Oberlandesgericht Düsseldorf, I-3 Wx 98/07

Datum:	19.12.2007
Gericht:	Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper:	3. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	I-3 Wx 98/07
ECLI:	ECLI:DE:OLGD:2007:1219.I3WX98.07.00

Vorinstanz:	Landgericht Düsseldorf, 19 T 236/06

Tenor:

Der angefochtene Beschluss wird unter Zurückweisung des weiter gehenden Rechtsmittels teilweise dahin geändert, dass der Verpflichtungsausspruch hinsichtlich der Beseitigung des WC und des Handwaschbeckens sowie der Unterlassung der Wohnnutzung entfällt.

Die Gerichtskosten des ersten und zweiten Rechtzuges tragen die Beteiligten zu 1 und 2 zu insgesamt 83 %, die Beteiligte zu 3 zu 17%. Die Gerichtskos-ten des dritten Rechtszuges werden den Beteiligten zu 1 und 2 zu insgesamt 78 %, der Beteiligten zu 3 zu 22 % auferlegt.

Außergerichtliche Kosten werden im gesamten Verfahren nicht erstattet.

Wert:

2. Instanz: 6.000,- Euro

3. Instanz: 4.500,- Euro

I. 1

2

Die beteiligten Mitglieder der aus 4 Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft streiten um den Umfang des Nutzungsrechts der Beteiligten zu 3 an dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Dachboden des Hauses.

Die Beteiligten zu 1 und 2 sind Eigentümer der im ersten Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 2, der Beteiligte zu 1 ist zugleich der Verwalter. 3

Die Beteiligte zu 3 ist Eigentümerin der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 4. 4

Gemäß § 3 Abs. 4 der Teilungserklärung ist dieser Wohnung die ausschließliche Sondernutzung des Dachbodens, der im Aufteilungsplan nicht näher bezeichnet ist, zugewiesen. Als die Beteiligte zu 3 die Wohnung 1993 erwarb, war der Dachboden mit einer Toilette, einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet. Diese Sanitäreinrichtungen waren 1987 mit Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft dort eingebaut worden, um den Kindern der in der Wohnung lebenden Großfamilie die Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken zu ermöglichen. 5

1997 brachte die Beteiligte zu 3 am Eingang zum Dachboden mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eine Wohnungstür an, zu der allein die Beteiligte zu 3 Schlüssel besitzt. In der Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 16. Mai 1997 heißt es hierzu u. A.: 6

"Die Türe zum Speicher darf eingebracht werden. Jedoch darf der Zugang 7

zu Gemeinschaftseinrichtungen nicht versperrt werden…" 8

Die Beteiligte zu 3 errichtete auf dem Dachboden mehrere Zwischenwände. Die Speicherräume stattete sie zu nicht näher bekannter Zeit u. A. mit einem Tisch nebst Tischdecke und zwei Stühlen, Fernseher und Radiogerät sowie einer mit Bettlaken bezogenen Matratze aus. 9

Spätestens seit 2001 streiten die Beteiligten zu 1 und 2 sowie 3 darüber, ob der Dachboden zu Wohnzwecken genutzt werden darf. In der Notiz zu einem unter den Beteiligten zu 1 und 3 am 26. November 2001 geführten Gespräch heißt es: 10

"Betr. Speicherumbau 11

Lt. Teilungserklärung darf der Speicher nicht als Wohnraum genutzt 12

werden. 13

Fr. M. sichert zu, daß ab jetzt keiner mehr die Räumlichkeiten 14

auf dem Speicher als Wohnraum nutzt. 15

Das weitere Vorgehen wird auf der nächsten Eigentümerversammlung im 16

Jahr 2002 mit den Miteigentümern besprochen." 17

In der Folgezeit entfernte die Beteiligte zu 3 mit Hilfe des Beteiligten zu 1 die Sanitäreinrichtungen oder tauschte sie aus. 18

Im Jahr 2004 brachte die Beteiligte zu 3 u. A. eine Toilette, ein Waschbecken und einen Lüfterventilator an und ließ darüber hinaus ohne Zustimmung der übrigen 19

Wohnungseigentümer im Dachboden ein zusätzliches Dachflächenfenster einbauen, zu dessen Entfernung sie vergeblich aufgefordert wurde.

Zuvor hatte die Beteiligte zu 3 Wassereinbrüche auf dem Dachboden festgestellt und zur Untersuchung der Schadensursache den Sachverständigen W. beauftragt, der in seiner Stellungnahme vom 14. Februar 2004 ausführt, dass die "Wohnraumdachfenster im Galeriegeschoss sämtlich undicht" (…) und (…) "infolge eindringenden Wassers die weiteren tragenden Bauteile wie Sparren und weitere Dachkonstruktion gefährdet" seien. 20

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben im Wesentlichen geltend gemacht, die von der Beteiligten zu 3 vorgenommenen Ausbaumaßnahmen auf dem Dachboden seien vorgenommen worden, um diesen als Wohnraum nutzen zu können. Sie bewohne diesen teilweise selbst, teilweise überlasse sie ihn an dritte Personen, denen sie Räume in ihrer Wohnung vermietet habe, zu Wohnzwecken. 21

Der Einbau des Dachflächenfensters stelle eine bauliche Veränderung dar, die die Beteiligte zu 3 auch unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr im Hinblick auf Feuchtigkeitsschäden im Dachboden nicht eigenmächtig habe vornehmen dürfen. Sie sei vielmehr verpflichtet gewesen, von ihr bemerkte Schäden am Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Dies ergebe sich aus dem wie folgt lautenden Punkt 5 der Gemeinschaftsordnung: 22

> "Jeder Eigentümer ist verpflichtet, von ihm bemerkte Mängel oder Schäden am Grundstück oder Gebäude, deren Beseitigung den Eigentümern gemeinschaftlich obliegt, dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. ..." 23

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben beantragt, 24

die Beteiligte zu 3 zu verpflichten, 25

1. die nachfolgenden Ein- und Umbauten im Speicherraum und am Dach 26

des Hauses E. zu beseitigen: 27

das cremefarbene WC (Toilette) und das cremefarbene Handwasch- 28

becken auf dem Speicher, 29

die Eingangstür zum Speicherraum, 30

die Zwischenwände auf dem Speicher, 31

das Dachfenster auf der Rückfront des Daches 32

und den vorherigen Zustand wieder herzustellen. 33

34

2. es bei Vermeidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,- Euro, 35

ersatzweise bis zu sechs Monten Ordnungshaft zu unterlassen, 36

den Speicherraum des Wohnhauses E. 37

selbst und/ oder durch die Überlassung an Dritte als Wohnraum zu 38

Wohnzwecken zu nutzen. 39

Die Beteiligte zu 3 hat beantragt, 40

die Gesuche zurückzuweisen. 41

Sie hat geltend gemacht, der Dachboden werde weder von ihr selbst noch durch Überlassung an Dritte zu Wohnzwecken genutzt, sondern diene ihr lediglich zum gelegentlichen stundenweisen Aufenthalt zu Hobbyzwecken wie Singen und Malen. Im Übrigen sei die Nutzung als Wohnraum aber auch erlaubt. Entsprechendes gelte für den Einbau des Dachflächenfensters, welcher im Übrigen ausweislich der gutachtlichen Stellungnahme des von ihr beauftragten Sachverständigen W. als Maßnahme ordnungsgemäßer Instandsetzung zur Gefahrenabwehr erforderlich gewesen sei, weil u. A. aufgrund der mangelnden Be- und Entlüftungsmöglichkeit bereits Feuchtigkeitsschäden auf dem Dachboden eingetreten seien. 42

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme über die Frage des Vorhandenseins der Sanitärgegenstände bereits im Jahre 1993 am 21. August 2006 – unter Ablehnung der Anträge im Übrigen - die Beteiligte zu 3 verpflichtet, das mittlere Dachfenster auf der Rückfront des Daches des Hauses zu beseitigen und den vorherigen Zustand des Daches wieder herzustellen. 43

Gegen die amtsgerichtliche Entscheidung haben sowohl die Beteiligten zu 1 und 2 als auch die Beteiligte zu 3 sofortige Beschwerde eingelegt. 44

Die Beteiligten zu 1 und 2 haben ihre ursprünglichen Anträge weiter verfolgt, soweit das Amtsgericht denselben nicht entsprochen hat. Die Beteiligte zu 3 hat sich gegen die vom Amtsgericht in Bezug auf das Dachfenster ausgesprochene Rückbauverpflichtung gewandt und hierzu gemeint, sie sei ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum Einbau des Dachfensters berechtigt gewesen, weil diese hierdurch nicht beeinträchtigt würden. 45

Das Landgericht hat – unter Zurückweisung des Rechtsmittels der Beteiligten zu 3 und des weitergehenden Rechtsmittels der Beteiligten zu 1 und 2 - am 10. April 2007 den amtsgerichtlichen Beschluss geändert und die Beteiligten zu 3 verpflichtet, 46

1. das cremefarbene WC und das cremefarbene Handwaschbecken 47

im Speicherraum des Hauses E. 48

zu beseitigen. 49

2. es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,- Euro, 50

ersatzweise bis zu sechs Monten Ordnungshaft zu unterlassen, 51

den Speicherraum des Wohnhauses E. 52

selbst und/ oder durch die Überlassung an Dritte als Wohnraum zu 53

Wohnzwecken zu nutzen. 54

55

Hiergegen wendet sich die Beteiligte zu 3 mit der sofortigen weiteren Beschwerde. 56

57

Die Beteiligten zu 1 und 2 treten dem entgegen und verteidigen die landgerichtliche Entscheidung.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen. 58

II. 59

Das zulässige Rechtsmittel ist zum Teil begründet. 60

1. Das Landgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung unter Anderem ausgeführt, 61

das Rechtsmittel der Beteiligten zu 3 habe keinen Erfolg; das Rechtsmittel der Be- 62

teiligten zu 1 und 2 nur insoweit, als sie die Beseitigung des WC und des Hand- 63

waschbeckens sowie die Verpflichtung zur Unterlassung der Dachbodennutzung 64

zu Wohnzwecken begehren. 65

Im Ergebnis zu Recht habe das Amtsgericht die Beteiligte zu 3 verpflichtet, das von ihr zusätzlich eingebaute mittlere Dachfenster auf der Rückfront des Daches des Hauses E. zu beseitigen und den vorherigen Zustand des Daches wiederherzustellen. 66

Den Beteiligten zu 1 und 2 stehe insoweit ein Anspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG zu. 67

Der Einbau des Dachflächenfensters stelle eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar, weil damit in die Substanz des im Gemeinschaftseigentum stehenden Daches eingegriffen worden und eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung realer Teile des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen worden sei [vgl. Bärmann/Pick/Merle, WEG, 7. Auflage, § 22 Rdnr. 6, Weidnauer, WEG, 7. Auflage, § 22 Rdnr. 1]. Soweit die Beteiligte zu 3 geltend mache, es handele sich hier um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, sei dem schon deshalb nicht zu folgen, weil die Beteiligte zu 3 selbst nicht schlüssig dargetan habe, dass zur Behebung des im Dachboden eingetretenen Feuchtigkeitsschadens der Einbau eines weiteren Dachfensters erforderlich gewesen ist. Dies ergebe sich aus der von der Beteiligte zu 3 selbst überreichten gutachtlichen Stellungnahme des Sachverständigen W. gerade nicht; vielmehr führe der Sachverständige die festgestellte Durchfeuchtung lediglich auf die Undichtigkeit der vorhandenen Dachfenster zurück. 68

Der Einbau des Dachflächenfensters habe danach als bauliche Veränderung der -unstreitig nicht vorliegenden - Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedurft. Diese wäre nach §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 14 Nr. 1 WEG nur dann entbehrlich gewesen, wenn der Einbau des Fensters den übrigen Wohnungseigentümern keinen Nachteil verursacht hätte, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Ein solcher Nachteil, der in jeder nicht ganz unbedeutenden Beeinträchtigung zu sehen sei, liege hier jedoch vor. Ob ein Nachteil bereits in der optischen Veränderung des Gebäudes zu sehen sei, oder nur bei einer ästhetischen Beeinträchtigung des Gesamteindrucks vorliegt, könne im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben. Denn ein nicht hinnehmbarer Nachteil sei den Beteiligten zu 1 und 2 jedenfalls dadurch entstanden, dass die Beteiligte zu 3 durch den Einbau eines zusätzlichen Dachflächenfensters im Zusammenspiel mit den übrigen von ihr vorgenommenen Ausbaumaßnahmen jedenfalls die Möglichkeit geschaffen habe, den Speicherraum wohnungsähnlich und damit intensiver als durch das ihr eingeräumte 69

Sondernutzungsrecht erlaubt, zu nutzen [vgl. BayObLG, WuM 1993, 706 f., BayObLG, WuM 1994, 163 ff. jeweils m.w.N.].

Da vorliegend in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine konkrete Nutzungsbestimmung oder -beschränkung hinsichtlich des der alleinigen Sondernutzung durch die Beteiligte zu 3 zugewiesenen Dachbodens nicht getroffen worden sei, ergäben sich Art und Ausmaß der das Sondernutzungsrecht einräumenden Nutzung aus § 15 Abs. 2 WEG. Nach dem in dieser Vorschrift zum Ausdruck kommenden allgemeinen Rechtsgedanken dürfe die Beteiligte zu 3 die Dachräume in einer der Beschaffenheit dieser Räume entsprechenden Weise nutzen. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass Speicherräume regelmäßig nur zum Abstellen von Gegenständen verwendet und daher nur gelegentlich betreten würden, könne allenfalls noch die Duldung eines Dachbodens als Hobbyraum oder Werkstatt von den Miteigentümern verlangt werden. Hier habe jedoch die Beteiligte zu 3 durch den im Zusammenhang mit den übrigen Ausbaumaßnahmen zu bewertenden Einbau eines weiteren Dachflächenfensters die Möglichkeit zu einer wesentlich intensiveren wohnungsähnlichen Nutzung des Speicherraumes und damit auch einer höheren personenmäßigen Belegung ihrer Wohnung geschaffen. Dies stelle gerade in einer - wie hier bestehenden - kleinen Wohnungseigentümergemeinschaft eine nicht nur geringfügige Benachteiligung der übrigen Wohnungseigentümer dar, die die Beteiligten zu 1 und 2 nach dem Maßstab des § 14 WEG nicht hinzunehmen brauchten [vgl. BayObLG, a.a.O.]. 70

Etwas Anderes ergebe sich hier auch nicht daraus, dass - wie inzwischen unstreitig - der Dachboden bereits von den Voreigentümern der Beteiligten zu 3 zu wohnungsähnlichen Zwecken genutzt und dies von den übrigen Wohnungseigentümern zumindest geduldet worden sei. Zum Einen lasse sich daraus, dass die Beteiligten zu 1 und 2 die über das Sondernutzungsrecht hinausgehende Nutzung des Dachbodens durch den Voreigentümer über einen gewissen Zeitraum hingenommen haben, nicht herleiten, dass die Beteiligten zu 1 und 2 auch ihr Recht, die Beteiligte zu 3 auf Beseitigung von baulichen Veränderungen, die ihr die Möglichkeit zu einer weiter intensivierten Nutzung der Räume zu Wohnzwecken bieten, verwirkt haben könnten. Im Übrigen habe die Beteiligte zu 3 sich ihrer eventuellen Rechte jedenfalls dadurch begeben, dass sie mit der Unterzeichnung der Erklärung vom 26. November 2001 freiwillig auf die Nutzung der Speicherräume zu Wohnzwecken verzichtet habe. Warum die Beteiligte zu 3 meine, durch die Unterzeichnung dieser Erklärung eine Verpflichtung nicht eingegangen zu sein, sei nicht nachzuvollziehen. 71

Zu Unrecht habe das Amtsgericht den Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 auf Beseitigung der Toilette und des Handwaschbeckens zurückgewiesen. Insoweit ergebe sich ein Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG. 72

Zwar sei dem Amtsgericht darin zuzustimmen, dass der Einbau der hier im Streit stehenden Sanitäranlagen keine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG darstellt, da der Anschluss an bereits bei Erwerb der Wohnung durch die Beteiligte zu 3 vorhandene und ursprünglich unstreitig mit Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft verlegte Leitungen erfolgt ist. Gleichwohl seien diese Einbauten von der Beteiligte zu 3 zu entfernen, weil auch der Anschluss eines WC und eines Handwaschbeckens insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Einbau des Dachflächenfensters gesehen die Möglichkeit zu einer wohnungsähnlichen Nutzung des Dachbodens schaffe, die die Beteiligten zu 1 und 2 - wie ausgeführt - über das nach § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmende Maß benachteilige und von diesen nicht hingenommen werden muss. 73

74

Zudem habe die Beteiligte zu 3 durch die Erklärung vom 26. November 2001 und die daraufhin erfolgte Entfernung der alten Anlagen auf die Ausstattung der Speicherräume mit Sanitäreinrichtungen verzichtet.

Ebenfalls zu Unrecht habe das Amtsgericht schließlich den von den Beteiligten zu 1 und 2 mit dem Antrag zu 2 verfolgten Unterlassungsanspruch abgelehnt. Die Beteiligten zu 1 und 2 könnten von der Beteiligten zu 3 die Unterlassung der Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG verlangen. Wie bereits ausgeführt, sei die wohnungsähnliche Nutzung der Speicherräume durch das der Beteiligten zu 3 zugewiesene Sondernutzungsrecht nicht gedeckt, sondern stelle eine von den Miteigentümern nicht hinzunehmende Benachteiligung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG dar. Dahinstehen könne, ob der Dachboden - wie zwischen den Beteiligten streitig - bereits von der Beteiligten zu 3 zu Wohnzwecken genutzt wird, da zur Bejahung eines (vorbeugenden) Unterlassungsanspruchs gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB schon eine erstmals ernsthaft drohende Beeinträchtigung ausreiche. Eine solche sei im vorliegenden Fall gegeben, da der Ausbau des Dachbodens mit einem weiteren Dachflächenfenster und sanitären Einrichtungen wie dargelegt die Möglichkeit zur wohnungsähnlichen Nutzung geschaffen habe und es - gerade auch im Hinblick auf die von den Beteiligten zu 1 und 2 unwidersprochen vorgetragene und fotografisch dokumentierte Ausstattung der Räume mit Matratze, Tisch, Stühlen und Rundfunkgeräten - nahe liegt, dass von dieser Möglichkeit zukünftig auch Gebrauch gemacht werden soll. 75

2. Diese Erwägungen halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand. 76

Das Landgericht hat zunächst zutreffend einen Anspruch der Beteiligten zu 1 und 2 auf Rückgängigmachung der vorgenommenen baulichen Veränderung in Gestalt des Dachfenstereinbaus bejaht, allerdings zu Unrecht einen solchen auf Unterlassung der Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken und auf Beseitigung der Toilette und des Handwaschbeckens befürwortet. 77

a) Unterlassung der Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken 78

Entgegen der Auffassung der Kammer steht den Beteiligten zu 1 und 2 ein Anspruch aus §§ 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB, 15 Abs. 3 WEG auf Unterlassung der Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken nicht zu. Hiernach kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen ergibt (§ 15 Abs. 3 WEG) sowie Beseitigung entsprechender Störungen verlangen (§ 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB). 79

aa) 80

Zu Recht ist die Kammer davon ausgegangen, dass vorliegend die Teilungserklärung eine konkrete Nutzungsbestimmung oder eine Beschränkung der alleinigen Sondernutzung hinsichtlich des der alleinigen Sondernutzung durch die Beteilige zu 3 zugewiesenen Dachbodens nicht trifft. 81

Die Teilungserklärung verbietet die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nicht ausdrücklich. Die Beteiligte zu 3 erhält als Eigentümerin der Wohnung Nr. 4 "die ausschließliche Nutzung des Dachbodens, im Aufteilungsplan braun angelegt". 82

Es mag offen bleiben, ob diese Regelung bei Fehlen gegenteiliger Anhaltspunkte als eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter ausgelegt werden könnte. Dafür spricht, dass die Nutzung zu dauerndem Wohnen nicht der regelmäßigen Zweckbestimmung eines Dachbodens entspricht (vgl. BayObLG ZWE 2007, 47; Senat WuM 1997, 517). Andererseits wird vorliegend nicht der Nutzungszweck der in Rede stehende Fläche im Dachgeschoss ("*als Dachboden*") festgeschrieben, sondern lediglich die Nutzung *des Dachbodens* in Form eines Sondernutzungsrechts dem Eigentümer der Wohnung Nr. 4 zugeordnet, also in erster Linie eine Nutzungszuweisung ausgesprochen. Gegen eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter mit der Folge eines Ausschlusses jeglicher Wohnnutzung spricht aber hier zusätzlich zum Einen, dass die vom Sachverständigen W. als Galeriegeschoss bezeichneten Räumlichkeiten schon zu Anfang mehrere großflächige Dachflächenfenster aufwiesen, was sich im Falle einer gewollten Zweckzuweisung ausschließlich als Abstellraum als sinnlos, jedenfalls aber mit Blick auf den erhöhten Installations- und Wartungsaufwand als unwirtschaftlich darstellte. Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten im Dachgeschoss ("Dachboden") in der Folgezeit 1987 im Einvernehmen mit den Wohnungseigentümern zu Wohnzwecken einer Großfamilie und von der Beteiligten zu 3 nach ihrem Erwerb 1993 jedenfalls zumindest ähnlich einem Hobbyraum genutzt worden sind. Unter diesen Umständen kann jedenfalls die Nutzung des Dachgeschosses als Hobbyraum, die allein von der Beteiligten zu 3 beansprucht wird, nicht als zweckwidrig eingestuft werden. Dies hat zur Folge, dass eine Raumnutzung, die den Mittelpunkt der Lebensführung einer Person oder einer Familie bildet – ohne Änderung der Teilungserklärung – zwar ausgeschlossen ist, nicht aber ein gelegentliches Benutzen zu Wohnzwecken, etwa als Gästezimmer, das bei einer Zweckbestimmung als Hobbyraum zu tolerieren wäre (vgl. BayObLG ZWE 2007, 47; NZM 1999, 33; KK-WEG Abramenko § 14 Rdz. 13 m.w.N.). 83

bb) 84

Ewas Anderes könnte allerdings gelten, wenn die Beteiligte zu 3 sich durch die Erklärung vom 26.11.2001 in einer Weise gebunden hätte, die es zulässt, ihr nunmehr jegliche Wohnnutzung zu versagen. Dies ist indes nicht der Fall. Denn die Beteiligte zu 3 wollte offenbar nicht eine auf Änderung der Teilungserklärung abzielende Erklärung abgegeben, sondern nur deklaratorisch einen Verzicht auf die Wohnnutzung aussprechen, von der sie aufgrund der Erklärung des Verwalters meinte, dass die Teilungserklärung diese nicht erlaube. Geschäftsgrundlage dieser Erklärung war also, dass die Teilungserklärung die Wohnnutzung des Dachgeschosses verbietet, was nicht der Fall ist. Wäre indes die Erklärung auf eine Änderung der Teilungserklärung gerichtet, so käme hinzu, dass diese nur durch Vereinbarung unter Beteiligung sämtlicher Wohnungseigentümer geändert werden könnte. An der Vereinbarung war aber neben der Beteiligten zu 3 nur der Verwalter beteiligt, von dem nicht gesagt ist, dass er mit entsprechender Vollmacht der übrigen Wohnungseigentümer versehen war. 85

cc) 86

Da nach den vorangegangenen Ausführungen eine Zweckbestimmung des "Dachbodens" als bloßer Abstellraum nicht festgeschrieben und jegliche anderweitige Nutzung nicht von vornherein ausgeschlossen ist, kommt es darauf an, ob die Versagung der Wohnnutzung in Bezug auf das Dachgeschoss dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Dies ist nicht der Fall. Denn das Dachgeschoss war wie ausgeführt früher als Wohnung von einer Großfamilie genutzt, ist – wie die Fotos zeigen - entsprechend eingerichtet und abgetrennt; der Sachverständige W. spricht vom Galeriegeschoss. Beachtliche Gründe, die für ein wohlverstandenes Interesse der 87

Wohnungseigentümer an der generellen Versagung der Wohnnutzung, also auch im Umfang eines Hobbyraumes, sprechen, sind weder dargetan noch sonst ersichtlich.

Hinzu kommt, dass ein Unterlassungsanspruch voraussetzt, dass eine Wohnnutzung durch die Beteiligte zu 3 im Sinne eines Aufenthalts einiger Dauer bereits stattgefunden hat, was nicht ohne weiteres als festgestellt gelten kann, und als materielle Anspruchsvoraussetzung ferner drohende Wiederholung (vgl. BGH NJW 2005, 594). Zumindest an letzterem fehlt es, da die Beteiligte zu 3 eine "Wohnnutzung" des Dachbodens im eigentlichen Sinne nicht beansprucht, sondern lediglich die Beibehaltung ihrer "Hobbynutzung" (Singen und Malen) unter Benutzung der aus den Fotos ersichtlichen "Komfortmerkmale". 88

Hiernach bleibt festzuhalten, dass, dass der Beteiligten zu 3 jedenfalls aufgrund ihrer derzeit objektivierten Nutzung – zumal mit Blick auf die angesprochenen Besonderheiten des Falles – eine Unterlassung einer Wohnnutzung des Dachbodens schlechthin nicht aufgegeben werden kann. 89

b) Entfernung des WC und das Handwaschbeckens 90

Zu Unrecht hat die Kammer auch die Beteiligte zu 3 für verpflichtet gehalten, das WC und das Handwaschbecken zu entfernen. Abgesehen davon, dass der Beteiligten zu 3 die Wohnnutzung schlechthin nicht zu untersagen ist, können diese bei Eigentumserwerb jedenfalls zunächst bereits vorhanden Sanitäreinrichtungsgegenstände für die hier mit Blick auf die angesprochenen Besonderheiten zu tolerierende Nutzung als Hobbyraum nicht von vornherein als atypisch angesehen werden. Sie stellen Ausstattungsmerkmale dar, die bei der Ausübung von Freizeitbeschäftigungen einen gewissen Komfort bedeuten, und nicht zwingend auf die Vorbereitung einer (umfassenden) Wohnnutzung hinweisen. 91

Aufgrund der Erklärung der Beteiligten zu 3 vom 26. November 2001 ergibt sich entsprechend den vorangegangenen Ausführungen nichts Abweichendes. Die Duldung der Entfernung der alten Anlagen lässt sich auch nicht als Verzicht auf die Ausstattung der Räume des Dachbodens mit Sanitäreinrichtungen auslegen, jedenfalls nicht auch für den Fall, dass die Wohnnutzung der Beteiligten zu 3 nicht schlechthin verboten werden kann, sondern die ein gelegentliches Benutzen zu Wohnzwecken einschließende Nutzung als Hobbyraum toleriert werden muss. 92

c) Beseitigung Dachfenster 93

aa) 94

Die Beteiligte zu 3 hat dadurch, dass sie das mittlere Dachfenster auf der Rückfront eingebaut hat, in die Dachkonstruktion und somit in einen nach § 5 Abs. 2 WEG ausdrücklich dem Gemeinschaftseigentum zugeordneten Bauteil eingegriffen. Die Beteiligte zu 3 hätte daher für die bauliche Veränderung, die einen erheblichen Eingriff in die äußere Gestaltung des Gebäudes darstellt - zumal das eingebaute Fenster, wie die überreichten Fotos zeigen, großflächiger als das daneben befindliche ausgelegt ist - die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer einholen müssen (§§ 22 Abs. 1, 14 WEG). Dies gilt um so mehr, als das Dachfenster mit dem Einbau in die Dachfläche zum Gemeinschaftseigentum gehört, dessen Instandhaltungsaufwand sich hierdurch im Vergleich zu einer schlichten Eindeckung mit Dachpfannen erhöht. Neben der Gefahr der Undichtigkeit birgt das Dachfenster zudem künftig ein Streitpotential hinsichtlich der Kosten im Falle des Verschleißes bzw. der Erneuerungsbedürftigkeit, ob diese nämlich zu Lasten der Gemeinschaft gehen. 95

96

bb)

Offenbleiben mag, ob der Fenstereinbau – ggf. auch ohne die vorgesehene Unterrichtung des Verwalters – zu tolerieren wäre, wenn es sich hierbei um eine Notmaßnahme der Instandsetzung gehandelt hätte. Denn Letzteres war – so rechtlich einwandfrei das Landgericht - nicht der Fall. Den angebotenen Sachverständigenbeweis haben die Vorinstanzen hierzu zu Recht nicht erhoben. Denn er war nicht durch schlüssiges Vorbringen unterlegt. Nach der gutachtlichen Stellungnahme W. vom 14.02.2004 waren die Wohnraumfenster im Galeriegeschoss sämtlich undicht und wiesen starke Durchfeuchtungsspuren auf, es drang Regenwasser ein; dadurch seien die Holzrahmen, insbesondere in den Eckstößen verfault, das Holz habe keine ausreichende Stabilität mehr; infolge des eindringenden Wassers seien auch die weiteren tragenden Bauteile, wie Sparren und weitere Dachkonstruktion gefährdet; es bestehe unbedingter Handlungsbedarf. 97

Der Gutachter nennt nicht nur keine Abhilfemaßnahmen, insbesondere nicht den Einbau eines weiteren Dachfensters, sondern befürwortet auch nicht die Schaffung einer Querlüftung. Gerade der Vortrag, der Sachverständige habe als eine wesentliche Ursache der starken Feuchtigkeitsschäden (angefaulte Dachsparren) ermittelt, dass der Dachbodenraum keine Querlüftung ermögliche und dies der Beteiligten zu 3 mündlich erklärt erweist sich als unschlüssig. Denn in seiner schriftlichen Stellungnahme hatte der Gutachter die Durchfeuchtung, die Schäden und den Handlungsbedarf auf eindringendes Regenwasser zurückgeführt. Dieser Ursache – dies kann der Senat auch ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen beurteilen – kann (anders u. U. bei Kondensfeuchtigkeit) denknotwendig nicht durch Schaffung einer Querlüftung begegnet werden. Damit erwies sich der Einbau des Fensters zur Beseitigung der Feuchtigkeitsursache von vornherein als ungeeignet und war der Sachverständigenbeweis – da das Gegenteil erwiesen war - nicht zu erheben. 98

III. 99

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 62 Abs. 1; 47 a. F. WEG. 100

Die Wertfestsetzung folgt aus §§ 62 Abs. 1; 48 Abs. 3 a. F. WEG. 101

... 102

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE