

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Die Aufforderung an einen Eigentümer, zum Rückbau einer baulichen Maßnahme und die anschließende Mandatierung eines Rechtsanwalts durch Beschluss der Eigentümerversammlung entspricht bereits dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn eine in Erwägung gezogene Klage hinreichende Aussicht auf Erfolg und die Rechtsauffassung, die dem Mehrheitsbeschluss zugrunde liegt, nicht offensichtlich unhaltbar ist (vgl. BayObLG NZM 1999, 862, 864).**
- 2. Bei einem errichteten Kamin handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.**
- 3. Ungeachtet der Frage einer optischen Beeinträchtigung müssen die übrigen Eigentümer die Emissionen, die von dem Kamin bzw. dem Betrieb des angeschlossenen Ofens zwangsläufig ausgehen, nicht dulden.**
- 4. Hinzu kommt der zumindest ergänzend zu berücksichtigende (vgl. BayObLG NZM 1999, 1146) - zu befürchtende Nachahmungseffekt (vgl. OLG Köln WuM 1996, 292).**

LG Karlsruhe, Urteil vom 09.01.2012; Az.: 11 S 69/09

Tenor:

Die 11. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe hat auf die mündliche Verhandlung vom 09. Januar 2012 für Recht erkannt:

1. Das Versäumnisurteil vom 13.10.2011 wird aufrechterhalten.
2. Die Klägerin hat auch die weiteren Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO)

I.

Das Versäumnisurteil vom 13.10.2011 war auf den form- und fristgerechten Einspruch der Klägerin vom 01.11.2011 hin nicht aufzuheben und der Berufung stattzugeben. Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg. Die Entscheidung des Amtsgerichts ist in Ergebnis und Begründung nicht zu beanstanden. Dies beruht auf den nachfolgenden Erwägungen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

1. Soweit sich die Klägerin gegen die Beschlüsse der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 09.10.2008 unter TOP II wendet, hat ihre Klage keinen Erfolg. Die Beschlussfassung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 3 und 4 WEG).

a) Die Aufforderung an einen Eigentümer, zum Rückbau einer baulichen Maßnahme und die anschließende Mandatierung eines Rechtsanwalts durch Beschluss der Eigentümerversammlung entspricht bereits dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn eine in Erwägung gezogene Klage hinreichende Aussicht auf Erfolg und die Rechtsauffassung, die dem Mehrheitsbeschluss zugrunde liegt, nicht offensichtlich unhaltbar ist (vgl. BayObLG NZM 1999, 862, 864 f. m. w. N.; OLG Frankfurt ZMR 2009, 462). Hier hat eine Klage auf Beseitigung des von der Klägerin errichteten Kamins nach Auffassung des Einzelrichters nicht nur hinreichende Aussicht auf Erfolg. Nach der aktuellen Sach- und Rechtslage besteht darüber hinaus ein Anspruch der einzelnen Eigentümer gegen die Klägerin auf Rückbau des Kamins gemäß §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG, 1004 Abs. 1 BGB, dessen Geltendmachung die Eigentümergemeinschaft durch die Beschlussfassung vom 09.10.2008 an sich gezogen hat.

b) Bei dem von der Klägerin errichteten Kamin handelt es sich unbedenklich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, wovon auch die Berufung ausgeht. Eine Zustimmung der übrigen betroffenen Wohnungseigentümer liegt nicht vor. Die Eigentümerversammlung vom 09.10.2008 hat es vielmehr unter TOP II mit großer Mehrheit abgelehnt, den errichteten Kamin zu genehmigen. Die Zustimmung der übrigen betroffenen Wohnungseigentümer war auch nicht entbehrlich, weil keine Beeinträchtigung vorliegt, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht, wobei die Schwelle der erheblichen Beeinträchtigung nach der Rechtsprechung niedrig anzusetzen ist (vgl. Klein in Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, § 14, Rn. 24 m. w. N.). Zwar hat die Klägerin in der Berufungsinstanz Lichtbilder vorgelegt, aus denen hervorgeht, dass sie den Kamin erheblich gekürzt und angestrichen hat, um eine etwaige und vom Amtsgericht nach dem damaligen Sachstand zu Recht angenommene optische Beeinträchtigung zu beseitigen. Hierauf kommt es jedoch - unabhängig von der wohl anhand weiterer Lichtbilder noch aufklärungsbedürftigen Frage, ob tatsächlich keine optische Beeinträchtigung mehr vorliegt - nicht entscheidend an, weil die übrigen Eigentümer auch - wie seitens des Amtsgerichts zutreffend ausgeführt und in der mündlichen Verhandlung vom 12.07.2011 den Parteien dargelegt - die Emissionen, die von dem Kamin bzw. dem Betrieb des angeschlossenen Ofens zwangsläufig ausgehen, nicht dulden müssen.

c) Insoweit ist mit der Auffassung des OLG Köln (NZM 2000, 764; dem folgend AG Kassel, Urteil vom 26.03.2009, Az.: 800 C 6255/08, juris Rz. 19) davon auszugehen, dass eine konkrete und objektive Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer jedenfalls darin zu sehen ist, dass diese - je nach Windrichtung - durch den durch den Betrieb des Ofens verursachten Rauch belästigt werden können. Dies gilt unabhängig davon, ob die Klägerin bei Errichtung des Kamins und Anschluss des Ofens alle einschlägigen Normen eingehalten hat und bei dem

Betrieb die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden (vgl. OLG Köln a. a. O.). Die Beklagten müssen selbst unterhalb etwaiger Grenzwerte liegende Geruchsbelästigungen nicht hinnehmen, da die Klägerin den Kamin eigenmächtig errichtet hat. Aufgrund der anhand der vorgelegten Lichtbilder erkennbaren Örtlichkeiten im vorliegenden Fall - die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus dicht aneinander gebauten, einzelnen Bungalows - ist es zudem bei lebensnaher Betrachtung auszuschließen, dass es nicht zu Geruchsbelästigungen kommen kann, zumal das Ausmaß derselben davon abhängt, mit welchen Brennmitteln der Ofen betrieben wird. Die Klägerin trägt in diesem Zusammenhang auch selbst vor, dass es vorkommen könne, dass das während der Anfeuerungsphase „austretende Abgas Geruchsstoffe beinhaltet, die verbranntes Holz wahrnehmen lassen“ (Berufungsbegründung vom 27.04.2009, S. 7). Die erfolgte Kürzung des Kamins dürfte ebenfalls nicht zu einer Verbesserung der Situation beigetragen haben.

Nach alledem war auch ein Sachverständigengutachten zur Frage der Geruchsbelästigung nicht einzuholen. Es ist bereits nicht ersichtlich, wie eine solche Frage durch einen Gutachter weiterführend beantwortet werden soll. Die Geruchsemissionen hängen letztlich immer mit der konkreten Wetterlage und dem Material, das in dem jeweiligen Ofen verbrannt wird, zusammen. So wie das Amtsgericht Leipzig in dem vorgelegten Beschluss vom 20.08.2008 unterstellt, der Kamin werde nur an einzelnen Tagen im Winter für einige wenige Stunden betrieben, ist umgekehrt die Befürchtung gerechtfertigt, dass der Ofen unsachgemäß, täglich und über längere Zeiträume genutzt bzw. befeuert wird, zumal die Klägerin ihr Wohnungseigentum jederzeit an einen Dritten veräußern kann. Hierauf hat bereits das Amtsgericht zutreffend hingewiesen.

d) Hinzu kommt - worauf das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung ebenfalls richtigerweise verweist - der zumindest ergänzend zu berücksichtigende (vgl. BayObLG NZM 1999, 1146) - zu befürchtende Nachahmungseffekt (vgl. OLG Köln WuM 1996, 292; Nidenführ NZM 2001, 1105, 1108). Wird der eigenmächtig errichtete Kamin der Klägerin geduldet, kann es auch den übrigen Eigentümern zukünftig nicht oder jedenfalls nur noch unter erheblichen Schwierigkeiten verwehrt werden, ihrerseits einen Kamin zu errichten und einen Ofen anzuschließen. Die Folge wäre eine erhebliche Verstärkung der Emissionsbelastung innerhalb der Wohnungseigentumsanlage.

2. Dass kein Anspruch gegen die übrigen Eigentümer - insoweit war der fälschlicherweise gegen die Gemeinschaft gerichtete Antrag der Klägerin zu Ziffer 2 (Schriftsatz vom 27.04.2009, S. 2) auszulegen - auf Erteilung einer Zustimmung zu dem errichteten Kamin besteht (§ 21 Abs. 4 WEG), ergibt sich aus den obigen Ausführungen. Die übrigen Eigentümer müssen den Betrieb des Kamins nicht im Hinblick auf § 14 Nr. 1 WEG dulden, sondern haben vielmehr einen Beseitigungsanspruch gegen die Klägerin aus §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG, 1004 Abs. 1 BGB (vgl. auch Engelhardt in MüKo-BGB, 5. Auflage 2009, § 22 WEG, Rn. 8).

Nach alledem war das Versäumnisurteil vom 13.10.2011 zu bestätigen.

II.

Eine persönliche Anhörung der Klägerin war nicht erforderlich, weil nicht erkennbar ist, zu welchen entscheidungserheblichen Gesichtspunkten diese noch ergänzende Ausführungen hätten machen sollen. Es bestand ferner hinreichend

Gelegenheit, schriftsätzlich zu allen entscheidungserheblichen Gesichtspunkten vertiefend vorzutragen, nachdem der Einzelrichter bereits in der Verhandlung vom 12.07.2011 seine vorläufige Rechtsauffassung dargelegt hatte.

Ebenso wenig war auf den Schriftsatz der Beklagten vom 09.01.2012 ein Schriftsatzrecht einzuräumen. Dieser enthielt keinen bei der vorliegenden Entscheidung verwerteten, neuen (Tatsachen-)Vortrag, der einer Stellungnahme der Klägerin und damit der Einräumung eines Schriftsatzrechts bedurft hätte.

Soweit der Klägervertreter schließlich meint, die ehemalige Verwalterin sei nicht ordnungsgemäß beigeladen worden, ist diese Behauptung offensichtlich „ins Blaue hinein“ aufgestellt worden. Die ehemalige Verwalterin ist mit Verfügung des Amtsgerichts vom 12.11.2008 mit Zustellung der Klageschrift ordnungsgemäß beigeladen worden. Die Beiladung der neuen Verwalterin ist ebenfalls ordnungsgemäß erfolgt. Diese war über den Termin am 09.01.2012 zu informieren, damit sie rechtzeitig hätte beitreten können. Irgendwelche Ladungsfristen mussten dabei nicht eingehalten werden, zumal es nicht an der Klägerin liegt, die Nichteinhaltung der Ladungsfrist gegenüber der nicht beigetretenen Verwalterin zu rügen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Gründe für eine Zulassung der Revision sind nicht ersichtlich (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Berufung zeigt keine höchstrichterliche oder obergerichtliche Rechtsprechung oder Rechtsprechung einer anderen Berufungskammer auf, die der oben zitierten Auffassung des OLG Köln entgegensteht. Die Entscheidung des OLG Celle (ZMR 2008, 391), auf die in der Berufungsbegründung Bezug genommen wird (dort S. 8), hat offensichtlich nicht die Beseitigung eines Kamins zum Gegenstand. Die vorgelegte, abweichende Entscheidung eines Amtsgerichts, das sich mit der Auffassung des OLG Köln auch nicht auseinandersetzt, rechtfertigt eine Revisionszulassung ebenfalls nicht.

Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist im Hinblick auf § 62 Abs. 2 WEG entbehrlich.