
Datum: 11.02.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 WX 9/2000
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0211.16WX9.2000.00

Normen: WEG § 22 ABS. 1;

Leitsätze:

Errichtung eines Außenkamins als bauliche Veränderung

WEG § 22 Abs. 1 Auch in einer Mehrhauswohnungseigentumsanlage stellt die Errichtung eines Außenkamins an einem der Häuser eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Das Beseitigungsverlangen stellt sich nicht allein deshalb als unzulässige Rechtsausübung dar, weil die Antragsgegner zur Erfüllung dieses Verlangens erhebliche finanzielle Mittel aufwenden müssen und zudem die bereits getätigten Aufwendungen wirtschaftlich sinnlos werden.

16 Wx 9/00 29 T 202/99 LG Köln 35 II 131/98 AG Bergisch Gladbach

OBERLANDESGERICHT KÖLN B E S C H L U S S

In der Wohnungseigentumssache

pp.

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

am 11. Februar 2000

-

Rechtskraft: unanfechtbar

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner gegen den Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 14. Dezember 1999 - 29 T 202/99 - wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens tragen die Antragsgegner. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

G r ü n d e**1**

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 43 Abs. 1 Ziffer 1, 45 Abs. 1 WEG, 27, 29 Abs. 1, 20 Abs. 1, 22 Abs. 1 FGG), hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.

2

Die Entscheidung des Landgerichts ist aus Rechtsgründen, die allein Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens sein können (§§ 27 FGG, 550 ZPO), im Ergebnis nicht zu beanstanden.

3

Die Verfahrensrüge der Antragsgegner, dass die angefochtene Entscheidung keinen "Tatbestand" enthalte, greift nicht durch.

4

Die Vorschriften der Zivilprozessordnung über den Tatbestand als Teil eines Urteils (§ 313 Abs. 1 Nr. 5, 543 Abs. 2 ZPO) gelten im Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht unmittelbar. Vielmehr schreibt das Gesetz in § 25 FGG für die Beschwerdeentscheidung nur vor, dass diese mit Gründen zu versehen ist. Aus diesen muss sich allerdings ergeben, von welchem Sachverhalt das Beschwerdegericht ausgegangen ist und wie es ihn festgestellt hat. Dazu bedarf es grundsätzlich einer vollständigen Darstellung der tatsächlichen Grundlagen, wobei eine ergänzende konkrete Bezugnahme zulässig ist. Fehlt hingegen ein Sachverhalt überhaupt, ist dieser insbesondere nicht oder nur so undeutlich der Entscheidung zu entnehmen, dass die Richtigkeit des gefundenen Ergebnisses vom Rechtsbeschwerdegericht nicht überprüft werden kann, ist regelmäßig ein sogenannter absoluter Revisionsgrund gegeben, der zur Aufhebung und Zurückverweisung einer Sache nötigt (vgl. OLG Zweibrücken NJW-RR 1999, 1174; BayObLG NJW-RR 1998, 1014; KG NJW-RR 1994, 599; Beschluss des Senates vom 10. Januar 2000 - 16 Wx 193/99).

5

Gemessen an diesen Maßstäben enthält der angefochtene Beschluss gerade noch die wesentlichen Elemente. Die Gründe der angefochtenen Entscheidung lassen erkennen, dass auf den Beschluss des Amtsgerichts Bezug genommen und das Ergebnis der amtsgerichtlichen Entscheidung als zutreffend angesehen wird. Eine solche Bezugnahme ist dann zulässig, wenn sich der Sach- und Streitstand bereits aus der erstinstanzlichen Entscheidung ergibt und sich im Beschwerdeverfahren nicht geändert hat (vgl. BayObLG a.a.O.; OLG Zweibrücken a.a.O.; Senat a.a.O.).

6

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Entscheidung des Amtsgerichts enthält eine knappe, aber präzise und letztlich erschöpfende Kennzeichnung des Begehrens der Antragsteller sowie der Rechtsverteidigung der Antragsgegner. Substantiell Neues ist auch im Beschwerdeverfahren nicht vorgetragen worden. Auf die erstmals in der Beschwerdeinstanz vorgetragene Rechtsansicht der Antragsgegner, dass das

7

Zustimmungserfordernis nach § 22 Abs. 1 WEG durch die Teilungserklärung vom 4. März 1983 abgedungen sei, ist das Landgericht in der angefochtenen Entscheidung eingegangen.

Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts bestätigt, wonach die Antragsgegner zur Beseitigung des an ihrer Wohneinheit angebrachten Außenkamins und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verurteilt worden sind (§§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG). 8

Die in der Teilungserklärung nicht vorgesehene Errichtung des Außenkamins stellt einen Eingriff in die Substanz der Außenwand des Hauses F.-O.-Straße 49 und damit eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht (§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG). Sie bedarf deshalb grundsätzlich des Einverständnisses sämtlicher davon betroffener Miteigentümer. 9

Zwar kann § 22 Abs. 1 WEG durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer abgedungen oder eingeschränkt werden (vgl. Pälz OLG Zweibrücken ZMR 1999, 587 m.w.N.; BayObLG NJW-RR 1992, 664). Von dieser Möglichkeit ist entgegen der Rechtsauffassung der Antragsgegner in der Teilungserklärung jedoch kein Gebrauch gemacht worden. Die von den Antragsgegnern zitierten Regelungen der § 3 Abs. 3 und 7 Abs. 5 betreffen nach Wortlaut und Sinn nicht die Vornahme baulicher Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum. Sie beziehen sich allein auf die Nutzung gemeinschaftlicher Kellerräume (§ 3 Abs. 3 Satz 3) sowie die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (§ 7 Abs. 5). § 14 Abs. 5 Satz 3 beinhaltet den allgemein für MehrhausWohnanlagen geltenden Grundsatz, dass bei Maßnahmen, von denen nur eine abgrenzbare Gruppe von Wohnungseigentümern betroffen ist und die die Interessen der übrigen Miteigentümer in keiner Weise berühren, das Stimmrecht auf die Beteiligten beschränkt ist, die von der Angelegenheit tangiert sind (vgl. BayObLG OLGZ 1983, 320 ff., 323; OLG Stuttgart OLGZ 1975, 177 ff., 180, 181). 10

Vorliegend sind von der Errichtung des Außenkamins am Einfamilienhaus der Antragsgegner auch die Antragsteller betroffen, wobei ihre Beeinträchtigung über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Maßgebend hierfür ist, ob dem Wohnungseigentümer durch die Maßnahme in vermeidbarer Weise ein Nachteil erweckt. 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). 11

Dies ist vorliegend der Fall. 12

Dabei kann dahinstehen, ob die von den Antragsgegnern vorgenommene bauliche Veränderung eine wesentliche Änderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnlage und bereits deshalb einen Nachteil im Sinne von § 14 Ziffer 1 WEG darstellt. Denn eine konkrete und objektive Beeinträchtigung der Antragsteller ist jedenfalls daran zu sehen, dass sie - je nach Windrichtung - durch aus dem Kamin entweichenden Rauch belästigt werden können. Dies gilt unabhängig davon, ob der Kamin den technischen Anforderungen der einschlägigen DIN-Vorschriften genügt, die Anlage vom Bezirksschornsteinfegermeister abgenommen, der entweichende Rauch gesundheitsunschädlich ist und nicht übel riecht. Allein die mögliche Belästigung durch aus dem Kamin hervorquellenden und in Richtung der Maisonettewohnungen der Antragsteller ziehenden Rauch stellt eine Beeinträchtigung der Antragsteller dar, die diese nicht hinzunehmen brauchen. Dass der Rauch völlig geruchsneutral und unsichtbar ist, tragen die Antragsgegner nicht vor. 13

Die Zustimmung der durch die Baumaßnahme betroffenen Antragsteller wäre dann auch nicht entbehrlich, wenn sich - wie die Antragsgegner vorgetragen haben - der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates mit der Errichtung des Kamines einverstanden erklärt gehabt hätte. Denn dieser hatte keine Befugnis, für die betroffenen Wohnungseigentümer entsprechende Erklärungen abzugeben.

Das Beseitigungsverlangen der Antragstellerin stellt sich auch nicht deshalb als unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) dar, weil die Antragsgegner zur Erfüllung dieses Anspruchs erhebliche finanzielle Mittel aufwenden müssten und zudem die bereits getätigten Aufwendungen wirtschaftlich sinnlos würden (vgl. Beschluss des Senats vom 12. Januar 2000 - 16 Wx 149/99 m.w.N.; BayObLG NZM 1999, 1150; OLG München ZMR 1996, 396). Wenn die Verpflichteten die baulichen Veränderungen ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer vorgenommen haben, so sind sie wissentlich ein hohes Risiko eingegangen, dessen Folgen die Gemeinschaft ihnen nicht abmildern muss. 15

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 Abs. 1 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, den auch im Rechtsbeschwerdeverfahren unterlegenen Antragsgegnern die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen. Im übrigen bestand keine Veranlassung, von dem Grundsatz, dass außergerichtliche Kosten nicht zu erstatten sind, abzuweichen. 16

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 10.000,00 DM festgesetzt. 17

Dr. Schuschke Jennissen Appel-Hamm - 7 - 18