
Datum: 30.08.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 115/00
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0830.16WX115.00.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 8 T 230-232/00

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss der 8. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 20.07.2000 - 8 T 230-232/00 - wird zurückgewiesen. Die Antragstellerin hat die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 DM festgesetzt.

Gründe

I.

Die Beteiligten sind Mitglieder der im Rubrum bezeichneten Wohnungseigentumsanlage, deren Wohnungen bei ihrer Errichtung mit manuell betriebenen Kunststoff-Rollläden ausgestattet wurden, wobei in § 6 Ziffer 2 der Teilungserklärung u. a. bestimmt ist, dass elektrische Einrichtungsgegenstände einschließlich Schaltern und Rollläden zum Sondereigentum gehören, soweit sie im Sondereigentum befindlichen Räumen zu dienen bestimmt sind.

Die Antragstellerin, die in ihrer Wohnung selbst elektrisch betriebene Rollladenheber eingebaut hat und zwar nach ihrem Vortrag, weil sie wegen einer schmerzhaften Arthrose bzw. wegen Muskellähmungen in den Armen und Händen nicht in der Lage sei, die Rollläden mittels Gurt manuell zu betätigen, hat sich in erster Instanz gegen den Einbau von insgesamt fünf elektrisch betriebenen Rollladenhebern in der über ihrer Eigentumswohnung gelegenen Wohnung gewandt, die seinerzeit dem Antragsgegner gehörte. Ferner hat sie einen weiteren

1

2

3

4

Unterlassungsantrag gestellt, weil sie sich durch das Zuschlagen von Schlaf- und Kinderzimmerfenster in der Wohnung des Antragsgegners gestört fühlte.

Das Amtsgericht hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens die Anträge zurückgewiesen. Mit der hiergegen eingelegten sofortigen Beschwerde hat die Antragstellerin ihr erstinstanzliches Begehren ursprünglich in vollem Umfang weiterverfolgt, dieses indes zuletzt darauf beschränkt, dass der Antragsgegner verpflichtet werden soll, die fünf elektrisch betriebenen Rollladenheber zu entfernen und den früheren Zustand durch Einbau geräuschlos arbeitender Rollladenaufwickler wiederherzustellen, hilfsweise, dass der Antragsgegner verpflichtet wird, die von den fünf Rollladenmotoren ausgehenden Geräusche zu unterlassen. Zur Begründung hat sie ergänzend vorgetragen, sie habe wegen des Betätigens der Rollläden frühmorgens und spätabends in der Wohnung über ihr einen Hörsturz erlitten. Ferner hat sie unter Vorlage einer gutachterlichen Äußerung des TÜV Rheinland geltend gemacht, dass die von dem Sachverständigen getroffenen Feststellungen unzureichend seien, weil wegen der Geräusche beim Betätigen der elektrischen Rollladenheber keine Dezibelwerte gemessen worden seien und deshalb nicht festgestellt werden könne, ob die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten worden seien.

5

Das Landgericht hat die Erstbeschwerde zurückgewiesen. Mit der hiergegen eingelegten sofortigen weiteren Beschwerde tritt die Antragstellerin dem Landgericht mit rechtlichen Erwägungen entgegen und rügt insbesondere eine nicht hinreichende Sachaufklärung.

6

II.

7

Die form- und fristgerecht eingelegte sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 27, 29 FGG, § 45 Abs. 1 WEG), jedoch nicht begründet.

8

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

9

Auf das Begehren der Antragstellerin hat die Veräußerung der Wohnung des Antragsgegners im Verlaufe des Verfahrens keinen Einfluss; denn der Antragsgegner führt in entsprechender Anwendung des § 265 Abs. 2 ZPO in gesetzlicher Verfahrensstandschaft das Verfahren für seinen Rechtsnachfolger fort, wie bereits das Landgericht zutreffend ausgeführt hat.

10

Die geltend gemachten Ansprüche stehen der Antragstellerin nicht zu.

11

1.

12

Das Beseitigungs- bzw. Unterlassungsbegehren ist nicht allein schon aus formellen Gründen nur deswegen begründet, weil die Antragsgegner es versäumt haben, vor Einbau der elektrisch betriebenen Rollladenheber eine Zustimmung der Verwalterin nach § 17 Ziffer 1 der Teilungserklärung einzuholen.

13

Wenn es hierin heißt, dass jeder Wohnungseigentümer

14

"an bzw. in seinem Sondereigentum bauliche Änderungen, wie z. B. Mauerdurchbrüche, zusätzliche Installationen oder Änderungen des Fußbodenbelags, nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vornehmen"

15

darf, ist zwar der Anwendungsbereich dieser Regelung weitergehender als in § 22 Abs. 1 WEG, weil sie auch Änderungen im Sondereigentum einschließt, während von dem

16

gesetzlichen Zustimmungserfordernis nur bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum erfasst sind. Auch ist die Auffassung der Antragstellerin zutreffend, dass die erforderliche Zustimmung grundsätzlich vor der Maßnahme einzuholen, also eine Einwilligung erforderlich ist. Gleichwohl kann die Antragstellerin aus der Verletzung der Obliegenheit des Antragsgegners nichts herleiten. Zum einen ist das Fehlen einer Zustimmung dann unbeachtlich, wenn ein durchsetzbarer Anspruch auf Zustimmung besteht, was nach § 17 Ziffer 1 S. 2 der Teilungserklärung dann der Fall ist,

"wenn durch die geplante Maßnahme der Bestand oder die Sicherheit der Aufbauten am Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum anderer weder beeinträchtigt noch gefährdet wird und durch diese Arbeiten keine oder nur vorübergehende Nachteile für das Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum anderer zu befürchten sind sowie das Gemeinschaftseigentum insbesondere nach außen hin unverändert bleibt." 17

Dass ein derartiger Anspruch vorliegend besteht, hat bereits das Landgericht mit eingehender Begründung, die - wie sich aus den nachstehenden Ausführungen zu 2. ergibt - rechtsfehlerfrei ist, festgestellt. 18

Zum anderen ähnelt eine gesetzlich oder nach der Teilungserklärung erforderliche Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder des Verwalters der Zustimmung eines Berechtigten zur Verfügung eines Nichtberechtigten i. S. d. § 185 BGB (vgl. Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG 8. Auflage, § 22 Rdn. 99). Die in § 185 BGB enthaltenen Regelungen können daher entsprechend angewendet werden, d. h. eine ohne die erforderliche Einwilligung vorgenommene Maßnahme wird nach Abs. 2 dieser Norm wirksam, wenn der Verwalter sie genehmigt, ihr also nachträglich zustimmt. Eine entsprechende Erklärung hat der Geschäftsführer der Verwalterin im Verhandlungstermin des Landgerichts abgegeben. Damit ist dem Zustimmungserfordernis des § 17 Abs. 1 Satz 1 der Teilungserklärung Genüge getan. 19

2. 20

Aus § 1004 BGB i. V. m. §§ 14 Abs. 1 Nr. 1, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG lässt sich ein Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruch nicht herleiten. 21

Das Landgericht hat gemeint, bei dem Einbau der Rollladenmotoren handele es sich nicht um eine bauliche Veränderung i. S. d. § 22 Abs. 1 WEG, da die Rollläden nebst Rollladenkästen und Gurten bzw. Abwickler nach § 6 Ziffer 2 der Teilungserklärung im Sondereigentum des Antragsgegners ständen und auch sondereigentumsfähig seien. Damit befindet es sich im Einklang mit einem Teil der Rechtsprechung und Literatur (LG Memmingen Rpfleger 1978, 101; Pick in Bärmann/Pick/Merle, a.a.O. § 5 Rdn. 36), wobei allerdings das Oberlandesgericht Saarbrücken, auf das das Landgericht sich ebenfalls gestützt hat, diese Frage für die hier gegebene Konstellation eingebauter Rollladenkästen ausdrücklich offen gelassen hat (vgl. OLG Saarbrücken ZMR 1997, 31, 32 sub 1. a. E.). Demgegenüber wird von der wohl überwiegenden Meinung mit guten Gründen, insbesondere im Hinblick darauf, dass die Fassade eines Gebäudes von der Art der Rollläden mitgeprägt wird, die Auffassung vertreten, Rollläden seien nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum und entgegenstehende Regelungen in einer Teilungserklärung deshalb unwirksam (vgl. KG NJW-RR 1994, 401 = WuM 1994, 103 = ZMR 1994, 169; BayObLG WM 1992, 232 für die ähnliche Situation einer Außenjalousie; Staudinger/Rapp, WEG § 5 Rdn. 26; Weitnauer, WEG, 8. Auflage, § 5 Rdn. 18). 22

Die Streitfrage kann vorliegend offen bleiben. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die gesamte Rollladenanlage im gemeinschaftlichen Eigentum steht und der nachträgliche Einbau elektrischer Rollladenheber eine bauliche Veränderung darstellt, war eine Zustimmung anderer Wohnungseigentümer gem. § 22 Abs. 1 WEG S. 2 nicht erforderlich; denn diese werden - wie das Landgericht in seiner Hilfsbegründung zutreffend ausgeführt hat - nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Durch das Auswechseln des Rollladenantriebs ist weder das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage verändert worden, noch waren - wie der Sachverständige Vögele in seinem in erster Instanz eingeholten Gutachten festgestellt hat - Durchbrüche oder sonstige Veränderungen am Mauerwerk der Gebäudeaußenwand erforderlich.

Allerdings können auch ohne Veränderungen der baulichen Substanz oder des äußeren Erscheinungsbildes einer Anlage Maßnahmen zustimmungspflichtig sein, wenn durch sie anderen Wohnungseigentümern sonstige nicht unerhebliche Nachteile, etwa Lärmbelästigungen entstehen (vgl. Senat MDR 1999, 539). Hierbei ist allerdings zu beachten, dass normale Wohngeräusche i. d. R. nicht das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß übersteigen und als im geordneten Zusammenleben unvermeidbare Beeinträchtigungen hinzunehmen sind (vgl. Pick in Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., § 14 Rdn. 33). Erhebliche, normale Wohngeräusche übersteigende Lärmbelästigungen entstehen indes nach den verfahrensfehlerfrei getroffenen Feststellungen des Landgerichts vorliegend nicht. 24

Das Landgericht hat hierzu ausgeführt: 25

"Nach den Feststellungen des Sachverständigen ist sowohl die Montage der Rollladenpanzer als auch der nachträgliche Einbau der Rollladenmotoren technisch einwandfrei und fachgerecht erfolgt. Auch die Laufgeräusche der Rollladenmotoren sind, wie der Sachverständige überzeugend und nachvollziehbar dargelegt hat, nicht zu beanstanden; es handelt sich vielmehr um völlig normale und technisch unvermeidbare Geräusche, wie sie von Rollladenmotoren im allgemeinen auszugehen pflegen. Mit dem nachträglichen Einbau der Rollladenmotoren ist auch keine im Vergleich zum ursprünglichen Zustand höhere Lärmbelästigung verbunden. Wie der Sachverständige überzeugend ausgeführt hat, verursacht die manuelle Betätigung der Rollläden per Rollladengurt regelmäßig erheblich mehr Lärm, da hierbei keine so gleichförmige Bewegung wie bei einem Elektroantrieb gewährleistet ist. Die vom Antragsgegner eingebauten Rollladenmotoren sind auch nicht deshalb zu beanstanden, weil die Gurtwicklerkästen nicht vollständig eingeputzt worden sind. Selbst wenn es hierdurch - wie der Sachverständige dargelegt hat - zu leichten Resonanzgeräuschen beim Betrieb des Rollladenmotors kommen kann, führt dies nicht zu einer die Grenzen des § 14 Nr. 1 WEG überschreitenden Lärmbelästigung, zumal nach den Feststellungen des Sachverständigen ein vollständiges Einputzen der Gurtwicklerkästen nach den einschlägigen technischen Vorschriften nicht vorgeschrieben ist und dieser Zustand im übrigen bereits bei der Erstellung des Wohnhauses, d.h. bereits bei Begründung des Wohnungseigentums, vorhanden war und somit von der Antragstellerin als vorgegebener "Standard" der Wohnanlage hinzunehmen ist (vgl. OLG Stuttgart, WE 1995, 24; Bärmann/Pick/Merle, a.a.O., § 14 Rdn. 37)." 26

Diese Ausführungen tragen i. V. m. den vom Landgericht im Verlaufe der weiteren Begründung angeführten Tatsachen, nämlich dass es sich um kurze, jeweils nur für 20 - 40 Sekunden zu hörende Geräusche handelt, die zudem zu den gewöhnlichen täglichen Geräuschen eines Wohngebiets gehören und daher regelmäßig nicht geeignet sind, das physische oder psychische Wohlbefinden eines durchschnittlich empfindenden Menschen ungünstig zu beeinflussen, die Feststellung einer nur unerheblichen und deshalb nach § 14 27

Nr. 1 WEG hinzunehmenden Beeinträchtigung. Insbesondere war das Landgericht nicht gehalten, entsprechend den Beweisanregungen der Antragstellerin durch Messungen eines Sachverständigen die genauen dB(A)-Werte feststellen zu lassen, um beurteilen zu können, ob die Grenzwerte für "sonstige haustechnische Anlagen" nach der DIN 4109 eingehalten sind. Zum einen sind für die Erheblichkeit einer Lärmbelastigung die - vom Landgericht rechtsfehlerfrei gewürdigten - Umstände des Einzelfalles maßgebend, wobei einschlägigen DIN-Normen, also privaten technischen Regeln mit Empfehlungscharakter (vgl. BGH MDR 1998, 1026) nur erhebliches Gewicht mit einer Art Indizwirkung zukommt (vgl. BayObLG NZM 2000, 504 = ZMR 2000, 311 = ZWE 2000, 174; Senat NZM 1998, 673 = WuM 1998, 238 zum Trittschall für den Fall eines nach der Gemeinschaftsordnung vorgegebenen höheren Standards; Palandt/Bassenge, BGB 59. Auflage, § 906 Rdn. 17 m. w. Nachw.). Vor allem aber erübrigten sich Messungen schon deshalb, weil die Antragstellerin die Geräusche beim manuellen Betätigen des Gurtwicklers als normale und zum "Standard" der Anlage gehörende kurzfristige Wohngeräusche hinzunehmen hatte, wovon sie auch selbst in ihrem Antrag ausgeht, indem sie den früheren Zustand wiederhergestellt wissen möchte. Gegenüber dem früheren manuellen Betrieb ist aber gerade keine Verschlechterung der Situation eingetreten; denn nach den nachvollziehbaren Feststellungen des Landgerichts hat sich durch den Einbau eines motorischen Antriebs der Lärmpegel nicht erhöht, sondern infolge der gleichförmigen Bewegung des Elektroantriebs eher verringert.

3. 28

Dass schließlich weitere konkurrierende Anspruchsgrundlagen (§ 1004 BGB i. V. m. § 906 BGB; § 823 BGB, wohnungseigentumsrechtliches Gemeinschaftsverhältnis i. V. m. § 242 BGB) nicht eingreifen, hat das Landgericht ebenfalls zutreffend ausgeführt. Hierbei hat es die für die Beurteilung relevanten weiteren Tatsachen berücksichtigt, nämlich den Umstand, dass die Antragstellerin selbst elektrische Rollladenheber angebracht hat, und zwar nach ihrem Vortrag aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen, sowie die fehlende Erkennbarkeit eines Ursachenzusammenhangs zwischen den von der Antragstellerin geltend gemachten Schlafstörungen bzw. des Hörsturzes und dem Betätigen der Rollladenantriebe in der früheren Wohnung des Antragstellers, das in der Regel nur zweimal täglich (Schließen zwischen 22.00 Uhr und 24.00 Uhr und Öffnen zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr) und damit nicht zu willkürlichen Uhrzeiten ohne Zusammenhang mit der Verdunkelungs- und Schutzfunktion der Rollläden erfolgt. Auf die entsprechenden Ausführungen nimmt der Senat Bezug, ohne dass ergänzende Bemerkungen veranlasst sind.

III. 30

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, der unterlegenen Antragstellerin die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz aufzuerlegen. Für eine Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten bestand keine Veranlassung, weil der Senat den Antragsgegner und die Verwalterin angesichts der eindeutigen Sach- und Rechtslage am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt hat.

Die Festsetzung des Geschäftswerts folgt aus § 48 WEG und entspricht der Wertfestsetzung des Landgerichts, dessen Begründung der Senat auch in diesem Punkt beitrifft.

32

