
Datum: 24.09.1997
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 36/97
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1997:0924.16WX36.97.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 T 267/96
Schlagworte: Blockstimmrecht in großen Wohnungseigentumsanlagen
Normen: WEG §§ 23, 25

Leitsätze:

Grundsätzlich bilden die Wohnungseigentümer eines Wohnblocks innerhalb einer mehrere Blocks umfassenden Wohnungseigentumsanlage keine rechtlich verselbständigte Untergemeinschaft. Allenfalls in Angelegenheiten, die die übrigen Eigentümer nicht betreffen können, ist eine abgesonderte Stimmberechtigung des einzelnen Wohnblocks möglich. Bei Angelegenheiten, die Kosten verursachen, die von der Gemeinschaft zu tragen sind, scheidet ein derartiger Ausnahmefall von vornherein aus.

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller zu 1. bis 4. vom 05.02.1997 gegen den Beschluß des Landgerichts Köln vom 19.12.1996 - 29 T 267/96 - wird zurückgewiesen. Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 6. vom 04.02.1997 gegen den Beschluß des Landgerichts Köln vom 19.12.1996 wird zurückgewiesen. Die Beteiligten zu 1. bis 4. und die Beteiligte zu 6. tragen die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde je zur Hälfte. Eine Erstattung der außer-gerichtlichen Kosten findet nicht statt.

Gründe:

1

2

Die jeweils in förmlicher Hinsicht gemäß §§ 45 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG nicht zu beanstandenden sofortigen Beschwerden haben keinen Erfolg.

1.

3

Das Rechtsmittel der Antragsteller zu 1. bis 4. ist unbegründet, da das Landgericht zu Recht ihren Anfechtungsantrag bezüglich des Tagesordnungspunkts 10 der Eigentümerversammlung vom 21.02.1992 zurückgewiesen hat. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, begegnet die Wirksamkeit dieses angegriffenen Beschlusses keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

4

Es kann letztlich offenbleiben, ob die übrigen Wohnungseigentümer von der Heizkostenabrechnung der Häuser 1 - 3 der Wohnungseigentumsanlage nicht betroffen waren. Zwar ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, daß bei Angelegenheiten, die nur einen abgrenzbaren Teil der Wohnungseigentümer betreffen, nur diese zur Abstimmung darüber berufen sind (BayObLG WE 1992, 140 m.w.N.; Lüke in Weitnauer Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage, § 23 Rn. 10; Merne in Bärmann/Prick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Auflage, § 25 Rn. 77). Nach Auffassung des Senats ist bereits fraglich, ob die Art der Heizkostenabrechnung eine Frage ist, bei der ausschließlich die Eigentümer des betroffenen Wohnblocks entscheidungsbefugt sind. Das Blockstimmrecht ist nämlich nur in eng umgrenzten Ausnahmefällen anzunehmen. Grundsätzlich bilden die Wohnungseigentümer eines Wohnblocks innerhalb einer mehrere Blocks umfassende Wohnungseigentumsanlage keine rechtlich verselbständigte Untergemeinschaft. Allenfalls dann, wenn ausgeschlossen ist, daß die übrigen Eigentümer von einer Angelegenheit betroffen werden können, kann eine abgesonderte Stimmberechtigung des einzelnen Wohnblocks ausnahmsweise vorliegen. Bei Angelegenheiten, die Kosten verursachen, die von der Gemeinschaft zu tragen sind, scheidet ein derartiger Ausnahmefall von vornherein aus. Im vorliegenden Fall ist bereits zweifelhaft, ob die Art und Weise der Heizkostenabrechnung des Hauses 1 - 3 ein Beschluß Gegenstand war, der seiner Natur nach ohne finanzielle Auswirkungen für die Gesamtgemeinschaft blieb. Immerhin ergab sich aus der von der Mehrheit der Wohnungseigentümer angenommenen Fehlerhaftigkeit der bisherigen Wärmemengenverbrauchsrechnung die Notwendigkeit, mit möglichen Kostenfolgen für die Gesamtgemeinschaft neue Meßgeräte einzubauen. Bereits diese mittelbare Folge der Beschlußfassung über die Art und Weise der Abrechnung der vorangegangenen Heizperiode dürfte eine Stimmrechtsbeschränkung für die Eigentümer außerhalb des Hauses 1 - 3 ausschließen. Letztlich mag diese Frage aber auch offenbleiben. Das Landgericht hat im angegriffenen Beschluß nämlich nachvollziehbar ausgeführt, daß sich die von der Beschlußfassung nicht betroffenen Eigentümer außerhalb des Hauses 1 - 3 der Wohnungseigentumsanlage bei der angegriffenen Beschlußfassung enthielten. Diese tatsächliche Würdigung des Landgerichts ist anhand der aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ersichtlichen Stimmenverhältnisse nachvollziehbar. Die tatsächliche Wertung des Landgerichts kann im Rechtsbeschwerdeverfahren nur dahingehend überprüft werden, ob die Denkgesetze beachtet wurden und der Sachverhalt umfassend gewürdigt worden ist. Derartige Mängel läßt der landgerichtliche Beschluß indessen nicht erkennen.

5

Nach alledem kann bei der Abstimmung zu Tagesordnungspunkt 10 allenfalls ein formeller Verstoß gegen ein mögliches, die anderen Eigentümer ausschließendes Blockstimmrecht angenommen werden, indem sich die Nichtbeteiligten der Stimme enthielten, statt an der Abstimmung nicht teilzunehmen. Dieser formelle Mangel der Beschlußfassung rechtfertigt, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, die Anfechtung nicht. Fehler der Beschlußfassung können nämlich nur dann zur Aufhebung gemäß §§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 23

6

WEG führen, wenn sie sich auf das Ergebnis ausgewirkt haben. Steht fest, daß ohne den Fehler der Beschluß ebenso zustandegekommen wäre, bleibt die Anfechtung erfolglos (KGWE 1993, 221; BayObLG WE 1992, 79). So liegen die Dinge hier. Es ist bei vernünftiger Betrachtung ausgeschlossen, daß sich ein anderes Beschlußergebnis eingestellt hätte, wenn statt einer Stimmenthaltung die übrigen Wohnungseigentümer ganz darauf verzichtet hätten, mitabzustimmen.

Auch der Sache nach entspricht der Beschluß den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung ist daher auch inhaltlich nicht zu beanstanden. Das Landgericht hat nachvollziehbar aufgrund der Angaben des Geschäftsführers der jetzigen Verwalterin in der mündlichen Verhandlung die Überzeugung gewonnen, daß aufgrund der Menge der "Meßröhrchen" keine für eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung verwertbaren Ableseergebnisse vorlagen. Diese in sich stimmige und nachvollziehbare tatsächliche Wertung ist im Rechtsbeschwerdeverfahren nicht überprüfbar. Die beschlossene Abrechnung nach Quadratmeterwohnfläche entspricht § 13 Abs. 6 i der Gemeinschaftsordnung der lautet: 7

"Gegenstand der Abrechnung und Umlage sind folgende Posten: 8

... 9

i) Kosten für Heizung und Warmwasser die nach Quadratmeterwohn- und Nutzfläche umzulegen sind." 10

Da keine nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung genügende Wärmemengenerfassung durchgeführt worden war, ist es nicht zu beanstanden, wenn durch den angegriffenen Beschluß eine Heizkostenabrechnung entsprechend des Auffangtatbestandes in der Gemeinschaftsordnung vorgenommen wurde. 11

2. 12

Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 6. hat ebenfalls keinen Erfolg. Zu Recht ist das Landgericht der Entscheidung des Amtsgerichts, das diese Beschlüsse aufgehoben hatte, gefolgt. Die von der Beteiligten zu 6. vorgelegte Jahresabrechnung 1991 entsprach nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Sie enthielt keine Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft. Wie der Senat mehrfach entschieden hat, wäre eine derartige die Gesamtgemeinschaft umfassende Abrechnung erforderlich gewesen. Zur Vermeidung überflüssiger Wiederholungen kann insofern auf die zutreffenden Ausführungen im angegriffenen Beschluß und die Entscheidung des Senats im Parallelverfahren 16 Wx 84/97 verwiesen werden. 13

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG. Im Hinblick darauf, daß beide Rechtsmittel erfolglos waren, erschien es billig, die gerichtlichen Kosten entsprechend dem Gegenstandswert der jeweiligen Anfechtung zu verteilen. Es war indessen im Verfahren der weiteren Beschwerde kein Grund ersichtlich, von dem Grundsatz abzuweichen, wonach im Wohnungseigentumsverfahren jeder Beteiligte seine eigenen außergerichtlichen Kosten selbst trägt. 14
