

# Oberlandesgericht Celle

## BESCHLUSS

§§ 23, 24 WEG

- 1. Von einer Nichtigkeit eines Eigentümerbeschlusses ist dann auszugehen, wenn einzelne Wohnungseigentümer vorsätzlich von ihrer Mitwirkung in der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen werden sollen und deshalb die Ladung unterbleibt.**
- 2. Bei einer versehentlich unterbliebenen Ladung kommt es entscheidend darauf an, ob der Einberufungsmangel beachtlich ist, wenn mithin die Beschlussfassung auf dem Mangel beruht.**

OLG Celle, Beschluss vom 19.06.2001; Az.: 4 W 152/01

### **Tenor:**

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1 vom 5. Juni 2001 wird auf seine Kosten - einschließlich etwaiger außergerichtlicher Kosten der Antragsgegner - zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 4.000 DM festgesetzt.

### **Gründe:**

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß §§ 43, 45 Abs. 1 WEG, 27 FGG zulässig. Die Überprüfung des angefochtenen Beschlusses hat indes Rechtsfehler zum Nachteil des Beschwerdeführers i.S. von § 27 FGG nicht ergeben.

I.

Im Einzelnen:

Die Verletzung eines Gesetzes liegt dann vor, wenn eine Rechtsnorm nicht richtig angewendet worden ist (vgl. Bumiller/Winkler, Freiwillige Gerichtsbarkeit, 6. Aufl., § 27, 3 b). Dies lässt sich jedoch - entgegen der Ansicht des Antragstellers - vorliegend nicht feststellen.

1. Rechtsfehlerfrei haben sowohl Amtsgericht in dem Beschluss vom 26. Oktober 2000 als auch Landgericht in dem angefochtenen Beschluss vom 18. April 2001 festgestellt, dass - selbst bei Unterstellung der Behauptung des Antragstellers als richtig, er und Frau ... seien zu der außerordentlichen

Wohnungseigentümersversammlung vom 17. Dezember 1999 nicht eingeladen worden - allenfalls eine unbeabsichtigte Nichtladung fest zu stellen ist, die nicht zur Nichtigkeit sondern nur zur Anfechtbarkeit der auf der Wohnungseigentümersversammlung getroffenen Beschlüsse führt (vgl. BayObLGZ 1985, 436 (437); OLG Köln WE 1989, 30; Palandt/Bassenge, 60. Aufl., § 24 WEG, Rdnr. 5). Zwar wird in der Literatur auch eine abweichende Ansicht vertreten (vgl. Bärman/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 23 Rdnr. 152), die jedoch zur Überzeugung des Senats zu nicht praktikablen Ergebnissen führt, da bei einer versehentlich unterbliebenen Ladung in jedem Fall der Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung nichtig wäre.

Zutreffend ist daher nur dann von Nichtigkeit auszugehen, wie das Landgericht zutreffend angenommen hat, wenn einzelne Wohnungseigentümer vorsätzlich von ihrer Mitwirkung in der Wohnungseigentümersammlung ausgeschlossen werden sollen und deshalb die Ladung unterbleibt, was der Antragsteller zwar behauptet, wofür indes jedoch keine Anhaltspunkte, geschweige denn Belege, ersichtlich sind.

Vielmehr kommt es nach der Rechtsprechung entscheidend darauf an, ob der Einberufungsmangel beachtlich ist, wenn mithin die Beschlussfassung auf dem Mangel beruht (vgl. Bärman/Pick/Merle a.a.O., § 23 Rdnr. 150, m.w.N.), was sowohl Amts- als auch Landgericht mit zutreffenden Gründen verneint haben, worauf Bezug genommen wird (Bl. 96 und 137 d.A.).

2. Soweit der Antragsteller mit der sofortigen weiteren Beschwerde die Verletzung rechtlichen Gehörs durch das Landgericht gerügt hat, ist dies nicht begründet.

Dem Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers wurde mitgeteilt, dass der Verwalter ... persönlich geladen ist, was naturgemäß zum Zwecke der Anhörung geschieht. Dem Antragsteller war es unbenommen, zum Termin zu erscheinen; für eine Anordnung seines Erscheinens bestand kein Anlass. Der Antragsteller wurde vor dem Amtsgericht bereits angehört und hat dort an Eides Statt versichert, dass er die Einladung zur Eigentümersammlung vom 17. Dezember 1999 nicht erhalten habe (vgl. Protokoll der Sitzung des Amtsgerichts vom 13. April 2000, Bl. 33 d.A.).

3. Soweit schließlich hinsichtlich der Vollmachten und der Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung vom 17. Dezember 1999 Behauptungen über Unterschriftenfälschungen erhoben werden, sind dies reine Spekulationen. Hinsichtlich der Niederschrift über die Versammlung vom 17. Dezember 1999 (Bl. 13 d.A.) fehlt die Unterschrift eines Wohnungseigentümers und als Verwaltungsbeirat hat - wie aus einem Unterschriftenvergleich mit der Anwesenheits-/Unterschriftenliste (Bl. 16 d.A.) folgt - keiner der Anwesenden unterzeichnet. Möglicherweise handelt es sich um ..., allerdings nicht jun., da dessen Unterschrift unter die Vollmacht (Bl. 21 d.A.) nicht mit der Unterschrift unter der Niederschrift (Bl. 13 d.A.) identisch ist; eventuell ist es ... sen. Aus der versandten Kopie der Niederschrift (Bl. 6 d.A.) folgt, dass der Verwaltungsbeirat ... unterzeichnet haben soll. Dieser war ausweislich der Anwesenheitsliste (Bl. 16 d.A.) auch in der Versammlung anwesend; mag seine Unterschrift unter Niederschrift und Anwesenheitsliste auch erheblich differieren.

Im Einzelnen kommt es indes hierauf allerdings nicht an, da die Gültigkeit der in der Wohnungseigentümersammlung gefassten Beschlüsse nicht vom Fehlen oder von Mängeln einer Niederschrift berührt wird (vgl. Bärman a.a.O., § 24 Rdnr. 112, m.w.N.). Ein Ausnahmefall - Protokollierung wurde auf Grund einer

Vereinbarung der Wohnungseigentümer als Gültigkeitsvoraussetzung für den Beschluss vereinbart - ist vorliegend nicht gegeben.

Soweit der Antragsteller schließlich beanstandet, dass der Wohnungseigentümer ... Herrn ... nur Vollmacht mit der Maßgabe erteilt hat, dass die Fenster nicht erneuert werden sollen, hat der Verwalter mitgeteilt, dass dies kurzfristig nach Rücksprache von dem Wohnungseigentümer geändert worden ist. Dem entsprechend hat auch der Wohnungseigentümer ... im Nachhinein keinerlei Beanstandungen erhoben, genau so wenig wie die anderen Wohnungseigentümer, von denen der Antragsteller unterstellt, ihre Blankovollmacht sei - unbekannt durch wen - mit "..." ausgefüllt worden.

4. Soweit schließlich der Beschluss zum Tagungsordnungspunkt 7 - Austausch der Treppenhausfenster - angefochten wird, ist dies ebenfalls nicht begründet.

Aus der Anlage zum Protokoll über die Versammlung folgt, dass insoweit 786 für Ja und 73 Anteile mit Nein gestimmt haben. Hinsichtlich des Wohnungseigentümers ... wurde schon auf die vorherige Rücksprache mit ihm insoweit hingewiesen und seine Meinungsänderung. Wie aus dem Fax des Wohnungseigentümers ... vom 16. Dezember 1999 ersichtlich ist, waren die alten Fenster völlig verfault, sodass die von Amts- und Landgericht vorgenommene Würdigung der beschlossenen Maßnahmen als bloße Instandsetzung und nicht als bauliche Maßnahme, nicht zu beanstanden ist, sodass ein mehrheitlicher gefasster Beschluss auch ausreichend ist.

Die sofortige weitere Beschwerde war daher insgesamt als unbegründet zurückzuweisen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Der Senat hat dabei auch gemäß § 47 S. 2 WEG bestimmt, dass der Antragsteller etwaige außergerichtlichen Kosten des weiteren Beschwerdeverfahrens zu erstatten hat, da bereits Amts- und Landgericht die Rechtslage zutreffend gewürdigt haben, sodass für einen erneuten Rechtsbehelf keinerlei Veranlassung mehr bestand und es der Billigkeit entspricht, den Antragstellern auch die außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner aufzuerlegen.

Die Festsetzung des Geschäftswertes orientiert sich an der Festsetzung des Beschlusses des Amtsgerichts, der von den Parteien nicht beanstandet wurde und wogegen auch sonst keine Gründe ersichtlich sind.