

# Oberlandesgericht Oldenburg

## BESCHLUSS

§§ 16, 47 WEG; 139, 242 BGB

- 1. Ein Beschluss der Eigentümerversammlung ist nichtig, wenn es diesem an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit mangelt, sich also auch durch Auslegung kein Sinn ermitteln lässt (hier: Änderung des Kostenverteilerschlüssels).**
- 2. Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels setzt zumindest voraus, dass für die Änderung ein sachlicher Grund gegeben ist und der einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem vorigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt wird.**
- 3. Einen Wohnungseigentumsverwalter können die Kosten eines Verfahrens auferlegt werden, wenn dieser den Anfall der gerichtlichen Kosten wegen Verletzung seiner vertraglichen Pflichten zu vertreten hat und nach materiellem Recht kostenerstattungspflichtig ist.**

OLG Oldenburg, Beschluss vom 05.04.2005; Az.: 5 W 194/04

### Tenor

I.) Auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1.) wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels der Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Aurich vom 11.11.2004 zu Ziffer I. abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1.) Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2.) und 3.) wird der Beschluss des Amtsgerichts Emden vom 19.3.2004 in der Fassung des Beschlusses vom 1.11.2004 zu Ziff. 1 und Ziff. 5 abgeändert:

Ziff. 1

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu den Tagesordnungspunkten (4) 5., (4.4) 5.4, (4.5) 5.5, (4.6) 5.6, (4.7) 5.7 und (4.8) 5.8 werden für ungültig erklärt.

Ziff. 5

Der Gegenstandswert wird auf 186.486,73 € festgesetzt.

2.) Die weitergehenden Anträge der Beteiligten zu 2.) und 3.) werden zurückgewiesen.

3.) Die weitergehende sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2.) und 3.) wird zurückgewiesen.

4.) Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden der Beteiligten zu 6.) auferlegt.

II.) Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1.) gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Aurich vom 14.12.2004 wird zurückgewiesen.

III.) Die Anschluss(rechts)beschwerde der Beteiligten zu 6.) gegen die Kostenentscheidung von Amts- und Landgericht wird zurückgewiesen.

IV.) Die Gerichtskosten der sofortigen weiteren Beschwerde und die den Beteiligten zu 2.) bis 5.) im Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde entstandenen notwendigen Auslagen werden den Beteiligten zu 1.) auferlegt.

Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren: bis zu 40.000,-€

### **Tatbestand:**

A.

Mit ihren Anträgen haben die Beteiligten zu 2.) und 3.) u.a. verschiedene Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 angefochten, die die Verteilung der Verzugszinsen im Rahmen der Erhebung einer Sonderumlage (TOP 4) sowie die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (TOP 5., 5.1 - 5.10) betreffen. Das Amtsgericht Emden hat den Anträgen der Beteiligten zu 2.) und 3.) mit Beschluss vom 19.3.2004 (Bd. I., Bl. 249 ff. d.A.) teilweise stattgegeben und insbesondere die Änderung der Kostenverteilungsschlüssel zu TOP 5., 5.1, 5.3-5.7 für die Vergangenheit und das laufende Wirtschaftsjahr für ungültig erklärt. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2.) und 3.) hat das Landgericht mit Beschluss vom 11.11.2004 (Bd. II, Bl. 45 ff d.A.) die Beschlüsse der Eigentümerversammlung zu den TOP 4, 5., 5.3 - 5.7 insgesamt für ungültig erklärt. Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens hat das Landgericht der Beteiligten zu 6.) auferlegt. Mit Beschluss vom 1.11.2004 (Bd. II, Bl. 38 d.A.) hat das Amtsgericht Emden seine Entscheidung vom 19.3.2004 im Tenor zu Ziff. 1 berichtigt, indem es den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu Ziffer 5.8 ebenfalls für ungültig erklärt hat. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1.) hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Aurich mit Beschluss vom 14.12.2004 (Bd. II, Bl. 67 f. d.A.) zurückgewiesen. Gegen die Beschwerdeentscheidungen des Landgerichts vom 11.11. und 14.12.2004 wenden sich die Beteiligten zu 1.) mit ihrer sofortigen weiteren Beschwerde. Zusätzlich hat die Beteiligte zu 6.) die Kostenentscheidungen der Tatsachengerichte insoweit mit der Anschlussbeschwerde angegriffen, als diese ihr die Verfahrenskosten auferlegt haben. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gründe der angefochtenen Entscheidungen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

B.

Die gemäß den §§ 45, 27, 29 WEG zulässige sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1.) hat nur zu einem geringen Teil in der Sache Erfolg. Das Landgericht hat zu Recht die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu TOP 5., 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 und 5.8 für unwirksam gehalten. Lediglich die Beschlüsse zu TOP 5.1, 5.3 sind nicht zu beanstanden. Soweit die Beteiligten zu 2.) und 3.) überdies den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu TOP 4 angegriffen haben, ist der Antrag unzulässig. Die Anschluss(rechts)beschwerde der Beteiligten zu 6.) hat ebenfalls in der Sache keinen Erfolg.

#### I.) TOP 4

Mit ihrem Antrag haben sich die Beteiligten zu 2.) und 3.) nur insoweit gegen die Erhebung einer Sonderumlage gewandt, als es die Verteilung der Verzugszinsen unter den Wohnungseigentümern anbelangt. Dieser Antrag ist jedoch jedenfalls durch die Entscheidung des Senats vom 03.01.2005 (Az. 5 W 151/04) unzulässig geworden: Denn danach steht rechtskräftig fest (§ 45 Abs. 2 WEG), dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu TOP 4 über die Zahlung einer Sonderumlage und damit auch der Beschluss über die Verteilung der dabei auflaufenden Verzugszinsen unwirksam ist, so dass über den Verfahrensgegenstand eine weitere Entscheidung nicht mehr getroffen werden kann (vgl. Niedenführ/Schulze, WEG, 6.A., § 45 Rdnr. 61).

#### II.) TOP 5

Mit zutreffender Begründung hat das Landgericht den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu TOP 5 für unwirksam gehalten.

1.) Der Beschluss ist bereits nicht hinreichend bestimmt - worauf das Landgericht zu Recht maßgeblich abgestellt hat.

a.) Ein Beschluss der Eigentümerversammlung ist nichtig - oder jedenfalls anfechtbar -, wenn es diesem an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit mangelt, sich also auch durch Auslegung kein Sinn ermitteln lässt. Die Auslegung der Beschlüsse hat anhand des objektiven Erklärungswerts, d.h. nach Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung ergibt, zu erfolgen. Umstände außerhalb des protokollierten Inhalts dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BayObLG FGPrax 2005, S. 14, 15 m.w.N.). Im Hinblick darauf ist entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1.) unerheblich, ob den Teilnehmern der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 der Sinn der Regelungen nach eingehender Diskussion klar gewesen ist; dem Landgericht kann weiter nicht vorgeworfen werden, den maßgeblichen Sinn der Beschlüsse im Wege der Amtsermittlung (§ 12 FGG) nicht weiter erforscht zu haben.

b.) Mit dem Beschluss zu TOP 5 haben die Wohnungseigentümer beabsichtigt, bei der Kostenverteilung stärker zu berücksichtigen, dass es sich bei der Wohnungseigentumsanlage um eine Mehrhausanlage handelt. Demgemäß sollten alle in den einzelnen Häusern entstehenden „zuordnungsfähigen Kosten“ auf diese Häuser jeweils verteilt werden und eine hausweise Abrechnung vorgenommen werden. Diese Regelung ist schon deshalb nicht hinreichend bestimmt genug, weil offen geblieben ist, welche Kosten als zuordnungsfähig gelten sollen. Denn nach

einem bestimmten Schlüssel können letztlich alle Gemeinschaftskosten einem Haus zugeordnet werden (vgl. BayObLG WE 1994, S. 148, 149).

c.) Besonders deutlich wird die Unbestimmtheit der Regelung bei den Kosten für Wartung und Instandhaltung. Diese Aufwendungen können nämlich ohne weiteres den einzelnen Häusern der Mehrhausanlage zugeordnet werden (vgl. dazu Oberlandesgericht Köln WuM 1998, S. 174). Gleichwohl sollen diese Kosten nach dem Vortrag der Beteiligten zu 1.) wohl gerade nicht zu den „zuordnungsfähigen Kosten“ gezählt werden, sondern von der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt getragen werden (Schriftsatz vom 8.10.2004 S. 3, 4, Bd. II, Bl. 28 d.A.).

d.) Zumindest missverständlich ist auch die Verteilung der „nicht zuordnungsfähigen Kosten“. Wenn diese - wie die Beteiligten zu 1.) mit der Rechtsbeschwerde geltend machen (Schriftsatz vom 7.2.2005, Bd. II, Bl. 128 d.A.) - letztlich allen Wohnungseigentümern nach Maßgabe ihres Miteigentumsanteils oder ihrer Wohnfläche auferlegt werden sollen, so erscheint der Beschluss der Wohnungseigentümer vom 25.10.2003 kaum nachvollziehbar, wonach nämlich diese Kosten „zunächst auf die Quadratmeter oder Miteigentumsanteile oder andere Verteilungsschlüssel der 23 Häuser vorverteilt“ werden, „um diese dann innerhalb der Häuser nach den Verteilerschlüsseln der Wohnungen zu belasten“. Danach werden also auch die „nicht zuordnungsfähigen Kosten“ auf die einzelnen Häuser (vor)verteilt.

2.) Abgesehen davon setzt aber eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zumindest voraus, dass für die Änderung ein sachlicher Grund gegeben ist und der einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem vorigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt wird (Weitnauer-Gottschalg, WEG, 9.A., § 16 Rdnr. 13; Niedenführ/Schulze, a.a.O., § 16 Rdnr. 13); nach anderer Auffassung müssen sogar außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an dem geltenden Schlüssel grob unbillig erscheinen lassen - und zwar auch dann, wenn die Teilungserklärung eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss zulässt (Oberlandesgericht Frankfurt/M., NZM 2001, S. 140; Bärmann/Pick/Merle-Pick, WEG, 9.A., § 16 Rdnr. 119). Ob diese Voraussetzungen hier erfüllt sind, erscheint nicht zweifelsfrei.

a.) Der Umstand allein, dass bestimmte Kosten nur in einzelnen Häusern der Mehrhausanlage anfallen, lässt den in der Teilungserklärung vorgesehenen Kostenverteilungsschlüssel jedenfalls nicht unbillig erscheinen. Vielmehr muss jeder Wohnungseigentümer nach der gesetzlichen Regelung in § 16 Abs. 2 WEG für Betriebs- und Instandhaltungskosten in gleicher Weise auch dann aufkommen, wenn er bestimmte Einrichtungen wie z.B. Treppenhaus, Aufzug, Kinderspielplatz, Fahrradkeller, Waschmaschinen- und Tischtennisraum nicht benutzt (BGHZ 92, S. 18, 23). Dementsprechend erscheint etwa die anteilmäßige Belastung der Wohnungseigentümer, deren Wohnungen in Häusern ohne Aufzug gelegen sind, mit den Aufzugskosten nicht unbillig, eben weil es zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen gibt, an denen sich jeder Wohnungseigentümer beteiligen muss, ohne dass er einen Nutzen davon hat (vgl. BayObLG FGPrax 2005, S. 14, 16). Zumindest bedarf es aber einer eindeutigen Regelung der Wohnungseigentümer, die eine entsprechende Abgrenzung der jeweils sonderbelasteten Gruppe erkennen lässt, wenn in Abweichung vom gesetzlichen Leitbild in § 16 Abs. 2 WEG lediglich bestimmte Wohnungseigentümer mit derartigen Kosten belastet werden sollen (vgl. BayObLG, a.a.O.). Daran fehlt es hier, wie schon oben ausgeführt.

b.) Ob eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei verbrauchsabhängigen Kosten wie etwa Kaltwasser unter erleichterten Voraussetzungen möglich ist, weil insoweit ein schutzwürdiges Interesse am Festhalten des bisherigen Schlüssels nicht ersichtlich ist (vgl. dazu Bärmann/Pick/Merle-Pick, a.a.O., § 16 Rdnr. 46), kann hier dahingestellt bleiben, weil die Wohnungseigentümer bei ihrer Beschlussfassung nicht zwischen verbrauchsabhängigen und - unabhängigen Kosten unterschieden haben.

3.) Fehlt einem Beschluss der Eigentümerversammlung die erforderliche Klarheit und Bestimmtheit, ist dieser nichtig oder anfechtbar. Letzteres ist anzunehmen, wenn er - wie hier - eine durchführbare Regelung noch erkennen lässt (BGHZ 139, S. 288, 298). Im Hinblick darauf ist es nicht zu beanstanden, wenn das Landgericht nicht auf Nichtigkeit des Beschlusses erkannt, sondern diesen für ungültig erklärt hat.

### III.) TOP 5.4, 5.7

Aus den gleichen Erwägungen sind die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu TOP 5.4 und 5.7 fehlerhaft: Diese Beschlüsse sind ebenfalls nicht hinreichend bestimmt genug, weil aufgrund der unbestimmten Regelung zu TOP 5 unklar bleibt, inwieweit die unter TOP 5.4 und 5.7 genannten Kosten und Nutzen den einzelnen Häusern der Mehrhausanlage „zugeordnet“ werden sollen. So erfasst TOP 5.7 etwa die Kosten für die „Reparatur an Anlagen“ und „Gebäudeausstattung“, die - wie o.a. - durchaus den einzelnen Häusern zugeordnet werden könnten. Ähnliches gilt für die Mieteinnahmen aus dem Aufstellen von Zigarettenautomaten, sofern diese nämlich in einzelnen Häusern installiert sind oder werden.

### IV.) TOP 5.5

Die Verteilung der Antennen-/ Kabelfernseh- SAT-Gebühr nach Wohneinheiten ist zwar grundsätzlich nicht zu beanstanden. Insoweit ist jedoch wiederum fraglich, ob ein hinreichender sachlicher Grund für ein Abweichen von dem bislang geltenden Schlüssel gegeben ist: Denn die Verteilung dieser Lasten nach Miteigentumsanteilen ist ebenfalls sachgerecht (vgl. dazu Oberlandesgericht Celle, WuM 1987, S. 97, 98 f.; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, 4.A., Kap. V Rdnr. 44). Zudem kann aber jedenfalls nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer die Verteilung dieser Kosten auch dann neu geregelt hätten, wenn ihnen die Fehlerhaftigkeit der grundlegenden Entscheidung, die Kosten der Mehrhausanlage soweit möglich den einzelnen Häusern zuzurechnen, bewusst gewesen wäre. Im Hinblick darauf erfasst die Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 5 auch diese Regelung, § 139 BGB entsprechend (vgl. dazu BGHZ 139, S. 288, 297 f.; Palandt-Bassenge, BGB, 64. A., § 23 WEG Rdnr. 20). Darauf hat schon das Landgericht zu Recht hingewiesen.

### V.) TOP 5.6

Nichts anderes gilt für den Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 5.6: Der Beschluss der Wohnungseigentümer zur Verteilung der Heizkosten kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil die grundsätzliche Regelung zu TOP 5 nicht hinreichend bestimmt und deshalb fehlerhaft ist. Zudem erscheint der Beschluss zu TOP 5.6 selbst unklar, worauf das Landgericht mit zutreffender Begründung, auf die Bezug genommen wird, hingewiesen hat. Insbesondere wird nicht hinreichend deutlich, ob und ggf. wie die Heizkosten auf die einzelnen Häuser der

Mehrhausanlage (vor)verteilt werden sollen, inwieweit die Stromkosten von den Heiz- oder Warmwasserkosten erfasst werden, nach welchem Verteilungsschlüssel die Warmwasserkosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt werden sollen und wie die Kalt- und Abwasserkosten zur Aufbereitung von Warmwasser von den sonstigen Kalt- und Abwasserkosten abgegrenzt werden sollen.

#### VI.) TOP 5.8

Nichtig bzw. zumindest anfechtbar ist schließlich der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu Top 5.8, betr. die Verteilung der „Rechtskosten Wohngeldklagen und Anfechtungsverfahren“.

1.) Das Amtsgericht ist zunächst gemäß § 319 ZPO entsprechend zur Berichtigung seiner Entscheidung vom 19.3.2004 berechtigt gewesen (vgl. Palandt-Bassenge, a.a.O., § 43 WEG Rdnr. 22). Die Unrichtigkeit des Beschlusses vom 19.03.2004 ist evident, weil das Amtsgericht in den Gründen seiner Entscheidung den Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 5.8 für nichtig gehalten hat, ohne dies jedoch in die Beschlussformel aufzunehmen.

2.) Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 ist wenn nicht nichtig, so doch anfechtbar. Auch dieser Regelung fehlt es nämlich schon an der erforderlichen hinreichenden Bestimmtheit / Klarheit, weil nicht deutlich wird, welche Kosten mit den „Rechtskosten Wohngeldklagen und Anfechtungsverfahren“ gemeint sind. Soweit die Beteiligten zu 1.) vortragen, diese Regelung betreffe lediglich die Kostenvorschüsse, geht diese Einschränkung aus dem angegriffenen Beschluss nicht hervor. Daran ändert die Bezugnahme auf den Beschluss der Wohnungseigentümer vom 16.12.2000 nichts, weil nicht deutlich wird, ob sich der Beschluss vom 25.10.2003 in einer bloßen Bestätigung des älteren Beschlusses erschöpft: Der Beschluss vom 25.10.2003 unterscheidet nämlich im Gegensatz zu dem vorangegangenen nicht zwischen Vorschüssen und den endgültigen Kosten des Gerichtsverfahrens.

3.) Im Grundsatz zu Recht weisen die Beteiligten zu 1.) allerdings darauf hin, dass das Amtsgericht in den Gründen seiner Entscheidung den Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 5.8 für nichtig angesehen, diesen gleichwohl in dem Berichtigungsbeschluss im Tenor für ungültig erklärt hat. Dieser Umstand führt jedoch nicht zur Unzulässigkeit der Berichtigung. Der Senat sieht sich auch nicht gehindert, den Beschluss nicht für nichtig, sondern für ungültig zu erklären. Denn Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe sind in einem Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG gemeinsam zu prüfen, es handelt sich nicht um unterschiedliche Verfahrensgegenstände (Bundesgerichtshof NJW 2003, S. 3550, 3554; Schulze/Niederführ, a.a.O., § 43 Rdnr. 45). Dementsprechend umfasst der Antrag auf Ungültigerklärung den Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer (Münchener-Kommentar-Engelhardt, BGB, 4.A., § 23 Rdnr. 19).

#### VII.) TOP 5.1 und 5.3

Entgegen der Annahme des Landgerichts sind dagegen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.10.2003 zu TOP 5.1 und 5.3 nicht zu beanstanden. Die Regelung, die Kosten für Grundsteuer, Müllentsorgung, Schlossgebühr für die Mülltonne je Wohnungseinheit und Deichacht von der Kostenverteilung auszunehmen, wird insbesondere durch die sonstigen Veränderungen des Kostenverteilungsschlüssels durch die Wohnungseigentümer

nicht berührt. Denn bei den genannten Kosten handelt es sich um solche, die den Wohnungseigentümern von der Gemeinde bzw. der zuständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft gesondert in Rechnung gestellt werden. Derartige Kosten belasten das Sondereigentum, stellen also keine Gemeinschaftskosten im Sinne von § 16 WEG dar (vgl. dazu Röll/Sauren, Hdb. Für Wohnungseigentümer und Verwalter, 8. A., Rdnr. 143, 150; Münchener-Kommentar-Engelhardt, a.a.O., § 16 Rdnr. 16). Im Hinblick darauf entspricht die Herausnahme dieser Kosten aus der Abrechnung der Wohnungseigentümer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (Münchener-Kommentar-Engelhardt, a.a.O.).

#### VIII.) Kostenentscheidung des Landgerichts

Die Kostenentscheidung des Landgerichts, das die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Verwalterin auferlegt hat, ist hingegen ebenfalls nicht zu beanstanden. Der Senat hat in seinem Beschluss vom 03.01.2005 (Az. 5 W 151/04) ausgeführt, dass die Verwalterin nur ausnahmsweise mit den Kosten eines Gerichtsverfahrens zu belasten ist, das sie nicht im eigenen Interesse führt. Der Verwalterin, die gemäß § 43 Abs. 4 Ziff 2 WEG an dem Beschlussanfechtungsverfahren zu beteiligen ist, können die Kosten eines solchen Verfahrens allerdings dann auferlegt werden, wenn diese den Anfall der gerichtlichen Kosten wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten zu vertreten hat und nach materiellem Recht kostenerstattungspflichtig ist (Bundesgerichtshof NJW 1998, S. 755, 756; Münchener Kommentar-Engelhardt, a.a.O., § 47 Rdnr. 3; Niedenführ/Schulze, a.a.O., § 47 Rdnr. 19). Der Senat hat in dem Beschluss vom 3.1.2005 deutlich gemacht, dass ein Verschulden der Verwalterin zwar nicht schon daraus folgt, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümer nach einer Anfechtung für ungültig erklärt wird. Handelt es sich - wie hier - um eine professionelle Verwalterin, hat diese aber sicherzustellen, dass sie der Eigentümerversammlung hinreichend bestimmte Beschlussvorlagen unterbreitet (vgl. Rau, ZMR 1998, S. 1, 2 f.). Dies gilt insbesondere dann, wenn - wie hier - eine weitreichende und komplexe Änderung der Kostenverteilungsschlüssel in einer Mehrhausanlage, die immerhin 23 Einzelhäuser umfasst, der Eigentümerversammlung zur Entscheidung vorgelegt wird. Darauf hat schon das Landgericht zu Recht aufmerksam gemacht.

Im Hinblick darauf ist der Anschlussbeschwerde der Beteiligten zu 6.) der Erfolg zu versagen.

C. Die Nebenentscheidungen stützen sich auf die §§ 47, 48 Abs. 3 WEG. Bei der Kostenentscheidung hat der Senat berücksichtigt, dass die Beteiligten zu 1.) nicht nur im Wesentlichen mit ihrem Rechtsmittel unterlegen sind, sondern überdies das Landgericht bereits die maßgeblichen Gesichtspunkte aufgezeigt gehabt hat.