
Datum: 22.10.2007
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: I-3 Wx 54/07
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2007:1022.I3WX54.07.00

Vorinstanz: Landgericht Wuppertal, 25 T 66/02

Tenor:

Das Rechtsmittel wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1 tragen die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weite-ren Beschwerde.

Wert: 8.000,- EUR.

- I.** 1
- Die Beteiligten zu 1 und 2 sind die Mitglieder der eingangs genannten Wohnungseigentümergeinschaft. 2
- Die Beteiligten zu 1 verlangen von den Beteiligten zu 2 die Anbringung einer Wärmedämmung auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft, mit dem Ziel, Schimmelbildung in der Eigentumswohnung der Beteiligten zu 1 zu verhindern. 3
- Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1972 erbautes Mehrfamilienhaus. Das Gebäude verfügt über vier Geschosse. Die Wohnung der Antragsteller befindet sich im 3. Geschoss links. Darüber befindet sich ein weiteres Geschoss mit umlaufender Dachterrasse. Die von den Beteiligten zu 1 beanstandeten Feuchtigkeitsschäden treten im Schlafzimmer auf. Dessen Stirnseite wird gebildet durch Außenwände zur Durchfahrt. Die Beteiligten zu 1 erwarben die Wohnung 1994 von den Voreigentümern. Diese hatten die Innenwand zum Schutz gegen Kälte verkleidet. Feuchtigkeit trat erstmals 1994/95 auf, wobei streitig ist, ob Ursache eine Undichtigkeit der Dachterrasse war. 4

Im Herbst 1995 ließen die Beteiligten zu 1 in allen Räumen ihrer Wohnung Kunststofffenster einbauen. Als Feuchtigkeitserscheinungen auftraten, ließ die Eigentümergemeinschaft diese durch den Sachverständigen B. überprüfen. Er stellte fest, dass die beiden Außenecken des Schlafzimmers sichtbar feucht waren, und zwar nicht wegen von außen eindringender Nässe, sondern wegen Kondensatbildung infolge zu geringer Wandoberflächentemperatur. Unter Berücksichtigung des Eckeffektes könne es bei niedrigen Außentemperaturen auch bei normal beheizten Innenräumen zu Tauwasserausfall direkt in der Innenecke kommen. Der Sachverständige empfahl deshalb eine Wärmedämmung der Wand durch eine Thermohaut.

Zur Zeit der Errichtung des Gebäudes galt die DIN 4108 (Wärmeschutz im Hochbau von August 1969). Diese Norm schrieb für das Wärmedämmgebiet I, unter anderem Solingen, einen Wärmedurchlasswiderstand von 0,45 m² hcC/kcal vor. Die vorhandenen Außenwände aus 30 cm dickem Hochlochziegelmauerwerk der Druckfestigkeitsklasse 150 weisen einen Wärmedurchlasswiderstand auf, der den damaligen Mindestwert übertrifft, nämlich 0,64 m² h°C/kcal. 6

Am 19. Oktober 2000 beschloss die Gemeinschaft, die Fassade nicht zu dämmen, sondern nur zu streichen. 7

Am 30. Mai 2001, beschloss die Gemeinschaft, die Dämmung der Dachterrasse der über der Wohnung der Beteiligten zu 1 liegenden Wohnung der Eheleute V. zu überprüfen. Der Dachdeckermeister O. bestätigte unter dem 19. November 2001, dass an dem Objekt im Bereich der Dachterrasse ein solcher Schichtenaufbau vorhanden sei, dass der Taupunkt in der Wärmedämmung liegt, so dass unterhalb der sanierten Terrassen im Deckenbereich bei entsprechender täglicher Lüftung der Räume und entsprechenden Raumtemperaturen eine Kondensat- bzw. Schwitzwasserbildung nicht entstehen könne. 8

Am 31. Juli 2001 beschlossen die Eigentümer, den Sachverständigen Dipl.-Ing. W. untersuchen zu lassen, ob die Dämmung verschiedener Wohnungen, darunter auch der der Beteiligten zu 1, dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohngebäudes entsprochen habe. Der Sachverständige ging davon aus, dass die Außenwandbauteile aus Mauerwerk mit einer Dicke von 30 cm ausreichend seien, um eine Kondenswasserbildung auf der Wandfläche zu vermeiden, wenn eine übliche Wohnungsnutzung bei 20 °C und bei einer Außentemperatur von - 5 °C eine relative Luftfeuchtigkeit von 50 % durch Heizen und Lüften hergestellt werde. Im übrigen vermutete er zusätzliche Wärmebrücken in den Außeneckbereichen im Bereich der über der Wohnung der Antragsteller befindlichen umlaufenden Dachterrassen. So könne erhöhte Luftfeuchtigkeit zu Feuchtigkeitsschäden führen. Eine Feuchtigkeitzufuhr von Außen in das Mauerwerk schloss der Sachverständige aus. Die Schäden in der Wohnung der Beteiligten zu 1 führte er allein auf Kondenswasserbildung aus der Raumluft zurück. 9

Das Amtsgericht hat darüber Beweis erhoben, ob die Schimmelbildung im Schlafzimmer der Beteiligten zu 1 auf mangelnder Wärmedämmung der Außenwände beruhe. 10

Der Sachverständige Dipl.-Ing. C. kam in seinem Gutachten vom 25. April 2002 zu dem Ergebnis, dass die Schlafzimmereußenwand – einschließlich des rechten Außenwandteiles - in der Wohnung der Beteiligten zu 1 aufgrund ihrer Lage niedrigere Oberflächentemperaturen als die übrigen raumbegrenzenden Flächen aufweise. 11

Das Amtsgericht hat am 21. Juni 2002 die Beteiligten zu 2 verpflichtet, der nachträglichen Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit einer marktüblichen Hartschaumdämmung zuzustimmen. 12

- Es hat den Antrag der Beteiligten zu 1 für begründet gehalten, weil diese gemäß § 21 WEG einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung hätten, wozu auch die erstmalige Wärmedämmung eines Bauteils gehöre, das zur Zeit der Errichtung des Gebäudes den Vorschriften entsprochen habe, bei dem sich aber später herausgestellt habe, dass es jetzt nicht mehr ausreichend gedämmt sei, weshalb ein nachträgliches Wärmedämmverbundsystem aufgebracht werden müsse. Die von den Beteiligten zu 2 angenommene Ursache für die Tauwasserbildung, nämlich mangelnde Lüftung und Beheizung des Schlafzimmers hat das Amtsgericht ausgeschlossen. 13
- Hiergegen haben die Beteiligten zu 2 sofortige Beschwerde eingelegt. 14
- Sie haben geltend gemacht, die Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems sei grundsätzlich nicht sinnvoll. Dabei haben sie sich auf die gutachtliche Stellungnahme eines Sachverständigen K. vom 02. Juli 2002 bezogen, wonach Schimmelpilze grundsätzlich eine Folge unzulänglicher Belüftung, niemals eine Frage der Bausubstanz seien. 15
- Außerdem haben die Beteiligten zu 2 beanstandet, dass das Amtsgericht die Aussagen der früheren Miteigentümer P., wonach bei ihnen Feuchtigkeit nicht aufgetreten sei, nicht berücksichtigt habe. Zudem hätten die Beteiligten zu 1 erst nach der – von der Eigentümerversammlung nicht beschlossenen - Ersetzung ihrer ursprünglichen Holzfenster mit Einfachverglasung durch Kunststofffenster mit Thermopenverglasung über Schimmelbildung geklagt. 16
- Überdies sei darauf hinzuweisen, dass bei Aufbringung des vom Amtsgericht für richtig gehaltenen Wärmeverbundsystems die Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen um 12 cm verringert würde und die Durchfahrbreite nur noch 2,43 m betragen würde, so dass ein Abstellplatz nicht mehr ordentlich benutzt werden könne und die Zufahrtmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge sowie der Brandschutz unerlaubt eingeschränkt würden. 17
- Die Kammer hat den Sachverständigen C. mündlich angehört und ein unter dem 25. August 2004 erstattetes thermographisches Gutachten des Sachverständigen W. eingeholt. Dieser ist zu dem Ergebnis gekommen, die Klimadaten, insbesondere für die relative Luftfeuchte, bewegten sich nicht in den empfohlenen und in der DIN 4108 Teil 2 für Wohnräume angenommenen Grenzen; die Taupunkttemperatur liege häufig über 12° und erreiche teilweise 14°, sodass bei einer Außenwandtemperatur unter 12-14° C Kondensationserscheinungen auftreten könnten; das Nutzerverhalten sei mit Bezug auf das Heiz- und Lüftungsverhalten als normal zu bezeichnen. Daher sei davon auszugehen, dass auch bei zumutbarem Lüftungs- und Heizverhalten der Eigentümer durch die Geometrie der Außenwände und die Orientierung der Giebelwand nach Norden durch Verschiebung des Taupunktes an die Wandinnenseite Kondensation auftreten könne. Die Kondensation könne zu einer Durchfeuchtung des Putzes und des Mauerwerks von innen und damit zu einer weiteren Abkühlung der Wand führen. Die Unterschreitung der Taupunkttemperatur an der raumseitigen Wandoberfläche und damit die Kondensation der Raumluftfeuchte an den Außenwänden könne daher nur durch eine Verbesserung der äußeren Wärmedämmung vermieden werden. 18
- Das Landgericht hat am 09. Februar 2007 den amtsgerichtlichen Beschluss geändert und die Anträge der Beteiligten zu 1 und 2 abgelehnt. 19
- Hiergegen wenden sich die Beteiligten zu 1 mit der sofortigen weiteren Beschwerde, mit der sie unter Anderem geltend machen: 20

Der Kammervorsitzende habe seine persönliche Ansicht über die Ursachen der Schimmelbildung (Heiz- und Lüftungsverhalten, Möbel zu dicht an der Wand etc.) über die Feststellungen der Sachverständigen gestellt. Die Kammer habe nach Beweisaufnahme überraschend das Erfordernis eines Baumangels im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes als anspruchsbegründend angesehen und in ihrer Interessenabwägung zu Unrecht unterstellt, dass eine Änderung des Heiz- und Lüftungsverhalten oder der Raumnutzung das Schimmelproblem beseitigen könne.

Die Beteiligten zu 2 treten dem entgegen und verteidigen die landgerichtliche Entscheidung. 22

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen. 23

II. 24

Das zulässige Rechtsmittel ist nicht begründet. 25

1. Das Landgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung unter Anderem ausgeführt: Den Beteiligten zu 1 stehe unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der fensterlosen Giebelwand des Hauses E. zu. 26

Abwehransprüche wegen Störung ihres Sondereigentums durch das Gemeinschaftseigentum bestünden nicht, weil eine Mangelhaftigkeit der Giebelwand des Hauses E. nicht festgestellt sei. 27

Zunächst schieden Mängel aus, die etwa von der Oberkante der Wohnung der Antragsteller ausgehen, wo sich die Dachterrasse der oberen Wohnung befinde. Die entsprechende Vermutung des Sachverständigen W. sei durch die Stellungnahme des Dachdeckermeisters O. und die späteren Ermittlungen, insbesondere durch den Sachverständigen C., ausgeräumt. Alle Sachverständigen kämen zu dem Ergebnis, dass ein Feuchtigkeitseintritt durch die Dachterrasse oder durch die Außenwand in die Wohnung der Antragsteller ausscheide. 28

Die letzten Zweifel, ob sich gerade in der Außenwand, die die Schlafzimmerwand der Antragsteller bildet, Baumängel befinden, die der Sachverständige C. bei seiner mündlichen Anhörung noch offen gelassen hatte, seien durch die thermographische Untersuchung der streitigen Wand ausgeräumt. Seien derartige Mängel schon mit Blick auf die von dem Sachverständigen C. von innen her erstellten Erkundungsöffnungen unwahrscheinlich, so sei die letzte Sicherheit dadurch gegeben, dass das thermographische Gutachten keinerlei Besonderheiten in dieser verhältnismäßig starken Außenwand offen gelegt habe. Die Beteiligten beriefen sich auf derartige Mängel auch nicht mehr, und die von der Kammer insofern aufgrund ihres Amtsermittlungsgrundsatzes erhobenen Bedenken seien ausgeräumt. 29

Die Kammer sei nunmehr überzeugt, dass die Feuchtigkeitsschäden an der Schlafzimmerwand der Wohnung der Beteiligten zu 1 allein darauf zurückzuführen sei, dass sich durch die relativ kühle Außenwand Kondenswasser niederschlage, was sich nur durch zusätzliche Beheizung und Lüftung dieser Wand vermeiden lasse. Auch könnten die Beteiligten zu 1 nicht einen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums, hier der Außenwand bzw. Giebelwand des streitigen Gebäudes, geltend machen. Sie hätten eine Eigentumswohnung in einem 1972 errichteten Haus erworben. Die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes gemäß der Deutschen Industrienorm 4108 für Außenwände vorgeschriebenen Wärmedurchlasswiderstandswerte seien nicht nur 30

erreicht, sondern würden – so der Sachverständige C. - weit übertroffen. Auch etwaige Mängel an der darüber liegenden Dachterrasse seien nach den Dachdeckerarbeiten durch den Dachdeckermeister O. auch nach Prüfung durch den Sachverständigen C. auszuschließen.

Das Bayerische Oberste Landesgericht habe zwar in seinem Beschluss vom 31. August 1989 [ZMR 1990, 29 - 30, WuM 1989, 657] ausgeführt, ein ordnungsgemäßer Zustand hinsichtlich der Wärmedämmung könne auch dann nicht vorliegen, wenn die bei Errichtung des Bauwerks geltenden DIN-Vorschriften eingehalten worden seien. Es habe aber gleichzeitig darauf hingewiesen, dass nur eine solche Instandsetzung verlangt werden könne, die den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspreche. Dies bedeute, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden müssten, die geeignet seien, den Baumangel dauerhaft zu beseitigen, dass andererseits aber auch die Wirtschaftlichkeit der in Betracht kommenden Lösungsmöglichkeiten beachtet werden müssten. In ähnlicher Weise habe das Hanseatische Oberlandesgericht in seinem Beschluss vom 20. Januar 1998 [WuM 1999, 55] entschieden, dass nämlich ein gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichteter Anspruch auf eine modernisierende Instandsetzung ausscheide, wenn die Wärmedämmung einer Giebelwand nicht dem heutigen, aber dem im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen baulichen Standard entspricht, weil Modernisierungsmaßnahmen auch aus wirtschaftlichen Gründen zu versagen sein könnten.

Das Hanseatische Oberlandesgericht habe dabei einen dem vorliegenden ähnlichen Fall zu beurteilen gehabt, bei dem der seinerzeit im Bauzeitpunkt maßgebliche Mindestwert sogar um 20 % überschritten worden sei. Vorliegend werde dieser Wärmedämmwert noch in weit höherem Maße überschritten.

Die oben genannten Entscheidungen, die die Kammer ebenfalls zugrunde lege, verlangten eine Abwägung der wechselseitigen Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer. Diese habe sich nicht nur an den wirtschaftlichen Notwendigkeiten zu orientieren, sondern auch an den Möglichkeiten der einzelnen Beteiligten, den von ihnen beklagten Schaden zu vermeiden oder gering zu halten.

Bei dieser Abwägung falle insbesondere ins Gewicht, dass die Voreigentümer der Wohnung der Beteiligten zu 1 nach ihrer unbezweifelten überzeugenden Bekundung über 20 Jahre lang keinerlei Feuchtigkeitsschäden an der streitigen Außenwand beklagt hätten. Selbst nach Beseitigung der bauphysikalisch problematischen Innenwand durch die Beteiligten zu 1 seien keine Feuchtigkeitsschäden festzustellen gewesen.

Zudem sei zu berücksichtigen, dass es auch nach den Feststellungen des Sachverständigen W. allein die Beteiligten zu 1 seien, die über ein Feuchtigkeitsproblem klagten. Da sich die Außenwand in absolut einwandfreiem Zustand befinde, was die Beweisaufnahme ergeben habe, und keine Feuchtigkeit von außen eintrete, könne es nur die besondere Art der Nutzung durch die Beteiligten zu 1 sein, die die Feuchtigkeitsprobleme entscheidend fördere. Den Beteiligten zu 1 sei ggf. eine anderweitige Nutzung des von ihnen jetzt als Schlafzimmer genutzten Raumes zuzumuten. Auch dränge sich eine Veränderung der Raumbeheizung und Belüftung auf, die darin bestehen könnte, dass ein weiterer Heizkörper angebracht wird oder Zwangslüftungsmöglichkeiten geschaffen werden, wie sie in der Wohnung M. stattgefunden haben.

Hierbei sei weiterhin zu berücksichtigen, dass die Beteiligten zu 1 die früheren Holzfenster mit Einfachverglasung durch Isolierglasfenster in Kunststoffausführung mit

Thermopanscheiben ersetzt haben. Dadurch hätten die Beteiligten zu 1 die Zwangslüftung, die durch die früheren in der Regel undichten Fenster stattgefunden habe, beseitigt. Dichtere Fenster hätten aber - wie inzwischen allgemein bekannt - einen entscheidenden Nachteil: Im Inneren sammelte sich feuchte, verbrauchte Luft. Diese schlagte sich naturgemäß an der besonders kalten Außenwand, von der auch die Kammer ausgehe, nieder. Die Folge dieser bauphysikalisch nicht abgesicherten Ersetzung der Fenster hätten sich die Beteiligten zu 1 selbst zuzuschreiben.

Bei der Abwägung der wechselseitigen Interessen seien auch die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer zu berücksichtigen. Nur ein kleiner Teil dieser Miteigentümer wohne auch an der entsprechenden Außenwand. Auch diese aber lehnen ausweislich ihrer Darstellung in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer eine Veränderung der Außenwand ab, da sie selbst keine Beanstandungen haben und auch die Kosten, die bei sicherlich um 8.000,- EUR liegen, scheuten. Es könne den übrigen Wohnungseigentümern auch nicht verübelt werden, dass diese eine Aufbringung einer andersartigen Fassade ablehnen, weil sie das äußere Bild ihrer Wohnanlage erhalten wissen wollen. 37

Da die Beteiligten zu 1 einerseits durch isolierte Maßnahmen innerhalb ihres Wohnbereichs, entweder durch Veränderung der Heizungs- und Lüftungsmöglichkeiten in ihrem Schlafzimmer, oder durch eine andere Nutzung dieses Zimmers selbst Abhilfe schaffen könnten, erscheine es der Kammer grob unbillig, die Beteiligten zu 2 zu einer kostenmäßig und optisch erheblichen Umgestaltung der Außenfassade zu zwingen. 38

2. Diese Erwägungen halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand. Gesichtspunkte, die darauf hindeuten, dass die Überlegungen der Kammer von entscheidungserheblichen Rechtsfehlern beeinflusst sind, haben die Beteiligten zu 1 nicht aufgezeigt und sind auch sonst nicht ersichtlich. 39

a) 40

Einen Anspruch der Beteiligten zu 1 auf Beseitigung einer auf ihr Sondereigentum einwirkenden vom Gemeinschaftseigentum ausgehenden Störung (§ 1004 BGB) hat die Kammer zu Recht verneint. Zustandsstörer ist der Eigentümer einer Sache, von der eine Beeinträchtigung ausgeht, nicht allein aufgrund dieser Rechtsstellung, sondern nur, wenn die Beeinträchtigung wenigstens mittelbar auf seinen Willen zurückgeht (BGH NJW 2005, 1366). Dies wiederum setzt voraus, dass er die Beeinträchtigung durch eine eigene Handlung adäquat mitverursacht hat oder ihre Beseitigung entgegen einer Verpflichtung zum Tätigwerden unterlässt (Palandt-Bassenge BGB 66. Auflage 2007 § 1004 Rdz. 19). 41

b) 42

Dass die am Sondereigentum der Beteiligten zu 1 aufgetretenen Schäden in Gestalt der Bildung von Stockflecken und Schimmel von einem störenden Zustand des Gemeinschaftseigentums ausgehen, lässt sich nicht feststellen. Das Landgericht hat Schäden am Bauwerk, insbesondere Undichtigkeit oder originäre Mängel der Isolierung unter Bezug auf die Feststellungen der Sachverständigen beanstandungsfrei verneint. Dies wird von den Beschwerdeführern auch nicht angegriffen. 43

Dafür dass dadurch, dass die Beteiligten zu 1 - ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer - Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut haben, die Anforderungen an die bauphysikalischen Eigenschaften der Nordwand gestiegen sind (Wärmedämmung zur Vermeidung auftretenden Kondenswassers, bedingt durch einen zu 44

hohen Taupunkt der Außenwand), mit der Folge, dass nunmehr (aus der Kombination von isolierverglasten Kunststoffen mit der ungedämmte Fassade) ein Mangel des Gemeinschaftseigentums entstanden ist, spricht einiges:

Isolierverglaste Fenster – zumal in Schlafzimmern - harmonieren in vielen Fällen bauphysikalisch nicht mit ungedämmten Fassaden. Schlafzimmer sind oft ungeheizt, regelmäßig aber geringer beheizt als die angrenzenden Wohnräume. Aus diesen strömt warme Luft, die mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann als kühlere in das niedriger temperierte Schlafzimmer, kühlt ebenfalls ab und kann dann nicht mehr so viel Wasser tragen; sie muss also Feuchtigkeit abgeben, der Dampf kondensiert auf der Oberfläche. Ist das Zimmer – wie früher – mit einfach verglasten Fenstern ausgerüstet, so schlägt sich die Kondensatfeuchtigkeit an den Fensterscheiben als dem am schlechtesten gedämmten Bauteil nieder und wird über die üblichen "Tropfnasen" unschädlich nach draußen abgeleitet. Werden dagegen moderne isolierverglaste Fenster eingebaut, so haben diese oft einen höheren Dämmwert als die ungedämmte Außenfassade, in die sie eingebaut sind. Die anfallende Feuchtigkeit schlägt sich deshalb an dem kältesten Teil der Fassade nieder, durchfeuchtet diesen und bildet Stockflecken. 45

Ob diese Zusammenhänge vorliegend wirklich gegeben sind, mag aber letztlich offen bleiben. Denn es widerspräche in diesem Falle Treu und Glauben (§ 242 BGB), dass die Beteiligten zu 1 von den Beteiligten zu 2 die Beseitigung der Folgen eines Mangels verlangen, den sie selbst geschaffen haben. 46

c) 47

Soweit von Seiten der Sachverständigen festgestellt worden ist, dass der Taupunkt der Wand zu hoch liegt, ist hierin eine die Zustandshaftung der Gemeinschaft begründende Beeinträchtigung nicht zu erblicken. 48

Denn weder hat die Gemeinschaft diesen Zustand zurechenbar verursacht noch seine Beseitigung pflichtwidrig unterlassen. Eine Beseitigungspflicht bestand insoweit aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt. 49

aa) 50

Ein Anspruch auf Dämmung der Nordfassade steht den Beteiligten zu 1 nicht aus § 21 Abs. 4 WEG zu. Hier sei zunächst darauf hingewiesen, dass vorliegend das neue WEG vom 26. März 2007, BGBl. I, 370 zur Anwendung kommt, da für die Beurteilung nicht ein der letzten Tatsacheninstanz entsprechender Zeitpunkt, sondern das aktuelle Recht maßgebend ist, vgl. § 62 WEG n.F. (BGH NJW 1962 961; NJW 1953, 941 für das Revisionsgericht). Nach § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Eigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). 51

(a) 52

Erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustandes kommt nicht in Betracht, weil nach den einwandfrei im Anschluss an die Sachverständigen vom Landgericht getroffenen Feststellungen die Fassadendämmung den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes 53

geltenden DIN-Vorschriften entsprach, ja diese übertraf.

- (b)** 54
- Instandsetzungsbedürftig ist die Nordfassade ebenfalls nicht, weil sie – jedenfalls unter Ausblendung des Umstands einer etwa von den Beteiligten zu 1 durch den Einbau des Kunststofffensters geschaffenen neuen bauphysikalischen Situation mit erhöhtem Dämmungsbedarf - nicht einer Wiederherstellung ihres ursprünglichen ordnungsgemäßen Zustandes bedarf (vgl. OLG Hamm FG-Prax 2007, 69). 55
- Ob daraus, dass die Fassade 2001 gestrichen worden ist, auf ihre damalige Instandsetzungsbedürftigkeit geschlossen werden kann, erscheint unklar. Sollte dies der Fall gewesen sein, so war nach dem damaligen Stand nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung eine modernisierende Instandsetzung unter Einschluss einer Wärmedämmung – zumal mit Blick auf den Kostenaufwand im Vergleich zum bloßen Anstrich und die Folgen für die Durchfahrbreite und den Brandschutz – jedenfalls nicht zwingend geboten. 56
- (c)** 57
- Als modernisierende Instandsetzung können die Beteiligten zu 1 eine Dämmung der Nordfassade nach aktuellem Stand ebenfalls nicht beanspruchen. Von einer modernisierenden Instandsetzung spricht man, wenn im Zuge einer notwendigen Instandsetzung anstelle einer veralteten Einrichtung eine technisch verbesserte Einrichtung eingebaut wird, was voraussetzt, dass dies wirtschaftlich sinnvoll ist und der Aufwand in einem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen steht (Bärmann/Pick/Merle WEG § 21 Rdz. 121). Wenn also ein Anspruch auf modernisierende (verbessernde) Instandsetzung überhaupt bestehen kann (OLG Hamburg WuM 1999, 55, 57), so setzt dieser demnach eine Instandsetzungsbedürftigkeit voraus, die vorliegend nicht gegeben ist. 58
- bb)** 59
- Ein Modernisierungsanspruch, allein gerichtet auf die Verbesserung des nicht instandsetzungsbedürftigen Teiles eines Bauwerks als ordnungsgemäße Verwaltung ist den Beschwerdeführern verwehrt. 60
- Zwar wurde inzwischen durch § 22 Abs. 2 WEG n. F. die Möglichkeit einer Anpassung an den Stand der Technik eröffnet. Ein entsprechender Eigentümerbeschluss bedarf der 3/4 Mehrheit aller Eigentümer und der einfachen Mehrheit der Miteigentumsanteile. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch ohne Zusammenhang mit einer Reparatur Modernisierungsmaßnahmen beschließen zu können (vgl. Fabis, RNotZ 2007, 375; Meffert ZMR 2007, 758). 61
- Über eine solche Maßnahme, die sich zudem wohl kaum allein auf den die Wohnung der Beteiligten zu 1 unmittelbar betreffenden Teil der Fassade beziehen könnte, hat indes eine Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft bislang nicht stattgefunden. 62
- Weiter gehende bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß beeinträchtigt werden (§ 22 Abs. 1 WEG). Diese Schwelle ist hier indes bei der mit der erbetenen Maßnahme der Wärmedämmung einher gehenden Veränderung der Fassade – auch mit Blick auf die Verringerung der Breite der Zufahrt zu den Kfz.-Stellplätzen um 12 cm - überschritten. 63

III.	64
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 62 Abs. 1; 47 a. F. WEG.	65
Die Wertfestsetzung folgt aus §§ 62 Abs. 1; 48 Abs. 3 a. F. WEG, sie beruht auf den geschätzten Kosten für die erstrebte Maßnahme.	66
