

Die Eigentümerversammlung nach dem WEG

von
Michael Drasdo

5. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 406 67101 2

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

nungseigentümern³⁵ auch nach § 10 Abs. 4 WEG, ohne dass es einer Eintragung im Wohnungsgrundbuch bedarf, den jeweiligen Rechtsnachfolger.

2. Abgrenzung von Beschluss zur Vereinbarung

Im Gegensatz zum Beschluss handelt es sich bei der Vereinbarung um einen gegenseitigen Vertrag. Aus diesem Grunde bindet die Vereinbarung auch nur die Personen, die an ihr mitgewirkt haben. Sie erfordert zu ihrer Wirksamkeit allseitige und übereinstimmende Erklärungen der an ihr beteiligten Eigentümer. Das Prinzip der mehrheitlichen Entscheidungsfindung des § 10 Abs. 5 WEG gilt demzufolge nicht. **21**

Eine Rechtswirkung gegenüber dem Rechtsnachfolger entfaltet eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 3 WEG nur, wenn diese in den Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbüchern eingetragen wird. Die nicht eingetragene Vereinbarung bindet als schuldrechtlicher Vertrag nur die Eigentümer, die zum Zeitpunkt seines Abschlusses Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft waren. Mit dem nächsten Eigentümerwechsel verliert, solange keine Universalrechtsfolge vorliegt, daher die nicht eingetragene Vereinbarung ihre Wirkung.³⁶ Dies soll dann nicht gelten, wenn der nachfolgende Eigentümer an der Vereinbarung bereits mitgewirkt hat.³⁷ **22**

Im Normalfall bereitet die Abgrenzung zwischen einem Beschluss und einer Vereinbarung keine Probleme. Schwierigkeiten können auftreten, wenn in einer Wohnungseigentümersammlung ein allstimmiger Beschluss gefasst wird, demnach wegen der Zustimmung aller Eigentümer in Betracht gezogen werden könnte, dass eine Vereinbarung vorläge. **23**

Die herrschende Rechtsauffassung³⁸ geht davon aus, dass es wegen der Abgrenzung der Vereinbarung von der Beschlussfassung auf den Inhalt der Regelung ankomme. Im Zweifel sei dies durch eine Auslegung zu ermitteln.³⁹ Die Form und Bezeichnung sei nicht von Bedeutung.⁴⁰ Wenn die Regelung einer Beschlussfassung zugänglich sei, so liege ein Be- **24**

³⁵ Vgl. BGH NJW 1998, 3713.

³⁶ Vgl. OLG Hamm NJWE-MietR 1997, 108; Schuschke in NZM 2001, 497.

³⁷ Vgl. LG Wuppertal NZM 2003, 643 (Ls), wo eine solche in Form eines allstimmigen Beschlusses gefasst worden war.

³⁸ Vgl. BayObLGZ 1073, 83; BayObLG NJW-RR 1991, BayObLG NJW-RR 1102; BayObLG NJW-RR 1992, 403; NZM 2001, 529; BayObLG NZM 2002, 747; OLG Düsseldorf NZM 2001, 530; OLG Hamburg ZMR 2008, 154; OLG Hamm WE 1997, 32; OLG Karlsruhe MDR 1983, 672; OLG Zweibrücken WE 1997, 234; Belz in WE 1997, 293; Hügel in DNotZ 2001, 176; Hügel in NotBZ 2001, 409; Kreuzer in WE 1997, 362; Schuschke in NZM 2001, 497.

³⁹ Vgl. OLG Zweibrücken, WE 1997, 234; Staudinger/Kreuzer, § 10 Rdnr. 49; Hügel in NotBZ 2001, 409; Schuschke in NZM 2001, 497.

⁴⁰ Vgl. BayObLGZ 1974, 172; 1978, 377; BayObLG NJW-RR 1990, 1102; 1992, 81; 1992, 403; WE 1990, 214; OLG Hamm WE 1997, 32; OLG Zweibrücken 1997, 234; AG Hannover ZMR 2005, 583; Schuschke in NZM 2001, 497.

schluss vor. Handelt es sich bei der Entscheidungsfindung um eine Angelegenheit, die einer Vereinbarung bedarf, müsse von einer solchen ausgegangen werden.

- 25** Dem wird entgegengehalten, dass von dem Inhalt der Regelung nicht darauf geschlossen werden könne, welche rechtliche Qualifikation diese habe. Abzustellen sei auf den Willen der an der Wohnungseigentümerversammlung teilnehmenden Eigentümer.⁴¹
- 26** Sicherlich kann der Inhalt der zu treffenden Regelung nicht Maßstab dafür sein, ob ein Beschluss oder eine Vereinbarung vorliegt. Ob jedoch der Wille der Parteien ein ausschlaggebendes Indiz darstellen kann, erscheint ebenfalls fraglich. Denn die an der Abstimmung teilnehmenden Eigentümer haben unzweifelhaft den Willen, einen Beschluss zu fassen. Andernfalls würden sie sich an einer Abstimmung nicht beteiligen. Der Wille der Wohnungseigentümer kann somit alleine kein geeignetes Abgrenzungskriterium darstellen, weil dies dazu führt, dass wegen der Vornahme der Abstimmung immer ein Beschluss vorliegt. Man wird vielmehr darauf abzustellen haben, ob die Eigentümer wissen, dass eine Angelegenheit nur durch eine Vereinbarung oder durch einen Beschluss geregelt werden kann. Erst in Kenntnis der entsprechenden rechtlichen Hintergründe kann sich aus dem Verhalten der Teilnahme an der Abstimmung ein Rückschluss ziehen lassen.⁴² Wissen die Eigentümer, dass die Regelung einer Beschlussfassung zugänglich ist, liegt ein Beschluss vor. Ist ihnen bekannt, dass eine Vereinbarung erfolgen muss, um die gewünschte Rechtswirkung zu erzielen, ist anzunehmen, dass eine solche abgeschlossen werden soll. Die Abstimmung kann dann, sollte sie durchgeführt werden, nur noch den Zweck haben, die Zustimmung zu einem Abschluss einer Vereinbarung zu erfragen.⁴³

3. Der Scheinbeschluss

- 27** Was unter einem so genannten Scheinbeschluss zu verstehen ist, wird nicht einheitlich beantwortet. Es lassen sich jedoch verschiedene Fälle darstellen, in denen nur scheinbar ein Beschluss vorliegt. Das OLG Hamm⁴⁴ nimmt dies an, wenn eine formlose Zusammenkunft der Eigentümer Beschlüsse fasst. Bub⁴⁵ geht zudem noch davon aus, dass ein solcher Scheinbeschluss vorliege, wenn ein positives Abstimmungsergebnis nicht zu Stande komme, ein Beschluss auch nicht verkündet werde, jedoch fälschlicher Weise eine Protokollierung eines solchen erfolgt.
- 28** Richtig ist die Meinungen des OLG Hamm. In beiden Fällen liegt ein Beschluss nicht vor. Zum einen, weil eine förmliche Versammlung nicht

⁴¹ Vgl. OLG Köln NJW-RR 1992, 598.

⁴² Ähnlich wohl OLG Düsseldorf NZM 2004, 467; unklar Deckert in ZMR 2008, 585.

⁴³ Vgl. Häublein in ZMR 2001, 165.

⁴⁴ Vgl. OLG Hamm WE 1993, 24; OLG Hamm NJW-RR 2008, 250.

⁴⁵ Vgl. Staudinger/Bub, § 23 Rdnr. 161.

gegeben war; zum anderen, weil ein Beschluss nicht zu Stande gekommen ist. In dem von Bub geschilderten Fall liegt zwar ebenfalls ein Beschluss nicht vor. Jedoch ist lediglich das Protokoll der Versammlung falsch und muss, eventuell nur auf entsprechenden Antrag, berichtigt werden.

III. Der positive und negative Beschluss

Die Entscheidung der Wohnungseigentümer über einen Beschlussantrag spiegelt sich in dem Abstimmungsergebnis wieder. Aus diesem ergibt sich unter Berücksichtigung des jeweiligen Beschlussantrages, ob ein solcher angenommen oder abgelehnt wurde. **29**

1. Wesen des positiven Beschlusses

Nach allgemeiner Auffassung liegt ein positiver Beschluss vor, wenn der zur Abstimmung gestellte Antrag eine Mehrheit bei den Wohnungseigentümern gefunden hat. Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob in rechtlicher Hinsicht ein Beschluss zu Stande gekommen ist. Dies kann nämlich neben einem mehrheitlichen Beschlussergebnis auch davon abhängen, ob eine qualifizierte Mehrheit für die Beschlussfassung erforderlich ist. Diese kann sich auf Grund einer gesetzlichen Regelung, wie etwa aus §§ 16 Abs. 4 Satz 2, 18 Abs. 3 Satz 2, 22 Abs. 2 Satz 2 WEG, oder durch eine Vereinbarung ergeben. Demnach kann zwar ein positives Abstimmungsergebnis vorliegen, ein Beschluss ist dennoch nicht gefasst worden.⁴⁶ Demzufolge muss sich der positive Beschluss dadurch charakterisieren, dass ein Abstimmungsergebnis mit der gesetzlichen oder durch die Vereinbarung erforderlichen Mehrheit vorliegt. **30**

2. Wesen des negativen Beschlusses

Demgegenüber liegt ein negativer Beschluss vor, wenn der zur Abstimmung gestellte Beschlussantrag keine Mehrheit der Wohnungseigentümer bei der Entscheidungsfindung erreicht hat. Spiegelbildlich zu dem positiven Beschluss hat dies auch dann zu gelten, wenn zwar eine Abstimmungsmehrheit gegeben ist, diese aber wegen einer gesetzlichen oder vertraglichen Vorgabe nicht ausreicht, das Zustandekommen eines Beschlusses zu bewirken.⁴⁷ Demnach bestimmt sich der negative Be- **31**

⁴⁶ Vgl. BayObLGZ 1984, 213; BayObLG NJW-RR 1992, 83; BayObLG WE 1997, 280; KG NJW-RR 1992, 720; OLG Celle WE 1989, 199; OLG Düsseldorf WE 1986, 135; HansOLG Hamburg DWE 1984, 123.

⁴⁷ Vgl. Hadding in ZWE 2001, 179; a. A. BayObLG ZMR 1998, 707; OLG Düsseldorf ZMR 2000, 118.

schluss dadurch, dass durch die Nichtvorlage einer mehrheitlichen Zustimmung oder die Nichterreichung der nach dem Gesetz oder der Vereinbarung erforderlichen Mehrheit ein für die Beschlussfassung notwendiges Abstimmungsergebnis nicht erreicht wird.

- 32** Von diesem so genannten negativen Beschluss ist der Nichtbeschluss zu unterscheiden. Soweit in Rechtsprechung und Literatur in der Vergangenheit der Nichtbeschluss mit dem negativen Beschluss teilweise gleichgesetzt wurde, findet dies keine Rechtfertigung. Ein Nichtbeschluss liegt vor, wenn ein nicht zur Entscheidung berufenes Gremium über einen Beschlussantrag abstimmt. Dies kann eine Versammlung der Eigentümer ohne förmliche Einladung⁴⁸ ebenso sein wie die gleichzeitige Versammlung verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften⁴⁹ als auch eine nicht vollständige Abstimmungsteilnahme in einem nach § 23 Abs. 3 WEG vorgesehenen schriftlichen Beschlussverfahren. Insoweit unterscheidet sich der Nichtbeschluss von dem negativen Beschluss dadurch, dass bei ersterem eine Entscheidung rechtlich in wirksamer Weise nicht getroffen werden kann und bei dem letzten dies zwar möglich wäre, jedoch die erforderliche Mehrheit nicht erreicht wurde.
- 33** Zu differenzieren ist auch zwischen dem negativen Beschluss und einer unterlassenen Abstimmung über eine Beschlussfassung.⁵⁰ Bei letzterer haben die Wohnungseigentümer keinerlei Meinungskundgabe vornehmen wollen, während die bei einem Nichtbeschluss vorliegende Abstimmung zeigt, dass die abgegebene Meinung nur nicht dem Antrag entsprach.

3. Die Formulierung des Beschlussantrages

- 34** Es ist erkennbar, dass das Ergebnis einer Beschlussfassung wesentlich davon abhängen kann, ob ein Beschlussantrag positiv oder negativ formuliert ist. Insoweit kann ein Abstimmungsergebnis unterschiedliche Rechtsfolgen hervorrufen. Anerkannt ist, dass eine negative Formulierung des Beschlussantrags ebenso zulässig ist wie die positive. Die Eigentümer werden in keiner Weise durch die jeweilige Formulierung benachteiligt. Denn es liegt ausschließlich in der Entscheidungsfreiheit der Wohnungseigentümer wie sie sich bei der Abstimmung verhalten.
- 35** Aus diesen Vorgaben folgend unterscheidet die überwiegende Auffassung zwischen verschiedenen Möglichkeiten. Es gebe zum einen den negativen Beschluss zu einen positiv formulierten Antrag, zum anderen den positiven Beschluss auf einen negativ formulierten Antrag und darüber hinaus den negativen Beschluss zu einem negativ vorgegebenen Antrag wie auch das positive Abstimmungsverhalten auf einen ebenso formulierten Beschlussantrag.

⁴⁸ Vgl. Deckert in ZMR 2000, 21.

⁴⁹ Vgl. BayObLG ZMR 2001, 294.

⁵⁰ Vgl. OLG Frankfurt BeckRS 2009, 21207.

a) Das positive Abstimmungsergebnis zu einem positiv formulierten Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer und der Versammlungsleiter können einen Beschlussantrag zunächst in positiver Form abfassen. Dieser lautet dann dahingehend, dass die Wohnungseigentümer einen bestimmten Gegenstand beschließen. Findet ein solcher Antrag eine ausreichende Mehrheit, ist der Beschluss mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen gefasst worden. **36**

Mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung geht von ihm nach §§ 23 Abs. 4, 46 Abs. 1 WEG eine Rechtswirkung aus. Diese kann darin bestehen, dass Rechtspflichten begründet oder Rechtspositionen geschaffen werden. Die Eigentümer haben diese Rechtswirkungen unmittelbar nach der Beschlussfassung zu beachten. Die möglicherweise vorliegende Anfechtbarkeit des Beschlusses ändert daran nichts. **37**

b) Das negative Abstimmungsergebnis zu einem positiv formulierten Beschlussantrag

Wird auf Grund eines positiven Beschlussantrages die für eine Beschlussfassung erforderliche Mehrheit nicht erreicht, so kommt ein Beschluss nicht zu Stande. Es werden weder neue, von der bisherigen Rechtslage der Gemeinschaft abweichende Pflichten noch Rechte begründet. Unmittelbare Rechtswirkungen treten daher nicht ein. **38**

Die früher überwiegende Meinung ging davon aus, dass in diesen Fällen ein so genannter Nichtbeschluss vorläge.⁵¹ Weil von diesem keine die Rechtslage innerhalb der Gemeinschaft verändernde Wirkungen ausgingen, sei ein Beschluss somit nicht gegeben. **39**

Diese Auffassung ist jedoch nicht unbedenklich. Die von der damals überwiegenden Auffassung vorgenommene Gleichsetzung mit einem Nichtbeschluss ist nicht gerechtfertigt. Denn von einem Nichtbeschluss können mangels Kompetenz des Entscheidungsgremiums für eine Beschlussfassung keinerlei Wirkungen ausgehen. Hingegen besteht bei der Ablehnung eines Beschlussantrages eine Entscheidungskompetenz der Eigentümer, die in ihrer Ausübung lediglich dazu führt, dass diese eine Abänderung der Rechtslage nicht wünschen. Denn auch durch die Ablehnung eines positiv formulierten Beschlussantrages bringen die Wohnungseigentümer einen rechtlich relevanten Willen zum Ausdruck.⁵² Sie bekunden durch das Abstimmungsverhalten nämlich zumindest, dass sie eine Änderung der bestehenden Rechtslage und Verhältnisse nicht vornehmen wollen. **40**

⁵¹ Vgl. BayObLGZ 1980, 29; BayObLGZ 1985, 104; BayObLG NJW 1970, 1136; BayObLG NJW-RR 1992, 83; BayObLG ZIR 1997, 36; BayObLG WE 1987, 280; BayObLG DWE 1982, 33; BayObLG DWE 1984, 59; BayObLG DWE 1986, 95; OLG Frankfurt OLGZ 1985, 40; OLG Frankfurt NJW-RR 1993, 86.

⁵² Vgl. Wenzel in Festschrift für Merle, Seite 354.

c) Das positive Abstimmungsergebnis zu einem negativ formulierten Beschlussantrag

- 41 Bei der Abstimmung sind die Wohnungseigentümer auch nicht gehindert, einen Beschlussantrag negativ zu formulieren. Dies führt dazu, dass bei einem positiven Abstimmungsergebnis eine Rechtsänderung nicht eintritt, weil die Sondereigentümer mit dem Beschlussergebnis das bestätigen, was nach dem negativ formulierten Antrag nicht erfolgen soll. Trotz dieser Wirkungen liegt eine Beschlussfassung vor. Es handelt sich nicht um einen Nichtbeschluss, denn auch hinsichtlich dieses Abstimmungsverhaltens äußert sich ein Wille der an der Beschlussfassung teilnehmenden Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft.⁵³

d) Das negative Abstimmungsergebnis zu einem negativ formulierten Beschlussantrag

- 42 In umgekehrter Form können die Wohnungseigentümer einen in negativer Weise formulierten Beschlussantrag auch ablehnen. In diesem Fall kommt ein Beschluss zu Stande. Die Wohnungseigentümer haben den Willen geäußert, davon abzusehen, eine bestimmte Handlung zu unterlassen oder eine vorgesehene Maßnahme nicht durchzuführen.⁵⁴

4. Die Anfechtbarkeit des positiven und des negativen Beschlusses

- 43 Die herrschende Meinung ging wie ausgeführt davon aus, dass ein so genannter Nichtbeschluss dann vorliege, wenn der zur Abstimmung gestellte Antrag nicht angenommen werde.⁵⁵ Die Wirkung der Abstimmung sei ausschließlich die Ablehnung des Beschlussantrages. Eine weitergehende Willenskundgabe der an der Abstimmung teilnehmenden Eigentümer müsse andernfalls eindeutig erkennbar sein.⁵⁶ Merle,⁵⁷ der davon ausgeht, dass ein Beschluss nur zu Stande gekommen sei, wenn durch den Versammlungsleiter ein dahingehendes Ergebnis verkündet worden wäre, nimmt einen Nichtbeschluss folgerichtig nur an, wenn es an dieser Voraussetzung mangelt.
- 44 Ob ein Beschluss einer Anfechtung zugänglich ist, wird unterschiedlich beantwortet. In der Regel wird danach differenziert, ob das Abstimmungsergebnis positiv oder negativ ausgefallen ist. Dabei wird teilweise noch berücksichtigt, ob der Beschlussantrag positiv oder negativ formuliert war.

⁵³ Vgl. Wenzel in Festschrift für Merle, Seite 354.

⁵⁴ Vgl. Wenzel in Festschrift für Merle, Seite 354.

⁵⁵ Vgl. BayObLGZ 1984, 213; BayObLG NJW-RR 1994, 658; BayObLG WuM 1995, 504; BayObLG WE 1997, 280.

⁵⁶ Vgl. BayObLG NJW-RR 1994, 658.

⁵⁷ Vgl. Merle in Bärmann, § 23 Rdnr. 49.

a) Die Anfechtbarkeit des positiven Beschlusses

Der auf einen positiven Beschlussantrag hin gefasste Beschluss ist, wenn entsprechende formelle oder materielle Fehler bei der Beschlussfassung erfolgten, dem Grunde nach anfechtbar. Ein dahingehendes Rechtsschutzinteresse eines Wohnungseigentümers ergibt sich unmittelbar aus den sich aus dem Beschluss ergebenden Rechtsfolgen. **45**

Hingegen lag nach allgemeiner Auffassung eine Anfechtungsmöglichkeit bei einem positiven Ergebnis zu einem negativ formulierten Beschlussantrag nicht vor. Die Rechtssituation in der Gemeinschaft erfahre keine Änderung, so dass für ein gerichtliches Verfahren kein Bedürfnis bestehe. Es mangle daher an dem erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis.⁵⁸ **46**

b) Die Anfechtbarkeit des negativen Beschlusses

Die zunächst überwiegende Meinung ging davon aus, dass in solchen Fällen der nicht erfolgten Beschlussfassung auf einen positiven Antrag ein so genannter Nichtbeschluss vorläge. Dieser wäre einer Anfechtung, weil eine Regelung gerade nicht erfolge, nicht zugänglich.⁵⁹ Dem Antrag fehle ein Rechtsschutzbedürfnis.⁶⁰ **47**

Dies sollte auch für die Fälle gelten, in denen ein Beschluss nicht gefasst wurde, weil es an der für seine Gültigkeit nach den gesetzlichen oder vertraglichen Vorgaben erforderlichen Mehrheiten mangelte.⁶¹ **48**

Soweit hingegen die Auffassung vertreten wurde, dass es sich bei der Ablehnung eines Beschlussantrages nicht um einen Nichtbeschluss, sondern um einen so genannten negativen Beschluss handele, wurde ebenfalls überwiegend davon ausgegangen, dass dessen Anfechtung ausscheide.⁶² Die Wohnungseigentümer hätten zwar einen Willen bei der Beschlussfassung kundgetan. Darin erschöpfe sich jedoch der Inhalt des Beschlusses. Rechtswirkungen gingen von ihm nicht aus. Weil demnach eine Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse innerhalb der Gemeinschaft nicht eintrete, mangle es an einem Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung.⁶³ Zudem könne die eventuell positive Ent- **49**

⁵⁸ Vgl. BayObLGZ 1972, 150; BayObLGZ 1974, 172.

⁵⁹ Vgl. BayObLGZ 1980, 29; BayObLGZ 1985, 104; BayObLG NJW 1970, 1136; BayObLG NJW-RR 1992, 83; BayObLG ZIR 1997, 36; BayObLG ZfIR 2001, 1006; BayObLG WE 1987, 280; BayObLG DWE 1982, 33; BayObLG DWE 1984, 59; BayObLG DWE 1986, 95; OLG Frankfurt OLGZ 1985, 40; OLG Frankfurt NJW-RR 1993, 86.

⁶⁰ Vgl. BayObLG WuM 1990, 15; BayObLG WE 1997, 266; KG ZMR 1985, 131; OLG Frankfurt Rpfleger 1982, 143; OLG Hamm OLGZ 1979, 289; OLG Zweibrücken WE 1988, 60.

⁶¹ Vgl. BayObLGZ 1984, 213; BayObLG NJW-RR 1992, 83; BayObLG WE 1997, 280; KG NJW-RR 1992, 720; OLG Celle WE 1989, 199; OLG Düsseldorf WE 1986, 135; HansOLG Hamburg DWE 1984, 123.

⁶² Vgl. Deckert in ZMR 2000, 21.

⁶³ Vgl. BayObLGZ 1972, 150; BayObLGZ 1974, 172; BayObLGZ 1980, 29; BayObLGZ 1982, 1; BayObLGZ 1982, 203; BayObLGZ 1983, 283; BayObLG NJW-RR 1987, 1490; BayObLG ZfIR 2001, 1006; KG ZMR 1985, 131; OLG Düsseldorf NJW-

scheidung in einem Anfechtungsverfahren zwar den negativen Beschluss beseitigen. Sie führe jedoch nicht zu einem positiven Ergebnis, so dass sich an der Rechtslage auch durch die Anfechtung nichts ändere.⁶⁴ Etwas anderes gelte nur, wenn sich der Beschluss nicht nur in der Ablehnung des Antrages erschöpfe, sondern darüber hinaus eine Rechtsbindung anderer Art eintrete.⁶⁵ Möglich sei aber, den auf einen negativen Beschluss gerichteten Anfechtungsantrag in einen entsprechenden Leistungs- oder Feststellungsantrag umzudeuten.⁶⁶

- 50** Demgegenüber wird, nachdem das BayObLG⁶⁷ eine ähnliche Auffassung zwischenzeitlich aufgegeben hatte, die Ansicht vertreten unter Berufung auf die Rechtsprechung zum Recht der Kapitalgesellschaften,⁶⁸ dass auch der so genannte negative Beschluss einer Anfechtung zugänglich sei.⁶⁹ Der Charakter des Beschlusses beurteile sich nicht danach, ob ein positives oder negatives Abstimmungsergebnis erzielt worden sei. Denn auch in einem den vorgegebenen Beschlussantrag ablehnenden Verhalten der Wohnungseigentümer sei ein Wille zum Ausdruck gekommen. Dieser beinhalte, die vorgeschlagene Maßnahme nicht zu ergreifen, was jedoch nicht bedeute, dass daraus unmittelbar der Schluss gezogen werden könne, keinerlei Handlungen vorzunehmen. Die Tatsache, dass durch die Ablehnung des Beschlussantrages der in der Gemeinschaft bestehende Rechtszustand erhalten bleibe, sei insoweit unbeachtlich, als dass dieser Folge eine Willensentscheidung der Eigentümer zu Grunde läge. Daher komme es auch nicht darauf an, wie der Beschlussantrag formuliert sei. Entscheidend wäre, dass durch die Teilnahme an der Beschlussfassung ein Wille der Wohnungseigentümer, eine bestimmte Rechtsfolge herbeizuführen, erkennbar sei.
- 51** Der letztgenannten Auffassung ist zu folgen.⁷⁰ Das WEG sieht den Beschluss als Mittel der Willensbildung vor. Ob dieser zustimmend oder

RR 1995, 206; OLG Frankfurt OLGZ 1980, 418; HansOLG Hamburg WuM 1993, 705; OLG Hamm OLGZ 1979, 296; OLG Hamm NJW-RR 1995, 465; OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 1367.

⁶⁴ Vgl. BayObLGZ 1972, 150.

⁶⁵ Vgl. BayObLGZ 1980, 29; BayObLG NJW-RR 1990, 657; BayObLG WE 1993, 342.

⁶⁶ Vgl. BayObLG NJW-RR 1994, 568; BayObLG ZIR 1997, 36; KG ZMR 1985, 31; HansOLG Hamburg NJW-RR 1994, 783; OLG Frankfurt OLGZ 1980, 418.

⁶⁷ Vgl. BayObLGZ 1972, 150.

⁶⁸ Vgl. RGZ 122, 102; RGZ 142, 123; RGZ 146, 71; RGZ 146, 385; BGHZ 76, 191; BGHZ 88, 320; BGHZ 97, 28; BGHZ 104, 66.

⁶⁹ Vgl. BGH NZM 2001, 961; BayObLG NZM 2002, 346; BayObLG NZM 2003, 122; BayObLG NZM 2003, 444; BayObLG NJW-RR 2005, 312; KG NZM 2002, 613; OLG Düsseldorf GuT 2002, 93; OLG Hamm NJW-RR 2004, 805; OLG Köln ZMR 2005, 229; OLG München BeckRS 2007, 12871; AG Kerpen NJW-RR 1991, 1236; Suilmann, Seite 14; Armbrüster in ZWE 2001, 527; Becker/Gregor in ZWE 2001, 245; Hadding in ZWE 2001; Hügel in NotBZ 2001, 409, 179; Wenzel in Festschrift für Merle, Seite 354; Wenzel in Immobilienrecht 2002, 23; Wenzel in Festschrift für Derleder, Seite 315.

⁷⁰ Wohl auch Armbrüster in ZWE 2001, 527; Deckert in ZMR 2003, 153; Gottschalg in DWE 2002, 43; Hügel in NotBZ 2001, 409.