
Datum: 23.09.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 129/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0923.15W129.04.00

Vorinstanz: Landgericht Bielefeld, 23 T 429/03

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde. Er hat die dem Beteiligten zu 2) im Verfahren dritter Instanz entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 20.000,- EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind die Miteigentümer der im Betreff näher gekennzeichneten Wohnungseigentumsanlage, die von dem Beteiligten zu 1) verwaltet wird.

Das im Jahre 1902 errichtete Gebäude besteht aus vier Vollgeschossen und einem darüber liegenden Dachgeschoss, welches in den zurückliegenden Jahrzehnten vor Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft als Abstellraum und Trockenboden genutzt wurde. Das Objekt wurde von dem damaligen Eigentümer Klaus G durch Teilungserklärung vom 2. Januar 1981, ergänzt durch die Teilungserklärung vom 22. Januar 1981, in 7 Wohnungseinheiten aufgeteilt. § 17 der Teilungserklärung lautet auszugsweise wie folgt:

1

2

3

4

" <u>Sondernutzungsrechte</u> "	5
a)	6
Der im Gebäude befindliche gesamte Dachbodenraum wird zur alleinigen Nutzung - soweit eine solche zulässig ist - dem jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 7 zugewiesen unter gleichzeitigem Ausschluß der sämtlichen anderen Wohnungseigentümer von dieser Nutzung.	7
...	8
Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 7 (bzw. der jeweilige alleinige Nutzungsberechtigte des Dachbodenraums) hat allein die sämtlichen diesbezüglichen Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten sowie alle damit zusammenhängenden Kosten zu tragen. An diesen Kosten sind die jeweiligen Eigentümer der anderen Wohnungen nicht beteiligt.	9
b) ..."	10
Hinsichtlich der Instandhaltung ist in § 6 der Teilungserklärung die nachstehende, auszugsweise wiedergegebene Regelung getroffen worden:	11
"Instandhaltung und Versicherung	12
1.	13
Jeder Miteigentümer hat die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder in seinem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden, ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen, und zwar auf eigene Kosten.	14
...	15
2.	16
Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:	17
a)	18
Den Fußbodenbelag und den Wand- und Deckenputz, nicht jedoch die Fassade einschließlich des Farbanstriches bzw. Verkleidung;	19
b)	20
Die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung, ausgenommen der Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und Fenster;	21
c)	22
Die Versorgungs-, Entwässerungs- und sonstigen Leitungen und Teile davon.	23
..."	24
	25

Herr G baute im Jahre 1981 den Dachbodenraum zu einer separaten Wohnung aus, ohne zunächst eine Baugenehmigung hierfür zu beantragen. Diesen Antrag holte er im Jahre 1982 nach, nachdem zuvor der Beteiligte zu 1) die zuständigen Bauordnungsbehörden über den Ausbau des Dachbodens zu einer Wohnung in Kenntnis gesetzt hatte. Die Baugenehmigung wurde unter Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl und der Unterschreitung der erforderlichen lichten Höhe im Dachraum am 30. Juli 1982 erteilt. Die im Dachbodenraum erstellte Wohnung wurde am 12. April 1983 bezugsfertig.

Mit Vertrag vom 9. Februar 1981 erwarb der Beteiligte zu 1) die im III. Obergeschoss rechts gelegene Wohnung Nr. 6, die er seit diesem Zeitpunkt selbst nutzt. Der Beteiligte zu 2) erwarb mit Vertrag vom 26. Januar 1984 die im III. Obergeschoss links gelegene Wohnung Nr. 7 verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Dachbodenraum. Beide Wohnungen hat der Beteiligte zu 2) inzwischen jeweils vermietet. 26

Mit der Begründung, die Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken sei nie vorgesehen gewesen und auch nicht zulässig, beantragte der Beteiligte zu 1) in dem von ihm unter dem Aktenzeichen 3 II WEG 15/85 bei dem Amtsgericht Bielefeld eingeleiteten Verfahren, dem Beteiligten zu 2) die Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken zu untersagen und die baulichen Veränderungen so weit zurückzubauen, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht mehr möglich sei. Durch rechtskräftig gewordenen Beschluss vom 10. Mai 1985 wies das Amtsgericht Bielefeld den Antrag des Beteiligten zu 1) zurück. 27

In einem weiteren von ihm am 26. September 1985 eingeleiteten Verfahren vor dem Amtsgericht Bielefeld beantragte der Beteiligte zu 1) erneut, dem Beteiligten zu 2) die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu untersagen. Diesen Antrag wies das Landgericht Bielefeld durch rechtskräftig gewordenen Beschluss vom 5. August 1986 zurück. 28

Parallel hierzu versuchte der Beteiligte zu 1) durch Einschaltung der Bauordnungsbehörde die Nutzung der Dachgeschosswohnung zu unterbinden, indem er Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung erhob und die unzureichende Standfestigkeit der Holzbalkendecke zwischen dem III. Obergeschoss und dem darüber liegenden Dachboden unter Darlegung eigener statischer Berechnungen monierte. Das von dem damaligen Verwalter daraufhin eingeholte und der Bauordnungsbehörde auf deren Verlangen vorgelegte - eine bestehende Gefahrenlage für die Benutzer der Wohnungen verneinende - Gutachten des Sachverständigen für Schäden an Gebäuden Dipl.-Ing. Q vom 22. November 1985 hielt die Bauordnungsbehörde für unzureichend, da der Sachverständige die Decke in der Wohnung des Beteiligten zu 1) nicht in Augenschein nehmen konnte, weil dieser dem Sachverständigen den Zutritt verwehrt hatte. 29

Mit Verfügung vom 5. Dezember 1988 nahm die Bauordnungsbehörde die für den Umbau des Dachbodens erteilte Baugenehmigung zurück und untersagte die Nutzung der Dachgeschosswohnung. Mit Beschlüssen vom 18. April 1989 stellte das Verwaltungsgericht Minden die aufschiebende Wirkung der hiergegen von dem Beteiligten zu 2) eingelegten Widersprüche wieder her. In seinen Beschlüssen verneinte das Verwaltungsgericht eine akute Einsturzgefahr, wies die Bauordnungsbehörde allerdings auf die Notwendigkeit eines von ihr einzuholenden Sachverständigengutachtens betreffend die Tragfähigkeit der Decke hin. 30

Das daraufhin eingeholte Gutachten des Kommunalen Prüfamtes für Baustatik vom 20. Dezember 1991 kam zu dem Ergebnis, dass bei verschiedenen Positionen der Deckenkonstruktion, die zusätzlich durch die Dachkonstruktion belastet werde, die zulässigen Spannungen und Durchbiegungen überschritten würden. Unzulässige Überschreitungen der 31

zulässigen Spannungen und Durchbiegungen ergäben sich auch dann, wenn auf die Decken keine Nutzlasten gesetzt würden.

Mit Verfügung vom 9. Dezember 1992 hob die Bauordnungsbehörde die die Rücknahme der Baugenehmigung beinhaltende Verfügung vom 5. Dezember 1988 auf. Gleichzeitig forderte sie die Wohnungseigentümergeinschaft auf, bis zur erfolgten Sanierung der Decke jährlich einen Nachweis über deren ausreichende Standsicherheit einzureichen. Im Widerspruchsverfahren änderte die Bezirksregierung die Verfügung mit Bescheid vom 29. März 1994 dahin gehend ab, dass die Gemeinschaft nunmehr zur Sanierung der Holzbalkendecke aufgefordert wurde. Durch Urteil vom 24. Oktober 1996 hob das Verwaltungsgericht die Verfügung der Bauordnungsbehörde vom 9. Dezember 1992 in der Fassung des Widerspruchsbescheides der Bezirksregierung vom 29. März 1994 auf. Zur Begründung führte die Kammer aus, dass die Inanspruchnahme der Wohnungseigentümergeinschaft ermessensfehlerhaft sei, weil den Beteiligten zu 2) als Sondernutzungsberechtigten angesichts der Regelung in der Teilungserklärung zu § 17 eine besondere Verantwortlichkeit treffe, zumal die Gefahr erst durch den Ausbau des Dachgeschosses konkret verursacht worden sei. 32

In der Eigentümerversammlung vom 15. Januar 1997, über die ein Protokoll nicht vorliegt, verpflichtete die Gemeinschaft mehrheitlich den Beteiligten zu 2), einen statisch einwandfreien Zustand des Dachbodens herzustellen. 33

Durch Beschluss vom 10. April 1997 verpflichtete die Gemeinschaft den Beteiligten zu 2) zur Vorlage eines Sanierungsvorschlages mit statischer Berechnung zum Zwecke der Sanierung des Dachbodens. 34

Nachdem zwischenzeitlich Überlegungen im Raum standen, dem Beteiligten zu 2) ein noch zu gründendes Sondereigentum an dem Dachgeschoss zu verschaffen, sofern dieser die Sanierungskosten übernahm, fasste die Gemeinschaft in der Versammlung vom 20. November 1997 zu Top 2 den nachstehenden in der Folgezeit nicht angefochtenen Mehrheitsbeschluss: 35

"Herr F wird verpflichtet, bis zum 30. 6. 98 auf eigene Kosten den Dachboden in der Weise 36 sanieren, daß alle Konstruktionsteile, die durch den Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken eine Mehrbelastung erhalten haben, in statischer Hinsicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen.

..." 37

Mit Verfügung vom 27. August 1998 forderte die Bauordnungsbehörde den Beteiligten zu 2) auf, die Holzbalkendecke vom Dachboden aus zu eröffnen und in einer näher dargelegten Art und Weise zu verstärken, sowie ganzflächig Trittschalldämmung anzubringen. Der hiergegen eingelegte Widerspruch blieb erfolglos. In dem daraufhin eingeleiteten Klageverfahren holte die Kammer des Verwaltungsgerichts Minden eine ergänzende Stellungnahme der Prüfungsabteilung für Baustatik vom 20. November 2000 ein. Danach stehe fest, dass bereits der Zustand vor der Wohnraumnutzung als Dachboden zu deutlich überhöhten Spannungen geführt habe, die eine Deckensanierung aufgrund der latenten Gefahr erforderlich gemacht habe. Der Umfang der Deckensanierung würde sich bei einer Aufgabe der Wohnnutzung und einer künftigen Dachbodennutzung nicht verringern. Erst bei einer Sperrung des Spitzbodens mit der Folge, dass dieser nur noch für Reparatur- und Wartungszwecke begangen werden könnte, würde sich der Sanierungsumfang auf eine Position reduzieren. Mit dieser Begründung erachtete die Kammer das ausgeübte Ermessen hinsichtlich der Störerauswahl 38

und die Inanspruchnahme des Beteiligten zu 2) für rechtswidrig und hob den angefochtenen Bescheid mit Urteil vom 17. Januar 2002 auf.

Die Beteiligten zu 1) und 3) haben mit Schreiben vom 5. November 1998 das vorliegende Verfahren eingeleitet und beantragt, 39

den Antragsgegner zu verpflichten, den von ihm genutzten gesamten Dachboden entsprechend dem Beschluss zum TOP 2 Antrag 1 der 45. 40

Wohnungseigentümersversammlung vom 20. November 1997 innerhalb von 6 Monaten ab Rechtskraft einer solchen Entscheidung zu sanieren;

hilfsweise, 41

den Antragsgegner zu verpflichten, der Wohnungseigentümergeinschaft Geldbeträge auf Anforderung der Verwaltung unverzüglich im Voraus in der Höhe zur Verfügung zu stellen, wie Kostenbeträge jeweils für die einzelnen Gewerke nach Kostenanschlägen/-schätzungen erforderlich sind, damit die Sanierung durch die Gemeinschaft beauftragt und durchgeführt werden kann. 42

Die Antragsteller haben die Auffassung vertreten, die Verpflichtung des Beteiligten zu 2) zur Sanierung des Dachbodens ergebe sich sowohl aus den §§ 6 und 17 der Teilungserklärung als auch aus dem unangefochten gebliebenen Beschluss der Eigentümergeinschaft vom 20. November 1997 zu TOP 2. Nach der Teilungserklärung treffe allein den Beteiligten zu 2) die Instandsetzungspflicht für die seinem Nutzungsrecht unterliegenden Räume im Dachgeschoss unabhängig davon, dass die Holzbalkendecke im Gemeinschaftseigentum stehe. Die Inanspruchnahme des Beteiligten durch den Eigentümerbeschluss vom 20. November 1997 sei berechtigt, weil erst durch die Aufnahme der Wohnnutzung durch den Beteiligten zu 2) eine unzulässige statische Beanspruchung eingetreten sei. Daraus ergebe sich zugleich, dass die Nutzung zu Wohnzwecken auf der Grundlage der Teilungserklärung nicht zulässig sei, weil nach den vorgefundenen statischen Verhältnissen nur die Begehung des Dachbodens zu Reparatur- und Wartungsarbeiten erlaubt sei. Die Nutzung zu Wohnzwecken sei daher nach der Teilungserklärung gar nicht zulässig. Da der Beteiligte zu 2) durch die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken eine Verstärkung der Holzbalkendecke erforderlich gemacht habe, müsse dieser auch die insoweit anfallenden Mehrkosten tragen. Im Übrigen sei der Ausbau des Dachbodens materiell baurechtswidrig. Die Baugenehmigung sei seinerzeit erteilt worden, obwohl die zu deren Erlangung gemachten Angaben in vielerlei Hinsicht - wie sich nunmehr herausgestellt habe - nicht zutreffend gewesen seien. 43

Der Beteiligte zu 2) hat beantragt, 44

die Anträge zurückzuweisen. 45

Er hat behauptet, aufgrund des Gutachtens Q sei davon auszugehen, dass die statischen Vorgaben auch für die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken eingehalten seien. Aus der Teilungserklärung ergebe sich seine Verpflichtung nicht, weil er als Nutzungsberechtigter bei dem Verständnis von § 17 der Teilungserklärung im Sinne der Antragsteller hinsichtlich der Sanierung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Holzbalkendecke schlechter gestellt sei, als wenn er Sondereigentümer der im Dachgeschoss gelegenen Räume sei, da dann die Verpflichtung der Gemeinschaft außer Frage stünde. Aus dem Eigentümerbeschluss vom 20. November 1997 ergebe sich eine Verpflichtung nicht, weil dieser Beschluss nichtig sei. Mit der Beschlussfassung habe die 46

Eigentümergeinschaft ihre Beschlusskompetenz überschritten. Der gefasste Beschluss sei nichtig, weil in Abweichung der gesetzlichen Regelung einem Miteigentümer allein die Sanierung gemeinschaftlichen Eigentums aufgegeben und die Sanierungskosten von ihm allein getragen werden müssten.

Durch Beschluss vom 10. Juni 2003 hat das Amtsgericht die Anträge der Beteiligten zu 1) und 3) zurückgewiesen. Gegen den ihnen am 21. Juni 2003 zugestellten Beschluss haben die Beteiligten zu 1) und 3) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. 47

Die Beteiligten zu 1) und 3) haben beantragt, 48

den angefochtenen Beschluss aufzuheben und nach den zuletzt gestellten Anträgen erster Instanz nach Maßgabe der Konkretisierung und Modifizierung dieser Anträge gemäß den Angaben im Schriftsatz vom 4. Februar 2004 zu entscheiden; 49

mit Schriftsatz vom 30.11.1998 weiter hilfsweise, 50

den Beteiligten zu 2) zu verpflichten, die weitere Nutzung des Dachraumes zu unterlassen, solange die statischen Belange im Dachraumbereich nicht den Vorschriften entsprechend hergestellt sind und die Zulässigkeit der Nutzung wegen der Nichterfüllung der sonstigen Vorschriften des BauGB und der BauO NRW nicht gegeben sind. 51

Der Beteiligte zu 2) hat beantragt, 52

das Rechtsmittel sowie den hilfsweise gestellten Antrag zurückzuweisen. 53

Die Kammer hat mit den Beteiligten vor der voll besetzten Zivilkammer in öffentlicher Sitzung am 27. Januar 2004 mündlich verhandelt und durch den angefochtenen Beschluss die sofortige Beschwerde und den Hilfsantrag zurückgewiesen. 54

Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1), die dieser rechtzeitig zur Niederschrift der Rechtspflegerin bei dem Amtsgericht Bielefeld eingelegt hat. Mit seinem Rechtsmittel erstrebt der Beteiligte zu 1) unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses eine Verpflichtung des Beteiligten zu 2) gemäß seinem Hauptantrag bzw. hilfsweise seinem Hilfsantrag aus dem Schriftsatz vom 5. November 1998 in der Fassung seines Schriftsatzes vom 4. Februar 2004. Der Beteiligte zu 2) beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen. 55

II. 56

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis des Antragstellers folgt daraus, dass seine Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist. 57

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des mit einer zulässigen Erstbeschwerde befasst gewesenen Landgerichts im Ergebnis nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 27 Abs. 1 S. 1 FGG. 58

Infolge der in der Antragstellung zum Ausdruck kommenden Beschränkung des Rechtsmittels hat der Senat lediglich über den Hauptantrag und den modifizierten Hilfsantrag erster Instanz, nicht jedoch über den mit Schriftsatz vom 30.11.2003 gestellten weiteren Hilfsantrag zu entscheiden. 59

Das Landgericht hat den von dem Antragsteller gestellten Hauptantrag bereits als unzulässig angesehen, da es diesem an der erforderlichen Bestimmtheit mangle. Der Antrag lasse nicht erkennen, was der Antragsteller von dem Antragsgegner in tatsächlicher Hinsicht verlange und welche konkreten Maßnahmen er zur Durchführung der Arbeiten als erforderlich ansehe. Da vorliegend nicht die Wiederherstellung eines ursprünglich einmal vorhanden gewesenen Zustandes in Rede stehe, genüge nicht das Verlangen, der Antragsgegner solle sich an dem statischen Gutachten des Kommunalen Prüfungsamtes und den Vorgaben des Bauordnungsamtes in der Verfügung vom 27. August 1998 orientieren und ihm im Übrigen die Wahl der konkreten Mittel zu überlassen.

Im Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob der gestellte Hauptantrag bereits wegen fehlender hinreichender Bestimmtheit unzulässig ist. Jedenfalls ist der Hauptantrag, worauf das Landgericht im Weiteren seine Entscheidung ebenfalls gestützt hat, in der Sache unbegründet. 61

1) 62

Eine Verpflichtung des Antragsgegners zur Sanierung der Holzbalkendecke ergibt sich nicht bereits aus den gesetzlichen Vorschriften des WEG über das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer. 63

Das Landgericht hat dies mit der Begründung verneint, beim Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken sei keine Änderung an der Geschosdecke vorgenommen worden, so dass eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG nicht vorliege. Das Verlangen des Antragstellers sei daher auf die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung einer ausreichend dimensionierten Geschosdecke gerichtet (§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG). Dieser Anspruch richte sich auch dann gegen die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer, wenn eine Umgestaltung der Geschosdecke vorgenommen worden sein sollte, weil zum damaligen Zeitpunkt noch keine werdende Wohnungseigentümergeinschaft bestanden habe. 64

Das Landgericht hat allerdings keine näheren tatsächlichen Feststellungen dazu getroffen, ob und zu welchem Zeitpunkt bereits vor der rechtlichen Invollzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Eintragung des ersten Wohnungseigentümererwerbers im Grundbuch eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist, auf die die Vorschriften der §§ 10 ff. WEG entsprechend anzuwenden sind. Die Entstehung einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft setzt die Sicherung des schuldrechtlichen Eigentumsverschaffungsanspruchs eines Erwerbers durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch sowie den Übergang von Besitz und Nutzungen auf einen der künftigen Erwerber voraus (vgl. etwa Senat FGPrax 2000, 11). Das tatsächliche Vorbringen des Beteiligten zu 1) in den Tatsacheninstanzen lässt es als möglich erscheinen, dass diese Voraussetzungen u.a. in seiner Person bereits vor seinem Eigentumserwerb, möglicherweise bereits auch schon zum Zeitpunkt des Ausbaus des Dachgeschosses gegeben waren. Gleichwohl beruht entgegen der Rüge der weiteren Beschwerde die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung der Amtsermittlungspflicht (§ 12 FGG), weil es für die Sachentscheidung auf diese tatsächliche Frage nicht ankommt: 65

a. 66

Bestand zum Zeitpunkt des Ausbaus des Dachgeschosses noch keine werdende Wohnungseigentümergeinschaft, so trifft die rechtliche Ableitung des Landgerichts in jeder Hinsicht zu. Der Beteiligte zu 1) kann ihr nicht mit Erfolg entgegenhalten, dass nach der 67

Rechtsprechung des BayObLG (NJW-RR 1992, 974 sowie ZWE 2000, 526) ein Teileigentümer beim erlaubten Ausbau eines Dachgeschossraumes die Ausbau- und Folgekosten für einen bauordnungsgemäßen Zustand des veränderten Gemeinschaftseigentums zu tragen hat. Zu dieser Beurteilung ist das BayObLG auf der Grundlage des Gemeinschaftsverhältnisses der Wohnungseigentümer gelangt, das die Verpflichtung des einzelnen Miteigentümers umfasse, ihm erlaubte Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nur im Rahmen ordnungsgemäßer Maßnahmen vorzunehmen. Die genannte Rechtsprechung setzt deshalb voraus, dass es sich um bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums handelt, die zeitlich nach Begründung der Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen worden sind, und zwar in rechtmäßiger Weise, etwa weil der betreffende Miteigentümer von einem ihm in der Teilungserklärung vorbehaltenen Recht zum Ausbau Gebrauch gemacht hat. Darum handelt es sich hier jedoch gerade nicht. Vielmehr ist die Veränderung des baulichen Zustandes des Gebäudes bereits zu einem Zeitpunkt vorgenommen worden, als Herr G noch Alleineigentümer des Grundstücks war. Dieser hatte bei seinen baulichen Maßnahmen keine Rücksicht auf weitere Miteigentümer zu nehmen. Deshalb kann sich nicht die Frage stellen, ob der Beteiligte zu 2) als Sonderrechtsnachfolger des Herrn G in dessen Pflichtenstellung eingetreten sein kann. Das Gemeinschaftseigentum - dazu gehört gem. § 5 Abs. 2 WEG notwendig auch die Geschossdecke über dem dritten Obergeschoss - ist vielmehr in dem durch den Ausbau veränderten Zustand entsprechend den gebildeten Miteigentumsquoten auf die Wohnungseigentümer übergegangen. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander verbleibt es danach bei der gemeinschaftlichen Verantwortung für die Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum, unbeschadet etwaiger schuldrechtlicher Ansprüche, die ihnen aus den jeweiligen Erwerbsverträgen gegen den Veräußerer des Wohnungseigentums zustehen können.

b.

68

An diesem Ergebnis ändert sich nichts, wenn davon auszugehen sein sollte, dass zum Zeitpunkt des Ausbaus des Dachgeschosses bereits eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft bestanden haben sollte. Dann wäre allerdings der Ausbau des Dachgeschosses nach den Regeln über bauliche Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG) zu beurteilen. Ist eine bauliche Veränderung rechtswidrig, weil die erforderliche Zustimmung anderer Wohnungseigentümer fehlt, so richtet sich ein darauf beruhender Anspruch auf Beseitigung (§ 1004 Abs. 1 BGB) gegen denjenigen, der die bauliche Veränderung vorgenommen hat (Handlungsstörer). Dieser Anspruch geht aber nicht etwa auch auf einen nachfolgenden Wohnungseigentümer (Sonderrechtsnachfolger des Handlungsstörers) über. Eine Rechtsnachfolge in Wiederherstellungsansprüche aus Handlungsstörung findet nicht statt, weil es an einer gesetzlichen Überleitung von Verbindlichkeiten aus Rechtsverstößen des Rechtsvorgängers auf den Nachfolger im Wohnungseigentum fehlt. Der Sonderrechtsnachfolger haftet deshalb im Rahmen seines Miteigentumsanteils neben den übrigen Wohnungseigentümern lediglich auf Duldung der Beseitigung im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. BayObLG NJW-RR 2002, 660; KG NJW-RR 1991, 1421; OLG Schleswig NZZ 2000, 674; MK/BGB-Engelhardt, 4. Aufl., § 22 WEG, Rdn. 21). Das Begehren des Beteiligten zu 1) ist zwar vorliegend nicht auf eine Beseitigung der baulichen Veränderung gerichtet. Gleichwohl macht er - wenn auch in einer anderen Form - einen Anspruch geltend, der einen Rechtsverstoß des Rechtsvorgängers des Beteiligten zu 2) zur Grundlage hat. Der nicht nur materiell baurechtswidrige, sondern auch im Rahmen des Gemeinschaftsverhältnisses der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft rechtswidrige Eingriff liegt nach seiner Darstellung darin, dass Herr G durch den Ausbau des

69

Dachbodens zu Wohnzwecken eine bauliche Veränderung vorgenommen hat, ohne für die gleichzeitig erforderliche Verstärkung der statischen Tragfähigkeit der Geschosdecke Sorge zu tragen. Die dadurch bedingte Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums ist mit der Vornahme der baulichen Veränderung abgeschlossen. Auch insoweit muss es deshalb dabei bleiben, dass der Beteiligte zu 2) sich nur im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung an der Beseitigung des nicht ordnungsgemäßen Zustandes des Gemeinschaftseigentums zu beteiligen hat.

2) 70

Eine Verpflichtung des Antragsgegners lässt sich auch nicht aus den Bestimmungen der Teilungserklärung herleiten. 71

Das Landgericht hat unter diesem Gesichtspunkt die Bestimmungen der §§ 6 und 17 der Teilungserklärung dahin ausgelegt, die Überwälzung der Instandhaltungspflichten auf die jeweiligen Sondereigentümer sei auf die Gebäudeteile und Anlagen beschränkt, die einem oder einzelnen Eigentümern allein dienen und nützlich seien, wie sich der Aufzählung in § 6 Abs. 2 der Teilungserklärung entnehmen lasse, die den Fußbodenbelag und die Innenseiten der Fenster und Wohnungsabschlusstüren betreffen. Dementsprechend weise § 17 der Teilungserklärung dem Nutzungsberechtigten des Dachgeschosses die alleinige Übernahme sämtlicher diesbezüglicher Instandhaltungskosten zu, so dass sich die Instandhaltungsverpflichtung des Sondernutzungsberechtigten nur auf solche Teile des Gemeinschaftseigentums beziehe, die ihm allein nützlich seien. Die Instandsetzungspflicht beziehe sich daher nicht auf solche Teile des Gemeinschaftseigentums, die für den konstruktiven Bestand des Gebäudes zwingend notwendig seien. 72

Die Auslegung der Teilungserklärung über die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des im Bereich des mit dem Sondernutzungsrecht belegten Raumes kann der Senat ohne Bindung an die Auslegung des Landgerichtes selbst vornehmen. Dabei ist wie bei allen Grundbucheintragungen auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie sich dieser für einen unbefangenen Leser als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Die Auslegung erfolgt nach objektiven Kriterien; ohne ausschlaggebende Bedeutung ist, was der Erklärende oder die Erklärenden gewollt haben. Ebensowenig ist für die Auslegung der Gemeinschaftsordnung maßgebend, wie deren Bestimmungen von den Wohnungseigentümern bislang gehandhabt und verstanden worden sind. Außerhalb der Eintragung liegende Umstände dürfen nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalles für jedermann erkennbar sind (BGH NJW 1998, 3713, 3714; BayObLG NZM 1999, 28). 73

Nach diesen Grundsätzen legt der Senat die Regelungen der Teilungserklärung in Übereinstimmung mit dem Landgericht aus. Sinn und Zweck der Regelung des § 17 der Teilungserklärung ist es, den Sondernutzungsberechtigten in gleicher Weise an der Instandsetzung und Instandhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums zu beteiligen, die sich in dem dem Sondernutzungsrecht unterliegenden räumlichen Bereich befinden, wie dies in § 6 der Teilungserklärung für den jeweiligen Bereich des Sondereigentums bestimmt worden ist. Denn anderenfalls fiel die Instandhaltung des weiterhin im Gemeinschaftseigentum stehenden Dachbodens der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zur Last, obwohl die wirtschaftlichen Vorteile allein dem Sondernutzungsberechtigten zufließen. Danach ist der Miteigentümer für den Bereich seines Sondereigentums ebenso wie der Sondernutzungsberechtigte des Dachbodens nur mit der Instandhaltung und Instandsetzung solcher Teile des Gemeinschaftseigentums belastet, die ausschließlich ihm zu dienen bestimmt sind. Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen der landgerichtlichen 74

Entscheidung nimmt der Senat Bezug.

- 3) 75
- Eine Verpflichtung des Antragsgegners zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten an der Geschossdecke folgt auch nicht aus den genannten Beschlüssen der Eigentümerversammlungen vom 15. Januar, 10. April und 20. November 1997. 76
- Das Landgericht hat dazu ausgeführt, zwar habe die Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss grundsätzlich über die Sanierung der Geschossdecke als Maßnahme der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums entscheiden dürfen. Der Eigentümergemeinschaft habe aber die erforderliche Beschlusskompetenz gefehlt, soweit sie mehrheitlich beschlossen habe, die Durchführung der Arbeiten entgegen den bestehenden Vereinbarungen und der gesetzlichen Regelung allein dem Antragsgegner und darüber hinaus auch allein auf dessen Kosten aufzuerlegen. Dies habe zur Folge, dass der gefasste Beschluss nichtig sei. 77
- Die Begründung der landgerichtlichen Entscheidung ist rechtlich bedenklich, soweit die Kammer die Nichtigkeit der Beschlussfassung aus dem inhaltlichen Verstoß gegen den nach den vorstehenden Ausführungen in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel für die Instandsetzung der Geschossdecke abgeleitet hat. Nach der vom Landgericht ausdrücklich berücksichtigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (NJW 2000, 3500) sind wegen absoluter Beschlussunzuständigkeit Beschlüsse in solchen Angelegenheiten nichtig, die weder nach dem WEG noch einer Vereinbarung durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden können, sogenannte gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse (vgl. MünchKomm/Engelhardt, a.a.O., § 23 Rdn. 17). Der Beschluss vom 20. November 1997, auf den der Antragsteller und das Landgericht entscheidend abgestellt haben, steht zwar mit dem in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel nicht in Einklang, weicht damit aber lediglich in einem Einzelfall von dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel ab. Der Beschluss stellt sich somit als lediglich gesetzes- oder vereinbarungswidriger, nicht aber als ein gesetzes- oder vereinbarungsändernder Beschluss dar. Ein solcher Beschluss, der im Grundsatz die bestehenden Regelungen für die Zukunft unberührt lässt und vielmehr nur einen - wenn auch hier von seiner Tragweite und seinen Auswirkungen bedeutsamen - Einzelfall betrifft, ist nicht wegen Fehlens der Beschlusskompetenz nichtig, sondern nur anfechtbar. 78
- Der Beschluss vom 20. November 1997 ist aber aus anderen Gründen nichtig. Im Wohnungseigentumsrecht gilt der Grundsatz, wonach Beschlüsse der Eigentümerversammlung einen vollziehbaren Inhalt haben müssen. Fehlt einem Eigentümerbeschluss die zur rechtlichen Beachtlichkeit erforderliche Bestimmtheit, so führt dieser Mangel dann zur Nichtigkeit, wenn die Unbestimmtheit auf einer inhaltlichen Widersprüchlichkeit beruht bzw. der Beschluss eine durchführbare Regelung nicht mehr erkennen lässt (vgl. BGHZ 139, 289 = NJW 1998, 3713, 3715; Senat OLG NJW-RR 1986, 500; NZM 2001, 1084; BayObLG ZMR 1999, 271; MK/BGB-Engelhardt, a.a.O., Rdn. 17; Staudinger/Bub, BGB 12. Bearb., § 23 WEG Rdn. 256 ff.). 79
- Dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20. November 1997 lässt sich auch im Wege der Auslegung keine inhaltlich durchführbare Regelung in diesem Sinn entnehmen. Für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen, die - wie hier - ihrem Inhalt nach auch für Sonderrechtsnachfolger gelten sollen (§ 10 Abs. 3 WEG), gelten dieselben Grundsätze wie für die Auslegung der Regelungen der Teilungserklärung: Die auch hier im Rechtsbeschwerdeverfahren unbeschränkt vorzunehmende Auslegung hat sich auf die 80

Ermittlung der Bedeutung des Beschlusses zu beschränken, die sich für den unbefangenen Betrachter als nächstliegende ergibt. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben (BGH NJW 1998, 3713, 3714).

Nach dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20. November 1997 ist der Antragsgegner verpflichtet, den Dachboden in der Weise zu sanieren, dass alle Konstruktionsteile, die durch den Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken eine Mehrbelastung erhalten haben, in statischer Hinsicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Dem Beschluss selbst, aber auch der Sitzungsniederschrift, ist nicht zu entnehmen, welche Konstruktionsteile hier im Einzelnen gemeint sind. Diese sind weder in dem Beschluss selbst genannt, noch bezieht sich der Beschlusswortlaut auf eine weiterführende Erklärung außerhalb des Sitzungsprotokolls, derer der genaue Inhalt der von der Gemeinschaft als erforderlich angesehenen zu ersetzenden Konstruktionsteile entnommen werden könnte. Ein Tätigwerden des Antragsgegners im Sinne des Eigentümerbeschlusses setzte daher zunächst eine umfangreiche Abklärung der Arbeiten voraus, die nach dem Beschluss als erforderlich vorausgesetzt worden sind. Daraus ergibt sich, dass der Umfang der Arbeiten, zu denen der Antragsgegner verpflichtet werden sollte, ohne weitere Aufklärung völlig ungewiss bleibt.

81

Zur inhaltlichen Unklarheit des Eigentümerbeschlusses trägt maßgebend bei, dass dem Antragsgegner nicht etwa sämtliche erforderlichen Sanierungsarbeiten an der Geschossdecke auferlegt worden, sondern er zu einer Sanierung nur insoweit verpflichtet worden ist, als durch den Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken eine Mehrbelastung zu verzeichnen ist. Der Beschluss lässt jedoch völlig offen, wie diese Mehrbelastung ermittelt werden soll. Denkbar ist nach dem Inhalt des Beschlusses, dass diese Mehrbelastung durch Gegenüberstellung der statischen Anforderungen durch eine Nutzung des Dachbodens als Trocken- und Abstellboden einerseits und einer Wohnnutzung andererseits ermittelt werden soll. Möglich ist aber auch, die Wohnnutzung der ausschließlichen Nutzungsmöglichkeit des Dachbodens zum Betreten zur Ausführung von Reparatur- und Wartungsarbeiten gegenüberzustellen. Das Gutachten vom 20. Dezember 1991 und die Stellungnahme der Prüfabteilung für Baustatik vom 21. November 2000 zeigen, dass die Ermittlung der auszugleichenden Mehrbelastung in dem einen oder anderen Fall ganz entscheidend davon abhängt, welche Belastungszustände miteinander in Relation gesetzt werden. Eine bestimmte oder auch nur bestimmbare Aussage lässt sich dem Beschluss vom 20. November 1997 hierzu nicht entnehmen.

82

Unklar bleibt ferner, in welcher Weise die Sanierungsarbeiten durchzuführen sind. Denkbar ist hier, dass die Arbeiten von der Oberseite, aber auch von der Unterseite der das III. Obergeschoss von dem Dachboden trennenden Holzbalkendecke aus erfolgen können. Ob die eine oder andere Vorgehensweise hier im Einzelfall aus technischen Gründen zwangsläufig ausscheidet, ist ungewiss. Unterstellt den Fall, die Sanierung der Holzbalkendecke muss von den Räumen des III. Obergeschosses aus erfolgen, lässt der Beschluss offen, ob durch die Verpflichtung des Antragsgegners gleichzeitig der Antragsteller zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet worden ist. Eine solche Duldungsverpflichtung ist dem Wortlaut des Beschlusses jedenfalls nicht zu entnehmen.

83

Soll - wie hier - durch einen Eigentümerbeschluss einem Miteigentümer konstitutiv eine besondere Verpflichtung auferlegt werden, so muss die Regelung so getroffen werden, dass der Verpflichtete den Umfang der ihm auferlegten Belastung überprüfen kann. Nur dann ist es

84

gerechtfertigt, den zu einer Leistung Verpflichteten ohne Rücksicht auf die bestehende Rechtslage an dem Eigentümerbeschluss festzuhalten, wenn er die Anfechtungsfrist hat verstreichen lassen (BayObLG ZMR 1999, 271). Im vorliegenden Fall bleibt nach dem Eigentümerbeschluss vom 20. November 1997 inhaltlich völlig offen, welche Arbeiten im Einzelnen auszuführen sind, so dass für den Beteiligten zu 2) auch nicht im Ansatz überprüfbar war, welche finanzielle Belastung von ihm getragen werden sollte.

Diese Ausführungen gelten in gleicher Weise für die übrigen von der Gemeinschaft gefassten Beschlüsse betreffend den Versuch, dem Antragsgegner die Sanierung des Dachbodens aufzuerlegen, sofern diesen Beschlüssen überhaupt ein solcher Regelungsgehalt beigemessen werden kann. 85

Da der Antragsgegner bereits dem Grunde nach zur Sanierung des Dachbodens nicht verpflichtet ist, ergibt sich ohne weiteres, dass der von dem Antragsteller gestellte Hilfsantrag ebenfalls keinen Erfolg haben kann, da er voraussetzt, dass der Antragsgegner zur Durchführung und Kostentragung der Sanierungsarbeiten verpflichtet ist. 86

Da das Rechtsmittel ohne Erfolg bleibt, entspricht es der Billigkeit, dass der Antragsteller die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde zu tragen hat (§ 47 S. 1 WEG). Darüber hinaus hat der Senat dem Antragsteller auch die dem Antragsgegner im Verfahren dritter Instanz entstandenen außergerichtlichen Kosten auferlegt. Grundsätzlich haben zwar die Beteiligten im Verfahren nach dem WEG ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen. Hier liegen jedoch besondere Umstände vor, die eine Ausnahme von diesem Grundsatz rechtfertigen. Die Vorinstanzen haben übereinstimmend in der Sache richtig entschieden. Die Überprüfung der Entscheidung des Landgerichts von Amts wegen hat keinen durchgreifenden Rechtsfehler ergeben. Unter diesen Umständen erscheint es gerechtfertigt, dass der Antragsteller auch die außergerichtlichen Kosten des Antragsgegners zu tragen hat, die er durch sein Rechtsmittel veranlasst hat. 87

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Sie folgt der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung der landgerichtlichen Entscheidung. 88