

Oberlandesgericht Düsseldorf

Beschluss

§§ 5 Abs. 1, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG; 242 BGB

- 1. Die Vergrößerung der Fenster durch Einbau von bodentiefen Fenster-, Türelementen stellt sich als ein auf Dauer vorgesehener Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum und daher als bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar.**
- 2. Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass Veränderungen an der Wohnanlage an der äußeren Gestalt sowie an der Farbe des Hauses, An- und Einbauten der schriftlichen Einwilligung des anderen Eigentümers bedürfen, soweit das gemeinschaftliche Eigentum, oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers gestört wird, so ist die Schwelle einer relevanten Beeinträchtigung gegenüber dem "Nachteil" (§ 14 Nr. 1 WEG) im Sinne einer Stärkung der Rechte des Störungsadressaten gesenkt.**
- 3. Durch einen dauerhaften unmittelbaren Zugang vom Wohnbereich zum Garten wird typischerweise eine intensivere und damit "störendere" Nutzung ermöglicht als bei einem nur auf Umwegen zu erreichenden Garten.**
- 4. Unter § 22 Abs. 1 WEG fallende Maßnahmen, also bauliche Veränderungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können nach Satz 2 der Vorschrift in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG gegen den Willen anderer Wohnungseigentümer nur durchgesetzt werden, soweit diesen kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst.**
- 5. Zu den baulichen Veränderungen gehören insbesondere Veränderungen an der äußeren Gestaltung des Gebäudes (vgl. § 5 Abs. 1 WEG), also des architektonisch-ästhetischen Bildes, auch der Farbgebung, jedenfalls soweit diese den Gesamteindruck der Anlage beeinflusst.**
- 6. Ob ein Nachteil im Rechtssinne vorliegt, bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten (BayObLG WE 1987, 156) und ergibt sich aus einer Abwägung der Eigentümerinteressen. Hierbei muss der notwendige Schutz der Eigentümerrechte der Wohnungseigentümer untereinander durch eine sorgfältige Abwägung im Rahmen des § 22 Abs. 1 WEG sichergestellt werden.**
- 7. Die tatrichterliche Würdigung ist vom Rechtsbeschwerdegericht nur beschränkt nachprüfbar.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23.05.2007; Az.: I-3 Wx 21/07

In dem Wohnungseigentumsverfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft A-/B-Weg, Düsseldorf,

hat der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 2 gegen den Beschluss der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 15. Januar 2007 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters am Oberlandesgericht G. und der Richter am Oberlandesgericht D. und von W. am 23. Mai 2007 beschlossen:

Tenor:

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 2 trägt die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde.

Wert: 8.000,- Euro.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Beteiligten zu 1 und 2 bilden die eingangs bezeichnete Wohnungseigentümergeinschaft, die aus dem im Jahre 1936 erbauten Wohnhaus A. besteht, das im Jahre 1967 durch einen An- und Neubau erweitert wurde, der nun das Wohnhaus B. bildet. Das im Haus B. gelegene Wohnungseigentum - die Gemeinschaftsordnung datiert vom 13. September 1973 - steht im Sondereigentum des Beteiligten zu 1, während der Beteiligten zu 2 das im Haus A. gelegene Wohnungseigentum innehat.

Mit Anwaltsschreiben vom 16. August 2004 ließ die Beteiligte zu 2 dem Beteiligten zu 1 mitteilen, dass sie aufgrund der durch Kanalbauarbeiten im Jahre 2001 eingetretenen erheblichen Schäden an ihrem Sondereigentum beabsichtige, das Haus abzureißen und neu zu bauen. Gleichzeitig bat sie den Beteiligten zu 1 um Zustimmung.

Der Beteiligte zu 1 lehnte die Zustimmung ab.

Am 19. Januar 2005 begann die Beteiligte zu 2 mit umfangreichen Sanierungsarbeiten, wobei sie unter Anderem auch das Fundament des Gebäudes unterfüttern und im Wohnzimmer zwei Fensterelemente durch Türelemente bzw. bis zum Boden reichende Fenster ersetzen ließ. Hiergegen wandte sich der Beteiligte zu 1 in dem Verfahren 290 II 19/05 AG Düsseldorf mit dem Begehren, der Beteiligte zu 2 die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen. Nachdem die Arbeiten zwischenzeitlich abgeschlossen worden waren, erklärten die Beteiligten dieses Verfahrens in der Hauptsache für erledigt und stellten wechselseitige Kostenanträge. Das Amtsgericht legte durch - inzwischen rechtskräftigen - Beschluss vom 19. April 2005 die Gerichtskosten der Beteiligten zu 2 auf.

Der Beteiligte zu 1 hat u. A. beantragt,

die Beteiligte zu 2 zu verpflichten,

die von ihr vorgenommenen bauliche Veränderungen insbesondere an den Fenstern

des Wohnzimmers zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Die Beteiligte zu 2 hat beantragt,

die Anträge abzuweisen.

Das Amtsgericht hat am 18. Oktober 2006 die Anträge abgelehnt und u.a. ausgeführt, ein Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch hinsichtlich der Wohnzimmerfenster komme nicht in Betracht. Durch den Einbau nunmehr bodentiefer Fenstertüren sei ein Nachteil zu Lasten des Beteiligten zu 1 nicht zu erkennen, da ausweislich der ursprünglichen Teilungserklärung an den jeweiligen Gärten vor den jeweiligen Gebäudeteilen Sondernutzungsrechte eingeräumt worden seien. Dass diese neuen Fenster zu einer Instabilität des Gebäudes führen sollten, sei angesichts der Tatsache, dass die Baumaßnahmen durch einen bauleitenden Architekten sowie von einem Statiker begleitet worden seien, nicht nachvollziehbar.

Gegen diesen Beschluss hat der Beteiligte zu 1 hinsichtlich des Anspruchs auf Beseitigung und Wiederherstellung der Fenster sofortige Beschwerde eingelegt.

Er hat geltend gemacht, die Veränderung der Fenster stelle eine bauliche Veränderung dar, zu der seine Zustimmung hätte eingeholt werden müssen. Die Stabilität sei durch das Wegstemmen des gesamten unter den vorherigen Fenstern befindlichen Vollmauerwerksockels beeinträchtigt; die Verwendung von Ytongsteinen statt Vollmauerwerkziegeln tangiere die Solidität. Die Maßnahme beeinflusse die Sicherheit des Gebäudes, da diese Außenmauer einen großen Teil der Hauptdachfläche trage. Zudem sei auch das Aussehen des Gebäudes an sich verändert worden. Überdies habe die Beteiligte zu 2 in der Sitzung vor dem Amtsgericht Düsseldorf - 290 II 19/05 - am 14. März 2005 erklärt, das Wohnzimmerfenster werde ersetzt, am Rohkörper des Hauses werde aber nichts gemacht.

Der Beteiligte zu 1 hat beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses die Beteiligte zu 2 zu verpflichten, die von ihr vorgenommene bauliche Veränderung, insbesondere an den Fenstern des Wohnzimmers, zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Die Beteiligte zu 2 beantragt,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Das Landgericht hat nach mündlicher Verhandlung mit Beschluss vom 15. Januar 2007 den amtsgerichtlichen Beschluss geändert und die Beteiligte zu 2 verpflichtet, die neu eingebauten Fenster-, Türelemente im Wohnzimmer des Hauses A. in Düsseldorf zu beseitigen und zwei Fenster einzubauen, die in Gestalt und Größe denjenigen vergleichbar sind, die vor der Veränderung eingebaut waren, sowie die Maueröffnungen unter den Fenstern zu verschließen.

Mit der sofortigen weiteren Beschwerde verfolgt die Beteiligte zu 2 ihr ursprüngliches Zurückweisungsbegehren weiter.

Der Beteiligte zu 1 tritt dem Rechtsmittel entgegen.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

Die gemäß § 45 Abs. 1 WEG, §§ 22 Abs. 1, 27, 29 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde ist nicht begründet, denn die Entscheidung des Landgerichts beruht nicht auf einer Rechtsverletzung im Sinne des § 27 FGG.

1. Das Landgericht hat ausgeführt, die sofortige Beschwerde sei begründet.

Die Beteiligte zu 2 sei nach §§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG verpflichtet, die im Wohnzimmer eingebauten bodentiefen Fenster-, Türelemente zu entfernen und durch Fensterelemente in Größe und Gestalt den vorherigen vergleichbar - zu ersetzen sowie die unter den Fenstern bestehenden Maueröffnungen zu verschließen.

Die Vergrößerung der Fenster durch Einbau von bodentiefen Fenster-, Türelementen stelle sich als ein auf Dauer vorgesehener Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum und daher als bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar.

Die für eine solche bauliche Veränderung grundsätzlich erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG) sei nur dann entbehrlich, wenn deren Rechte nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt würden (§ 14 Nr. 1 WEG). Unter einem Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG sei jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen [BayObLG NJW-RR 1994, 1169], die jedoch konkret und objektiv feststellbar sein müsse. Eine nicht nur unerheblich störende Beeinträchtigung liege nach ständiger Rechtsprechung [OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30. März 2001, AZ: 3 Wx 61/01-; BayObLG ZWE 2001, 110 m.w.N.] auch bereits dann vor, wenn bloß optische nachteilige Veränderungen eingetreten seien. Die Kammer sehe jedenfalls aufgrund der überreichten Lichtbilder eine erhebliche Veränderung des optischen Erscheinungsbildes des Gebäudes als gegeben an [vgl. BayObLG WuM 1998, 116].

2. Diese Erwägungen des Landgerichts halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, wobei die tatrichterliche Würdigung vom Rechtsbeschwerdegericht nur beschränkt nachprüfbar ist (OLG München NZM 2005, 509). Gesichtspunkte, aus denen sich ergibt, dass die Überlegungen der Kammer von entscheidungserheblichen Rechtsfehlern beeinflusst sein könnten, hat die Beteiligte zu 2 nicht aufgezeigt und sind auch sonst nicht ersichtlich.

Die Kammer hat die Beteiligte zu 2 im Ergebnis zu Recht für verpflichtet gehalten, die von ihr vorgenommenen baulichen Veränderungen rückzubauen, §§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB; 15 Abs. 3 WEG.

a)

aa) Unter § 22 Abs. 1 WEG fallende Maßnahmen, also bauliche Veränderungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können nach Satz 2 der Vorschrift in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG gegen den Willen anderer Wohnungseigentümer nur durchgesetzt werden, soweit diesen kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst. Zu den baulichen Veränderungen gehören insbesondere Veränderungen an der äußeren

Gestaltung des Gebäudes (vgl. § 5 Abs. 1 WEG), also des architektonisch-ästhetischen Bildes, auch der Farbgebung, jedenfalls soweit diese den Gesamteindruck der Anlage beeinflusst (Weitnauer-Lüke WEG 9. Auflage 2005 § 14 Rdz. 2 m. Nachw.).

Als Nachteil wird hierbei jegliche nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung verstanden. Hierbei ist die Schwelle eher niedrig abzusetzen (BVerfG ZMR 2005, 634 mit Nachw.). Ob ein Nachteil im Rechtssinne vorliegt, bestimmt sich nach objektiven Gesichtspunkten (BayObLG WE 1987, 156) und ergibt sich aus einer Abwägung der Eigentümerinteressen. Hierbei muss der notwendige Schutz der Eigentümerrechte der Wohnungseigentümer untereinander durch eine sorgfältige Abwägung im Rahmen des § 22 Abs. 1 WEG sichergestellt werden (BVerfG, a.a.O.).

bb) Die Kammer hat aufgrund der überreichten aussagekräftigen Lichtbilder - wenn auch im Rahmen der Untersuchung eines Nachteils im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG - eine erhebliche Veränderung des optischen Erscheinungsbildes des Gebäudes als gegeben angesehen und im Einzelnen ausgeführt, die zum A. gelegene Fassade sei geprägt gewesen durch ein horizontal ausgerichtetes sehr breites Fensterelement. Daneben habe sich ein etwa quadratisches Fensterelement befunden. Nunmehr sei die Wohnzimmerfront durch stark vertikal ausgerichtete Fenster-/Türelemente bestimmt, wobei das größere, in der Breite erheblich reduzierte, Fenster ebenso wie das bislang quadratische Fenster bis zum Boden reiche. Eine solch weitgehende Veränderung des Erscheinungsbildes der Wohnzimmerfront brauche der Beteiligte zu 1 nicht hinzunehmen.

Fraglich mag sein, ob die von der Kammer zutreffend beschriebene Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes es rechtfertigt, hierin eine gegen den Willen anderer Wohnungseigentümer nicht durchzusetzende bauliche Veränderung (§§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG) in der Form einer den Gesamteindruck der Anlage beeinflussenden nachteilhaften Veränderung an der äußeren Gestaltung des Gebäudes (vgl. § 5 Abs. 1 WEG), also des architektonisch-ästhetischen Bildes, auch der Farbgebung, zu sehen (vgl. Weitnauer-Lüke WEG 9. Auflage 2005 § 14 Rdz. 2 m. Nachw.).

Bedenken bestehen insoweit, als das Landgericht zu diesem Ergebnis ohne die erforderliche Abwägung der Eigentümerrechte gelangt ist, indem es lediglich festgestellt hat, der Beteiligte zu 1 brauche eine solche Veränderung nicht hinzunehmen.

b)

aa) Letztlich kann dies indes dahinstehen. Denn die Rechte und Pflichten der Beteiligten sind in erster Linie Vereinbarungen - hier also der Gemeinschaftsordnung - zu entnehmen (vgl. BVerfG NJW-RR 2006, 726).

§ 3 Abs. 6 der Gemeinschaftsordnung vom 13. September 1973 bestimmt, dass Veränderungen an der Wohnanlage an der äußeren Gestalt sowie an der Farbe des Hauses, An- und Einbauten der schriftlichen Einwilligung des anderen Eigentümers bedürfen, soweit das gemeinschaftliche Eigentum, oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers gestört wird.

Wird als Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG bereits jegliche nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung verstanden und ist bei dieser Bewertung die Schwelle schon eher niedrig abzusetzen (BVerfG ZMR 2005, 634 mit Nachw.), so ist die Schwelle einer relevanten Beeinträchtigung durch die Anknüpfung lediglich an

eine Störung des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums des anderen Wohnungseigentümers abermals gesenkt. Insbesondere wird - soweit hiernach für eine Abwägung der Eigentümerrechte im oben genannten Sinne überhaupt noch Raum ist - den Rechten des Adressaten der Störung regelmäßig ein deutlich höheres Gewicht einzuräumen sein.

bb) Dies vorausgeschickt stellt sich die von der Beteiligten zu 2 an der Fassade des Hauses vorgenommene bauliche Veränderung der Fensteranlage unter Zugrundelegung der ansonsten rechtlich nicht zu beanstandenden Feststellungen der Kammer als Störung im Sinne des § 3 Abs. 6 der Gemeinschaftsordnung dar. Dies gilt um so mehr als durch einen dauerhaften unmittelbaren Zugang vom Wohnbereich zum Garten typischerweise eine intensivere und damit "störende" Nutzung ermöglicht wird als bei einem nur auf Umwegen zu erreichenden Garten (vgl. OLG München OLG-Report 2005, 833; BayObLG NZM 1998, 444; Weitnauer-Lücke WEG 9. Auflage 2005 § 22 Rdz 14).

Ob das Haus vor dem Einbau der von der Beteiligten zu 2 ausgetauschten Fenster und vor Eintritt der Beteiligten zu 2 in die Gemeinschaft schon einmal einen Austritt aus dem Wohnbereich des jetzt der Beteiligten zu 2 zugeordneten Sondereigentums zum Garten hin hatte, ist in diesem Zusammenhang ohne Belang.

c) Ein Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) aus dem Gesichtspunkt der Unzumutbarkeit einer Vernichtung wirtschaftlichen Wertes liegt in dem Beseitigungsverlangen des Beteiligten zu 1 auch unter Berücksichtigung der gesteigerten Bedeutung dieses Grundsatzes im Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander schon deshalb nicht, weil die Beteiligte zu 2 in der Sitzung vor dem Amtsgericht Düsseldorf am 14. März 2005 erklärt hat, das Wohnzimmerfenster werde ersetzt, am Rohkörper des Hauses werde aber nichts gemacht und sie sodann gleichwohl die in die Substanz der Fassade eingreifenden Änderungen vorgenommen hat. Dieses Verhalten lässt die Beteiligte zu 2 jedenfalls nicht als schutzwürdig erscheinen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Die somit erfolgte Klärung der rechtlichen Seite im Sinne des Beteiligten zu 1 sollte dieser nicht in jedem Falle zum Anlass nehmen, nunmehr den mit erheblichem - nicht nur wirtschaftlichen - Aufwand durchzuführenden und auch nach architektonisch-ästhetischen Gesichtspunkten wohl nicht zwingend gebotenen Rückbau gegen die Beteiligte zu 2 durchzusetzen. Insbesondere mit Rücksicht auf die erstrebenswerte Fortsetzung bzw. Wiederherstellung einer gedeihlichen Eigentümerbeziehung sollte vielmehr die Abgeltung der dem Beteiligten zu 1 zugemuteten Rechtsbeeinträchtigung durch eine mit der Beteiligten zu 2 zu vereinbarende Entschädigungsleistung (Größenordnung 5.000,- Euro) in Betracht gezogen werden.