
Datum: 06.03.2001
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 15. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 15 W 320/00
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2001:0306.15W320.00.00

Vorinstanz: Landgericht Essen, 2 T 140/00

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 2) bis 81) tragen die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten des Verfahrens dritter Instanz findet nicht statt.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 5.000,00 DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten zu 1) bis 80) sind die Miteigentümer der vorbezeichneten Wohnungs- und Teileigentumsanlage. Die Beteiligte zu 81) ist die Verwalterin.

Die Aufteilung des Grundstückseigentums und die Bildung von Sondereigentum ist erfolgt durch die Teilungsvereinbarung vom 02.06.1971 (UR-Nr. des Notars H in E). Dort heißt es auf Seite 19 unter § 2, daß bestimmte Gegenstände zum Sondereigentum gehören, insbesondere:

1

2

3

4

5

"5.

Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen; danach stehen im Sondereigentum Öfen, Herde, Wasch- und Badeeinrichtungen, Wandschränke, Garderoben, Etagenheizungen, Rolläden sowie die Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen jeder Art von den Hauptsträngen an, soweit diese Gegenstände wesentliche Bestandteile des Grundstücks im Sinne der §§ 93 bis 95 des BGB sind."

In der Eigentümerversammlung vom 11.05.1999 wurde unter Tagesordnungspunkt 7 g Abs. 4 folgender Beschluß mehrheitlich gefaßt:

"... daß die Reparatur und der Austausch defekter Heizungsventile von jedem Eigentümer selber veranlaßt und die Kosten auch nicht von der Gemeinschaft übernommen werden."

Die Beteiligten zu 1) haben mit einem beim Amtsgericht am 09.06.1999 eingegangenen Schriftsatz vom 08.06.1999 ihres Verfahrensbevollmächtigten beantragt, diesen Beschluß für ungültig zu erklären. Zur Begründung haben sie ausgeführt, daß Heizungsventile als Bestandteil der Heizungsanlage zwingend im Gemeinschaftseigentum stünden.

Die Beteiligten zu 2) bis 81) sind dem Beschlußanfechtungsantrag entgegengetreten. Durch die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft sei bestimmt, daß Zu- und Ableitungen der Versorgungsanlagen jeder Art, somit auch der Heizungen ab dem Abzweig des Hauptstranges als Sondereigentum zu betrachten seien. Hierzu seien auch die Heizungsventile zu zählen. Von gemeinschaftlichem Eigentum könne nur dann ausgegangen werden, wenn die bestimmten Anlagen, Einrichtungen und Vorrichtungen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und Nutzen dienten. Thermostatventile kämen hingegen nur dem jeweiligen Anwender zugute.

Das Amtsgericht hat durch Beschluß vom 24.03.2000 dem Anfechtungsantrag stattgegeben.

Gegen diesen Beschluß haben die Beteiligten zu 2) bis 81) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat mit den Beteiligten in öffentlicher Sitzung vom 06.07.2000 vor der vollbesetzten Zivilkammer mündlich verhandelt und durch Beschluß vom selben Tag das Rechtsmittel der Beteiligten zu 2) bis 81) zurückgewiesen. Zur Begründung hat die Kammer ausgeführt, daß die Heizungsventile zum Gemeinschaftseigentum zu zählen seien. Sie seien zwar wesentliche Bestandteile der Heizkörper, die zum Sondereigentum der einzelnen Wohnungseigentümer gehörten. Die Ventile hätten aber, wenn auch vorrangig als Regler der Raumtemperatur gedacht, Einfluß auf die Funktion der gesamten Heizungsanlage im Haus.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 2) bis 81), die sie mit einem beim Oberlandesgericht am 28.08.2000 eingegangenen Schriftsatz vom selben Tag eingelegt haben.

Die Beteiligten zu 1) beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels. Sie bestreiten eine wirksame Bevollmächtigung der Verfahrensbevollmächtigten der Beschwerdeführer. Zur Begründung verweisen sie auf den Inhalt eines Beschlusses des Senats vom 26.03.1990 ().

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 2)

bis 81) folgt bereits daraus, daß ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

Die Verfahrensbevollmächtigten der Beschwerdeführer waren auch wirksam bevollmächtigt. Die Verfahrensbevollmächtigten sind von der Beteiligten zu 81), der Verwalterin, bevollmächtigt worden. Hierzu war die Verwalterin aufgrund des Verwaltervertrages vom 04.11.1994 berechtigt. Gemäß § 3 Ziffer 15 ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, im Namen aller Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten sowie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen. Zur Vertretung der Wohnungseigentümer oder einer überwiegenden Zahl von ihnen im gerichtlichen Verfahren ist der Verwalter berechtigt, wenn er dazu durch Vereinbarung oder durch Eigentümerbeschluß (vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG) oder durch den auf einem Eigentümerbeschluß beruhenden Verwaltervertrag ermächtigt ist; dann ist er grundsätzlich auch befugt, einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der Wohnungseigentümer zu betrauen (vgl. BayObLG NJW-RR 1997, 396, 397). Die Befugnis, die Eigentümergeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten, erfaßt auch Passivprozesse in Beschlufanfechtungsverfahren. Aus den von den Beteiligten zu 1) zur Stützung ihrer Rechtsansicht zitierten Senatsbeschluß ergibt sich nichts Gegenteiliges. 18

In der Sache ist das Rechtsmittel unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Gesetzes beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG). 19

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen sofortigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 2) bis 81) ausgegangen. Seiner Verpflichtung gemäß § 44 Abs. 1 WEG zur mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten in öffentlicher Sitzung vor der vollbesetzten Zivilkammer hat das Landgericht genügt. 20

In der Sache hält die Entscheidung des Landgerichts rechtlicher Nachprüfung stand. Das Landgericht hat zutreffend die Heizungsventile als zum Gemeinschaftseigentum zugehörig angesehen. 21

Ob die Heizungs- oder Thermostatventile Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sind, richtet sich nach § 5 Abs. 1, Abs. 2 WEG. 22

Nach § 5 Abs. 1 WEG können die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes Gegenstand des Sondereigentums sein, wenn sie verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Miteigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird. Gem. § 5 Abs. 2 WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichem Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Ein nach § 5 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG nicht sondereigentumsfähiger Gegenstand oder Gebäudeteil kann auch nicht durch Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet werden, da die Vorschrift des § 5 Abs. 1 und 2 WEG insoweit zwingend, also unabdingbar ist (vgl. Bärman/Pick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Aufl., § 5 Rdz. 13; Senat NJW-RR 1992,148). 23

Es besteht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Anbringung von Thermostatventilen an den Heizkörpern. 24

Nach der Heizungsanlagen-Verordnung (Verordnung über energiesparende Brauchwasseranlagen - Heizungsanlagen-Verordnung vom 22.03.1994, BGBl. I S. 613) sind 25

gemäß § 7 Abs. 2 Heizungsanlagen mit selbsttätig wirkenden Einrichtungen zur raumweisen Temperaturregelung, allgemein als Thermostatventile bezeichnet, auszustatten. Diese Verpflichtung galt und gilt auch für Heizungen in Eigentumswohnungsanlagen. Allerdings ist die Nichtbefolgung der Verpflichtung zum nachträglichen Einbau nicht bußgeldbewehrt. Jedoch ist die Wohnungseigentümer-gemeinschaft nicht nur berechtigt, sondern auf Verlangen auch nur eines Wohnungseigentümers sogar verpflichtet, auch die nachträgliche Ausrüstung aller Wohnungen mit Thermostatventilen durchzuführen (vgl. Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., § 21 Rdz. 37; BayObLG ZMR 1988, 349 = WuM 1988, 332). Wenn danach die Wohnungseigentümer zur Anbringung verpflichtet sind, sind die Thermostatventile der rechtlichen und wirtschaftlichen Verfügung des einzelnen Eigentümers entzogen. Der Einbau des Thermostatventils fällt unter den individuell durchsetzbaren Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (vgl. Staudinger-Bub, WEG, 12. Aufl., § 21 Rdz. 175, 178). Eine Beeinträchtigung dieses Anspruches, der eine öffentlich-rechtliche Pflicht der einzelnen Wohnungseigentümer zugrunde liegt, stellt eine Beeinträchtigung eines auf Sondereigentum beruhenden Rechtes anderer Wohnungseigentümer dar, die über das nach § 14 Nr. 1 WEG unvermeidliche Maß hinausgeht (vgl. Bielefeld NZM 1998, 250; Bielefeld, Der Wohnungseigentümer 1988, 44, 45). Bereits aus diesem Grunde sind nach Auffassung des Senates die nach der Heizungsanlagen-Verordnung anzubringenden Thermostatventile gemäß § 5 Abs. 1 zwingend gemeinschaftliches Eigentum (ebenso Palandt/Bassenge, BGB, 60. Aufl. § 1 WEG Rdz. 12).

Auch aus § 5 Abs. 2 WEG folgt die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum. Ob eine Anlage dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dient, richtet sich nach der Art, der Funktion und der Bedeutung dieser Anlage und Einrichtung für die Wohnungseigentümer. So muß eine dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Anlage oder Einrichtung nach ihrer Zweckbestimmung so auf die gemeinschaftlichen Bedürfnisse der Wohnungseigentümer zugeschnitten sein, daß ihre Vorenthaltung der gemeinschaftlichen Verfügungsbefugnis durch Bildung von Sondereigentum den schutzwürdigen Belangen und Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zuwiderlaufen würde (vgl. BGHZ 78,225). 26

Es entspricht für Verbrauchszähler der h.M. (vgl. HansOLG ZMR 1999,502; Bielefeld NZM 1998, 249,250 m.w.N.), daß diese zum Gemeinschaftseigentum zählen. Denn die Wohnungseigentümergeinschaft in ihrer Gesamtheit gebraucht die Verbrauchszähler, um im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung eine ordnungsgemäße Abrechnung, und zwar sowohl als Gesamt- als auch als Einzelabrechnung erstellen zu können. Nur die Gesamtheit aller Geräte zur Verbrauchserfassung ermöglicht eine Abrechnung der Heizkosten nach dem tatsächlichen Verbrauch der Wohnungseigentümer. Ähnliches hat für Thermostatventile zu gelten. Zwar dienen Thermostatventile nicht der Verbrauchserfassung. Ziel der Heizungsanlagenverordnung und damit auch der Thermostatventile ist es, den Energieverbrauch deutlich zu verringern. Die Thermostatventile weisen damit einen Bezug zum im Gemeinschaftseigentum stehenden Heizungsanlage auf. Es liegt im gemeinsamen Interesse der Wohnungseigentümer, daß die Wohnungen mit funktionsfähigen Thermostatventilen ausgerüstet sind, und zwar sowohl im ökologischen als auch im finanziellen Interesse. Im letzteren, da in der Regel ein Teil der Heizkosten über die Grundfläche der einzelnen Wohnungen abgerechnet wird, und somit eine Verringerung des Energieverbrauches allen Wohnungseigentümern zugute kommt. 27

Der mit der Ausrüstung der Heizungsanlage mit Thermostatventilen eintretende gemeinschaftliche Gebrauch derselben erfordert einen ständigen Kontroll- und Wartungsaufwand hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit und berührt die Heizungsanlage insgesamt. § 5 Abs. 2 WEG will gerade die Störung des gemeinschaftlichen Gebrauchs durch 28

eigenmächtige Verfügungen des Sondereigentümers im Rahmen seiner Raumherrschaft (§ 13 Abs. 1 WEG) verhindern (vgl. BGH NJW 1991, 2909). Eine Vorenthaltung der gemeinschaftlichen Verfügungsbefugnis durch Bildung von Sondereigentum würde den schutzwürdigen Belangen der Wohnungseigentümern zuwiderlaufen (vgl. BGH NJW 1981, 455, 456).

Es handelt sich somit bei der Nachrüstung der Heizungsanlage mit Thermostatventilen um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Gleiches hat daher auch für das nachträgliche Auswechseln von Thermostatventilen zu gelten. Es kommt daher nicht darauf an - wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat -, ob in der Teilungserklärung der Gemeinschaft eine Zuordnung der Thermostatventile zum Sondereigentum erfolgt ist. Ausdrücklich erwähnt sind die Heizungsventile nicht. Wegen der zwingenden Vorschrift der §§ 5 Abs. 1 und 2 WEG hätten sie aber auch nicht zum Sondereigentum erklärt werden dürfen. Eine solche Regelung wäre nichtig. Sie könnte nur in eine Kostentragungsregel umgedeutet werden (vgl. Senat NJW-RR 1992, 148, 149). Danach kann eine nichtige Regelung über die Zuordnung zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehörender Gebäudeteile zum Sondereigentum gem. §§ 133, 140 BGB im Wege der Auslegung umgedeutet werden in eine Kostentragungsregelung mit der Folge, daß es bei der Kostentragung für die betreffenden Eigentümer verbleibt, sie also die Kosten für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen haben. Dies kommt hier aber nicht in Betracht. Zum einen sind Thermostatventile in der enumerativen Aufzählung des § 2 der Teilungserklärung nicht enthalten. Zum anderen ist in § 5 bereits eine abschließende Kostenregelung getroffen worden, als daß die Instandhaltung und Instandsetzung von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, dem Wohnungseigentümer nur im Fall unsachgemäßer Behandlung obliegt.

Die Kosten für die Reparatur und den Austausch defekter Thermostatventile sind somit als Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu betrachten und dementsprechend gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Es war den Wohnungseigentümern auch nicht durch Mehrheitsbeschluß möglich, eine von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Vereinbarung der Kostenverteilung zu beschließen (vgl. BGH NJW 2000, 3500, 3503). Zu Recht war daher der Beschluß aufgehoben und für unwirksam erklärt worden.

Aus diesem Grunde war die sofortige weitere Beschwerde zurückzuweisen.

Da die sofortige weitere Beschwerde ohne Erfolg bleibt, entspricht es billigem Ermessen, daß die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens dritter Instanz zu tragen haben (§ 47 S. 1 WEG).

Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten hat es hingegen bei dem Grundsatz zu verbleiben, daß die Beteiligten im Verfahren nach dem WEG ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben (§ 47 S. 2 WEG). Besondere Gründe, die eine Ausnahme von diesem Grundsatz rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich, zumal zu der Frage der generellen Zuordnung der Thermostatventile zum Gemeinschaftseigentum eine obergerichtliche Entscheidung nicht ersichtlich ist.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.

