
Datum: 12.01.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 WX 149/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0112.16WX149.99.01

Normen: WEG § 22 ABS. 1; BAULICHE VERÄNDERUNGEN;
Leitsätze:

Bauliche Veränderungen

WEG § 22 Abs. 1 Der Einbau von sieben neuen, großen und von außen deutlich sichtbaren Dachflächenfenstern stellt immer einen so erheblichen Eingriff in die optische Gestaltung der Wohnanlage dar, daß hierzu die Zustimmung aller Sondereigentümer erforderlich ist. Auf die Frage, ob diese Fenster sich ästhetisch in die Wohnanlage einpassen und architektonisch nicht zu beanstanden sind, kommt es nicht an, da kein Wohnungseigentümer eine deutliche Umgestaltung "seines" Hauses hinnehmen muß.

16 Wx 149/99 29 T 268/98 LG Köln 90 II WEG 30/97 AG Brühl

OBERLANDESGERICHT KÖLN B E S C H L U S S

In dem Wohnungseigentumsverfahren

betreffend die Wohnungseigentumsanlage pp.

an dem beteiligt sind:

pp.

hat der 16. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln durch seine Mitglieder Dr. Schuschke, Jennissen und Appel-Hamm

am 12. Januar 2000

b e s c h l o s s e n :

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landgerichts Köln vom 11. August 1999 - 29 T 268/98 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens trägt die Antragstellerin. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Rechtskraft: unanfechtbar

G r ü n d e	1
Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, 27, 29 Abs. 1 Satz 1, 20, 22 Abs. 1 FGG), hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.	2
Die angefochtene Entscheidung beruht nicht auf einer Verletzung des Gesetzes (§ 27 FGG). Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde zu Recht zurückgewiesen und die Antragstellerin auf den Gegenantrag der Antragsgegnerin zur Beseitigung der Dachflächenfenster und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verurteilt (§§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG).	3
Der Einbau der sieben Dachflächenfenster im zweiten Obergeschoss der Wohnungsanlage sowie der Austausch von zwei Dachlukenfenstern im Speicherraum durch zwei größere Dachflächenfenster stellen einen durch die Zweckbestimmung des Dachraumes als Speicher nicht gedeckten Eingriff in die Substanz des Daches und damit bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums dar, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG). Denn das im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Dach ist durch die Baumaßnahmen der Antragstellerin in seiner Substanz erheblich geändert worden. Dies gilt auch für den Speicherraum, der nach der Teilungserklärung vom 21. Juni 1988 nicht zu Wohnzwecken bestimmt ist, so dass es sich bei dem Austausch der Dachfenster im Spitzboden auch nicht um eine erlaubte ordnungsgemäße Ersterstellung handelt; die ausgebauten kleineren Fenster stellten sich vielmehr als die übliche Verglasung des Spitzbodens als Speicherraum dar.	4
Eine Zustimmung der Antragsgegnerin zu diesen baulichen Maßnahmen wäre dann entbehrlich, wenn deren Rechte nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG). Maßgebend ist, ob dem Wohnungseigentümer durch die Maßnahme in vermeidbarer Weise ein Nachteil erwächst. Dabei gelten als Nachteil nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen, die nicht ganz unerheblich sind; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGH NJW 1992, 978 ff., 979).	5
Das Landgericht hat im Ergebnis zutreffend ausgeführt, dass vorliegend die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich war.	6
Die neuen eingebauten sieben Dachflächenfenster im zweiten Obergeschoss sind unstreitig von außen sichtbar und stellen schon im Hinblick auf den Umfang der baulichen Veränderung einen nicht unerhebliche Beeinträchtigung der Rechte der Antragsgegnerin durch eine	7

wesentliche Änderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage dar. Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, dass die wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohnanlage eine konkrete und objektive Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer darstellt und die Zustimmungsbefähigung nicht davon abhängig gemacht werden kann, ob die Veränderung unter architektonisch-ästhetischen Gesichtspunkten, die subjektiv bedingt sind und keinen objektiven Kriterien unterliegen, zu einer Verbesserung oder Verschlechterung des Gesamteindrucks der Anlage geführt hat.

Die neu eingebauten größeren Dachfenster im Spitzboden sind unstreitig von außen nicht sichtbar, so dass eine Beeinträchtigung der Rechte der Antragsgegnerin durch eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage insoweit nicht gegeben ist (vgl. BayObLG ZMR 1999, 118 m. w. N.). Der Einbau der Dachflächenfenster im Speicherraum ermöglicht jedoch mit den weiter durchgeführten Renovierungsarbeiten und Baumaßnahmen - Verkleidung der Dachschrägen, Tapezieren der Wände, Verlegung des Fußbodens, Einbau einer Stahltreppe - eine Nutzung als Wohnraum (Schlafzimmer) und damit eine - nach der Teilungserklärung nicht erlaubte - intensivere Nutzung als zuvor. Eine solche durch den Ausbau bedingte intensivere Nutzung ist regelmäßig mit nachteiligen Auswirkungen für die anderen Wohnungseigentümer verbunden und stellt deshalb - wie auch das Landgericht ausgeführt hat - eine Beeinträchtigung im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG dar (vgl. BayObLG ZMR 1993, 476, 477; Hans. OLG Hamburg MDR 1997, 816). Wäre die Nutzung des Spitzbodens als Schlafzimmer gleichermaßen auch ohne Einbau der vergrößerten Dachfenster möglich gewesen, hätte es des Austauschs der Fenster nicht bedurft.

8

Es handelt sich mithin bei dem Fenstereinbau im zweiten Obergeschoss und im ehemaligen Speicherraum um bauliche Veränderungen, die gemäß § 22 Abs. 1 WEG der einstimmigen Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedurften.

9

Dass die Antragsgegnerin den baulichen Veränderungen ausdrücklich zugestimmt hat, wird von der Antragstellerin nicht behauptet.

10

Die Zustimmung ist allerdings nicht an eine bestimmte Form gebunden und kann auch durch konkludentes Verhalten erteilt werden (vgl. OLG Bremen NZM 1998, 871; BayObLG NZM 1999, 1009 ff., 1010). Ein konkludent bekundetes Einverständnis zu baulichen Veränderungen setzt aber Rechtsfolgewillen voraus, das heißt, der Erklärende muss das Bewusstsein haben, eine erforderliche Zustimmung zu erteilen (vgl. OLG Bremen a.a.O.). Eine solche - konkludente - Erklärung der Antragsgegnerin kann nach dem Ergebnis der in der Beschwerdeinstanz durchgeführten Beweisaufnahme nicht festgestellt werden. Nach den landgerichtlichen Feststellungen konnte der Zeuge Sch. konkrete Angaben lediglich zu einem Gespräch machen, das bereits im Jahre 1995 stattfand und an dem er, die Antragstellerin und die Antragsgegnerin teilnahmen. Anbei waren - wie der Zeuge bekundet hat - Anlass des Gesprächs nicht die hier streitgegenständlichen Fenstereinbauten, weil seinerzeit noch der Beteiligte Vogt im Dachgeschoss wohnte und es nach dessen Auszug auch noch des Umbaus der Wohnung im zweiten Obergeschoss bedurfte, in der das Treppenhaus der Wohnanlage offen endete. Selbst wenn nach der Aussage des Zeugen im Rahmen dieses Gesprächs auch der Einbau von zusätzlichen Dachflächenfenstern im zweiten Obergeschoss sowie der Ausbau des Speicherraums nebst Austausch der dort befindlichen Fenster zur Sprache gekommen sein sollte, kann, wie das Landgericht fehlerfrei festgestellt hat, seinen Bekundungen nicht entnommen werden, dass die Antragsgegnerin bereits zu diesem Zeitpunkt eine über eine bloße Erörterung hinausgehende verbindliche Regelung treffen, das heißt, sich für die Zukunft hinsichtlich des Einbaus von Dachflächenfenstern verbindlich

11

festlegen wollte. Es sind nach dem von dem Zeugen geschilderten Gespräch keine Umstände ersichtlich, aufgrund derer die Antragsgegnerin die mögliche Deutung ihres Verhaltens als Willenserklärung bei Anwendung der pflichtgemäßen Sorgfalt hätte erkennen können.

Die Antragsgegnerin braucht daher die eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen nicht zu dulden und kann deren Beseitigung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gemäß der §§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, 15 Abs. 3 WEG verlangen. 12

Dem steht der Einwand aus § 242 BGB nicht entgegen. 13

Der Beseitigungsanspruch der Antragsgegnerin ist nicht verwirkt. Sie hat, wie das Landgericht festgestellt hat, die Antragstellerin alsbald nach Beendigung der Baumaßnahmen mit Schreiben vom 29. Oktober 1996 auf die Zustimmungsbedürftigkeit des Fenstereinbaus hingewiesen und ihr Einverständnis hierzu nur unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt. Dass sie, nachdem die Antragstellerin einen den Wünschen der Antragsgegnerin entsprechenden, die Gemeinschaftsordnung ergänzenden notariellen Entwurf vorgelegt hatte, weitere Bedingungen an den Inhalt einer solchen Vereinbarung stellte, lässt ein widersprüchliches Verhalten nicht erkennen. Denn mittlerweile war eine Änderung der tatsächlichen Umstände dadurch eingetreten, dass die Antragstellerin nach Andernach verzogen war und nunmehr beabsichtigte, ihre Eigentumswohnung zu veräußern. Dies war der alleinige Grund für die Rücktrittsklausel in § 4 des von allen Wohnungseigentümern unterschriebenen, die bisherige Gemeinschaftsordnung abändernden notariellen Vereinbarung vom 31. Januar 1997. Von der Möglichkeit des Rücktritts, die bis zur Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum Verkauf der Dachgeschosswohnung bestand, hat die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 08. September 1997 Gebrauch gemacht, ohne dass ihr insoweit ein unredliches Verhalten zur Last gelegt werden kann. Dem Vortrag der Antragstellerin kann nicht entnommen werden, dass die Antragsgegnerin ihre Zustimmung zum Verkauf der Dachgeschosswohnung in treuwidriger Weise verweigert und sich hierdurch die Rücktrittsmöglichkeit offen gehalten hat. Wenn die Antragsgegnerin kinderlose Interessenten als Mieter der über ihrer Wohnung befindlichen Dachgeschosswohnung bevorzugte, liegen dem schutzwürdige Eigeninteressen zu Grunde. Dass sie mehrfach Interessenten durch bewusst falsche Informationen über die Wohnanlage vom Verkauf abgehalten hat, trägt die Antragstellerin nicht vor. Ein diesbezügliches einmaliges Fehlverhalten der Antragsgegnerin reicht für die Annahme einer treuwidrigen Verweigerung der Zustimmung zum Verkauf nicht aus. 14

Auch ist nicht die Annahme gerechtfertigt, dass die Antragsgegnerin durch ihr Verhalten vor und während der Bauarbeiten für die Antragstellerin einen Vertrauenstatbestand geschaffen habe, der sie zur Hinnahme der baulichen Veränderungen verpflichten würde. Dass sie nach Aussage des Zeugen Sch. die von der Antragstellerin beabsichtigten baulichen Veränderungen anlässlich eines Gesprächs im Jahre 1995 positiv bewertet und während der Baumaßnahmen keine Anstalten gemacht hat, diese zu verhindern, lässt ihr späteres Beseitigungsverlangen nicht als rechtsmissbräuchlich erscheinen. Zu weiteren Gesprächen zwischen den Parteien im Laufe des Jahres 1996, insbesondere kurz vor und während der Bauarbeiten, die die fortdauernde positive Bewertung der Baumaßnahmen durch die Antragsgegnerin unmissverständlich erkennen ließen, vermochte der Zeuge keine konkreten Angaben zu machen. 15

Schließlich stellt sich das Beseitigungsverlangen auch nicht allein deshalb als unzulässige Rechtsausübung dar, weil die Antragstellerin zur Erfüllung dieses Anspruchs erhebliche 16

finanzielle Mittel aufwenden müsste und zudem die bereits getätigten Aufwendungen wirtschaftlich sinnlos würden (vgl. Beschluss des Senates vom 13. September 1999, 16 Wx 65/99; BayObLG NZM 1999, 1150; OLG München ZMR 1996, 396). Wenn der Verpflichtete die baulichen Veränderungen ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer vorgenommen hat, so ist er wissentlich ein hohes Risiko eingegangen, dessen Folgen die Gemeinschaft ihm nicht abmildern muss.

Die Rückführung der Baumaßnahmen ist der Antragstellerin sowohl rechtlich als auch tatsächlich möglich. 17

Die Vermietung der Dachgeschosswohnung steht dem nicht entgegen. Das Recht des Mieters auf vertragsgemäßen Gebrauch der gemieteten Wohnung war vielmehr von Anfang an durch die Rechte der anderen Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum eingeschränkt. 18

Bei der Rückführung der Baumaßnahme hat die Antragstellerin die anerkannten Regeln der Technik und die zwingend öffentlich-rechtlichen Normen des Baurechts einzuhalten. Sie hat deshalb bei der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Spitzboden (Einbau von Dachfenstern in der ursprünglichen Größe) die nunmehr geltenden Wärmeschutzvorschriften zu beachten. 19

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 Abs. 1 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, der auch im Rechtsbeschwerdeverfahren unterlegenen Antragstellerin die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen. Im Übrigen bestand keine Veranlassung, von dem Grundsatz, dass außergerichtliche Kosten nicht zu erstatten sind, abzuweichen. 20

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 8.000,00 DM festgesetzt. 21

Dr. Schuschke Jennissen Appel-Hamm - 3 - 22