

OLG Hamburg

BESCHLUSS

§§ 21 Abs. 3-5, 22 Abs. 1 S. 2, 14 WEG

- 1. Eine beschlossene neue Farbgebung der Außenfassade ist als bauliche Veränderung zu werten, wenn durch eine deutlich abgesetzte Farbgebung der Balkone und Pfeiler der architektonische Charakter der Fassade insgesamt nachhaltig verändert worden ist.**
- 2. Dass auch ohne bauliche Tätigkeit im engeren Sinne und ohne Eingriff in die Bausubstanz eine bauliche Veränderung im Sinne der Vorschriften des WEG angenommen werden und eine solche durchaus in einer bloßen Änderung der Farbgebung liegen kann, steht außer Zweifel (vgl. Senat 2 Wx 133/99: Farbe und Oberflächenstruktur eines Garagentores; vgl. im übrigen z.B. KG NJW-RR 1993, 1105).**
- 3. Für die Instandsetzung als solche reicht es aus, die Rückfassade in der alten Farbe neu zu streichen, denn die Instandsetzung ist begrifflich darauf gerichtet, das Gemeinschaftseigentum bzw. den früheren Zustand wieder herzustellen. Wenn aber die Wohnungseigentümer den beabsichtigten Neuanstrich dazu nutzen, das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes gezielt zu verändern, gehen sie über die bloße Instandhaltung hinaus.**
- 4. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der jetzige Zustand der Fassade als durch eine grelle Farbe als eine störende Veränderung des architektonisch-ästhetischen Gesamteindrucks empfunden werden kann.**

OLG Hamburg, Beschluss, 17.01.2005, Az.: 2 Wx 103/04

Tenor:

1. Die sofortige Beschwerde der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 18, vom 20. September 2004 (Az.: 318 T 81/04) wird zurückgewiesen.
2. Die Antragsgegner tragen die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens. Außergerichtliche Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens werden nicht erstattet.

3. Der Geschäftswert des weiteren Beschwerdeverfahrens wird auf EUR 9.000,-- festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Beteiligten sind Wohnungseigentümer der aus 60 Wohnungen bestehenden Anlage. Die rückwärtige Fassade des um einen Innenhof herum gebauten Komplexes einschließlich der Balkone war bei Schaffung der Wohnungseigentumseinheiten in einem einheitlich hellgrauen Farbton gestrichen. Im Zuge von wirksam beschlossenen Sanierungsmaßnahmen der Fassade wurde der Anstrich ohne Zustimmung der Antragsteller dahin verändert, dass nunmehr die Balkone einschließlich der sie konstruktiv stützenden Pfeiler farblich mit einem sogenannten Terrakotta-Ton abgesetzt wurden. Auf der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 10.11.03 wurde dies von der Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer unter Top 2 gebilligt.

Beim Amtsgericht beantragten die Antragsteller zunächst, diesen Beschluss für ungültig zu erklären. Nachdem der Anstrich vollständig im beanstandeten Farbton abgeschlossen worden war, beantragten sie ferner, die Antragsgegner zu verpflichten, die Gebäuderückfront wieder in einen durchgehend einfarbigen hellen Anstrich zu versetzen.

Das Amtsgericht nahm den Zustand im Rahmen eines Ortstermins in Augenschein und wies sodann beide Anträge mit Beschluss vom 16. März 2004 zurück.

Nach Auffassung des Amtsgerichts handelte es sich bei der Beschlussfassung über die Farbgebung zwar nicht um eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung, über die nach § 21 Abs. 3-5 WEG hätte mehrheitlich beschlossen werden können, sondern um eine bauliche Veränderung, die am Maßstab des § 22 Abs. 1 S. 2 WEG i.V.m. § 14 WEG zu prüfen sei. Begrifflich handele es sich um eine Veränderung im Sinne von § 22 WEG, weil unabhängig von den Instandsetzungsarbeiten im Übrigen die neue Farbgebung vom ursprünglichen Zustand deutlich abweiche und dadurch den Gesamteindruck der Fassade deutlich verändere. Abschnitt B II Ziffer 10.6. der Teilungserklärung sei tatbestandlich nicht anwendbar. Gleichwohl müssten die Antragsteller die von ihnen als störend empfundene Farbgebung hinnehmen, weil sie durch die Veränderung nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt würden.

Auf die hiergegen gerichtete Beschwerde der Antragsteller hat das Landgericht mit dem angefochtenen Beschluss entgegengesetzt entschieden: Unter Abänderung der amtsgerichtlichen Entscheidung hat es den Anträgen der Antragsteller vollen Umfangs entsprochen.

Mit dem Amtsgericht ist das Landgericht der Ansicht, die beschlossene und umgesetzte Farbgebung liege nicht mehr im Rahmen der ordnungsgemäßen

Instandsetzung bzw. Instandhaltung des Gebäudes, sondern sei als bauliche Änderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG einzuordnen.

Anders als das Amtsgericht ist das Landgericht, das sich ebenfalls durch Augenscheinseinnahme einen eigenen Eindruck verschafft hat, zu dem Ergebnis gekommen, die festgestellte gravierende Veränderung des Gesamtcharakters der Fassade im Sinne einer nachteiligen optischen Beeinträchtigung müssten die Antragsteller nicht hinnehmen. Bei der geltend gemachten Störung handele es sich nicht mehr um eine bloße Geschmacksfrage, sondern um eine gezielte Maßnahme, die den Charakter der Rückfassade des Gebäudes verändern sollte und auch verändert habe. Selbst bei gutem Willen sei es unmöglich, darüber hinweg zu sehen und die Veränderung könne mit Recht als nicht mehr hinnehmbar bezeichnet werden.

Mit der weiteren Beschwerde begehren die Antragsgegner nunmehr die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung.

Das Landgericht habe nicht ausreichend abgegrenzt, ob es sich bei der streitgegenständlichen Veränderung überhaupt um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 S. 1 WEG und nicht um eine einem Mehrheitsbeschluss zugängliche Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG handele.

Vor dem Hintergrund der beschlossenen Sanierung der Rückfassade insgesamt müsse auch der im Rahmen eines Ermessensspielraums gefasste Beschluss, der Rückfassade durch farbliche Absetzung der Balkone ein moderneres Aussehen zu geben, als bloße Maßnahme der Instandsetzung gewertet werden. Eine kräftigere Farbgebung allein bedeute keine Verunstaltung.

Darüber hinaus kommen die Antragsgegner auf ihre in den Vorinstanzen geäußerte Ansicht zurück, der Beschluss über die Farbgebung finde bereits in Ziffer 10.6. der Teilungserklärung eine ausreichende tatbestandliche Grundlage und eine Zweidrittelmehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer sei für die Beschlussfassung ausreichend.

Die Antragsteller verteidigen die landgerichtliche Entscheidung und halten insbesondere die genannte Vorschrift der Teilungserklärung nach wie vor für unanwendbar. Jedenfalls könne die Entscheidung nicht in die Hand der zufällig erschienenen Wohnungseigentümer gelegt werden, wenn diese Mehrheit nicht 2/3 der Gesamteinheiten ausmache.

II.

Die zulässige sofortige weitere Beschwerde (§§ 43, 45 WEG, 20 Abs. 1, 22, 27, 29 FG) hat in der Sache keinen Erfolg. Die angefochtene Entscheidung leidet nicht an einem Rechtsfehler, auf den allein hin das Rechtsbeschwerdegericht zur Prüfung befugt ist (27 Abs. 1 FG, § 546 ZPO).

1.) Fehl geht der Vorwurf der Antragsgegner, das Landgericht habe nicht ausreichend geprüft, ob überhaupt eine bauliche Veränderung vorliege.

Richtig ist, dass bauliche Veränderungen nur dann von § 22 Abs. 1 WEG erfasst werden, wenn sie sich nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Instandsetzung halten. Maßnahmen, die zu einer Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums führen, sind stets zunächst einzuordnen, entweder als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 WEG oder als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 WEG (Bärmann-Pick-Merle, 9. Aufl., § 22 Rdz. 8 m.w.N.). Dies hat das Landgericht jedoch nicht verkannt, sondern ausdrücklich Stellung bezogen mit der deutlichen Aussage, es werte die beschlossene neue Farbgebung als bauliche Veränderung, weil durch die nunmehr deutlich abgesetzte Farbgebung der Balkone und Pfeiler der architektonische Charakter der Fassade insgesamt nachhaltig verändert worden sei, was auch unstreitig das erklärte Ziel der Maßnahme gewesen sei (Seite 4 2. Abs. des angefochtenen Beschlusses).

Dass auch ohne bauliche Tätigkeit im engeren Sinne und ohne Eingriff in die Bausubstanz eine bauliche Veränderung im Sinne der Vorschriften des WEG angenommen werden und eine solche durchaus in einer bloßen Änderung der Farbgebung liegen kann, steht außer Zweifel (vgl. Senat 2 Wx 133/99: Farbe und Oberflächenstruktur eines Garagentores; vgl. im übrigen z.B. KG NJW-RR 1993, 1105 sowie die als Anlage BfAG 1 eingereichte Entscheidung des OLG Celle 4 W 208/02 vom 7.2.03). Maßgeblich ist allein das erzielte Ergebnis, nicht mit welchen Mitteln es erreicht wird (Bärmann-Pick-Merle, § 22 Rdz. 7 m.w.N.).

In diesem Zusammenhang können sich die Antragsgegner nicht auf das grundsätzliche Einvernehmen der Wohnungseigentumsgemeinschaft über die Sanierung der Rückfassade insgesamt berufen. Ein neuer Farbanstrich mag im Rahmen der ohnehin durchzuführenden Arbeiten zwingend anfallen. Damit indes wird der Farbstrich nicht automatisch ebenfalls zu einer bloßen Instandhaltungsmaßnahme. Für die Instandsetzung als solche hätte es ausgereicht, die Rückfassade in der alten Farbe neu zu streichen, denn die Instandsetzung ist begrifflich darauf gerichtet, das Gemeinschaftseigentum bzw. den früheren Zustand wieder herzustellen (Bärmann-Pick-Merle § 21 Rdz. 126, 131). Wenn aber die Wohnungseigentümer den beabsichtigten Neuanstrich dazu nutzen, das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes gezielt zu verändern, gehen sie über die bloße Instandhaltung hinaus.

Eine noch vom Begriff der Instandhaltung erfasste sog. modernisierende Instandsetzung liegt schon deshalb nicht vor, weil es dabei darum ginge, die Vorteile technischer Neuerungen zu nutzen und aus diesem Grunde anstelle technisch veralteter neue, technisch bessere Anlagen zu installieren (Bärmann-Pick-Merle § 21 Rdz. 126 a.E., 139).

Ob im Übrigen eine Maßnahme unter § 21 Abs. 3 oder § 22 Abs. 1 WEG fällt entscheiden die konkreten Umstände des Einzelfalles (Bärmann-Pick-Merle § 22 Rdz. 15). An die rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen der Tatsachengrundlage ist das Rechtsbeschwerdegericht gebunden (§ 12 FG, §

29 FGG). Hier haben die Wohnungseigentümer unstreitig beabsichtigt, aus Anlass der Fassadensanierung der Rückfassade ein verändertes moderneres Aussehen zu verleihen durch eine bewusste farbliche Absetzung der Balkone (vgl. Beschwerdebeurteilung S. 3). Es ist mithin nicht rechtsfehlerhaft, wenn das Landgericht nach Augenscheinseinnahme zu dem Ergebnis gelangt, dieses Ziel sei erreicht. Auf der Basis einer Beweiswürdigung dahin, durch die Hervorhebung der Balkone und Pfeiler als konstruktive Elemente der Fassadengestaltung verbunden mit der konkret gewählten ins Orange gehenden Farbgebung habe sich der architektonische Charakter der Fassade insgesamt nachhaltig verändert, ist die Einordnung der neuen Farbgebung als bauliche Veränderung frei von Rechtsfehlern.

2.) In einem zweiten Schritt hat das Landgericht ebenfalls rechtlich zutreffend geprüft, ob die Antragsteller die festgestellte Veränderung des Gesamteindrucks der Fassade nach dem Maßstab des § 14 WEG hinzunehmen haben. Dabei folgt das Landgericht der herrschenden Meinung, der auch der Senat weiterhin beipflichtet, wonach nur nachteilige optische Veränderungen beachtlich im Sinne von § 14 WEG sein können (Senat 2 Wx 101/95, 2 Wx 133/99; BGHZ 73, 196, 202; 116, 392, 396; BayObLG WE 89, 65, 66, WE 95, 125, 126; WE 97, 273).

Nicht gehört werden können die Antragsgegner damit, das Landgericht hätte ihnen einen gewissen Ermessensspielraum zubilligen müssen. Nicht verkannt hat das Landgericht, dass für Baumaßnahmen, die eine optische Veränderung bewirken, allgemein gilt, dass sie zwar grundsätzlich einen Nachteil darstellen können, auf das Erfordernis einer konkreten, nach objektiven Maßstäben zu beurteilenden Beeinträchtigung gleichwohl nicht verzichtet werden kann (vgl. z.B. BayObLG WuM 1992, 563, 564 m.w.N.; 1997, 186; OLG Schleswig NJW-RR 1999, 666). Der Senat stimmt insofern auch dem Bayerischen Obersten Landesgericht zu (WE 1997, 273, 274), das eine entsprechende Ansicht des Bundesgerichtshofs aus der Entscheidung BGHZ 116, 392 entnimmt. Eine neuere Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH ZMR 2001, 288) liegt ebenfalls auf dieser Linie.

Die Beurteilung der Frage im Übrigen, ob ein Nachteil im Sinne von § 14 WEG vorliegt, ist in erster Linie vom Tatrichter aufgrund der von ihm festgestellten Tatsachen vorzunehmen (BayObLG WE 95, 126, 127; WE 95, 249; WuM 95, 59; BGHZ 116, 392, 396). Das vom Landgericht gefundene Beweisergebnis darf deshalb vom Rechtsbeschwerdegericht nicht auf sachliche Richtigkeit überprüft werden, sondern nur darauf, ob das Ergebnis auf einem Rechtsfehler beruht, ob ein Rechtsbegriff verkannt wurde, ob die tatsächlichen Verhältnisse ausreichend ermittelt wurden, ob die Beweiswürdigung den Denkgesetzen oder allgemeinen Erfahrungssätzen zuwider läuft, in sich widersprüchlich ist oder Teile des Beweisergebnisses unberücksichtigt lässt (vgl. BayObLG WuM 1992, 563, 564; WE 97, 273, 274; Bärmann-Pick-Merle § 22 Rdz. 130). An verfahrens- und rechtsfehlerfrei gefundene Feststellungen und Würdigungen ist das Rechtsbeschwerdegericht gebunden. Solange die vom Tatrichter in Würdigung der Beweismittel gezogene Schlussfolgerung möglich ist, kann die Rechtsbeschwerde nicht zum Erfolg führen. Insbesondere kann nicht

geltend gemacht werden, dass eine andere Schlussfolgerung ebenso nahe oder näher liege (vgl. BayObLG WE 1995, 342; Keidel-Kunze-Kahl FGG 14. Aufl. § 27 Rdz. 42 m.w.N.).

Auf zutreffender rechtlicher Grundlage hat das Landgericht nicht etwa die objektive Abweichung des jetzigen Zustandes der Farbgebung vom ursprünglichen Zustand allein ausreichen lassen, sondern im Rahmen der Augenscheinseinnahme den Sachverhalt erforscht und daraufhin geprüft, wie sich die konkrete Veränderung auf das Erscheinungsbild der Rückfassade insgesamt auswirkt. Die zusammenfassende Würdigung dahin, dass der jetzige Zustand der Fassade als eine störende Veränderung des architektonisch-ästhetischen Gesamteindrucks empfunden werden kann und die Farbe Orange von manchem als grell bezeichnet werden dürfte, enthält keinen Rechtsfehler. Die Feststellungen sind nachvollziehbar und durch die zur Akte gereichten Fotos gestützt. Keinesfalls hat das Beschwerdegericht auf bloße geschmackliche Empfindlichkeiten der Antragsteller Rücksicht genommen.

Als unbefriedigend muss es den Antragsgegnern erscheinen, dass das Amtsgericht die Farbgebung für noch im Rahmen einer zulässigen geschmacklichen Bandbreite betrachtete, das Beschwerdegericht dann jedoch das Ergebnis ins Gegenteil verkehrte und die Grenzen bloßer Geschmacksfragen für überschritten erklärte. Darin indes realisiert sich das stets bestehende Risiko abweichender Entscheidungen im Laufe des Instanzenzuges. Das Rechtsbeschwerdegericht darf nicht seine eigene Wertung an die Stelle der Vorinstanz stellen und ist an die rechtsfehlerfrei zustande gekommene Beweiswürdigung gebunden.

3.) Schließlich kann auch die Berufung auf Ziffer 10.6. der Teilungserklärung dem Rechtsmittel der Antragsgegner nicht zum Erfolg verhelfen.

Der Senat stimmt den Vorinstanzen in rechtlicher Hinsicht darin zu, dass diese Vorschrift zum einen tatbestandlich nicht anwendbar ist, zum anderen aber jedenfalls eine 2/3 Mehrheit bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten vorliegen müsste.

Zu eigener Auslegung der Teilungserklärung als einer Willenskundgebung, die zur Kenntnis für jedermann bestimmt ist, ist der Senat befugt (ständige Rechtsprechung, BGHZ 121, 236, 239). Maßgeblich sind Wortlaut und Sinn der Erklärung, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegender Bedeutung ergibt (ständige Rechtsprechung, BGHZ 47, 191, 195; Z 113, 374, 379).

Bereits die Überschrift der Ziffer 10 (Instandsetzungspflichten) und die Ziffer 10.1. zeigen, dass es sich im fraglichen Abschnitt um die Abgrenzung der Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer handelt, und zwar bezogen auf das Sondereigentum (10.1., 10.3.) sowie auf betroffene Teile des Gemeinschaftseigentums (10.2., 10.4.).

Ziffer 10.6. regelt nach Wortlaut und systematischer Stellung ersichtlich das besondere Problem, dass ein einzelner Wohnungseigentümer eigenmächtig die äußere Gestaltung des Bauwerks und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile verändern will, wie die besondere Nennung einer Markise verdeutlicht.

Hieraus zu schließen, die Wohnungseigentümerge Mehrheit als solche sollte durch diese Vorschrift berechtigt sein, unabhängig von der gesetzlichen Lage die Gesamtgestaltung der Fassade zu regeln, geht über eine mögliche Wortbedeutung hinaus, zumal die in der Vorschrift vorgesehene Zwischenschaltung einer Zustimmung des Verwalters, die erst danach durch eine 2/3 Mehrheit überspielt werden kann, sinnwidrig wäre.

Jedenfalls aber sprengt es die mögliche Bedeutung der Vorschrift anzunehmen, eine gesamtgestalterische Maßnahme könne von einer gerade eben beschlussfähigen Wohnungseigentümerversammlung in Überspielung der §§ 22, 14 WEG durch 2/3 der Anwesenden beschlossen werden.

III.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 47, 48 WEG. Als Unterliegende müssen die Antragsgegner die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens tragen. Andererseits entspräche es angesichts divergierender Entscheidungen der Vorinstanzen nicht der Billigkeit, die Erstattung außergerichtlicher Kosten anzuordnen.