
Datum: 14.04.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 58/00
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0414.16WX58.00.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 T 226/99

Tenor:

Die weitere sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2) gegen den Beschluss des Landgerichts Köln vom 7.3.2000 - 29 T 226/99 - wird zurückgewiesen. Die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens trägt der Beteiligte zu 2). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird nicht angeordnet. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 5.000 DM festgesetzt.

GRÜNDE:

- 1
- 2 Die form- und fristgerecht eingelegte weitere sofortige Beschwerde ist zulässig (§§ 43 Abs.1 Nr. 1, 45 Abs.1 WEG, 20, 22 Abs.1, 27, 29 FGG). In der Sache hat sie keinen Erfolg.
- 3 Die angefochtene Entscheidung ist aus Rechtsgründen - was allein Gegenstand der Nachprüfung im Rechtsbeschwerdeverfahren sein kann (§ 27 FGG) - nicht zu beanstanden. Ein dem Landgericht unterlaufener Rechtsfehler ist weder dargetan noch ersichtlich.
- 4 Rechtsfehlerfrei ist die Annahme der Vorinstanzen, dass die vom Pächter der Gaststätte des Beteiligten zu 2) im Rahmen der Installation der Lüftungsanlage des Bistros vorgenommenen Mauerwerksdurchbrüche für die an der rückwärtigen Hausfassade befestigten Zuleitungen zum außerhalb des Gebäudes stehenden Klimagerät/Wärmetauscher und die Vergrößerung der bereits vorhandenen kreisrunden Maueröffnung auf das Doppelte eine nachteilige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums darstellen. Unter einer baulichen Veränderung i.S. des § 22 WEG ist jede nicht unerhebliche Veränderung vorhandener Gebäudeteile, und jede auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verstehen, wenn sie über eine ordnungsgemäße

Instandsetzung und Instandhaltung hinausgeht. Das stellt der Beteiligte zu 2) auch nicht in Frage.

Ebensowenig rechtlich zu beanstanden ist, dass die Vorinstanzen den Beteiligten zu 2) zur Beseitigung der baulichen Veränderungen verpflichtet haben. Zum einen sind diese mit Recht davon ausgegangen, dass Rechtsgrundlage für die Verpflichtung des Beteiligten zu 2) als dem Eigentümer der Gaststätte nicht nur § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 14 Nr. 1 und 2 WEG sondern eigenständig auch der unangefochten gebliebene Eigentümerbeschluss vom 9.6.98 ist, mit dem sich nicht etwa, wie der Beteiligte zu 2) aber meint, die Eigentümergemeinschaft selbst die Befugnis zur Beseitigung anmaßt.

5

Zum anderen kann aber auch der Eigentümer eines vermieteten Wohnungs- bzw. Teileigentums - wie hier - durch die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet werden, die von seinem Mieter/Pächter vorgenommene unzulässige bauliche Veränderung zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. § 14 Nr. 1 WEG begründet die Verpflichtung des Wohnungseigentümers, vom Sonder- wie vom Gemeinschaftseigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Ferner ist der Eigentümer, der dafür verantwortlich bleibt, dass von seinem Teileigentum keine unzulässigen Beeinträchtigungen der übrigen Mitglieder der Gemeinschaft ausgehen, gemäß § 14 Nr. 2 WEG gegenüber den anderen Mitgliedern der Gemeinschaft verpflichtet, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren darauf hinzuwirken und dafür zu sorgen, dass durch die Benutzer seines Wohnungs- bzw. Teileigentums die in Nr. 1 WEG genannten Pflichten eingehalten werden (vgl. BayObLG ZMR 94, 25). Im Falle einer unzulässigen baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch den Pächter/Mieter richtet sich danach - was das Landgericht wiederum mit Recht angenommen hat - der daraus herzuleitende Unterlassungs- und Störungsbeseitigungsanspruch der anderen Wohnungseigentümer sowohl gegen den Mieter/Pächter als auch gegen den Beteiligten zu 2) als Wohnungseigentümer, der - worauf der Senat bereits im Beschluss vom 15.1.97 (16 Wx 275/96 = OLGR 97, 141) hingewiesen hat - selbst Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB wird. Die Einwirkungspflicht des Beteiligten zu 2) schließt die Pflicht ein, dahin tätig zu werden, dass die unzulässige Eigentumsbeeinträchtigung durch den Mieter/Pächter wieder beseitigt wird, nämlich vor allem geeignete rechtliche Maßnahmen gegen den Mieter/Pächter zu ergreifen, der dadurch regelmäßig den Mietvertrag verletzt. Der Anspruch gegen den Beteiligten zu 2) auf Vornahme der nicht vertretbaren Handlung wäre gemäß § 888 ZPO zu vollstrecken. Entgegen seiner Ansicht ist der Beteiligte zu 2) mithin als mittelbarer Störer für den Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch nach § 14 Nr. 1 und 2 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB passivlegitimiert. Dabei ist ohne Belang, dass der Mieter für die Eigentumsstörung als sog. Handlungsstörer in Betracht kommt. Unter mehreren Störern, die kumulativ und gesamtverbindlich haften, besteht kein Rangverhältnis (vgl. OLG Celle NJW 88, 424).

6

Ohne Rechtsfehler ist das Landgericht schließlich davon ausgegangen, dass entgegen der Ansicht des Beteiligten zu 2) nicht feststellbar ist, dass das Beseitigungs- und Wiederherstellungsverlangen nach §§ 1004 Abs. 1 S.1 BGB, 14 Nr.1 WEG, das durch §§ 226, 242 BGB begrenzt wird, rechtsmissbräuchlich ist. Seiner Meinung, gegen die übrigen Eigentümer einen Anspruch darauf zu haben, dass genau die gleichen Durchbrüche (wieder-)hergestellt werden, weil nur so eine ausreichende und fachgerechte Be- und Entlüftung der Gaststätte zu erzielen sei, ist nicht beizupflichten. Dabei kann als richtig unterstellt werden, dass die bisherige Be- und Entlüftung der Gaststätte nur unzulänglich war, dass eine sach- und fachgerechte Installation der Lüftungs-/Klimaanlage ohne Maßnahmen im Außenbereich technisch nicht durchführbar ist, und dass der Beteiligte zu 2) auf eine solche Lüftungsanlage

7

einen Anspruch hat. Nichts ist nämlich dafür nachvollziehbar dargetan, dass zudem gerade die konkrete Art und Weise der Installation der Lüftungsanlage in vollem Umfang die einzige Möglichkeit bildet, eine ordnungsgemäße Be- und Entlüftung der Gaststätte zu erreichen, d.h. dass jedwede auch nur teilweise andere Installationsmöglichkeit ausscheidet, bei der die berechtigten und abzuwägenden Belange der Antragsteller weniger betroffen wären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, dem unterlegenen Beteiligten zu 2) die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz aufzuerlegen (§ 47 S. 1 WEG). Eine Anordnung nach 47 S. 2 WEG zur Erstattung außergerichtlicher Kosten ist kein Raum, weil wegen der offensichtlichen Aussichtslosigkeit des Rechtsmittels die Beteiligten zu 1) am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht beteiligt wurden. 8

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG und entspricht der von den Beteiligten nicht beanstandeten Wertfestsetzung durch die Vorinstanzen. 9