

OLG Düsseldorf

BESCHLUSS

§§ 14, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Der von dem Beteiligten zu 1 beabsichtigte Einbau der Klimaanlage ist nicht nur eine Maßnahme ordnungsgemäßer Instandhaltung oder Instandsetzung sondern eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG.**
- 2. Sind nur geringe Kernbohrungen am Mauerwerk erforderlich und das Klimagerät von außen nicht sichtbar, beeinträchtigt der Einbau einer Klimaanlage die übrigen Eigentümer nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus.**
- 3. Kommt es in der Wohnung eines Eigentümers infolge des Betriebes der Klimaanlage zu deutlich überhöhten Geräuschmissionen, führt die (auch formfreie) Zustimmung zum Einbau der Klimaanlage des von dem Lärm betroffenen Wohnungseigentümers in Kenntnis der Umstände dennoch dazu, dass die übrigen – hiervon nicht betroffenen –Eigentümer ebenso wie ein Sonderrechtsnachfolger an dieser Zustimmung gebunden sind.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.11.2006, Az.: I-3 Wx 197/06

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1 werden die Beschlüsse der 10. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 21. August 2006 und des Amtsgerichts Mettmann vom 9. September 2004 teilweise geändert.

Es wird festgestellt, dass die Zustimmung der Beteiligten zu 2 a - k zu dem vom Beteiligten zu 1 beabsichtigten Einbau der Klimaanlage gem. Angebot 2003-1410/861 der Firma B. vom 13. August 2003 nicht erforderlich ist.

Im übrigen wird die sofortige weitere Beschwerde mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Feststellungsantrag gegenüber dem Beteiligten zu 2 1 als unzulässig verworfen wird.

Die Gerichtskosten aller Instanzen tragen der Beteiligte zu 1 zu 1/12 und die Beteiligten zu 2 a - k zu je 1/12.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Beteiligten zu 1 und zu 2 a - 1 sind die Wohnungseigentümer der genannten Anlage, die Beteiligte zu 3 ist deren Verwalterin.

Der Beteiligte zu 1, der Eigentümer der Dachgeschosswohnung ist, hatte am 19. August 2003 die Zustimmung der übrigen Eigentümer beantragt zu den "notwendigen baulichen Veränderungen" im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Klimaverdichters auf seiner Loggia (Bohrung von 6 cm Durchmesser im Bereich des Schlafzimmerfensters sowie Anbringen eines farblich auf die Fassade abgestimmten Kabelkanals - 6 x 9 cm - für die Zuleitung).

Auf der Versammlung vom 26. Februar 2004 informierte die Versammlungsleiterin, dass der Beteiligte zu 1 keine weiteren technischen Daten zur Verfügung gestellt habe ("besonders wichtig wäre der Punkt des zu erwartenden Geräuschpegels"). Die Versammlung lehnte die Zustimmung einstimmig ab.

Der Beteiligte zu 1 hat darauf hin beantragt,

festzustellen, dass er berechtigt sei, ohne Zustimmung die Klimaanlage zu installieren und die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen,

hilfsweise,

den Beschluss der Eigentümerversammlung für unwirksam zu erklären,

hilfsweise,

den Beteiligten zu 2 aufzugeben, seinem Antrag zuzustimmen.

Das Amtsgericht hat diese Anträge zurückgewiesen.

Auf die dagegen eingelegte sofortige Beschwerde hat das Landgericht ein Sachverständigengutachten eingeholt.

Danach entstehen durch den Betrieb des Ventilator im Außengerät der Klimaanlage Geräuschemissionen, die vor dem Dachgeschossfenster der Nachbarwohnung den zulässigen Lärmimmissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete mit nachts 35 dB(A) mit einem zu erwartenden Beurteilungspegel von 48,7 dB(A) deutlich überschreiten.

Die Kernbohrungen seien mit 50 mm so klein, dass eine Beeinträchtigung der bauphysikalischen Eigenschaften der Wand nicht zu erwarten sei.

Durch den weißen Kunststoffkanal für die Vor- und Rücklaufleitungen auf der weißen Fassade sei eine wesentliche optische Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Das Außengerät selbst sei durch die Umfassungsbauteile der Loggia verdeckt und somit nicht sichtbar.

Nach Vorliegen dieses Gutachtens hat der Beteiligte zu 1 Erklärungen des Eigentümers und der Mieterin der benachbarten Dachgeschosswohnung vorgelegt, wonach sie trotz der Geräusche mit der Installation der Klimaanlage einverstanden sind.

Außerdem hat er angeboten, dafür Sorge zu tragen, dass das Klimagerät in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr beispielsweise durch eine elektronische Zeitschaltuhr ausgeschaltet ist.

Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde zurückgewiesen, weil durch Installation und Betrieb der Klimaanlage der Wert des gesamten Hauses im negativen Sinne beeinträchtigt werde. Es müsse immer bekannt gegeben werden, dass in der Wohnung neben der des Beteiligten zu 1 ein gewisser Geräuschpegel zu befürchten sei. Demgegenüber sei der Wert der Wohnung des Beteiligten zu 1 durch die Klimaanlage nicht fühlbar erhöht. Damit falle die Frage des Betriebes der Klimaanlage nicht nur in den Kompetenzbereich der beiden Nachbarwohnungen, sondern in den der Miteigentümergeinschaft. Es sei nicht festzustellen, dass die der Gemeinschaft erwachsenen Nachteile nicht ins Gewicht fielen.

Es hat dem Beteiligten zu 1 die Gerichtskosten auferlegt und Kostenerstattung angeordnet, weil er sich durch die Sachverhalt und die Entscheidungsgrundlage erschöpfende Entscheidung des Amtsgerichts von der Aussichtslosigkeit seines Rechtsmittels hätte überzeugen können.

Gegen diesen Beschluss wendet sich der Beteiligte zu 1 mit der sofortigen weiteren Beschwerde, mit der er seine bisherigen Anträge weiterverfolgt und weiter hilfsweise beantragt,

ihm den Betrieb der Klimaanlage mit Ausnahme der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr zu gestatten,

die Kostenentscheidung des Landgerichts aufzuheben.

Die Beteiligten wiederholen ihren bisherigen Vortrag.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Die angefochtene Entscheidung hält der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis nur insoweit stand, als die Anträge gegen den Beteiligten zu 2 1 zurückgewiesen worden sind.

Das Landgericht hat angenommen, der beabsichtigte Einbau der Klimaanlage stelle eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar, der alle Wohnungseigentümer zustimmen müssten. Es sei nicht festzustellen, dass die der Gemeinschaft erwachsenen Nachteile nicht ins Gewicht fielen, denn der Wert des gesamten Hauses werde in negativem Sinne beeinträchtigt, weil immer bekannt gegeben werden müsse, dass in der Nachbarwohnung des Beteiligten zu 1 ein gewisser Geräuschpegel zu befürchten sei.

Diese Feststellung ist rechtsfehlerhaft.

Zwar entscheidet das Tatsachengericht über das Ergebnis der Ermittlungen und Beweiserhebungen sowie über den übrigen Inhalt des Verfahrens nach freier Überzeugung. Das Rechtsbeschwerdegericht kann jedoch die tatsächliche Würdigung des Streitstoffes und der erhobenen Beweise auf Rechtsfehler, d.h. daraufhin prüfen, ob sie den Tatsachenvortrag und die Beweise vollständig berücksichtigt, ob sie widerspruchsfrei ist, gegen gesetzliche Beweisregeln oder Verfahrensvorschriften sowie gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt (Staud./Wenzel, dreizehnte Bearbeitung 2005, WEG § 45, 40). Dazu gehört auch die Prüfung, ob der maßgebliche Sachverhalt überhaupt festgestellt wurde (ders., a.a.O., 102 vor § 43ff.).

Gegen diese Grundsätze verstößt die angefochtene Entscheidung.

Zum einen fehlt es an jeglichen Feststellungen zu den angesprochenen Wertverhältnissen. Zum anderen verkennt die Kammer, dass es für die Frage des Erfordernisses der Zustimmung der Wohnungseigentümer nicht auf "den Wert des gesamten Hauses" ankommt. Maßgebend ist, ob die Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden. Zwar mag sich "der Wert des gesamten Hauses" im Falle eines geringeren Wertes eines Sondereigentums ebenfalls verringern. Das beeinträchtigt aber zunächst nur die Rechte des betroffenen Wohnungseigentümers - hier des Beteiligten zu 2 1. Die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer wären nur bei einem Wertverlust ihres Sondereigentums oder des gemeinschaftlichen Eigentums betroffen. Für einen Wertverlust des Gemeinschaftseigentums jedoch sind Anhaltspunkte weder dargetan, noch erkennbar.

Im einzelnen gilt folgendes:

Der Feststellungsantrag (Entbehrlichkeit der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer) ist zulässig.

Der von dem Beteiligten zu 1 beabsichtigte Einbau der Klimaanlage ist nicht nur eine Maßnahme ordnungsgemäßer Instandhaltung oder Instandsetzung sondern eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG. Dazu gehört jede auf Dauer angelegte, umgestaltende Maßnahme an realen Teilen des Gemeinschaftseigentums, die auf Veränderung des vorhandenen Zustandes gerichtet ist und zwar dadurch, dass Gebäudeteile verändert, Einrichtungen oder Anlagen neu angeschafft oder geändert werden. (Staud./Bub, a.a.O., § 22, 36)

Grundsätzlich ist daher der Einbau der Klimaanlage einem Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ausdrücklich entzogen; erforderlich ist - soll eine Regelung durch Beschluss erfolgen - ein einstimmiger Beschluss der betroffenen Wohnungseigentümer (Staud./Bub, a.a.O., § 22, 43). Gem. § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG ist jedoch die Zustimmung eines Wohnungseigentümers insoweit nicht erforderlich, als dessen Rechte nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Unabhängig von der Frage, ob § 22 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 WEG in einem Regelausnahmeverhältnis stehen und deshalb eine Vermutung für die Zustimmungsbedürftigkeit besteht (vgl. ders., a.a.O., § 22, 47), ist nur die Zustimmung der benachteiligten Wohnungseigentümer erforderlich; ist nur einer von ihnen nachteilig betroffen, genügt dessen Zustimmung (ders., a.a.O., m.N.).

Die Frage, ob eine Zustimmung von Wohnungseigentümern zu einer baulichen Veränderung erforderlich ist, kann Gegenstand eines entsprechenden Feststellungsantrages sein, denn regelmäßig besteht ein rechtliches Interesse eines Wohnungseigentümers an der Feststellung eines Rechts zu einer konkret zu bezeichnenden und beabsichtigten baulichen Veränderung ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer vor Durchführung der Maßnahme, um das Risiko auszuschließen, nach deren Durchführung auf Beseitigung in Anspruch genommen zu werden (ders., a.a.O., § 22, 47 + 216 m.N. und Staud./Wenzel, a.a.O., Anm. 59 vor §§ 43 WEG).

Der Feststellungsantrag ist begründet gegenüber den Beteiligten zu 2 a - k; hingegen ist er gegenüber dem Beteiligten zu 2 l - dem Eigentümer der Nachbarwohnung im Dachgeschoss - nicht gerechtfertigt.

Eine Zustimmung der Beteiligten zu 2 a - k zum Einbau der Klimaanlage ist nicht erforderlich. Die Rechte dieser Wohnungseigentümer werden durch den Einbau nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Denn der Einbau der Klimaanlage führt im Verhältnis zu diesen Wohnungseigentümern nicht zu einem Nachteil, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Grundsätzlich bedarf eine bauliche Veränderung, die einen nicht ganz unerheblichen Nachteil verursacht, der Zustimmung der benachteiligten Wohnungseigentümer, wenn sie infolge dieses nicht ganz unerheblichen Nachteils das bei einem geordneten Zusammenleben der

Wohnungseigentümer unvermeidliche Maß überschreitet (Staud./Bub, a.a.O., § 22 66).

Der Einbau der Klimaanlage erfordert Kernbohrungen von max. 50 mm im Mauerwerk der Außenwand neben dem Schlafzimmerfenster der Wohnung des Beteiligten zu 1 sowie das Anbringen eines 6x9 cm großen weißen Kunststoffkanals für die Vor- und Rücklaufleitungen auf der weiß verputzten Außenwand der zur Dachgeschosswohnung des Beteiligten zu 1 gehörenden Loggia. Das auf der Loggia aufgestellte Außengerät ist durch deren Umfassungsbauteile verdeckt und daher nicht sichtbar.

Diese Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum bedeuten für die Beteiligten zu 2 a - k nur gänzlich unerhebliche Nachteile. Dies hat der Sachverständigen M. in seinem Gutachten vom 28. April 2006 in nicht zu beanstandender Weise festgestellt. Das ergibt sich auch aus den vom Beteiligten zu 1 zu den Akten gereichten Lichtbildern der Wohnanlage und der Loggia seiner Dachgeschosswohnung, in die die geplante Anlage eingezeichnet worden ist.

Anders als im Fall der Beteiligten zu 2 a - k ist der Feststellungsantrag (Entbehrlichkeit der Zustimmung) gegenüber dem Beteiligten zu 2 l nicht gerechtfertigt. Denn mit dessen Zustimmung vom 29. Mai 2006 zum Einbau der Klimaanlage ist das rechtliche Interesse des Beteiligten zu 1 an der begehrten Feststellung gegenüber dem Beteiligten zu 2 l entfallen.

Im Verhältnis zu dem Beteiligten zu 2 l kommt - zu den o.g. Umständen - als weiterer Nachteil hinzu, dass nach den Feststellungen des Sachverständigen M. durch den Betrieb des Ventilators im Außengerät der Klimaanlage Geräuschemissionen entstehen, die vor dem Dachgeschossfenster der Nachbarwohnung des Beteiligten zu 2 l) den zulässigen Lärmimmissionsrichtwert der TA Lärm für reine Wohngebiete mit nachts 35 dB(A) mit einem zu erwartenden Beurteilungspegel von 48,7 dB(A) deutlich überschreiten.

Es kann jedoch dahin stehen, ob - im Hinblick auf diese Geräuschemissionen - die Zustimmung des Beteiligten zu 2 l zum Einbau der Klimaanlage erforderlich ist. Ebenso kommt es nicht darauf an, ob - was der Beteiligte zu 1 hilfsweise beantragt hat - der Betrieb (nicht der Einbau) der Anlage ggf. außerhalb der Nachtzeit zu gestatten ist.

Denn nach der vom Beteiligten zu 1 schon in der Beschwerdeinstanz vorgelegten Erklärung des Beteiligten zu 2 l vom 29. Mai 2006 hat der Beteiligte zu 2 l in Kenntnis der Feststellungen des Sachverständigen M. ausdrücklich erklärt, dass er mit der Installation der Klimaanlage (dennoch) einverstanden ist. Diese Zustimmung genügt den Anforderungen, die an eine Zustimmung im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG zu stellen sind. Die danach erforderliche Zustimmung kann formfrei und auch außerhalb einer Wohnungseigentümerversammlung erklärt werden (Staud./Bub, a.a.O., § 22, 50; BayObLG NJW-RR 2003, 952). Grundsätzlich bindet auch eine in

sonstiger Weise erteilte Zustimmung den Sonderrechtsnachfolger (vgl. Staud./Bub, a.a.O., § 22, 53; BayObLG a.a.O.; Senat, NZM 1998, 79).

Einer Entscheidung über die Hilfsanträge (Ungültigkeit TOP 9 der ETV vom 26. Februar 2004; Verpflichtung zur Zustimmung; Gestattung des Betriebes außerhalb der Nachtzeit) bedarf es nicht, da der Feststellungsantrag gegenüber den Beteiligten zu 2 a - k erfolgreich ist und der Beteiligte zu 2 1 dem Einbau zugestimmt hat.

Es entspricht billigem Ermessen, die Gerichtskosten zu gleichen Teilen dem Beteiligten zu 1 und den Beteiligten zu 2 a - k aufzuerlegen, § 47 Satz 1 WEG.

Die Anordnung einer Erstattung außergerichtlicher Kosten ist nicht veranlasst, § 47 Abs. 2 WEG.

Wert des Streitgegenstandes: bis zu 3.000 €