

# Oberlandesgericht Köln

## BESCHLUSS

§§ 23, 24 WEG

- 1. Die Wahl des Ortes der Eigentümerversammlung steht im pflichtgemäßen Ermessen der für die Einberufung zuständigen Person, wobei sich die Ermessensgrenzen aus der Funktion der Wohnungseigentümerversammlung als Ort der gemeinsamen Willensbildung ergeben.**
- 2. Jeder Wohnungseigentümer soll in zumutbarer Weise an allen Versammlungen teilnehmen können. Dabei müssen auswärtige Wohnungseigentümer eine entsprechende Anreise von vornherein in Kauf nehmen, nicht aber die Wohnungseigentümer, die in der Anlage oder zumindest in der Gemeinde wohnen, in der die Anlage gelegen ist.**
- 3. Das Interesse der in der Anlage oder an ihrem Ort wohnenden Eigentümer ist gegenüber den Wohnungseigentümern, die nur als Anleger auftreten, regelmäßig stärker zu berücksichtigen und zwar auch dann, wenn - wie vorliegend - die Mehrheit der Wohnungseigentümer außerhalb des Ortes der Anlage wohnhaft ist.**

OLG Köln, Beschluss vom 06.01.2006; Az.: 16 Wx 188/05

### **Tenor:**

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2. und 3. gegen den Beschluss der 2. Zivilkammer des LG Aachen vom 22.09.2005 - 2 T 37/05 - wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 3. hat die Gerichtskosten der Verfahren aller drei Instanzen zu tragen sowie die den Beteiligten zu 1. und 2. in diesem Verfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

### **Gründe:**

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.

Die Entscheidung des LG zur Hauptsache hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

Die Wahl des Ortes der Eigentümerversammlung steht im pflichtgemäßen Ermessen der für die Einberufung zuständigen Person, wobei sich die Ermessensgrenzen aus der Funktion der Wohnungseigentümerversammlung als Ort der gemeinsamen Willensbildung ergeben. Der Senat hält an seiner bisherigen Rechtsprechung fest, dass Wohnungseigentümerversammlungen im näheren

Umkreis der Wohnanlage stattzufinden haben, wo ein redlicher Wohnungseigentümer sie billigerweise erwarten darf (Senatsbeschluss vom 12.09.1990 - 16 Wx 101/90 = NJW-RR 1991, 725). Jeder Wohnungseigentümer soll in zumutbarer Weise an allen Versammlungen teilnehmen können. Dabei müssen auswärtige Wohnungseigentümer eine entsprechende Anreise von vornherein in Kauf nehmen, nicht aber die Wohnungseigentümer, die in der Anlage oder zumindest in der Gemeinde wohnen, in der die Anlage gelegen ist. Das Interesse der in der Anlage oder an ihrem Ort wohnenden Eigentümer ist gegenüber den Wohnungseigentümern, die nur als Anleger auftreten, regelmäßig stärker zu berücksichtigen und zwar auch dann, wenn - wie vorliegend - die Mehrheit der Wohnungseigentümer außerhalb des Ortes der Anlage wohnhaft ist.

Die Beschlussfassung beruht auch auf dem Einberufungsmangel. Die Ag. haben nicht dargetan, dass die am 26.06.2004 gefassten Beschlüsse bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wären.

Ob die auf der Eigentümerversammlung vom 26.06.2004 gefassten Beschlüsse auch deshalb ungültig sind, weil sie - wie das LG ausgeführt hat - in einer zweiten Versammlung gefasst worden sind, die am selben Tag unmittelbar nach der ersten Versammlung einberufen worden war, oder ob die Einberufung der zweiten Versammlung schon deswegen nicht erfolgen durfte, weil bereits die erste Versammlung im Hinblick auf die Regelung in § 15 Ziff.4 der Gemeinschaftsordnung beschlussfähig war, bedarf keiner Entscheidung.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen i.S. dieser Vorschrift der Beteiligten zu 3. wegen der fehlerhaften Einberufung der Versammlung die Gerichtskosten aller drei Instanzen aufzuerlegen. Auch besteht wegen des Einberufungsmangels, der dem Beteiligten zu 3. anzulasten ist und der zur Beschlussanfechtung geführt hat, Veranlassung, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen (Vgl. BGH NJW 1998, 755 f). Die Beteiligte zu 3. hat sowohl der Ast. als auch den Ag. die ihnen in allen drei Instanzen entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten. Das Verschlechterungsverbot findet im Rahmen der von Amts wegen zu treffenden Kostenentscheidung keine Anwendung.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird gem. § 48 III WEG auf 3.000,00 EUR festgesetzt.