
Datum: 13.11.2002
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-3 Wx 95/02
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2002:1113.I3WX95.02.00

Vorinstanz: Landgericht Düsseldorf, 19 T 2/02

Tenor:

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner tragen die Gerichtskosten des dritten Rechtszuges. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Beschwerdewert: 10.000 €.

-
- I. 1
- Die Beteiligten zu 1) bis 12) bilden die im Rubrum genannte Wohnungseigentümergeinschaft, die von der Beteiligten zu 13) verwaltet wird. Die Wohnungen werden bislang mit elektrischen Nachtstromspeicheröfen beheizt. Die Antragstellerin ist Eigentümerin einer im Erdgeschoss gelegenen Wohnung – im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet – und zweier Garagen – im Aufteilungsplan mit Nrn. 22 und 23 bezeichnet -. Die Garagen sind von der Wohnung durch ein ca. 7 m langes Gartengrundstück getrennt. Wegen der Einzelheiten der räumlichen Gegebenheiten wird auf den Lageplan Bl. 8 d.A. Bezug genommen. 2
- Die Antragstellerin beabsichtigt den Einbau einer Gasheizung für ihre Wohnung. Die Nachtstromspeicheröfen ließ sie bereits entfernen. Die Gastherme soll in der Garage Nr. 23 installiert werden. Wegen der Einzelheiten der beabsichtigten Installationen wird auf die Darstellung in dem angefochtenen Beschluss des Landgerichts (Bl. 202 d.A.) sowie auf die 3

Skizze Bl. 125 d.A. Bezug genommen.

Die Eigentümergeinschaft beschloss am 01.03.2000, einen Gashaupt- oder Erstanschluss auf dem Grundstück der Gemeinschaft nicht zu gestatten. Diesen Beschluss hat die Antragstellerin mit Schriftsatz vom 31.03.2000 angefochten. Sie hat die Ansicht vertreten, die von ihr beabsichtigte Maßnahme halte sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Soweit darin eine bauliche Veränderung zu sehen sein sollte, sei die Zustimmung der übrigen Miteigentümer entbehrlich bzw. diese seien zustimmungspflichtig. Sie hat geltend gemacht, eine optische Beeinträchtigung ginge von der Gasheizung nicht aus. Auch stelle diese keine Gefahr dar. 4

Die Antragstellerin hat beantragt, 5

1. 6

den Beschluss der Eigentümergeinschaft vom 01.03.2000 zu TOP 7 für unwirksam zu erklären, 8

2. 8

die Antragsgegner zu verpflichten, ihre Zustimmung zu der Einrichtung eines Gasanschlusses zur Versorgung der Wohnung der Antragstellerin im Haus A. 254 A zu erteilen. 9

Hilfsweise hat sie beantragt, 10

festzustellen, dass die Verlegung einer Gasleitung und die Einrichtung einer Gasheizung in der Wohnung der Antragstellerin keiner Zustimmung der Antragsgegner bedarf.

Die Antragsgegner sind diesen Anträgen entgegengetreten und haben die Ansicht geäußert, zur Zustimmung nicht verpflichtet zu sein. 12

Das Amtsgericht hat die Anträge der Antragstellerin durch Beschluss vom 16. November 2001 zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Landgericht die amtsgerichtliche Entscheidung teilweise abgeändert und den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 01.03.2000 zu TOP 7 für unwirksam erklärt. Ferner hat das Landgericht festgestellt, dass die fachgerechte Verlegung einer Gasleitung und die fachgerechte Einrichtung einer Gasheizung in der Wohnung der Antragstellerin keiner Zustimmung der Antragsgegner bedarf. Der weitergehende Verpflichtungsantrag ist zurückgewiesen worden. 13

Gegen den landgerichtlichen Beschluss vom 18.02.2002 wenden sich die Antragsgegner mit ihrer sofortigen weiteren Beschwerde vom 05./06.03.2002, mit der sie beantragen, unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses die Anträge der Antragstellerin abzuweisen. 14

Die Antragstellerin beantragt, 15

den Beschluss des Landgerichts aufrechtzuerhalten und die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner zurückzuweisen. 16

Im Einzelnen wird auf den Akteninhalt verwiesen. 17

II. 18

Die gemäß §§ 43 WEG, 22, 27, 29 FGg zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner ist nicht begründet. Die auf zulässige Erstbeschwerde ergangene Entscheidung des Landgerichts hält der dem Senat obliegenden rechtlichen Überprüfung stand (§ 27 FGg). 19

Das Landgericht hat rechtsfehlerfrei ausgeführt, dass die von der Antragstellerin beabsichtigte Installation einer Gasheizungsanlage zwar nicht als modernisierende Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG klassifiziert werden kann, dass die damit verbundene bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums jedoch nach §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 14 WEG nicht zustimmungspflichtig ist. Das Landgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass maßgebend dafür, ob eine bauliche Veränderung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf oder nicht, ist, ob den anderen Eigentümern in vermeidbarer Weise ein Nachteil entsteht. Dabei ist nicht jeder subjektive Nachteil relevant, sondern es werden nur erhebliche, konkrete und objektivierbare Beeinträchtigungen berücksichtigt. Dabei obliegt die entsprechende Feststellung im Streitfall dem Tatrichter (vgl. BGH NJW 1992, 978; BayObLG in WE 1995, 125 und 377; KG in WE 1992, 285). 20

Das Landgericht hat hierzu ausgeführt: 21

"Solche Beeinträchtigungen sind vorliegend nicht ersichtlich. 22

Sie liegen zum einen nicht in der Gefahr einer Gasexplosion. Eine solche eher theoretische Gefahr bleibt beim heutigen technischen Standard und der weiten Verbreitung von Gasheizungen außer Betracht (OLG Frankfurt NJW-RR 1992, 1494; BayObLG WE 1986, 156/157). Sie geht auch nicht von der geplanten Anlage aus. Gemäß der vorgelegten Bescheinigung der Stadt D. vom 03.07.2000 (Bl. 86 d.A.) ist die Installation einer raumluftunabhängigen Gasfeuerstätte, die nicht wärmer als 300 Grad C wird, in Garagen zulässig, soweit diese durch einen Fachunternehmer eingebaut und vom Bezirksschornsteinfegermeister abgenommen wird. Der Bezirksschornsteinfegermeister hat unter dem 23.09.2000 (Bl. 104 d.A.) bestätigt, dass die geplante Feuerungsanlage auf keine Bedenken stoße. Die Antragstellerin will die Anlage auch durch ein Fachunternehmen bauen lassen. Schließlich hat der Sachverständige Dipl.-Ing. E. in seinem Gutachten vom 10.10.2001 (Bl. 149-154 d.A.) festgestellt, dass die geplante Anlage sicherheitstechnisch unbedenklich sei und insbesondere die erforderlichen Abstände der Abgasmündung zu den Fenstern eingehalten seien. Die Gastherme entwickle eine Maximaloberflächentemperatur von 85 Grad C und sei durch einen Rammschutz ausreichend gegen Unfälle gesichert. Zum anderen sind auch keine sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die von den Antragsgegnern vorgetragene Befürchtung, es könnten Schäden am Außenmauerwerk auftreten, ist nicht näher substantiiert und bereits deshalb unbeachtlich, weil die Antragstellerin naturgemäß zu einer fachgerechten Ausführung der Arbeiten verpflichtet ist und sich anderenfalls schadensersatzpflichtig machen könnte. Dass schließlich unter Umständen Kosten auf die anderen Wohnungseigentümer zukommen könnten – z.B. im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Antragstellerin – ist unerheblich (vgl. etwa BGH NJW 1992, 978), da eine Abwägung nach Vor- und Nachteilen bei der Beurteilung der Zustimmungspflichtigkeit einer baulichen Veränderung nicht erfolgt, sondern allein auf die konkrete Beeinträchtigung abzustellen ist. 23

Zuletzt ist auch nicht von einer erheblichen optischen Beeinträchtigung auszugehen. Durch den geplanten Einbau wird der optische Gesamteindruck der Anlage nicht nachteilig verändert. Die Leitungen sind unterirdisch verlegt. Die Leitung von der Straße tritt erst in der Garage und damit von außen unsichtbar an die Oberfläche. In der Garage ist auch die Therme installiert. Von der Garage geht lediglich das Doppelrohr für Zu- und Abluft nach 24

außen. Dieses ist jedoch unwidersprochen von dem fest installierten Kamingrill verdeckt und daher nur einsichtig, wenn man hinter diesen blickt. Eine deutlich sichtbare optische Veränderung stellt dies nicht dar. Die weitere Zuleitung von der Garage zur Wohnung ist bereits unterirdisch verlegt. Die Optik ist hiervon nicht betroffen; entsprechendes tragen auch die Antragsgegner nicht vor."

Diese Ausführungen sind frei von Rechtsirrtum. Bei der Bewertung, ob einem Wohnungseigentümer ein Nachteil entsteht, ist nicht auf dessen rein subjektives Empfinden, sondern darauf abzustellen, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der betreffenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BayObLG ZMR 1987, 190). Konkrete und objektivierbare Beeinträchtigungen der übrigen Wohnungseigentümer sind nach den rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen, insbesondere nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens des Diplom-Ingenieurs E. vom 10.10.2001 (Bl. 149 ff. d.A.) nicht ersichtlich. Dem steht die Entscheidung des Senats vom 04.07.1997 (3 Wx 270/97, WE 1997, 472) nicht entgegen. In dem dort entschiedenen Fall war mit der Abgas-Abführung direkt ins Freie eine störende Wasserdampfentwicklung verbunden, die die betroffenen Wohnungseigentümer nicht hinzunehmen brauchten. Damit ist der vorliegende Fall nicht vergleichbar. 25

Das weitere Beschwerdevorbringen rechtfertigt keine andere Beurteilung. Ein etwaiger künftiger Wartungsaufwand sowie die Kosten künftiger Reparaturen der Gasheizungsanlage gehen zu Lasten der Antragstellerin und sind nicht von den Antragsgegnern zu tragen. Dies gilt auch, soweit gemeinschaftliches Eigentum betroffen sein sollte, wie sich aus § 16 Abs. 3 WEG ergibt. Insofern kann kein relevanter Nachteil für die Antragsgegner entstehen. Ebenso wenig ist eine optische Beeinträchtigung durch einen Ablufschornstein zu besorgen. Das diesbezügliche weitere Beschwerdevorbringen (Bl. 215 d.A.) liegt neben der Sache. Die Antragstellerin macht mit Recht darauf aufmerksam, dass Ablufschornsteine nicht geplant sind. Vielmehr soll die Zu- und Abluft durch ein einziges konzentrisches Doppelrohr geführt werden, wobei die Austrittsöffnung hinter einem fest aufgemauerten Kamingrill verdeckt gelegen und daher nur einsehbar ist, wenn man hinter diesen blickt. 26

Der Senat weist zur Klarstellung des Umfangs der Rechtskraft der in diesem Verfahren getroffenen Entscheidung darauf hin, dass die Ungültigerklärung des Verbotsbeschlusses der Wohnungseigentümer und die Feststellung des Nichtbestehens einer Zustimmungspflicht darauf beruhen, dass die Gasheizung so wie geplant und aktenkundig ausgeführt wird und dass die optischen Verhältnisse – insbesondere was die Zu- und Abluftführung betrifft – nicht verändert werden. 27

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 Satz 1 WEG. 28

Die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten war aus Billigkeitsgründen nicht veranlasst. 29