ 1967, 38; Weitnauer-Wirths, WEG 3. Aufl. § 23 Anm. 6, 8, 8a; RGRK 11. Aufl. § 23 WEG Anm. 4; jetzt auch - entgegen der Voraufgabe - Palandt BGB 29. Aufl. § 23 WEG Anm. 5; a.A.: OLG Celle DWW 1961, 29; Bärmann, Kurzkomm. z. WEG 4. Aufl. § 21 Anm. II 2 a, III 2; Diester, Rspr. z. WEG S. 131 zu Nr. 53).

1. Das Oberlandesgericht Celle ist der Ansicht, in einer Angelegenheit, in der gemäß § 21 Abs. 3 WEG nicht durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, sondern die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist, sei ein von der Mehrheit gefaßter Beschluß "ohne jede Wirkung, ein Beschluß nicht zustande gekommen".

Dem kann nicht gefolgt werden. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, daß die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluß in der Wohnungseigentümerversammlung bestimmte Dinge regeln können (§§ 15, 21, 23 WEG). Durch ihre Stimmabgabe in der Versammlung vom 23. Februar 1968 haben die Wohnungseigentümer hier in ihrer Mehrheit dem Willen Ausdruck gegeben, die Frage, ob der Kellertausch beibehalten oder rückgängig gemacht werden sollte, auf dem in § 23 WEG vorgesehenen Wege durch Mehrheitsbeschluß zu entscheiden. Damit liegt ein Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer vor.

Eine weitere Frage ist es, ob dieser Beschluß ungültig oder fehlerhaft ist, und eine dritte Frage, wie diese etwaige Ungültigkeit oder Fehlerhaftigkeit geltend zu machen ist. Das Oberlandesgericht Celle vermengt in seinem Beschluß diese voneinander zu trennenden Fragen.

2. Das Oberlandesgericht Düsseldorf geht davon aus, daß der Kellertausch hier einem Mehrheitsbeschluß nicht zugänglich gewesen sei, sondern Einstimmigkeit erfordert habe. Fraglich sei nur, wer an dem einstimmigen Beschluß mitzuwirken gehabt habe, ob sämtliche 12 Wohnungseigentümer beider Gebäudeteile Nr. 23 und Nr. 25 oder nur die Wohnungseigentümer des Gebäudeteils Nr. 25 ("Nr. 23" ist ein offenkundiger Schreibfehler). Diese Frage sei nicht ohne weitere tatsächliche Ermittlungen zu klären.

Auf all das kommt es jedoch, wie das vorlegende Oberlandesgericht zutreffend annimmt, nicht an; denn die Beschwerdeführer hätten die Ungültigkeit des Beschlusses vom 23. Februar 1968 nur durch einen Antrag

innerhalb der Frist des § 23 Abs. 4 WEG erreichen können.

a) Auch dann nämlich, wenn die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist und ein Mehrheitsbeschuß nicht genügt, ist ein Mehrheitsbeschuß nach § 23 Abs. 4 WEG nur ungültig, wenn er gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 für ungültig erklärt worden ist. Das setzt einen Antrag voraus, der nur binnen eines Monats seit der Beschlußfassung gestellt werden kann, es sei denn, daß der Beschluß gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Das letztere ist hier nicht der Fall (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG). Eine Gebrauchsregelung nach § 15 WEG kann durch Vereinbarung erfolgen (vgl. Abs. 2 aaO). Auch bauliche Veränderungen und Aufwendungen im Sinne von § 22 WEG können vereinbart werden.

Diese Auslegung des § 23 Abs. 4 WEG ist nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift geboten. Dadurch, daß das Verfahren, Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung für ungültig zu erklären, nur innerhalb einer Monatsfrist in Gang gebracht werden kann, soll erreicht werden, daß alsbald Klarheit über die Rechtslage zwischen den Wohnungseigentümern besteht. Es soll verhindert werden, daß ein Wohnungseigentümer oder auch ein Dritter noch nach längerer Zeit den Einwand erheben kann, der Mehrheitsbeschuß sei in Wahrheit unwirksam.

Nur dann, wenn der Beschluß seinem Inhalt nach gegen die guten Sitten oder gegen ein zwingendes gesetzliches Verbot verstößt, kann seine Nichtigkeit von jedermann jederzeit geltend gemacht werden, auch wenn kein Antrag nach § 23 Abs. 4 WEG gestellt war (vgl. RGRK WEG § 23 Anm. 5; Weitnauer-Wirths WEG 3. Aufl. § 23 Rz 5). Um einen solchen Fall handelt es sich hier aber nicht. In allen übrigen Fällen eines Gesetzesverstosses muß die Ungültigkeit in dem nach § 23 Abs. 4 WEG vorgeschriebenen Verfahren geltend gemacht werden. Nur dadurch werden klare Verhältnisse geschaffen.

b) Die Frage, ob eine bestimmte Angelegenheit durch Mehrheitsbeschluß geregelt werden kann oder ob sie der Zustimmung aller beteiligten Wohnungseigentümer bedarf, wird vielfach nicht leicht zu entscheiden sein. Wollte man die Fälle, in denen die Zustimmung aller erforderlich ist, aus dem Verfahren nach § 23 Abs. 4 WEG herausnehmen und in solchen Fällen eine unbeschränkte Berufung auf die Ungültigkeit von Mehrheitsbeschlüssen zulassen, so würde die von § 23 Abs. 4 WEG erstrebte Rechtssicherheit zu einem erheblichen Teil und auf unbestimmte Zeit vereitelt. Das hat das Kammergericht in seinem Beschluß NJW 1969, 2205, 2206 - 2207 überzeugend ausgeführt. Dem tritt der Senat bei.

c) Das Oberlandesgericht Celle hat seine gegenteilige Auffassung damit begründet, es sei dem Überstimmten oder bei der Beschlußfassung abwesenden Wohnungseigentümer, der schuldlos die Monatsfrist des § 23 Abs. 4 WEG verstümt habe, angesichts der fehlenden Möglichkeit einer Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, nicht zuzumuten,

nun doch an den Mehrheitsbeschluß gebunden zu sein, obwohl ursprünglich seine Zustimmung erforderlich gewesen sei.

aa) Dieses Bedenken ist jedoch von geringem Gewicht, wie bereits das Kammergericht aaO ausgeführt hat. Fälle schuldloser Fristversäumnis sind selten. Im allgemeinen kann und wird der Wohnungseigentümer rechtzeitig erfahren, welche Beschlüsse gefaßt worden sind, und hat er die Möglichkeit, wenn er sie für gesetzwidrig hält, dagegen rechtzeitig die nach § 23 Abs. 4 WEG erforderlichen Schritte zu unternehmen.

bb) Härten, die hin und wieder vorkommen mögen, ist durch Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumnis der Frist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG zu begegnen. Diese Frist ist zwar keine Beschwerdefrist; das steht aber einer entsprechenden Anwendung des § 22 Abs. 2 FGG nicht entgegen, wie der Bundesgerichtshof für den vergleichbaren Fall des § 16 Abs. 4 BRAO bereits entschieden hat (BGH LM Nr. 1 zu § 16 BRAO). Auch eine entsprechende Anwendung des § 233 ZPO auf andere als die dort genannten Fristen ist vom Bundesgerichtshof neuerdings bejaht worden, und zwar zur Frist des § 664 Abs. 1 ZPO (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Urteil BGH IV ZR 41/69 vom 27. Februar 1970).

III.

Nach alledem ist die weitere Beschwerde zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG.

Glanzmann

Rietschel

Vogt

Finke

Girisch