
Datum: 28.10.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 203/02
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:1028.15W203.02.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 6 T 51/02

Tenor:

Der angefochtene Beschluß wird teilweise aufgehoben.

Auf die Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) und zu 2) wird der Beschluß des Amtsgerichts Brilon vom 07.01.2002 teilweise aufgehoben. Der Beschluß der Eigentümerversammlung vom 06.10.2001 zu TOP 3 wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß sein Feststellungsantrag in der Fassung des landgerichtlichen Protokolls vom 17.04.2002 als unzulässig zurückgewiesen wird.

Von den Gerichtskosten der Verfahren 1., 2. und 3 Instanz tragen der Beteiligte zu 1) sowie die Beteiligten zu 3) jeweils die Hälfte.

Außergerichtliche Kosten werden in allen drei Instanzen nicht erstattet.

Der Gegenstandswert wird für alle drei Instanzen auf jeweils 6.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.)	2
Die Beteiligten zu 1) bis 3) bilden die o.a. Eigentümergemeinschaft. Die Beteiligte zu 4) ist bis zum 31.12.2003 zur Verwalterin der Gemeinschaft bestellt. In der Gemeinschaft bestehen Streitigkeiten. Beschlüsse der Gemeinschaft werden seit Jahren nahezu ausnahmslos gerichtlich angefochten.	3
Auf der Eigentümerversammlung vom 06.10.2001 beantragte die Beteiligte zu 4), die Gemeinschaft möge für die Zukunft die Beiziehung eines Rechtsanwalts zu den Eigentümerversammlungen beschließen. An der Versammlung nahm Rechtsanwalt C teil, der bereits in verschiedenen Verfahren für die Eigentümergemeinschaft aufgetreten war. Die Beschlußfassung wurde wie folgt protokolliert:	4
Für die Rechtsberatung der Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung (incl. 06.10.01) ist der Verwalter in Absprache mit dem Beiratsvorsitzenden ermächtigt, einen Rechtsanwalt zu Lasten der Gemeinschaft zu beauftragen. Zur Zeit 150,00 DM zzgl. MWSt je Stunde, max. Fahrzeit 1,5 h, in der Fahrzeit 50% von 150,00 DM.	5
Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung wurden -nachdem Beschlußunfähigkeit eingetreten war- verschiedene Themen erörtert. Gegen Ende der Versammlung stellte sich die Gärtnermeisterin Q der Versammlung als Anwärtlerin für die Übernahme verschiedener Hausmeistergewerke vor. Weiter heißt es in dem Protokoll, daß kein Versammlungsteilnehmer Bedenken bekundet habe, ihr den Generalschlüssel zu überlassen.	6
Mit Schreiben, die binnen Monatsfrist bei Gericht eingegangen sind, haben die Beteiligten zu 1) und 2) -sinngemäß- beantragt, den Beschluß zu TOP 3 für ungültig zu erklären. Der Beteiligte zu 1) hat weiter beantragt, festzustellen, daß der Generalschlüssel der Wohnungsanlage nicht an fremde Personen ausgehändigt werden darf.	7
Das Amtsgericht hat die Anträge zurückgewiesen. Die hiergegen gerichteten sofortigen Beschwerden der Beteiligten zu 1) und 2) hat das Landgericht zurückgewiesen. Zuvor hat es unter Ladung der Beteiligten mit der vollbesetzten Kammer mündlich verhandelt, wobei der Beteiligte zu 1) seinen Feststellungsantrag dahingehend erweitert hat, daß auch die Unzulässigkeit der Schlüsselherausgabe an Miteigentümer festgestellt werden soll. Sowohl das Amts-, wie das Landgericht haben die Beteiligten zu 3) durch Zustellung der Schriftsätze an die Beteiligte zu 4) als Zustellungsvertreterin am Verfahren beteiligt.	8
Gegen die landgerichtliche Entscheidung haben die Beteiligten zu 1) und 2) binnen Monatsfrist ab Zustellung der Entscheidung zu Protokoll des Rechtspflegers sofortige weitere Beschwerde erhoben. Während die Beteiligte zu 2) allein ihren bisherigen Rechtsstandpunkt weiter vertritt, hat der Beteiligte zu 1) weiter zur Sache vorgetragen. Er meint, daß die Beteiligten zu 3) nicht ordnungsgemäß vertreten seien. Zum einen richte sich der Feststellungsantrag gegen die Beteiligte zu 4), so daß sie nicht als Zustellungsvertreterin tätig werden könne. Zum anderen sei ihre erneute Verwalterbestellung nichtig. In der Eigentümerversammlung habe er vor der Beschlußfassung die Anwesenheit des Rechtsanwalts C, der sich auch aktiv an der Aussprache der Eigentümer beteiligt habe, gerügt.	9
II.)	10

Die sofortigen weiteren Beschwerden sind nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt.	11
Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) ist begründet, die des Beteiligten zu 1) ist teilweise begründet, da die landgerichtliche Entscheidung, soweit sie die Zurückweisung der Beschußanfechtsanträge bestätigt hat, auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 27 Abs.1 FGG.	12
In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von zulässigen Erstbeschwerden ausgegangen.	13
Ein Verfahrensmangel ist nicht darin zu sehen, daß die Vorinstanzen die Beteiligten zu 3) unter Einschaltung der Beteiligten zu 4) als Zustellungsvertreterin (§ 27 Abs.2 Nr.3 WEG) zum Verfahren hinzugezogen haben. Dabei bedarf die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Verwalter als Zustellungsvertreter ausscheidet, wenn sich ein Antrag nach § 43 Abs.1 Nr.2 WEG allein gegen ihn richtet, keiner Entscheidung. Der Beteiligte zu 1) hat erstmals mit der sofortigen weiteren Beschwerde geltend gemacht, daß sein Feststellungsantrag so zu verstehen sei. Demgegenüber sind die Vorinstanzen offenkundig entsprechend dem allgemein gehaltenen Wortlaut des Antrags davon ausgegangen, daß sich der Feststellungsantrag des Beteiligten zu 1) ebenso wie der Beschußanfechtungsantrag, gegen die weiteren Miteigentümer richte (§ 43 Abs.1 Nr.1 WEG). Auch der Senat legt die Verfahrenserklärungen des Beteiligten zu 1) in den Vorinstanzen dahingehend aus, da der Feststellungsantrag allein dann einen Sinn macht. Wenn er sich nämlich allein gegen die Beteiligte zu 4) richten würde, wäre das Rechtsschutzbegehren des Beteiligten zu 1) direkter und effektiver mit einem auf Unterlassung gerichteten Leistungsantrag zu erreichen gewesen. Die Zulässigkeit des Feststellungsantrages würde dann am Mangel des analog § 256 ZPO erforderlichen Feststellungsinteresses scheitern (zum sog. Vorrang des Leistungsverfahrens auch im Verfahren nach dem WEG vgl. Bärman/Pick/Merle, WEG, 9.Aufl. § 44 Rdn.31).	14
Die Beteiligung der weiteren Miteigentümer durch Zustellung an die Beteiligte zu 4) erweist sich auch nicht wegen der von dem Beteiligten zu 1) gerügten Nichtigkeit der Verwalterbestellung als rechtsfehlerhaft. Für das vorliegende Verfahren ist allein die Verwalterbestellung bis zum 31.12.2003 maßgebend, die die Eigenschaft der Beteiligten zu 4) als gesetzliche Zustellungsbevollmächtigte der Miteigentümer begründet. Die Wirksamkeit dieser Bestellung steht aufgrund der Entscheidung des Senats vom 09.09.2002 (15 W 420/01) rechtskräftig fest. Durch den Beschuß der Versammlung vom 18.05.2002 zu TOP 2 ist die Wirksamkeit dieser Bestellung nicht berührt worden.	15
In der Sache hält die landgerichtliche Entscheidung der rechtlichen Prüfung nur teilweise stand. Begründet ist die sofortige weitere Beschwerde, soweit das Landgericht die Zurückweisung des Beschußanfechtungsantrages bestätigt hat.	16
Der Senat vermag sich der Auffassung der Vorinstanzen nicht anzuschließen, daß der Beschuß über die künftige Anwesenheit eines Rechtsanwalts als entgeltlichem Berater der Versammlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Was sich als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstellt, die die Miteigentümer gemäß § 21 Abs.3 WEG mit Stimmenmehrheit beschließen können, ist im Rahmen der durch das Gesetz und die Vereinbarungen der Gemeinschaft gezogenen Grenzen eine Frage des Einzelfalls.	17
Der entgeltlichen Beiziehung eines (rechtlichen) Beraters zu den Eigentümerversammlungen auf Kosten der Gemeinschaft der Eigentümer stehen gesetzliche Bestimmungen nicht grundsätzlich entgegen. Vereinbarungen, die entgegen stehen könnten, sind ebenfalls nicht	18

ersichtlich. Insbesondere enthält § 14 der Teilungserklärung hinsichtlich der Frage der Beiziehung von Dritten zur Versammlung keine eigenständige, vom Gesetz abweichende Regelung. Entgegen der seitens der Antragsteller vertretenen Auffassung unterliegt die Einholung fachlichen Rats auch nicht dem Vereinbarungsvorbehalt, da sie sich im Ansatz als eine Verwaltungsmaßnahme (§ 21 WEG) darstellt (zur Unterscheidung vgl. BGH NJW 2000, 3500, 3503). Von daher geht auch das Argument, die Einführung einer neuen "Kostenart" bedürfe hier einer Vereinbarung der Miteigentümer, fehl. Nach § 16 Abs.2 WEG tragen die Miteigentümer u.a. die Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Maßgebend für die Frage, ob kostenträchtige Maßnahmen mit Stimmenmehrheit beschlossen werden können, ist danach nicht, ob derartige Kosten in der Vergangenheit schon aufgetreten oder durch eine Vereinbarung der Miteigentümer abgedeckt sind. Vielmehr kommt es allein darauf an, ob sich die kostenträchtige Maßnahme als eine solche der ordnungsgemäßen Verwaltung darstellt.

Auch aus der gesetzlichen Stellung des Verwalters ergeben sich noch keine grundsätzlichen Bedenken, die Einholung anwaltlichen Rats als eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung zu bewerten. Die Aufgaben des Verwalters nach § 27 WEG sind nicht primär die eines rechtlichen Beraters. Der Senat verkennt dabei nicht, daß der Aufgabenkatalog des § 27 WEG bei dem Verwalter rechtliche Grundkenntnisse insbesondere hinsichtlich seiner Kernaufgaben (Vorbereitung und Durchführung der Eigentümerversammlung, Erstellung und Realisierung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung) voraussetzt. In diesem Rahmen ist der Verwalter zur Beratung der Gemeinschaft nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet. Hierbei kann es sich jedoch nur um die Behandlung einfacher, quasi berufsspezifischer Fragen handeln, mögen diese auch auf rechtlichem Gebiet liegen. Derartige Fragen wird man dahingehend umschreiben können, daß sie Probleme betreffen, die in jeder Gemeinschaft häufiger auftreten (vgl. für den Fall des "Einzelberaters" BayObLG ZMR 1997, 478ff). Hieraus ergibt sich aber im Umkehrschluß, daß die Zulässigkeit der Einholung von Rechtsrat durch die gesetzliche Aufgabenstellung der Verwaltung nicht schlechthin ausgeschlossen wird. 19

Die vorliegende Entscheidung hängt damit allein davon ab, ob der konkrete Beschluß ordnungsgemäßer Verwaltung (§§ 21 Abs.1, 23 Abs.1 WEG) entspricht. Dies ist nicht der Fall. 20

Das Landgericht hat seine Entscheidung wesentlich auf den Umstand gestützt, daß die Gemeinschaft zerstritten ist und seit einiger Zeit praktisch sämtliche Beschlüsse der Gemeinschaft gerichtlich angefochten werden. Eine ausufernde Inanspruchnahme der anwaltlichen Beratung allein aufgrund der Einschätzung durch die Verwaltung sei im Hinblick auf die beschlossene Notwendigkeit einer Abstimmung mit dem Beirat ausgeschlossen. Dies entspricht der Argumentation der Antragsgegner, trägt nach Auffassung des Senats die Annahme einer Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung jedoch nicht. Die Entscheidung des Landgerichts kann, da sie sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist, keinen Bestand haben. Einer Zurückverweisung der Sache bedarf es jedoch nicht, da die Sache entscheidungsreif ist. 21

Ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen diejenigen Maßnahmen der Gemeinschaft, die dem geordneten Zusammenleben innerhalb der Gemeinschaft dienen und dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen, wobei den Wohnungseigentümern ein begrenzter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht (OLG Köln OLGR 1997, 155). Hiervon ausgehend ist es im Ansatz nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinschaft rechtlichen Rat auch im Rahmen der Eigentümerversammlung sucht, um die Anfechtbarkeit der dort gefaßten Beschlüsse zu beschränken bzw. auszuschließen. Im 22

Hinblick auf die alle Miteigentümer treffende nicht unerhebliche Kostenlast ist hierfür jedoch ein sachlich hinreichender Grund erforderlich.

Allein der Umstand, daß die Gemeinschaft zerstritten ist, stellt für sich keinen solchen Grund dar (vgl. für den "Einzelberater" BayObLG aaO). Auch einen Dauerkonflikt in einer Gemeinschaft muß ein gewerblich tätiger Verwalter handhaben können. Der diesem Konflikt folgende Umstand, daß praktisch sämtliche Beschlüsse der Gemeinschaft über drei Instanzen einem Verfahren nach § 43 WEG unterzogen werden, rechtfertigt die Inanspruchnahme rechtlicher Beratung in dem hier beschlossenen Umfang ebenfalls nicht. Die rechtliche Überprüfung und Absicherung der Beschlußfassung kann die Anfechtung (über drei Instanzen) nämlich nicht verhindern und verhindert diese in einer zerstrittenen Gemeinschaft erfahrungsgemäß auch tatsächlich nicht. Dies zeigt nicht zuletzt das vorliegende Verfahren. 23

Auch die von der Antragsgegnerseite angeführte Möglichkeit einer Heilung evtl. Mängel durch eine erneute Beschlußfassung in späterer Versammlung vermag keine hinreichende Notwendigkeit für die Beiziehung eines anwaltlichen Beraters zu der Eigentümerversammlung selbst zu begründen. Wenn im Einzelfall aufgrund der Bedeutung des Beschlußgegenstandes für die Eigentümergemeinschaft Anlaß besteht, das Ergebnis eines Anfechtungsverfahrens nicht abzuwarten, sondern die Unsicherheit ggf. vorab durch einen Zweitbeschluß zu beseitigen, soweit ein solcher zulässig ist, so bietet sich hier die Einholung eines Rechtsgutachtens an (zur grundsätzlichen Zulässigkeit eines solchen vgl. OLG Köln aaO). Ein solches hat gegenüber der Anwesenheit eines Anwalts in der Versammlung, soweit es um die rechtliche Beratung geht, verschiedene Vorteile. Für ein Gutachten können umfassend juristische Erkenntnisquellen und Hilfsmittel herangezogen und die so gewonnenen Erkenntnisse abgewogen werden, was in der Versammlung schon aus praktischen Gründen ausscheidet. Zudem wird das Beratungsergebnis in Form des Gutachtens eindeutig dokumentiert, so daß die Gemeinschaft im Falle eines schuldhaften Beratungsfehlers evtl. Regreßansprüche besser durchsetzen kann. Schließlich kann der Inhalt der rechtlichen Überlegungen, die für eine erneute Beschlußfassung sprechen, allen Miteigentümern uneingeschränkt zur Verfügung gestellt werden, was bei einer notwendigerweise verkürzten Protokollierung des Inhalts der Eigentümerversammlung nicht gewährleistet werden kann. 24

Um die Beiziehung rechtlicher Beratung bereits in der Eigentümerversammlung zwecks Absicherung der zu fassenden Beschlüsse zu rechtfertigen, müßten demnach weitere Umstände hinzutreten. Zunächst muß die Bedeutung des Beschlußgegenstandes in einem angemessenen Verhältnis zu den zu erwartenden Kosten stehen. Weiter muß der Beratungsbedarf gerade in der Versammlung bestehen und nur hier sachgerecht zu erfüllen sein. Praktisch wäre dies nur denkbar, wenn die Möglichkeit außergewöhnlicher Probleme erkennbar ist, die eine flexible und zeitnahe Reaktion der versammelten Miteigentümer erfordern. Soll die Entscheidung über die Beiziehung eines juristischen Beraters zu einer konkreten Versammlung durch Mehrheitsbeschluß generell dem Verwalter (ggf. in Absprache mit dem Beirat) übertragen werden, so erfordern die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung zudem, daß die Kriterien für die Beiziehung in jedenfalls allgemeiner Form durch den Mehrheitsbeschluß festgelegt werden. Bei der Entscheidung handelt es sich nämlich um keine Maßnahme der laufenden Verwaltung, weshalb sich die Eigentümergemeinschaft ihrer Regelungskompetenz nach § 21 Abs1 WEG nicht durch bloßen Mehrheitsbeschluß begeben kann. 25

Diesen Anforderungen wird der angefochtene Eigentümerbeschuß auch mit dem seitens der Antragsgegner behaupteten Inhalt nicht gerecht. Insbesondere sind der Verwalterin keine Vorgaben gemacht worden, wann diese von einem gerade auf die Eigentümerversammlung bezogenen Beratungsbedarf ausgehen kann und soll. Die bloß formale Einschränkung einer Absprache mit dem Verwaltungsbeirat ist jedenfalls dann unzureichend, wenn jegliche inhaltlichen Vorgaben fehlen.

Im Übrigen bleibt die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) ohne Erfolg, da die Entscheidung des Landgerichts im Übrigen nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 27 Abs.1 FGG. 27

Allerdings ist der Feststellungsantrag des Beteiligten zu 1) schon unzulässig, was der Senat mit Rücksicht auf die Rechtskraftwirkung der Entscheidung (§ 45 WEG) im Tenor klargestellt hat. Der Beteiligte zu 1) macht in der Sache einen Anspruch auf Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs.4 WEG) geltend. Für die gerichtliche Geltendmachung eines solchen Anspruchs ist anerkannt, daß das Rechtsschutzbedürfnis für einen entsprechenden Antrag mit Rücksicht auf die Regelungskompetenz der Eigentümergemeinschaft nur zu bejahen ist, wenn der Antragsteller zuvor erfolglos versucht hat, eine seinem Ansinnen entsprechende Beschlußfassung der Eigentümer herbeizuführen oder ein derartiges Vorgehen ausnahmsweise unzumutbar ist, etwa weil bereits sicher feststeht, daß es zu keiner Beschlußfassung in seinem Sinne kommen wird (KG KGR 1999, 266 = NZM 2000, 286; Bärman/Pick/Merle, WEG, 9.Aufl. § 21 Rdn.89ff). 28

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Der Beteiligte zu 1) weist selber darauf hin, daß die Schlüsselherausgabe in der hier streitigen Eigentümerversammlung lediglich mitgeteilt worden sei, und Widerspruch auch nur unterblieben sei, weil es zu keiner entsprechenden Abstimmung gekommen sei. Danach läßt es sich aber gerade nicht ausschließen, daß die Eigentümergemeinschaft -mit der Argumentation des Beteiligten zu 1) konfrontiert- bei einem Beschlußantrag die Herausgabe des Generalschlüssels entweder ganz untersagen oder aber, was in der Sache näherliegend ist, von klaren vertraglichen Grundlagen und einer Dokumentation des jeweiligen Verbleibs abhängig machen wird. 29

Der Senat hat davon abgesehen, die Beteiligten auf diesen prozessualen Gesichtspunkt gesondert hinzuweisen, da der Feststellungsantrag in der vorliegenden Form auch in der Sache unbegründet wäre. Der Beteiligte zu 1) begehrt die Feststellung, daß die Überlassung eines Generalschlüssels durch den Verwalter an Dritte oder einen bestimmten Miteigentümer -ohne eine entsprechende Vereinbarung aller Miteigentümer- schlechthin unzulässig ist. Dies ist jedoch nicht der Fall. 30

Bei einem Generalschlüssel der vorliegenden Art, der sowohl Türen zu Räumen des gemeinschaftlichen Eigentums als auch zu solchen des Sondereigentums schließt, handelt es sich um einen Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums, da die Schließanlage in ihrer Gesamtheit dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dient (§ 5 Abs.2 WEG). 31

Der Umgang mit einem derartigen Schlüssel hat danach den Regeln eines ordnungsgemäßen Gebrauchs im Sinne des § 15 Abs.2 WEG bzw. einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 Abs.3 WEG zu entsprechen. In diesem Rahmen kann die Eigentümergemeinschaft es dem Verwalter durch Mehrheitsbeschluß durchaus gestatten, den Schlüssel an bestimmte Funktionsträger zu übergeben, soweit dies zum Zwecke einer möglichen Gefahrenabwehr bzw. der Bewältigung evtl. technischer Probleme sachdienlich ist. Hierin liegt weder ein unzulässiger Eingriff in das Sondereigentum noch in die 32

Unverletzlichkeit der Wohnung. Der Beteiligte zu 1) erkennt insoweit, daß der Besitz des Schlüssels kein Recht zum Betreten des Sondereigentums begründet. Ein entsprechender Mißbrauch der durch den Schlüsselbesitz begründeten Möglichkeiten wäre über § 123 StGB strafrechtlich sanktioniert. Ein Betreten des Sondereigentums ist danach nur zur Gefahrenabwehr, strafrechtlich ausgedrückt unter den Voraussetzungen des Notstands (§ 34 StGB) gerechtfertigt.

Die rein tatsächliche Möglichkeit eines Mißbrauchs macht die Herausgabe des Schlüssels an Dritte oder einzelne Miteigentümer nicht schlechthin unzulässig. Hieraus ergibt sich vielmehr lediglich die Notwendigkeit, die Mißbrauchsgefahr durch geeignete Maßnahmen einzuschränken. Zu diesen Maßnahmen gehört insbesondere eine klare vertragliche Grundlage, die dem einzelnen Schlüsselbesitzer eine Weitergabe des Schlüssels untersagt oder eine etwa sachlich notwendige Weitergabe im Einzelfall von einer geeigneten Dokumentation, etwa der vorherigen Information der Verwaltung abhängig macht. Wesentlich ist dabei, daß die persönliche Verantwortlichkeit des Besitzers für den Verbleib des Schlüssels keinem Zweifel unterliegen darf. Werden derartige Maßnahme ergriffen, so werden die Nachteile des dann verbleibenden Mißbrauchsrisikos von den Vorteilen für die Gemeinschaft in Form einer erleichterten Problembewältigung und Gefahrenabwehr überwogen. 33

Da die Beteiligten zu 1) und 2) mit der Beschlußanfechtung Erfolg haben, die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) hinsichtlich des Feststellungsantrages hingegen erfolglos bleibt, entspricht es der Billigkeit, entsprechend den Wertanteilen der Anträge, den Beteiligten zu 1) und die Beteiligten zu 3) mit jeweils der Hälfte der Gerichtskosten zu belasten (§ 47 S.1 WEG). Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten hat es hingegen bei dem Grundsatz zu verbleiben, daß jeder Beteiligte seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Hinsichtlich der Beschlußanfechtung sind insoweit die abweichenden Entscheidungen der Vorinstanzen zu berücksichtigen. Soweit der Beteiligte zu 1) mit der sofortigen weiteren Beschwerde ohne Erfolg bleibt, ist zu berücksichtigen, daß die Herausgabe des Schlüssels ohne förmliche Beschlußfassung der Gemeinschaft jedenfalls geeignet war, Unklarheiten hervorzurufen. 34

Den Gegenstandswert hat der Senat für beide Anträge auf jeweils 3.000 Euro festgesetzt. Insoweit hat es hinsichtlich des amtsgerichtlichen Beschlusses auch von der Möglichkeit einer Abänderung gemäß § 31 Abs.1 S.2 KostO Gebrauch gemacht. Hinsichtlich des Beschlußanfechtungsantrages war das Interesse aller Miteigentümer zu berücksichtigen, das in dem Ansatz des Wirtschaftsplans von 15.000 DM ein gewisses Äquivalent findet. Berücksichtigt man einerseits, daß das Interesse der Beteiligten zu 1) und 2) nur einen Bruchteil ausmacht, der angefochtene Beschluß andererseits aber in seiner Wirkung über ein Wirtschaftsjahr hinausreicht, so erscheint der Ansatz von 3.000 Euro als angemessen. Hinsichtlich des Feststellungsantrages war einerseits das Interesse der Gemeinschaft an einer Erleichterung der Verwaltung vor Ort sowie andererseits das von dem Beteiligten reklamierte Eigentumsschutzinteresse zu berücksichtigen. 35