

veräußert und verpfändet werden können. Auch spricht für die Möglichkeit der Übertragbarkeit hier der Umstand, daß nach der Eintragung im Grundbuch die Mitglieder der „I.-Stiftungswaldgemeinde“ unterschiedlich an dieser Vereinigung beteiligt sind, nämlich von drei ganzen Nutzanteilen mit Bauholzbezugsrecht über zwei und einem Nutzanteil mit und ohne Bauholzbezugsrecht bis zu einem halben Nutzanteil mit und ohne Bauholzbezugsrecht. Hier liegt der Schluß nahe, daß zumindest einige dieser Berechtigungen im heutigen Umfang durch Teilung eines Anteils oder durch Vereinigung mehrerer Anteile im Wege der Übertragung entstanden sind.

cc) Das Grundbuchamt wird nach alledem den Vollzug der vorgelegten notariellen Urkunde nur dann verweigern können, wenn — gegebenenfalls auch nach einer weiteren Zwischenverfügung — Bedenken in der Richtung nicht ausgeräumt werden können, daß im Rahmen der Verfassung der „I.-Stiftungswaldgemeinde“ und der sich hieraus ergebenden Rechtsverhältnisse der Beteiligten (z.B. etwaige Zustimmungserfordernisse bei einer Anteilsübertragung) eine Abspaltung eines Nutzanteils (oder eines Teils desselben) von einem bestimmten Anwesen und dessen Übertragung auf ein anderes, im gleichen Gemeindegebiet gelegenes Grundstück als rechtlich ausgeschlossen angesehen werden muß. Dabei wird gegebenenfalls auch zu beachten sein, ob und inwieweit die Gemeinschaft durch ihre Organe rechtsgültig etwas anderes beschließen kann.

10. WEG § 23 Abs. 3 (Zur Frage, ob § 23 Abs. 3 WEG abdingbar ist)

Die Vorschrift des § 23 Abs. 3 WEG, wonach auch ohne Versammlung ein Beschuß gültig ist, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären, kann nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder in der Teilungserklärung (im Sinn der Zulässigkeit schriftlicher Mehrheitsbeschlüsse) abbedungen werden.

BayObLG, Beschuß vom 28.10.1980 — BReg. 2 Z 63/80 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Der Beteiligte zu 1) ist im Teileigentumsgrundbuch als Eigentümer zweier Raumeinheiten (je 1/1500 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondererigentum an bestimmten Räumen) eingetragen. Nach § 16 Nr. 8 des Vertrags über die Begründung von Sondererigentum werden Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümersammlung grundsätzlich mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefaßt. § 16 Nr. 11 bestimmt, daß für die Wirksamkeit schriftlicher Beschlüsse die allgemeinen Regelungen über die Beschußfassung der Eigentümersammlung mit der Maßgabe gännen, daß alle nicht binnen einer Abgabefrist von zwei Monaten abgegebenen Stimmen als Nein-Stimmen anzusehen seien.

Verwalter der Teileigentumsanlage war die Beteiligte zu 3). Im Hinblick auf die gesetzliche Neuregelung, wonach der Verwalter nicht auf eine längere Zeit als fünf Jahre bestellt werden darf, veranlaßte die Beteiligte zu 3) durch Schreiben an alle Teileigentümer vom 2.4.1979 eine schriftliche Abstimmung über eine Neubestellung als Verwalter. Laut notariell beglaubigtem Ergebnisprotokoll vom 16.7.1979 sind hierauf 1266 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme eingegangen; 233 Stimmen wurden nicht abgegeben und als Nein-Stimmen gewertet. Die Beteiligte zu 3) betrachtete sich hierauf als erneut zum Verwalter bestellt.

2. Mit notarieller Urkunde vom 3.4.1979 übertrug der Beteiligte zu 1) die genannten Raumeinheiten auf den Beteiligten zu 2). Auf den vom Beteiligten zu 2) eingereichten Vollzugsantrag beanstandete der Grundbuchrechtspfleger zunächst mit Zwischenverfügung vom 7.9.1979 unter anderem (Nr. 3), die Zustimmungserklärung des Verwalters liege nicht vor.

Als hierauf unter Bezugnahme auf die schriftliche Beschußfassung über die Wiederbestellung der Beteiligten zu 3) als Verwalter deren notariell beglaubigte Zustimmungserklärung vorgelegt wurde, beanstandete der Grundbuchrechtspfleger mit weiterer Zwischenverfügung vom 15.10.1979 das Fehlen einer rechtswirksamen Zustimmungserklärung des Verwalters. Nach § 23 Abs. 3 WEG sei ein Beschuß der Wohnungseigentümer auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklärt hätten. Dies sei hier aber nicht der Fall.

Hiergegen richtete sich die Erinnerung vom 7.2.1980.

Der Erinnerung wurde nicht abgeholten. Nach Vorlage wies das Landgericht die Beschwerde mit Beschuß vom 24.3.1980 als unbegründet zurück. Hiergegen richtet sich die weitere Beschwerde der Beteiligten.

Aus den Gründen:

Die zulässige weitere Beschwerde (§§ 78, 80 Abs. 1 Satz 2 GBO) ist nicht begründet.

1. Im vorliegenden Fall ist als (dinglicher) Inhalt des Sondererigentums im Grundbuch eingetragen, daß zur Veräußerung des Teileigentums grundsätzlich die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Gegen die Wirksamkeit dieser auf § 12 Abs. 1, § 1 Abs. 6 WEG beruhenden Veräußerungsbeschränkung bestehen keine Bedenken (BayObLGZ 1976, 328/330).

Bis zur Erteilung der Zustimmung des Verwalters ist das Veräußerungsgeschäft nach § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG schwebend unwirksam (vgl. Bärmann/Pick/Merle § 12 Rdnr. 41). Das Grundbuchamt hat im Rahmen des § 20 GBO die Verfügungsbefugnis des Veräußerers zu überprüfen (BayObLGZ 1973, 139/140 f.), hier also die Frage, ob der Verwalter rechtswirksam der Veräußerung des Teileigentums zugestimmt hat (vgl. BayObLGZ 1976, 328/330; Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann-KEHE-Grundbuchrecht 2. Aufl. § 20 Rdnrrn. 122, 123, § 19 Rdnr. 116, Einl. E 62 ff., 65; Horber GBO 15. Aufl. Anh. zu § 3 Anm. 3 A a).

Hier haben zwar die Beteiligten zu 1) und 2) auf die erste Zwischenverfügung des Rechtspflegers vom 7.9.1979 die Zustimmung der Beteiligten zu 3) vom 9.8.1979 in der Form des § 29 GBO am 17.9.1979 vorgelegt. Der Prüfungspflicht des Grundbuchamts unterlag aber auch die Frage, ob die Beteiligte zu 3) berechtigt war, eine solche Zustimmungserklärung abzugeben, ob sie also wirksam zum Verwalter bestellt worden war (BayObLGZ 1975, 264/266 f.; Bärmann/Pick/Merle § 26 Rdnr. 45; vgl. auch BayObLGZ 1961, 392/394 f.; 1964, 237/239 f.). Dies hat das Grundbuchamt nach den hierfür zum Nachweis vorgelegten Unterlagen (§26 Abs. 4, § 24 Abs. 6, § 23 Abs. 3 WEG) zutreffend verneint.

2. Die Beteiligte zu 3), deren Amtszeit als Verwalter nach Art. 3 §§ 2, 5 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht vom 30.7.1973 (BGBl I S. 910) am 30.9.1978 geendet hatte (vgl. BayObLG Rpfleger 1980, 391), hatte zur Entscheidung über ihre Wiederbestellung als Verwalter das schriftliche Verfahren nach § 16 Nr. 11 des Vertrags über die Begründung von Sondererigentum vom 18.6.1973 eingeleitet. Innerhalb der vorgesehenen Zweimonatsfrist waren bei der Beteiligten zu 3) nach der vorgelegten Feststellung durch den (bisherigen) Verwalter, durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbüros und durch einen weiteren Teileigentümer 1266 Ja-Stimmen und eine Nein-Stimme eingegangen; 233 Teileigentümer hatten sich nicht geäußert, was als Nein-Stimmen gewertet wurde.

Dem Landgericht ist darin zustimmen, daß hierin eine rechtswirksame (Wieder-)Bestellung der Beteiligten zu 3) als Verwalter der Teileigentumsanlage nicht erblickt werden kann. Der

Verwalter ist nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG durch Mehrheitsbeschuß der Wohnungseigentümer (§ 25 WEG) zu bestellen. Ein solcher Mehrheitsbeschuß setzt aber nach § 23 Abs. 1, 2 WEG grundsätzlich eine Beschußfassung in einer Eigentümersversammlung, zu der unter Angabe des Gegenstands der Beschußfassung geladen worden ist, voraus.

Auch ohne eine solche Versammlung ist nach § 23 Abs. 3 WEG ein Beschuß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschuß schriftlich erklären. Auch in den Fällen, in denen — wie hier — die Entscheidung durch Mehrheitsbeschuß an sich zulässig wäre, ist für das Zustandekommen eines rechtswirksamen Beschlusses im schriftlichen Verfahren nach der eindeutigen Fassung des § 23 Abs. 3 WEG einstimmige Zustimmung aller Wohnungs-(Teil-)Eigentümer erforderlich (vgl. statt vieler BayObLGZ 1971, 313/321; *Bärmann/Pick* WEG 9. Aufl. Anm. II 3, *Weitnauer/Wirths* WEG 5. Aufl. Rdnr. 3 b, je zu § 23; *Diester* Wichtige Rechtsfragen des Wohnungseigentums, Schriftenreihe der NJW Heft 19 Rdnr. 279; *Palandt* BGB 39. Aufl. § 23 WEG Anm. 4). Daran fehlt es im vorliegenden Fall, da jedenfalls eine Nein-Stimme ausdrücklich als solche eingegangen ist. Ob im Rahmen der schriftlichen Beschußfassung auch die nicht abgegebenen Stimmen als Stimmennhaltung und damit zwingend als Nein-Stimmen gewertet werden müssen (vgl. AG Königstein/Taunus MDR 1979, 760), bedarf deshalb in diesem Zusammenhang keiner Entscheidung mehr.

3. Nach § 16 Nr. 11 des genannten Vertrags über die Begründung von Sondereigentum sollen für die Wirksamkeit schriftlicher Beschlüsse (von den Besonderheiten der Abstimmungsfrist usw. abgesehen) die allgemeinen Regelungen über die Beschußfassung der Eigentümersversammlung gelten. Soweit hierin zum Ausdruck kommen soll, auch für die Wirksamkeit von im schriftlichen Verfahren zustande gekommenen Beschlüssen der Teileigentümer genüge — in Abweichung von § 23 Abs. 3 WEG — (einfache) Stimmenmehrheit, kann eine solche Regelung nicht als rechtswirksam erachtet werden. Denn § 23 Abs. 3 WEG ist im Interesse des Minderheitenschutzes als zwingende Vorschrift anzusehen, die nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer (oder in der Teilungserklärung) abbedungen werden kann.

a) Die Vorschrift des § 23 Abs. 3 WEG wird allerdings verschiedentlich als abdingbar angesehen (so ausdrücklich AG Königstein/Taunus MDR 1979, 760; *Bärmann/Pick* WEG 9. Aufl. Anm. II 3, *Weitnauer/Wirths* Rdnr. 3 b, je zu § 23; *Diester* aaO Rdnr. 277; auch *Hoffmann-Becking/Schippel Beck'sches Formularbuch zum Bürgerlichen, Handels- und Wirtschaftsrecht* IV, 31, § 16 Nr. 7 gehen ersichtlich hiervon aus). Soweit hierfür überhaupt eine Begründung gegeben wird, wird auf die Vertragsfreiheit sowie auf die Bestimmung des § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG verwiesen, wonach die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Vereinbarungen treffen können, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. Uneingeschränkt und ohne Begründung halten ferner § 23 WEG für abdingbar BGB-RGRK 11. Aufl. Anm. 1 und *Soerge* BGB 11. Aufl. Rdnr. 1, je zu § 23 WEG.

Demgegenüber hat das OLG Köln (WEM 1977, 52/54) — im Rahmen der Bestätigung eines Verwaltervertrags — angenommen, § 23 Abs. 3 WEG könne weder in der Teilungserklärung noch durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer abbedungen werden. Zur Begründung ist im wesentlichen ausgeführt, grundsätzlich sei über Angelegenheiten der Wohnungseigentümer durch Beschußfassung in einer Eigentü-

mersversammlung zu entscheiden (§ 23 Abs. 1 WEG). Dort wäre — nach vorheriger Angabe des Gegenstands der Beschußfassung (§ 23 Abs. 2 WEG) und entsprechender Unterrichtung der Wohnungseigentümer — über das Für und Wider der vorgesehenen Beschußfassung eingehend gesprochen worden. An der Aussprache könnten auch weniger schreibgewandte Wohnungseigentümer teilnehmen; etwaige Unklarheiten oder Differenzen könnten ausgeräumt oder gegebenenfalls Eigentümer von der Notwendigkeit oder Richtigkeit der zu treffenden Maßnahmen überzeugt werden. Demgegenüber könne im schriftlichen Verfahren auf eine vorgelegte Frage regelmäßig nur mit Ja oder Nein geantwortet werden, eine Meinungsäußerung sei nicht üblich, regelmäßig auch nicht vorgesehen und werde den anderen Wohnungseigentümern jedenfalls nicht bekannt. Eine Absprache der Wohnungseigentümer komme, wenn überhaupt, nur zum Schaden der Minderheit (z.B. bei Abstimmung nach Anteilen in Abweichung von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) in Betracht. Im Interesse des Minderheitenschutzes müsse deshalb das Erfordernis der Einstimmigkeit bei schriftlicher Beschußfassung der Wohnungseigentümer als zwingend angesehen werden. Dieser Auffassung haben sich das OLG Hamm (OLGZ 1978, 292/294 = *Rpfleger* 1978, 319/320) sowie *Bärmann/Pick/Merle* § 23 Rdnr. 16, *Palandt* BGB 39. Aufl. § 23 WEG Anm. 4 und *Groß ZMR* 1979, 36 angeschlossen.

b) Auch der Senat folgt der letztgenannten Auffassung.

aa) Der Wortlaut des § 23 Abs. 3 WEG („alle Wohnungseigentümer“) ist eindeutig und lässt daher eine andere Auslegung nicht zu (vgl. BGHZ 32, 60/63; BayObLGZ 1979, 12/15 m. Nachw.). Dies besagt allerdings noch nichts über die Frage der Abdingbarkeit der Vorschrift durch abweichende Vereinbarung der Wohnungseigentümer (oder in der Teilungserklärung). Die Einschränkung der Vertragsfreiheit in § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG a.E. („soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist“) muß jedoch nicht unbedingt im Wortlaut der einzelnen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (wie z.B. in § 20 Abs. 2 WEG über die Notwendigkeit der Bestellung eines Verwalters) zum Ausdruck kommen. Es genügt vielmehr, wenn sich die zwingende Natur der Bestimmung aus dem mit ihr verfolgten Zweck oder aus der Natur des Wohnungseigentums und der sich hieraus ergebenden Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander ergibt, wie dies z.B. für § 5 Abs. 2 WEG (Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum; vgl. BayObLG MittBayNot 1980, 210 m. Nachw.; vgl. ferner BayObLG Rpfleger 1980, 230) oder auch für § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. (Amtszeit des Verwalters; vgl. *Bärmann/Pick/Merle* § 26 Rdnrs. 11, 12) angenommen wird (weitere Beispiele s. bei *Bärmann/Pick/Merle* vor § 10 Rdnrs. 13, 14).

bb) Die zwingende Natur des § 23 Abs. 3 WEG folgt aus dem vom OLG Köln aaO zu Recht in den Vordergrund gestellten Gedanken des Minderheitenschutzes (zu diesem BayObLGZ 1971, 313/321). Auch wenn, wie im vorliegenden Fall, eine Abstimmungsfrist (von zwei Monaten) vorgesehen ist und innerhalb dieser Frist nicht eingegangene Äußerungen der Wohnungs-(Teil-)Eigentümer als Nein-Stimmen gewertet werden, besteht für die Wohnungseigentümer nur die Möglichkeit, der vom Verwalter vorgeschlagenen Beschußfassung (hier noch dazu in eigener Sache) zuzustimmen oder sie abzulehnen. Irgendeine Erörterung der für oder gegen diese Maßnahme anzuführenden Gründe oder etwaiger Alternativlösungen ist nicht möglich. Ebensowenig hat der einzelne, im schriftlichen Verfahren durch eine angebliche Mehrheit überstimmte Woh-

nungs-(Teil-)Eigentümer — anders als bei der vom Gesetz geforderten Einstimmigkeit — die Möglichkeit sofort festzustellen, ob ein wirksamer Beschuß zustande gekommen ist.

Die von der Rechtsbeschwerde demgegenüber in den Vordergrund gestellten Besonderheiten des vorliegenden Falles (ungewöhnliche Größe der Teileigentumsanlage; Zuweisung des Sondereigentums durch Verlosung nach Einzahlung des Kapitals; keine Eigennutzung durch die Teileigentümer, vielmehr ausschließlich Nutzung im Rahmen eines Sanatoriumsbetriebs; weitgehend entfernt von der Teileigentumsanlage wohnende Miteigentümer, die deshalb zu einer Eigentümerversammlung nur zu einem geringen Teil erscheinen, so daß die erste Versammlung vielfach beschlußunfähig ist) sollen dabei keinesfalls verkannt werden. Es erscheint aber nicht möglich, bei der Anwendung des § 23 Abs. 3 WEG von diesen Besonderheiten auszugehen und etwa bei einer großen (Abgrenzung?) und besonders strukturierten Eigentümergemeinschaft eine Abdingbarkeit der genannten Vorschrift zuzulassen.

Die vom AG Königstein/Taunus (aaO) und *Diester* (aaO Rdnr. 279) versuchten Eingrenzungsmöglichkeiten (Angelegenheiten von geringer Bedeutung; in der Eigentümergemeinschaft — wo? — bereits erörtert; bei Verlangen eines Wohnungseigentümers Verzicht auf das schriftliche Verfahren und Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung; Behandlung der nicht abgegebenen Stimmen; Erfordernis eines bestimmten Quorums für die Abstimmung) können weder aus § 23 Abs. 3 WEG noch aus einer anderen Bestimmung entnommen werden. Sie stehen nach Auffassung des Senats allein dem Gesetzgeber zu, falls wegen der tatsächlichen Entwicklung der Wohnungseigentümergemeinschaften und der Möglichkeit ihrer sachgerechten Verwaltung eine Änderung des geltenden Rechts unter Wahrung des erforderlichen Minderheitenschutzes geboten erscheint.

Daß die entsprechende Bestimmung im Vereinsrecht (§ 32 Abs. 2 BGB) für abdingbar angesehen wird (vgl. *Sauter/Schweyer* Der eingetragene Verein 11. Aufl. Rdnr. 210) oder auch im Gesellschaftsrecht unter gewissen Voraussetzungen schriftliche Mehrheitsentscheidungen zulässig sind (vgl. z.B. BGHZ 28, 353/358 f.; RGZ 101, 78 f.; *Hueck* Das Recht der OHG 4. Aufl. S. 163), steht dem nicht entgegen. Denn dort sind die Personengemeinschaften vom Aufbau, der Zusammensetzung und der Möglichkeit des Ausscheidens aus der Gemeinschaft her (vgl. demgegenüber z.B. § 11 Abs. 1 Satz 1 WEG) ganz anders strukturiert und der — auch dort erforderliche — Minderheitenschutz folgerichtig anders verwirklicht (vgl. hierzu insbesondere *Wiedemann* Gesellschaftsrecht Band I S. 404 ff., 419 f.). Daß sich eine Wohnungs-(Teil-)Eigentümergemeinschaft im Einzelfall in ihrer tatsächlichen Ausgestaltung in bestimmten Beziehungen einer Kapitalgesellschaft annähern mag, läßt für sich allein noch nicht zwingende Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (ohne die Möglichkeit einer Abgrenzung gegenüber sonstigen Wohnungseigentumsgemeinschaften) als abdingbar erscheinen.

cc) Ist hiernach von der Unabdingbarkeit des § 23 Abs. 3 WEG auszugehen, so bedarf ein im schriftlichen Verfahren gefaßter Beschuß der Einstimmigkeit. Liegt sie — wie hier — nicht vor, so ist ein Beschuß nicht zustande gekommen; für eine Beschußanfechtung nach § 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG ist daher kein Raum (BayObLGZ 1971, 313/321; vgl. auch OLG Hamburg MDR 1971, 1012; für den Verstoß gegen ein zwingendes gesetzliches Verbot auch BGHZ 54, 65/69), wobei

es gleichgültig ist, ob es sich im Einzelfall um eine Vereinbarung oder einen Beschuß der Wohnungseigentümer (vgl. hierzu BayObLGZ 1974, 275/278 ff.; 1978, 377/380 f.) handelt.

4. Das Amtsgericht hat deshalb zu Recht die Zustimmung der Beteiligten zu 3) zu der Veräußerung des Teileigentums vom Beteiligten zu 1) an den Beteiligten zu 2) als nicht ausreichend angesehen.

11. WEG § 5 Abs. 4, § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2, §§ 15, 43, 47 Satz 2 (Bedeutung der Zweckbestimmung eines Teileigentums als Laden)

1. Mit der Zweckbestimmung eines Teileigentums als „Verkaufsraum, Laden“ läßt sich der Betrieb einer Gaststätte (hier: bis in die Nacht hinein geöffnete Pilsstube) nicht vereinbaren.

2. Regelungen in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung (hier: über den Gebrauch des Sondereigentums) stehen einer Vereinbarung gleich.

3. Selbständige Auslegung einer ins Grundbuch eingetragenen Zweckbestimmung („Laden“) durch das Rechtsbeschwerdegericht.

BayObLG, Beschuß vom 16.6.1980 — BReg. 2 Z 10/79 — mitgeteilt von Dr. Martin Pfeuffer, Richter am BayObLG

Aus dem Tatbestand:

1. Der Antragsteller ist zusammen mit seiner Ehefrau Eigentümer der Erdgeschoßwohnung Nr. 26 in der gemäß Teilungserklärung vom 28.6.1973 nebst Nachtrag vom 29.4.1975 aus mehreren Häusern mit insgesamt 70 Wohnung- und Teileigentumseinheiten bestehenden Wohnanlage Robert-Koch-Straße 7, 9, 11 in O. Diese Wohnung grenzt unmittelbar an das ebenfalls im Erdgeschoß gelegene Teileigentum Nr. 69 des Antragsgegners an.

In Nr. II der Teilungserklärung sind die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume jeweils in der Überschrift der Spalte über die Zahl der Räume als „Verkaufsräume“ bezeichnet. Unter Nr. IV 2 der Teilungserklärung ist von einem „Ladenzentrum“ mit dem „Laden“ gem. Aufteilungsplan ... 69“ die Rede.

Der Ausdruck „Laden“ findet sich auch in § 11 Nr. 4 Buchst. a der Gemeinschaftsordnung und in Nr. II des Nachtrags zur Teilungserklärung. Im Aufteilungsplan ist das Teileigentum Nr. 69 als „Blumenladen, Flur und Lager“ vermerkt. Im Teileigentums-Grundbuch ist es als 1108/100000 Mitigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem „Laden“ Nr. 69 lt. Aufteilungsplan“, eingetragen.

In den zunächst als Gemüseladen genutzten Teileigentumsräumen Nr. 69 betrieb seit Herbst 1976 ein Pächter des Antragsgegners die bis in die Nacht hinein geöffnete „Pils-Stube Zum Beichtstuhl“ (nach Angabe des Antragsgegners ausgestattet mit 16 Sitzplätzen und zehn Barhockern).

2. Mit Schriftsatz vom 4.4.1977 beantragte der Antragsteller, den Antragsgegner bei Meidung von Ordnungsgeld, ersatzweise Ordnungshaft, zur Unterlassung der Nutzung seines Teileigentums Nr. 69 als Gaststätte zu verpflichten.

Durch Beschuß vom 18.7.1977 wies das Amtsgericht den Antrag des Antragstellers als unbegründet ab.

Gegen den ihm am 28.7.1977 zugestellten Beschuß des Amtsgerichts legte der Antragsteller am 9.8.1977 sofortige Beschwerde ein. Durch Beschuß des Landgerichts vom 7.12.1978 wurde der Beschuß des Amtsgerichts aufgehoben; dem Antragsgegner wurde bei Meidung eines Ordnungsgelds bis zu 500000 DM, ersatzweise einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, verboten, das Teileigentum Nr. 69 als Gaststätte zu nutzen oder nutzen zu lassen.

Gegen diese, ihm am 22.12.1978 zugestellte Entscheidung hat der Antragsgegner am 5.1.1979 durch Anwaltsschriftsatz sofortige weitere Beschwerde eingelegt.