
Datum: 25.01.2018
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 U 111/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2018:0125.10U111.16.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, I-2 O 265/14

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 23.11.2016 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Arnsberg abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

			1
<u>G r ü n d e</u>			2
(abgekürzt gem. § 540 Abs. 1 ZPO)			3
Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg. Die Berufung der Beklagten ist hingegen begründet und führt zur Abweisung der Klage.			4
Die Klage auf Ersatz der Schutz- und Bewegungskosten, die für das Ausräumen und Auslagern von Mobiliar aus den Eigentumswohnungen der Sondereigentümer S, I und F entstanden sind, ist unbegründet. Der Klägerin steht weder ein vertraglicher noch ein gesetzlicher Anspruch auf Zahlung gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft zu.			5

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Landgericht einen Werklohnanspruch der Klägerin gem. § 631 BGB abgelehnt. Die damalige Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft war mangels entsprechender Beschlussfassung der Beklagten nicht ermächtigt, diese wirksam zu verpflichten und handelte insoweit als Vertreterin ohne Vertretungsmacht. Hiergegen sind von der Klägerin mit der Berufung auch keine Einwände erhoben worden. Soweit der Klägervertreter in der Senatssitzung darauf hingewiesen hat, dass ein Vertragsschluss auch nach den Grundsätzen der Anscheins- oder Duldungsvollmacht in Betracht komme, ist darauf hinzuweisen, dass es schon an einem entsprechenden Berufungsvorbringen fehlt. Ungeachtet dessen, ist aber auch nicht erkennbar, in welcher Weise die Beklagte den Rechtsschein einer wirksamen Bevollmächtigung der Verwaltungsgesellschaft gesetzt haben könnte. Die bloße Bestellung als Verwalterin reicht jedenfalls nicht. Auch ist dem Vortrag der Parteien nicht zu entnehmen, dass die Beklagte bereits in der Vergangenheit ein vollmachtloses Handeln der Verwalterin geduldet hat, so dass diese davon ausgehen konnte, die Beklagte im vorliegenden Fall wirksam zu verpflichten. Da die Zahlung von Teilbeträgen, wie der Beklagtenvertreter im Senatstermin klargestellt hat, durch die Verwalterin erfolgt ist, kann darin auch kein Anerkenntnis der Beklagten gesehen werden, das eine Zahlungsverpflichtung begründen könnte.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts hält der Senat aber auch einen Aufwendungsersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag gem. §§ 677, 670, 683 BGB nicht für begründet. Der Senat erkennt nicht, dass die Einbringung einer 3 Millimeter starken Folie zur Trittschalldämmung unterhalb des in den Wohnungen verlegten Oberbodens im Interesse der Beklagten ist und deren mutmaßlichen Willen entspricht. Etwas anderes wäre nur dann anzunehmen, wenn die Verlegung dieser Folie nicht das Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer, sondern das Gemeinschaftseigentum der Beklagten betroffen hätte. Das ist jedoch nach Ansicht des Senats gerade nicht der Fall.

Zunächst bedarf es keiner Begründung und ist zwischen den Parteien auch unstreitig, dass der neu verlegte Oberboden im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer steht. Denn dabei handelt es sich um keine wesentlichen Gebäudebestandteile, sondern um solche Bestandteile des Gebäudes i.S.d. § 5 Abs. 1 WEG, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das Gemeinschaftseigentum oder ein anderes Sondereigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die Gestalt des Gebäudes verändert wird. Das muss auch für die direkt unterhalb des Oberbodens lose verlegte Dämmfolie gelten, die deshalb zum Sondereigentum i.S.d. § 5 Abs. 1 WEG und nicht zum Gemeinschaftseigentum gem. § 5 Abs. 2 WEG gehört.

Entgegen der Auffassung der Klägerin kann nicht auf die bloße Funktion der Folie, die den Trittschallschutz gewährleisten soll, abgestellt werden. Nach § 5 Abs. 2 WEG zählen zum Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, nur die Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen. Dementsprechend werden von der Rechtsprechung nur Geschossdecken einschließlich der aufgebracht oder aufzubringenden Isolierschichten (insbesondere gegen Feuchtigkeit oder Trittschall) anders als die oberste begehbare Schicht des Deckenaufbaus (Bodenbelag) als nicht sondereigentumsfähig angesehen und dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet (OLG Hamm, Beschluss vom 13. August 1996 – 15 W 115/96 –, juris). Der BGH hat wiederholt für die über der Geschossdecke liegende Trittschalldämmung in Form des Estrichs angenommen, dass diese im Gemeinschaftseigentum steht (BGH NJW 1991, 2480, 2481; NJW-RR 1994, 598, 599). Das

OLG Hamm (a.a.O.) hat daraus geschlossen, dass nichts anderes für eine auf der Geschossdecke aufgebrachte Schicht zur Feuchtigkeitsisolierung gelten könne, die danach ebenfalls gem. § 5 Abs. 2 WEG zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen sei. Denn dabei handelt es sich ebenfalls um einen wesentlichen konstruktiven Gebäudebestandteil.

Diese Grundsätze können nicht auf den vorliegenden Fall übertragen werden, mag die verlegte Folie auch zum Zweck der Trittschalldämmung eingebracht worden sein. Die zitierte Rechtsprechung betrifft den konstruktiven Schallschutz in Form des auf der Betondecke aufgetragenen schwimmenden Estrichs. Im hier zu entscheidenden Fall geht es aber nicht um das Einbringen eines wesentlichen Gebäudebestandteils, sondern lediglich um den Austausch des Oberbodens, der – wie dargelegt – unzweifelhaft zum Sondereigentum gehört. Die unter diesem Oberboden verlegte trittschalldämmende Folie ist aber kein Gebäudeteil i.S.d. § 5 Abs. 2 WEG, das für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich ist und deshalb zum Gemeinschaftseigentum zählt. Das wird schon daran deutlich, dass die Folie ohne weiteres entfernt werden könnte, wenn statt des Laminats später ein Teppichboden verlegt würde, und dadurch die Folie deshalb überflüssig würde, weil der Teppichboden keinen lästigen Trittschall verursacht. Würde es sich bei der Folie hingegen um gemeinschaftliches Eigentum handeln, bedürfte ihre Entfernung eines vorherigen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft nach § 22 Abs. 1 WEG. Es liegt aber auf der Hand, dass dies die Anforderungen überspannen würde.

10

Der Bodenbelag kann verändert oder beseitigt werden, ohne dass dadurch das Gemeinschaftseigentum oder ein Sondereigentum über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird, § 5 Abs. 1 WEG. Jeder Wohnungseigentümer kann daher mit dem in seinem Sondereigentum stehenden Bodenbelag, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, nach Belieben verfahren (§ 13 Abs. 1 WEG), ihn insbesondere auch durch einen anderen ersetzen. Eine Beschränkung bei der Wahl des Bodenbelags ergibt sich allerdings gem. § 14 Nr. 1 WEG, da von dem Sondereigentum nur in einer Weise Gebrauch gemacht werden darf, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Wird dieses Maß überschritten, kann jeder Wohnungseigentümer den Störer auf Beseitigung oder Unterlassung in Anspruch nehmen (§ 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB). Das kann es erforderlich machen, unter den Oberbodenbelag – wie hier geschehen – eine Folie als Trittschalldämmung einzuziehen, die die potentielle Störung vermindert oder beseitigt. Das liegt aber in der Verantwortung des jeweiligen Sondereigentümers und nicht in der Verantwortung der Gemeinschaft.

11

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

12

Die Revision war nicht zuzulassen, § 543 Abs. 2 ZPO, da die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.

13