

Oberlandesgericht Hamburg

BESCHLUSS

§§ 21, 22 Abs. 1, Abs.2 und Abs. 3 WEG

- 1. Eine Instandhaltung bzw. Instandsetzung ist nicht nur auf die bloße Erneuerung bzw. das Auswechseln bereits vorhandener Bauteile (hier: Heizungsanlage) oder Einrichtungen beschränkt, sondern umfasst bei der Ersatzbeschaffung auch die technische Weiterentwicklung sowie den verbesserten Standard unter Berücksichtigung einer vernünftigen Kosten-Nutzen-Analyse.**
- 2. Auch eine über die bloße Reproduktion des bisherigen Zustands hinausgehende bauliche Veränderung, die eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung zur Behebung des Mangels darstellt, ist eine ordnungsgemäße Instandsetzung**

OLG Hamburg, Beschluss vom 21.07.2005; Az.: 2 Wx 18/04

Tenor:

1. Die sofortigen weiteren Beschwerden der Antragsteller gegen den Beschluss des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 18, vom 17.12.2003 werden zurückgewiesen.
2. Die Antragsteller tragen die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.
3. Der Geschäftswert der dritten Instanz wird auf 3.579,04 EUR festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Beteiligten sind Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage ...straße 14 in Hamburg. Hinsichtlich der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wird auf die Teilungserklärung vom 21.12.1992 verwiesen.

Mit den sofortigen weiteren Beschwerden wenden sich die Antragsteller gegen die Entscheidung des Landgerichts, mit der das Beschwerdegericht unter Änderung der amtsgerichtlichen Entscheidung den Antrag auf Erklärung der Ungültigkeit eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.9.2000 zur Heizungsmodernisierung zurückgewiesen hat. Die Wohnungseigentümer streiten insoweit im Wesentlichen über die Frage, ob die Umstellung der Beheizung des Hauses ...straße 14 von Ölheizung auf Fernwärme als bauliche Maßnahme der

Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf oder als modernisierende Instandsetzung auch mehrheitlich beschlossen werden konnte.

Die umfangreiche Diskussion der Wohnungseigentümer über die Frage, ob und unter welchen Bedingungen die Ölheizungsanlage in der ...straße 14 erneuert bzw. durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt werden sollte, ergibt sich aus der Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 18.9.2000, auf die Bezug genommen wird. In den letzten beiden Absätzen "zu Punkt 6 der Tagesordnung" wurde insoweit protokolliert:

"Nach Diskussion sind die Wohnungseigentümer einig, vom Finanzierungsangebot der HEW keinen Gebrauch zu machen, sondern die Umrüstung aus der Rücklage zu finanzieren. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die Wohngeldrückstände des Eigentümers P. eine Einmal-Umlage bei den Wohnungseigentümern zu erheben. Einige Eigentümer vertreten die Ansicht, dass es sich bei der geplanten Änderung der bestehenden Ölheizung auf Anschluss an die Fernwärme um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 des Wohnungseigentumsgesetzes handelt. Andere Eigentümer halten die beabsichtigte Maßnahme für eine modernisierende Instandhaltung.

Herr ... lässt über den Antrag abstimmen, das Haus ...straße 14 an die Fernwärmanlage des Hauses ...straße 10 anzuschließen. Neun Wohnungseigentümer sprechen sich für einen Anschluss aus, vier dagegen."

Hinsichtlich des weiteren Sachverhaltes sowie des Vortrages der Beteiligten in den Tatsacheninstanzen wird insbesondere auf die ausführliche Darstellung im angefochtenen Beschluss vom 17.12.2003 (einschließlich der Beweisaufnahme durch Einholung des Sachverständigengutachtens vom 26.3.2003 gemäß Beschluss vom 12.6.2002) verwiesen.

Während das Amtsgericht gemäß Beschluss vom 16.1.2001 den Eigentümerbeschluss vom 18.9.2000 zu Tagesordnungspunkt 6 mit der Begründung für ungültig erklärt hat, dass es sich bei dem Wechsel von Ölheizung zu Fernwärme um eine gemäß § 22 WEG die Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürftige bauliche Maßnahme handele (und zudem bei der Finanzierungsregelung § 16 Abs. 3 WEG nicht beachtet worden sei), hat das Landgericht seine Beschwerdeentscheidung damit begründet, dass der Mehrheitsbeschluss keine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums zum Gegenstand habe und den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche.

Die einer Mehrheitsentscheidung zugänglichen Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 5 Ziff. 2 WEG würden sich im Falle der Erneuerungsbedürftigkeit nicht auf die exakte Wiederherstellung des vorhandenen Zustandes beschränken. Vielmehr könne in einem gewissen Rahmen eine Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums über die bloße Reproduktion hinausgehen, wenn diese Veränderung aus der Sicht eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers sinnvoll und vorteilhaft sei. Da die vorhandene Zentralheizungsanlage des Hauses ...straße 14 nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme aufgrund ihres Alters und der technischen Beschaffenheit komplett erneuerungsbedürftig und der Anschluss an die im Haus ...straße 10 schon vorhandene Fernwärme aufgrund einer Gesamtbetrachtung zweckmäßig und vorteilhaft sei, stelle die mehrheitlich beschlossene Umstellung der Beheizung eine

Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung und keine bauliche Maßnahme dar. Die vorhandene Ölheizung sei insbesondere ab dem 1.11.2004 auch bei einer Teilerneuerung nicht mehr dazu geeignet, die vorgeschriebenen Werte des Abgasverlustes einzuhalten, so dass auch die Ölheizungsanlage komplett erneuert und zudem ein Innenrohr in den Schornstein des Hauses ...straße 14 eingezogen werden müsste. Weiterhin müsste der Kellerraum, in dem der Öltank stehe, oder der vorhandene Tank selbst saniert werden. Auch aus technischen Gründen oder Gründen der Umweltverträglichkeit sei die Beibehaltung der Ölzentralheizungsanlage gegenüber einer Fernwärmeanlage nicht erkennbar vorteilhaft. Der Anschluss an die Fernwärmeversorgungsanlage des Hauses ...straße 10 würde zudem deutlich geringere Kosten verursachen als die Komplettsanierung der Ölheizung. Der Vergleich der bisherigen und eine Prognose der zukünftigen Betriebskosten der beiden Heizungsarten ergebe nicht, dass die Eigentümer sich den Kostenvorteil des Anschlusses des Hauses ...straße 14 an die vorhandene Fernwärmeversorgungsanlage gegenüber der Komplettsanierung der Ölheizungsanlage nicht zunutze machen dürften, da die Kosten der Beheizung der Häuser für beide Betriebsarten in etwa gleich wären. Zudem müsse berücksichtigt werden, dass die Ölheizungsanlage, im Gegensatz zur Beheizung mit Fernwärme, ständiger Reparaturen und Wartung und nach etwa 15 bis 20 Jahren der Erneuerung bedürfe. Auch die zu erwartende Einsparung von Energie durch eine neue Ölheizungsanlage begründe nicht die Annahme, dass die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Fernwärme auf Dauer höher ausfallen müssten. Darüber hinaus habe der Anschluss des Hauses ...straße 14 an die Fernwärmeversorgung zur Folge, dass die Abrechnung der laufenden Betriebskosten für die Versorgung beider Häuser vereinheitlicht und vereinfacht werde. Außerdem müssten dann die Wohnungseigentümer des Hauses ...straße 10 mit einem höheren Wohnflächenanteil nicht mehr die Kosten der Reparaturen und Instandhaltung der Ölheizung mittragen, obwohl sie an das Fernwärmenetz angeschlossen seien. Zwar hätte im Rahmen der notwendigen Instandsetzung auch die Installation einer Gasheizung in Frage kommen können. Bei mehreren möglichen Arten der Sanierung stehe der Wohnungseigentümergeinschaft aber ein weiter Ermessensspielraum zu, so dass vertretbare Mehrheitsentscheidungen - wie hier - hinzunehmen seien. Die Mehrheitsentscheidung sei auch nicht zu früh erfolgt, da ermessensfehlerfrei schon im Jahr 2000 die Mehrheitsentscheidungen hätten getroffen werden können, die erforderlich seien, um eine Heizungsanlage den neuen (ab 2004 geltenden) gesetzlichen Vorschriften anzupassen. Zudem sei aufgrund des hohen Alters der Kesselanlage auch jederzeit mit dem Ausfall oder dem Eintritt von Störungen zu rechnen gewesen. Schließlich sei die Mehrheitsentscheidung auch ausreichend vorbereitet worden, wie sich aus dem Einladungsschreiben vom 11.8.2000 zur Wohnungseigentümersammlung ergebe.

Auch die Beschlussfassung über die Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahmen verstoße nicht gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung, da die Baukosten über die Rücklage finanziert werden könnte.

Der Antragsteller zu 1) hat zur Begründung seiner sofortigen weiteren Beschwerde zunächst prozessual gerügt, dass zwei in der Eigentümerliste des landgerichtlichen Beschlusses aufgeführten Personen nicht Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage ...straße 10 + 14 seien. Zudem seien einzelne Eigentümer am Beschwerdeverfahren nicht beteiligt worden. Allein die angebliche Unterrichtung von Eigentümern durch die ebenfalls nicht formal beteiligte Verwalterin ersetze nicht die notwendige formelle Beteiligung.

Im Übrigen verkenne das Landgericht, dass die Umstellung einer Zentralheizung von Ölbeheizung auf einen Fernwärmeanschluss keine modernisierende Instandsetzung sondern eine bauliche Maßnahme sei. Ein grundlegender technischer Systemwechsel der Beheizung könne nur durch einen einstimmigen Beschluss der Eigentümer möglich sein. Grundsätzlich unterschiedliche technische Systeme bei zentralen Heizungsanlagen führten auch zu grundsätzlich wirtschaftlich bedeutsamen Unterschieden bei den Kosten der Energieversorgung. Während bei Feuerungsanlagen die Möglichkeit bestehe, immer die günstigsten Anbieter zur rechten Zeit zu suchen bestehe bei einer externen Energielieferung durch einen Monopolversorger eine völlige Abhängigkeit von der Preisgestaltung des Versorgers.

Zur Abgrenzung von baulicher Veränderung und Instandsetzung sei nicht nur zu prüfen, ob eine Maßnahme wirtschaftlich und technisch sinnvoll sei, sondern auch, in welchem Maße die vorhandene bauliche Substanz, insbesondere auch ein technisches System, geändert werden solle. Mit einer Ersetzung der ölbefeuerten Anlage durch einen Fernwärmeanschluss würde ein grundsätzlicher "Systemwechsel" auf völlig anderer technischer Grundlage einhergehen. Im vorliegenden Fall sei eine modernisierende Instandsetzung der Heizungsanlage jedoch ohne Systemwechsel auch technisch ohne weiteres möglich. Weiterhin sei die Differenz zwischen den Kosten für die Instandsetzung der Ölheizung und dem Fernwärmeanschluss unter Berücksichtigung der Schätzung des Gutachters recht gering. Nach Sanierung der Ölheizungsanlage würden sich beim Vergleich der Heizenergiekosten auch erheblich geringere Kosten für die Ölheizung ergeben.

Schließlich werde darauf hingewiesen, dass nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.9.2000 keineswegs darüber beschlossen worden sei, wie die Kosten für den Fernheizungsanschluss aufzubringen seien, so dass der angefochtene Beschluss auch aufgrund der offensichtlichen Fehlvorstellung der Eigentümer unwirksam sei.

Die Antragsteller zu 2) und 3) haben zur Begründung vorgetragen, dass das Landgericht die Bedeutung des Begriffes der baulichen Veränderung verkannt habe. Die Umstellung von Ölheizung auf Fernwärme sei mit gravierenden baulichen Veränderungen verbunden. Bei der geplanten Entfernung des Öltanks würde ein einer Verwendung erst zuzuführender ungenutzter Raum entstehen, so dass eine sehr erhebliche Veränderung der baulichen Gegebenheiten im Haus vorliege.

Gestützt werde die Auffassung der Antragsteller auch durch den Beschluss des OLG Düsseldorf (WuM 1998, 114, 115), in dem ausgeführt worden sei, dass die Umstellung einer (Öl-) Zentralheizungsanlage auf Fernwärme über eine modernisierende Instandhaltung hinausgehe, wenn ein alsbaldiger Ausfall der Heizungsanlage nicht wahrscheinlich und eine sofortige Erneuerung nicht erforderlich sei. Im vorliegenden Fall sei weder ein baldiger Ausfall der Heizungsanlage wahrscheinlich noch sei eine sofortige Erneuerung der Heizungsanlage notwendig. Eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung liege nur dann vor, wenn vorhandene Heizungsanlagen erneuert oder repariert, nicht aber die alte Beheizungsart beseitigt und eine neue geschaffen werde.

Die Antragsgegner weisen prozessual zunächst darauf hin, dass die von den Antragstellern in der 1. Instanz eingereichte Eigentümerliste zum erheblichen Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens korrekt gewesen sei.

Im Übrigen verteidigen die Antragsgegner die landgerichtliche Entscheidung. Die Eigentümer seien berechtigt, unter dem Gesichtspunkt der technischen Entwicklung auch Veränderungen zu berücksichtigen. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sei es absolut sinnvoll, das Objekt an den bereits bestehenden Fernwärmeanschluss im Rahmen einer modernisierenden Instandsetzung mit anzuschließen. Unter Berücksichtigung des Sachverständigengutachtens sei zwingend davon auszugehen, dass die bisherige Ölheizungsanlage ab November 2004 aufgrund der neuen gesetzlichen Abgasgrenzwerte in jedem Fall hätte erneuert werden müssen. Zudem sei hier besonders zu beachten, dass im Nachbargebäude der Gemeinschaft bereits eine Fernheizung betrieben werde. Aus dem vorliegendem Gutachten und einem zu erwartenden Zuschuss der HEW ergäben sich beim Anschluss von Fernwärme zu erwartende erhebliche Ersparnisse. Da weiterhin eine Warmwasserzentralheizung betrieben werden solle, liege auch keine wesentliche Veränderung des Systems vor. Hinsichtlich der Finanzierung sei darauf hinzuweisen, dass beschlossen worden sei, die Maßnahmen aus der Rücklage zu finanzieren, die für die zu erwartenden Kosten auch ausreiche.

Mit Schriftsatz vom 5.7.2005 haben die Antragsteller zu 2) und 3) beantragt, den Antragsgegnern im Wege der einstweiligen Anordnung die Umstellung der Heizungsanlage auf den Fernwärmebetrieb vor Abschluss der Rechtsbeschwerdeinstanz zu untersagen, nachdem die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft den Antragstellern auf der Grundlage eines Schreibens des Bezirksamtes vom 14.6.2005 mit Schreiben vom 27.6.2005 die beabsichtigte Umstellung der Heizungsanlage auf Fernwärme mitgeteilt hatte.

II.

Die sofortigen weiteren Beschwerden der Antragsteller sind statthaft und zulässig, insbesondere frist- und formgerecht eingelegt (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Ziffer 1 WEG, 22, 29 Abs. 1, 21 Abs. 2 Satz 2 FGG), sachlich aber unbegründet.

Das Landgericht hat rechtsfehlerfrei die amtsgerichtliche Entscheidung geändert und den Antrag, den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.9.2000 zu Tagesordnungspunkt 6 für ungültig zu erklären, zurückgewiesen. Die angefochtene Entscheidung beruht nicht auf einem Rechtsfehler, auf den hin die Prüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht beschränkt ist (§§ 27 FGG, 546 ZPO).

Soweit der Antragsteller zu 1) zunächst prozessual gerügt hat, dass im Rubrum des landgerichtlichen Beschlusses aufgeführte Wohnungseigentümer keine Eigentümer einer Wohnung in der Wohnungseigentumsanlage ...straße 10 + 14 seien, ist darauf hinzuweisen, dass nach der amtsgerichtlichen Sitzung vom 11.1.2001 eine mit Datum vom 15.1.2001 versehene Adressenliste der Wohnungseigentümer an das Amtsgericht übersandt wurde, die als Eigentümer auch K. und U. D.... ausweist. Eine Veräußerung des Wohnungseigentums während eines laufenden Verfahrens, also nach Eintritt der Rechtshängigkeit, hat auch auf die formelle Beteiligtenstellung des Veräußerers keinen Einfluss. Vielmehr ist § 265 ZPO mit der Folge anzuwenden, dass der Veräußerer das Verfahren in gesetzlicher Verfahrensstandschaft für den neuen Rechtsnachfolger fortführt (vgl. Bärmann (Merle), Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl., § 43 Rdnr. 117 m.w.N.).

Zudem sind auch alle Wohnungseigentümer an dem Beschwerdeverfahren beteiligt worden. Der Grundsatz, wonach alle materiell Beteiligten (hier gemäß § 43 Abs. 4 Nr. 2: die Wohnungseigentümer und der Verwalter) auch formell am Verfahren zu

beteiligen sind, soll sicherstellen, dass sich die Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung auf alle materiell Beteiligten und vom Verfahrensgegenstand betroffenen Wohnungseigentümer erstreckt und der Grundsatz des rechtlichen Gehörs gewahrt wird. Das Landgericht hat insoweit durch Nachfrage gemäß Verfügung vom 23.10.2003 die (auch vom Antragsgegner nicht konkret in Frage gestellte) nachvollziehbare Auskunft der Verwalterin vom 10.11.2003 erhalten, dass alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft vom Beschwerdeverfahren unterrichtet worden sind. Nachdem jeweils Vertreter der Verwaltung an den mündlichen Verhandlungen der Kammer teilgenommen haben, in der außerordentlichen Eigentümersammlung vom 5.2.2003 ein landgerichtlicher Vergleichsvorschlag erörtert und schließlich die Verwaltung gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG grundsätzlich Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ist, kommt nach alledem ein Verstoß gegen das Gebot des rechtlichen Gehörs nicht in Betracht. Da ein Schluss der mündlichen Verhandlung im WEG- bzw. FGG-Verfahren nicht bekannt ist, kann die vom Landgericht von der Verwaltung eingeholte Auskunft, zu der die übrigen Beteiligten noch genügend Zeit zur Stellungnahme hatten, auch nicht als verspätet angesehen werden.

Die Erwägungen des Landgerichtes weisen auch hinsichtlich der Beurteilung des Sachverhaltes keine rechtlichen Fehler auf.

Das Landgericht ist nämlich ohne Rechtsfehler davon ausgegangen, dass der von den Wohnungseigentümern mehrheitlich beschlossene Anschluss des Hauses ...straße 14 an das Fernwärmenetz an Stelle der bisherigen Ölheizung eine Maßnahme der so genannten modernisierenden Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 21 Abs. 3 und 21 Abs. 5 Ziffer 2 WEG und keine nur einstimmig mögliche bauliche Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG darstellt.

Eine Instandhaltung bzw. Instandsetzung ist nicht nur auf die bloße Erneuerung bzw. das Auswechseln bereits vorhandener Bauteile oder Einrichtungen beschränkt, sondern umfasst bei der Ersatzbeschaffung auch die technische Weiterentwicklung sowie den verbesserten Standard unter Berücksichtigung einer vernünftigen Kosten-Nutzen-Analyse. Auch eine über die bloße Reproduktion des bisherigen Zustands hinausgehende bauliche Veränderung, die eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung zur Behebung des Mangels darstellt, ist eine ordnungsgemäße Instandsetzung (vgl. OLG Düsseldorf, ZMR 2002, 957 (zitiert nach juris) m.w.N.). Für die Beurteilung der Frage, wo im Einzelfall die Grenzen ordnungsgemäßer Instandsetzung zu einer darüber hinausgehenden baulichen Veränderung liegen, können verschiedene Gesichtspunkte eine Rolle spielen. In Betracht kommen die Funktionsfähigkeit der bisherigen Anlage, das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Erfolg, die künftigen laufenden Kosten, die langfristige Sicherung des Energiebedarfs sowie Gesichtspunkte der Umweltverträglichkeit. Zudem ist zu berücksichtigen, inwieweit sich die geplante Modernisierung bewährt und durchgesetzt hat. Der dabei anzulegende Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Eigentümers darf gerade bei der technischen Ausstattung des Gebäudes nicht zu eng an dem bestehenden Zustand ausgerichtet werden (vgl. Bärmann (Merle), a.a.O., § 21 Rdnr. 139 m.w.N. und § 22 Rdnr. 16).

Der landgerichtliche Beschluss berücksichtigt die oben genannten umfangreichen Kriterien und wägt diese rechtsfehlerfrei gegeneinander ab. Auch die Würdigung

des aufgrund des Beweisbeschlusses vom 12.6.2002 erstatteten Gutachtens des Sachverständigen T... vom 26.3.2003 weist keine Rechtsfehler auf.

Das Rechtsbeschwerdegericht kann die grundsätzlich dem Tatrichter obliegende Beweiswürdigung gemäß §§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, 559 Abs. 1 ZPO nur auf Rechtsfehler überprüfen. Die Prüfungskompetenz des Rechtsbeschwerdegerichtes erstreckt sich auf die Fragen, ob der Tatrichter den Sachverhalt gemäß § 12 FGG ausreichend erforscht, bei der Erörterung des Beweisstoffs alle wesentlichen Umstände berücksichtigt (§ 25 FGG) und hierbei nicht gegen gesetzliche Beweisregeln und Verfahrensvorschriften, Denkgesetze und feststehende (zwingende) Erfahrungssätze oder den allgemeinen Sprachgebrauch verstoßen hat. Solange die vom Tatsachengericht in Würdigung der Beweismittel gezogene Schlussfolgerung möglich ist, ist sie in der dritten Instanz nicht mit Aussicht auf Erfolg angreifbar. Insbesondere kann nicht geltend gemacht werden, dass eine andere Schlussfolgerung ebenso nahe oder vielleicht sogar näher gelegen haben mag (Keidel (Meyer-Holz), Freiwillige Gerichtsbarkeit, 15. Auflage, § 27 Rdnr. 42 m.w.N.).

Das Landgericht (auf dessen Ausführungen insoweit verwiesen werden kann) hat auf der Grundlage des Gutachtens zunächst rechtsfehlerfrei festgestellt, dass die im Haus ...straße 14 vorhandene Ölzentralheizungsanlage aufgrund ihres Alters und ihrer technischen Beschaffenheit einer kompletten Erneuerung bedarf. Dies gilt insbesondere aufgrund der schon zum Zeitpunkt der Beschlussfassung (auch durch Hinweis des Bezirksschornsteinfegers) bekannten Grenzwerte des Abgasverlustes ab November 2004, die nicht durch Teilreparaturen sondern nur durch eine komplette Erneuerung der Heizungsanlage eingehalten werden können. Zudem wären nach den rechtsfehlerfrei gewürdigten Ausführungen des Sachverständigen bei Erneuerung der Ölheizung ein rostfreies Rohr im Schornstein einzuziehen und der Tankraum bzw. der Tank selbst zu sanieren. Auch die Würdigung des Gutachtens zu den geringeren Kosten des Anschlusses an das Fernwärmenetz gegenüber den Kosten für die komplette Sanierung einer Ölheizungsanlage ist aus rechtlichen Gründen nicht zu beanstanden.

Über die künftigen Betriebskosten hat das Landgericht unter Heranziehung der Fernwärmerechnungen des Hauses ...strasse 10 eine nachvollziehbare, rechtlich nicht zu beanstandende Prognose abgegeben, nach der die Kosten sich ungefähr gleich entwickeln würden. Das Landgericht hat hierbei im Übrigen auch sorgfältig und nachvollziehbar abgewogen, dass auch bei einer erneuerten Ölheizungsanlage und der hierdurch zu erwartenden Energieeinsparung (auch durch neue Heizungsventile) zumindest auf längere Sicht keine geringeren Kosten als durch die Versorgung mit Fernwärme entstehen. Dem durch den Bezug von Fernwärme eventuell entstehenden Nachteil der Abhängigkeit von einem Versorger entspricht die auch bei anderen Energieversorgungsarten zu erwartende nachteilige Preisentwicklung. Gerade im Hinblick auf die Entwicklungen der Preise im Energiebereich erscheint insoweit die Ansicht des Antragstellers zu 1), dass die Beheizung mit Öl in Zukunft jedenfalls günstiger als Fernwärme wäre, zumindest nicht als zwingend überzeugend.

Schließlich hat das Landgericht auch zutreffend gewürdigt, dass der Anschluss des Hauses ...straße 14 an die im Haus ...straße 10 bereits vorhandene Fernwärmeversorgung für sämtliche Wohnungseigentümer der Gemeinschaft die vorteilhafte Folge hat, dass die Abrechnung der Betriebskosten für beide Häuser auch bezüglich der Zentralheizungswärme vereinheitlicht und vereinfacht wird. Es entspricht insoweit besonders dem Maßstab eines vernünftig und wirtschaftlich

denkenden Eigentümers, dass sich die geplante Modernisierung nicht nur bereits in einem Teil der Wohnungseigentumsanlage bewährt hat, sondern nach Vereinheitlichung der Wärmeversorgung auch eine der bisher nicht vollständig bestehenden Verteilungsgerechtigkeit dienende Betriebskostenabrechnung möglich wird.

Die von den Antragsgegnern zu 2) und 3) gerügte Problematik der Entstehung eines der Verwendung erst zuzuführenden Raumes (durch die eventuelle Entfernung des Öltanks) kann aufgrund des grundsätzlichen Vorteils der Raumgewinnung für sämtliche Wohnungseigentümer keinen der Umstellung der Heizung entgegenstehenden Nachteil darstellen. Ein eventueller Konflikt bei der Bestimmung der Nutzung des Raumes ist schon nicht konkret absehbar.

Nach alledem ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Landgericht das Verhältnis zwischen dem wirtschaftlichen Erfolg, den künftigen Kosten, der langfristigen Sicherung des Energiebedarfes und auch der Umweltverträglichkeit der beabsichtigten Heizungsmodernisierung durch den Bezug von Fernwärme sorgfältig und nachvollziehbar gegenüber einer Erneuerung der Ölheizung mit dem Ergebnis einer der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechenden Mehrheitsentscheidung für die Fernwärme abgewogen hat.

Soweit insbesondere der Antragsteller zu 1) hiergegen grundsätzlich beanstandet hat, dass hier schon aufgrund eines "Systemwechsels" der Beheizungsart eine bauliche Veränderung vorliege, kann dem nach der auch insoweit rechtsfehlerfreien Abwägung des Landgerichtes nicht gefolgt werden. Insoweit ist zunächst zu betonen, dass die grundsätzlich bestehende Beheizung der Wohnungseigentumsanlage mit Warmwasser auch beim Bezug von Fernwärme nicht verändert wird. Zwar wird die Wärme, wie z.B. auch bei einer Gasheizung, nicht mehr in der Wohnungseigentumsanlage selbst produziert sondern über Leitungen in die Wohnungseigentumsanlage verbracht. Hierin kann aber ein der Annahme einer modernisierenden Instandsetzung entgegenstehender Wechsel nicht zwangsläufig gesehen werden. Dies ist insbesondere auch dem von den Antragsgegnern zu 2) und 3) zitierten Beschluss des Oberlandesgerichtes Düsseldorf vom 8.10.1997 (WuM 1998, 114 (zitiert nach juris)) gerade nicht zu entnehmen. Zwar hat das Oberlandesgericht Düsseldorf in dem dort zu entscheidenden Fall die Umstellung einer 13 Jahre alten und nicht reparaturanfälligen Heizungsanlage von Öl auf Fernwärme als bauliche Veränderung qualifiziert, die der nicht vorliegenden Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedurfte. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat aber in diesem Zusammenhang auch ausgeführt, dass eine "Erneuerung" der Heizungsanlage auch bereits dann gerechtfertigt ist und eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstellt, wenn die Anlage zwar noch funktioniert, aber mit einem jederzeitigen Ausfall aufgrund Abnutzung oder technischer Mängel gerechnet werden muss. Im vorliegenden Fall hat das Landgericht auch insoweit zutreffend gewürdigt, dass der Kessel der streitbefangenen Heizungsanlage aus dem Jahr 1972 und der Ölbrenner aus dem Jahr 1994 stammt und nach den Ausführungen des Sachverständigen gerade im Hinblick auf die bei Beschlussfassung bereits bekannten gesetzlichen Vorgaben komplett erneuert werden muss. Dann entspricht es aber nach den obigen Ausführungen auch einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die Beheizung der Wohnungseigentumsanlage aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses so modernisierend instand zu setzen, dass die Ölbeheizung durch den Bezug von Fernwärme ersetzt wird.

Das Landgericht sowie die Antragsgegner gehen jedoch rechtsirrig davon aus, dass die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 18.9.2000 auch über die Finanzierung der Heizungsumstellung (aus der Rücklage) einen Beschluss gefasst haben. Bereits nach dem oben auszugsweise zitierten Wortlaut des Protokolls vom 18.9.2000 zu Tagesordnungspunkt 6 haben die Wohnungseigentümer lediglich mehrheitlich beschlossen, dass das Haus ...straße 14 an die Fernwärmeversorgung des Hauses ...straße 10 angeschlossen wird. Soweit eine Einigung der Wohnungseigentümer über die Frage der Finanzierung protokolliert wurde, ist dem Protokoll schon nicht hinreichend deutlich zu entnehmen, ob diese Frage tatsächlich zur Abstimmung gestellt wurde. Dies wird insbesondere durch die anschließende Protokollierung der abweichenden Ansicht der Wohnungseigentümer, die in dem Anschluss an die Fernwärmeversorgung eine bauliche Veränderung gesehen haben, deutlich. Eine Zustimmung zur Finanzierung der Voraussetzungen für eine Fernwärmenutzung bei gleichzeitiger ausdrücklicher Ablehnung dieser Heizungsumstellung ist zumindest widersprüchlich.

Nachdem die Wohnungseigentümer sich aber rechtlich wirksam mehrheitlich für eine Umstellung auf Fernwärme entschieden haben, führt der insoweit fehlende Beschluss zur Finanzierung der Umstellung nicht zur Unwirksamkeit des grundsätzlichen Erneuerungsbeschlusses. Die Finanzierung ist nämlich insoweit (insbesondere bei ausreichender Instandhaltungsrücklage) entweder § 7 der Teilungserklärung vom 21.12.1992 zu entnehmen oder aber (bei Bedarf) durch die Wohnungseigentümer auch kurzfristig ergänzend zu beschließen.

Nach der Entscheidung über die Hauptsache ist die Entscheidung über die Anträge der Antragsteller zu 2) und 3) auf Erlass einer einstweiligen Anordnung entbehrlich.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Es entspricht der Billigkeit, den im Rechtsbeschwerdeverfahren unterliegenden Antragstellern die Gerichtskosten aufzuerlegen (§ 47 Satz 1 WEG). Die Erstattung außergerichtlicher Kosten war entsprechend der Grundregel des § 47 Satz 2 WEG nicht anzuordnen, da es sich um eine nicht untypische Streitigkeit zwischen Wohnungseigentümern handelt, die zudem noch in den Tatsacheninstanzen unterschiedlich entschieden worden ist.

IV.

Den Geschäftswert für die dritte Instanz hat der Senat in Übereinstimmung mit den von den Beteiligten insoweit nicht angegriffenen Entscheidungen der Vorinstanzen, die zudem auf einem Einvernehmen der Beteiligten beruhen, auf 3579,04 EUR (7000,- DM) festgesetzt.