

Pfälzisches Oberlandesgericht

BESCHLUSS

§§ 22 Abs. 1 S. 1, 14 Nr. 1 WEG

- 1. Das Anbringen des Netzes (Katzennetz) an einem Balkon stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar, wenn es beim Betrachten der Hausfassade ohne weiteres erkennbar ist.**
- 2. Unter einem Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG gelten auch Veränderungen, die das architektonische Aussehen, das ästhetische Bild oder den Stil des Anwesens verändern. Eine deutlich sichtbare bauliche Veränderung kann schon begrifflich nicht als geringfügig vernachlässigbar eingestuft werden.**

OLG Zweibrücken; Beschluss vom 09.03.1998; Az.: 3 W 44/98

Tatbestand:

I.

Die Beteiligten sind Wohnungseigentümer der ... Wohnungseigentumsanlage. Die Beteiligte zu 1) ist Sondereigentümerin der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß. Vor ihrem als Loggia ausgestalteten Balkon hat sie an dessen vorderen Abschluß an der Innenseite ein "Katzennetz" angebracht, um zu verhindern, daß ihre Perserkatzen bei offenstehender Balkontür vom Balkon auf die Straße gelangen können.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 12. Mai 1997 haben die Miteigentümer mit großer Mehrheit durch Beschluß zu TOP 10 den Verwalter beauftragt, die Entfernung des Netzes am Balkon der Wohnung der Beteiligten zu 1) wenn erforderlich mit anwaltschaftlicher und gerichtlicher Hilfe durchzusetzen. Auf Antrag der Beteiligten zu 1) hat das Amtsgericht Speyer mit Beschluß vom 24. Oktober 1997 diesen Beschluß für ungültig erklärt und dies damit begründet, das beanstandete Netz von dunkler Farbe und optisch kaum wahrnehmbar sei, so daß das Gesamtbild der Fassade nicht beeinträchtigt werde. Zu berücksichtigen sei auch, daß die Beteiligte zu 1) ein erhebliches Interesse an der Beibehaltung des Netzes habe, da ihr andernfalls die Katzenhaltung erheblich erschwert werde.

Auf die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der sonstigen Miteigentümer hat das Landgericht Frankenthal (Pfalz) mit Entscheidung vom 12. Januar 1998 den Beschluß des Amtsgerichts Speyer abgeändert und den Antrag auf Ungültigkeitserklärung des Beschlusses zu TOP 10 der Eigentümerversammlung von 12. Mai 1997 zurückgewiesen. Die Zivilkammer ist der Auffassung, daß die Anbringung des Katzennetzes ohne die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer gegen § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG verstoße, so daß die Beteiligte zu 1) zu dessen Beseitigung verpflichtet sei. Das Anbringen des Katzennetzes stelle sich als eine unzulässige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums

dar. Zum einen habe die Beteiligte zu 1) Eingriffe in das zum gemeinschaftlichen Eigentum zählende äußere Mauerwerk des Balkons vornehmen müssen, zum anderen werde durch das Katzenetz das architektonische Aussehen, das ästhetische Bild des Anwesens verändert. Es handle sich hierbei auch nicht etwa nur um eine ganz geringfügige Beeinträchtigung.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1).

Entscheidungsgründe:

II.

1. Die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) ist statthaft und auch sonst in verfahrensrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 45 Abs. 1 WEG, 27, 29 Abs. 1 und 2, 22 Abs. 1 FGG). Insbesondere übersteigt der Wert des Beschwerdegegenstandes den für die Zulässigkeit des Rechtsmittels erforderlichen Betrag (§ 45 Abs. 1 WEG). Der Senat schätzt das vermögenswerte Interesse der Beteiligten zu 1) an der Änderung der angefochtenen Entscheidung und damit deren Beschwer auf jedenfalls über 1.500,00 DM.

2. In der Sache selbst hat das Rechtsmittel indes keinen Erfolg, denn die angefochtene Entscheidung beruht nicht auf einer Verletzung des Gesetzes (§ 27 Abs. 1 Satz 1 FGG).

Die Zivilkammer hat zu Recht, den am 12. Mai 1997 unter TOP 10 gefaßten Beschluß betreffend, die Entfernung des Katzenetzes am Balkon der Wohnung der Beteiligten zu 1) als gültig erachtet. Der Grundsatz des § 13 Abs. 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren darf, wird nicht nur mit Rücksicht auf das notwendige Zusammenleben in einer Haugemeinschaft dadurch eingeschränkt, daß nach § 14 Nr. 1 WEG der Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Auch bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums können, soweit sie nicht dessen ordnungsmäßiger Instandhaltung oder Instandsetzung dienen, grundsätzlich nur mit Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden, es sei denn, durch die Veränderung werden deren Rechte nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt (§ 22 Abs. 1 WEG). Fehlt es an der nötigen Zustimmung, ist die bauliche Veränderung auf Verlangen wieder rückgängig zu machen (vgl. BGHZ 116, 392, BayObLG ZMR 1997, 152, 153 = WuM 1997, 186 = BayObLG R 1997, 18).

Das Anbringen des Netzes stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar. Die Vorinstanz hat unwidersprochen festgestellt, daß die Beteiligten zu 1) zu dessen Befestigung in das zum gemeinschaftlichen Eigentum zählende, ihren Balkon umrandende äußere Mauerwerk eingegriffen hat. Daß das Anbringen des Katzenetzes über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht, ist nicht zweifelhaft.

Die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zu dieser Maßnahme wäre deshalb nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG nur dann nicht erforderlich, als durch die bauliche Veränderung deren Rechte nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt würden. Eben dies ist aber der Fall.

Der Senat vertritt in ständiger Rechtsprechung die Auffassung, daß unter einem Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG nicht nur eine erhebliche Beeinträchtigung oder Gefährdung zu verstehen ist, wenn auch ganz geringfügige Beeinträchtigungen außer Betracht bleiben können. Als in diesem Sinne nachteilig sind vielmehr auch Veränderungen, die das architektonische Aussehen, das ästhetische Bild oder den Stil des Anwesens verändern. Eine deutlich sichtbare bauliche Veränderung kann schon begrifflich nicht als geringfügig vernachlässigbar eingestuft werden. Es ist auch nicht Sinn und Zweck der Regelung des § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG, die Zulässigkeit einer baulichen Veränderung davon abhängig zu machen, ob eine nicht ganz unerhebliche Veränderung des optischen Eindrucks, der architektonischen und ästhetischen Gestaltung eines Bauwerks nach dem Urteil des letztinstanzlich entscheidenden Richters als ästhetisch geglückt anzusehen ist oder nicht.

Der Schutz der Wohnungseigentümer erfordert es vielmehr, Veränderungen des optischen Eindrucks der Gesamtanlage schlechthin von ihrer Zustimmung abhängig zu machen, mag eine beabsichtigte Veränderung von einem Teil der Betrachtet auch als nicht nachteilig oder gar vorteilhaft empfunden werden (Senat NJW-RR 1987, 1358).

Diese Auffassung teilt die wohl herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur (vgl. nur Palandt/Bassenge, BGB, 57. Aufl., § 22 WEG Rdnr. 9; Münchner Kommentar/Röll, BGB, 3. Aufl., § 22 WEG Rdnrn. 32 und 33 - anders aber Rdnr. 21; KG WE 1992, 256; OLG Düsseldorf WE 1990, 203 und FGPrax 1995, 102; OLG Köln WE 1990, 172; OLG Celle WuM 1995, 338). Demgegenüber erachtet insbesondere das BayObLG nicht jede Änderung des architektonischen Erscheinungsbildes als einen nicht hinzunehmenden Nachteil. Dies sei nur bei einer nicht ganz unerheblichen negativen Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage der Fall (ZMR 1997, 152 = WuM 1997, 186 = BayObLG R 1997, 18 mit weiteren Nachweisen; in diesem Sinne auch Bärmann/(Pick/Merle, WEG, 7. Aufl., § 22 Rdnr. 125; zum Streitstand siehe auch Weitnauer, WEG, 8. Aufl., § 22 Rdnr. 14 m.w.N.).

Welcher Auffassung zu folgen ist, braucht hier nicht entschieden zu werden. Denn auch der dargestellten engeren Betrachtungsweise, insbesondere des BayObLG, ist der angefochtene Beschluß der Wohnungseigentümer nicht zu beanstanden.

Die Feststellung, ob eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung darstellt, liegt weitgehend auf tatrichterlichem Gebiet; das Rechtsbeschwerdegericht kann die tatsächliche Würdigung des Landgerichts gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, § 561 Abs. 2 ZPO nicht auf ihre sachliche Richtigkeit, sondern nur darauf überprüfen, ob ihr Ergebnis auf einem Rechtsfehler beruht (vgl. BayObLG aaO). Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht festgestellt, daß das Katzennetz bei Betrachten der Hausfassade ohne weiteres erkennbar ist. Es stellt keine Verletzung der Amtsermittlungspflicht (§ 12 FGG) dar, daß die Zivilkammer keinen Augenschein an Ort und Stelle eingenommen, sondern sich in Hinblick auf die in Frage stehenden Veränderungen mit den von der Beteiligten zu 1) zum Beweis selbst vorgelegten Lichtbildern begnügt hat; auch damit konnte das Gericht hier ausreichende

Klarheit über die Erkennbarkeit der optischen Veränderungen gewinnen (vgl. BayObLG aaO; OLG Hamm DWE 1995, 158). In der Tat belegen die Lichtbilder die getroffene Feststellung.

Ausgehend von der ständigen Rechtsprechung des Senat hat sich die Zivilkammer in der angefochtenen Entscheidung zu einer etwaigen nicht ganz unerheblichen negativen Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage folgerichtig nicht geäußert. Dahingehende Feststellungen vermag indes der Senat anhand der von der Beteiligten zu 1) selbst vorgelegten und durch die Zivilkammer zum Gegenstand der Erörterung gemachten Lichtbilder selbst zu treffen (zur Zulässigkeit vgl. Keidel/Kuntze, FG Teil A, 13. Aufl., § 27 Rdnr. 59; Jansen, FGG, 2. Aufl., § 27 Rdnr. 45). Das Katzennetz bewirkt eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage, wie sie ausweislich des von der Beteiligten zu 1) angegriffenen Beschlusses der Eigentümerversammlung offenbar auch die große Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer empfindet. Das einheitlich und harmonische Bild der Fassade wird für den Betrachter deutlich erkennbar und störend unterbrochen. Bei der Gestaltung einer Gebäudefassade gelten insoweit besonders strenge Anforderungen (vgl. BayObLG MDR 1986, 853 und NJW-RR 1991, 722, 723). So sind z.B. in der Rechtsprechung ästhetische Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterungen des optischen Erscheinungsbildes durch ca. 15 cm vorstehende Rolladenkästen (OLG Düsseldorf NJW-RR 1995, 1418), eine Ladenmarkise (KG NJW-RR 1995, 587) oder Balkonmarkise (BayObLG NJW-RR 1996, 266) anerkannt. Zurecht hat das Landgericht darauf hingewiesen, daß im Falle der Zulässigkeit des Katzennetzes auch anderen Vögel, Katzen, Hunde oder sonstige Tiere haltenden Wohnungseigentümern das Anbringen unterschiedlichster Netze (bei Vogelhaltung z.B. sehr engmaschig) gestattet werden müßte und infolgedessen nicht auszuschließen wäre, daß eine Vielzahl von Balkonen in unschöner Weise - fast an eine Baustelle erinnernd - zugehängt wären.

Mit zutreffender Begründung hat die Zivilkammer festgestellt, daß die anderen Wohnungseigentümer auch nicht etwa aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet sind, die Beeinträchtigung zu dulden. Hierauf wird Bezug genommen.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 Satz 1 WEG. Die Erstattung der außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 2) ist schon deshalb nicht anzuordnen, weil diese am Verfahren der weiteren Beschwerde nicht beteiligt waren.

Den Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens hat der Senat in Anlehnung an die unbeanstandet gebliebene Wertfestsetzung der angefochtenen Entscheidung gemäß § 48 Abs. 3 WEG festgesetzt.