

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 2; 22 WEG, Art 5 GG, Art 12 GG

- 1. Die Wohnungseigentümer können wirksam mehrheitlich im Rahmen ihrer Beschlusskompetenz gemäß § 15 Abs. 2 WEG über das Verbot der Installation von Parabolantennen auf Gemeinschaftseigentum beschließen.**
- 2. Beschränkt die Gemeinschaftsordnung die Befugnis zur Installation von Parabolantennen, dann kann sich ein Interessent vor dem Erwerb des Wohnungseigentums hierüber informieren. Erwirbt er gleichwohl das Wohnungseigentum, dann muss dies als Verzicht auf die Ausübung des Grundrechts auf Informationsfreiheit verstanden werden.**
- 3. Verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft über eine Gemeinschaftsantenne, so dass eine mediale Grundversorgung gewährleistet wird, entspricht es der Rechtsprechung, dass es kein Grundrecht auf eine „optimale“ mediale Versorgung gibt, d.h. keinen Anspruch auf den Empfang ganz bestimmter von einzelnen Wohnungseigentümern gewünschter Sender.**

LG Hamburg 18. Zivilkammer, Urteil vom 05.08.2015, 318 S 145/14

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 14.10.2014, Az. 750 C 24/14, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Kläger verfolgen ihr Begehren in der Berufungsinstanz weiter, die Nichtigkeit des in der Eigentümerversammlung vom 21.05.2014 zu TOP 10 gefassten Beschlusses der WEG feststellen zu lassen, womit mehrheitlich beschlossen worden ist, den Wohnungseigentümern das Anbringen von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum zu untersagen und die vorhandene Satellitenschüssel auf Kosten des Eigentümers fachgerecht entfernen zu lassen.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Nichtigkeit des Mehrheitsbeschluss zu TOP 10 insoweit festgestellt, als darin geregelt ist, die vorhandene Satellitenschüssel auf Kosten des Eigentümers fachgerecht entfernt zu lassen. Es ist der Ansicht, der Wohnungseigentümergeinschaft fehle insoweit die Beschlusskompetenz, da der Beschluss zu TOP 10 so zu verstehen sei, dass die Gemeinschaft die Antenne selbst - auf Kosten des Eigentümers - abmontieren wolle. Die Wohnungseigentümer seien jedoch darauf angewiesen, Beseitigungsansprüche im Rechtswege geltend zu machen.

Im Übrigen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen, wogegen die Kläger Berufung eingelegt haben. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, der Beschluss widerspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, soweit hiermit das Anbringen von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum untersagt werde. Es handle sich hierbei um eine Gebrauchsregelung, für die eine Beschlusskompetenz gemäß § 15 Abs. 2 WEG bestehe. Diese sei nicht über die Teilungserklärung gemäß § 5 Abs. 2 eingeschränkt. Das dort geregelte Erfordernis der Verwalterzustimmung bei baulichen Veränderungen lasse die Erfordernisse des § 22 Abs. 1 WEG unberührt. Die Beschlusskompetenz sei auch nicht deswegen eingeschränkt, weil ein Individualrecht eingeschränkt werde. Das Recht der Kläger auf Informationsfreiheit sei nicht im Kernbereich tangiert. Im Übrigen verbiete der Beschluss zu TOP 10 nicht generell die Installation von SAT-Anlagen, sondern nur das Anbringen von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum.

Das Amtsgericht ist weiter der Ansicht, die Nichtigkeit eines Teils des angefochtenen Beschlusses führe im konkreten Fall nicht gemäß § 139 BGB zur Gesamtunwirksamkeit oder -nichtigkeit des Beschlusses auch betreffend das Verbot der Anbringung von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum. Es entspreche dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer, den wirksamen Teil des Beschlusses aufrechtzuerhalten und über den nichtigen Teil in einer Folgeversammlung dahingehend zu beschließen, die Kläger unter Fristsetzung zur Demontage aufzufordern und im Falle der Fruchtlosigkeit Klage auf Beseitigung der SAT-Anlage zu erheben.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 30.10.2014 zugestellte amtsgerichtliche Urteil haben die Kläger mit einem bei Gericht am 13.11.2014 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit einem bei Gericht am 22.12.2014 eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Kläger sind der Ansicht, das Amtsgericht habe den Beschluss zu Unrecht nur teilweise für nichtig erklärt. Zwar seien sie von einem Verbot der Installation derzeit nicht unmittelbar betroffen, da sie eine Bestandsantenne unterhielten. Sie seien gleichwohl beschwert, da ihre Antenne spätestens bei einem notwendigen Austausch vom Verbot der Installation einer SAT-Antenne betroffen sei. Zudem sei die Wohnungseigentümergeinschaft nicht befugt, derartige generelle Verbote ohne jegliche Ausnahmetatbestände oder Öffnungsklauseln mehrheitlich zu beschließen. Mangels Beschlusskompetenz sei der Beschluss nichtig. Der Annahme der Beschlusskompetenz stehe zudem die Regelung in der Teilungserklärung gemäß § 5 Ziff. 2 entgegen. Da ein Wohnungseigentümer die Installation einer Parabolantenne nur dann vornehmen dürfe, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmten, sei im Umkehrschluss davon auszugehen, dass ein generelles Verbot, eine bauliche Veränderung vorzunehmen, ebenso der Zustimmung aller bedürfe.

Sofern man die Auffassung vertrete, in Nr. 11 der Hausordnung sei bereits eine Regelung hinsichtlich der Aufstellung von Antennen durch die Gemeinschaft erfolgt, fehle ohnehin die Beschlusskompetenz. Sollte indes die Auffassung vertreten werden, die damalige Hausordnung habe nur terrestrische Antennen meinen können, hätte ebenfalls eine derartige generelle Untersagung allein aufgrund einer Vereinbarung erfolgen können.

Das Amtsgericht gehe schließlich auch in fehlerhafter Weise von einer Teilbarkeit des Beschlusses aus, da es sich um einen einheitlichen Beschluss handle.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Az.: 750 C 24/14, zugestellt am 30.10.2014, den Beschluss zu TOP 10 der Wohnungseigentümersammlung vom 21.05.2014 der WEG S., (PLZ) H., insgesamt für nichtig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, das Amtsgericht habe den Beschluss zu Recht als teilbar angesehen. Das Streichen des nichtigen Teils führe noch zu einem sinnvollen und verständlichen Regelungsgehalt, der aufrechterhalten bleiben könne. Ferner stelle das beschlossene Verbot zur Anbringung von SAT-Antennen am Gemeinschaftseigentum keine Überschreitung der Beschlusskompetenz dar. Das Verbot umfasse nicht eine Installation von Antennen im Bereich des Sondereigentums. Die Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung seien nicht überschritten, da es sich um keinen schwerwiegenden Eingriff in den Gebrauch des Wohnungseigentums handle.

Zur Ergänzung des Vortrags der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die zwischen den Parteien im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Kläger haben am 15.07.2015 nach Schluss der mündlichen Verhandlung bei Gericht einen Schriftsatz eingereicht, der ihnen nicht nachgelassen war.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Kläger ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden.

Die für die Berufung erforderliche Beschwer der Kläger ist gegeben, da sie durch die amtsgerichtliche teilweise Klageabweisung formell beschwert sind.

Die Berufung hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat die Klage zu Recht teilweise abgewiesen. Der in der Eigentümersammlung vom 21.05.2014 zu TOP 10 gefasste Mehrheitsbeschluss ist nicht insgesamt nichtig und

widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Zu Recht hat das Amtsgericht den Beschluss zu TOP 10 für teilbar erachtet.

1.

Der zu TOP 10 gefasste Mehrheitsbeschluss ist nicht nichtig, soweit er die Anbringung von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum untersagt. Die Wohnungseigentümer konnten wirksam mehrheitlich im Rahmen ihrer Beschlusskompetenz gemäß § 15 Abs. 2 WEG über das Verbot der Installation von Parabolantennen auf Gemeinschaftseigentum beschließen.

Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 15 Abs. 2 WEG den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums nur insoweit regeln, als die Grenzen der Ordnungsmäßigkeit nicht überschritten sind und eine durch Vereinbarung getroffene Gebrauchsregelung nicht entgegensteht. Liegt eine solche Vereinbarung vor, so fehlt es den Wohnungseigentümern - mangels entsprechenden Vorbehalts - an der Kompetenz, durch vereinbarungsändernden Mehrheitsbeschluss eine abweichende Regelung zu treffen. Ein „vereinbarungsändernder Beschluss“ kann nur einstimmig gefasst werden. Andernfalls ist er gemäß §§ 10 Abs. 2, 23 Abs. 2 WEG nichtig, es sei denn, es gibt eine Öffnungsklausel in der Teilungserklärung. Die aus diesem Grund gegebene absolute Beschlussunzuständigkeit macht den Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (BGH, Beschluss vom 22.01.2004 - V ZB 51/03, BGHZ 157, 322, Rn. 32; Kammerurteil vom 09.04.2014, 318 S 111/13, Rn. 16). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können die Wohnungseigentümer darüber hinaus auch nicht per Mehrheitsbeschluss beschließen, den wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum einzuschränken, da ihnen ein Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums verwehrt ist (BGH, Beschluss vom 22.01.2004, a.a.O., Rn. 34 f.).

Nach den vorgenannten Grundsätzen ist die Beschlusskompetenz weder aufgrund entgegenstehender Vereinbarungen in der Teilungserklärung noch aufgrund eines Eingriffs in den Kernbereich eines grundrechtlich geschützten Rechts zu verneinen. Die Wohnungseigentümer haben mehrheitlich wirksam über die in dem Beschluss zu TOP 10 gefasste Regelung beschließen können.

a.) Die bestehende Beschlusskompetenz gemäß § 15 Abs. 2 WEG ist nicht durch eine in der Teilungserklärung entgegenstehende Vereinbarung eingeschränkt. Dem Beschluss zu TOP 10 steht keine Vereinbarung aus der Teilungserklärung entgegen.

Entgegen der Ansicht der Kläger hat die Teilungserklärung die Befugnis, über bauliche Veränderungen zu befinden, nicht auf den Verwalter übertragen. Die in § 5 Ziff. 2 der Teilungserklärung getroffene Regelung, wonach bauliche Veränderungen an und in der Wohnung der schriftlichen Zustimmung des Verwalters bedürfen, soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum berührt wird (Anl. K 7, Bl. 20 d.A.), lässt die Erfordernisse des § 22 Abs. 1 WEG unberührt (Vandenhouten in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 22, Rn. 162). Die Wohnungseigentümergeinschaft hat hierdurch nicht die Verwalterzustimmung als alleiniges Erfordernis für bauliche Veränderungen bestimmt. Die Zustimmung stellt nur ein zusätzliches Erfordernis dar.

Die in § 5 Ziff. 1 S. 2 der Teilungserklärung in Verbindung mit Ziff. 11 der Hausordnung getroffene Regelung, wonach das Anbringen weiterer Antennen zu

unterlassen sei, da eine Gemeinschaftsantenne vorhanden sei (Bl. 31 d.A.), stellt ebensowenig eine Vereinbarung dar, die durch den von den Klägern angegriffenen Beschluss eingeschränkt wird. Zu Recht führen die Kläger an, dass zum Entstehungsdatum der Hausordnung noch keine SAT-Antennen, sondern lediglich terrestrische Antennen existierten. Dass die Wohnungseigentümer hiermit bereits für die Zukunft festlegen wollten, auch über künftige - bis dato unbekannte - Antennen, nur durch Vereinbarung entscheiden zu wollen, vermag nicht zu überzeugen. Ein solcher Vorbehalt ist weder dem Wortlaut zu entnehmen noch lebensnah.

b.) Der Beschluss zu TOP 10 ist auch nicht deswegen nichtig, weil die Beschlusskompetenz gemäß § 15 Abs. 2 WEG wegen eines Eingriffs in den Kernbereich eines Individualgrundrechts eines Wohnungseigentümers eingeschränkt wäre. Der mit der Berufung weiter angefochtene Beschlussteil greift nicht in die im vorliegenden Fall allein in Betracht kommende grundrechtlich geschützte Informationsfreiheit (Art. 5 Abs. 1 GG) oder das Grundrecht auf freie Berufsausübung (Art. 12 GG) der Kläger ein.

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 22.01.2004 (a.a.O., Rn. 24, m.w.N.) entschieden, dass sich ein Wohnungseigentümer auch dazu verpflichten kann, die Anbringung einer Parabolantenne zu unterlassen, da er nicht gezwungen ist, von dem Informationsrecht als Freiheitsrecht Gebrauch zu machen. Die Möglichkeit einer solchen privatautonomen Regelung werde ihrerseits durch Art. 2 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich gewährleistet (vgl. BVerfG WuM 1981, 77). Ein Beschluss, der das Anbringen von Parabolantennen generell verbietet, greift in den Kernbereich des Wohnungseigentums ein, weil er den wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum einschränkt (Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 22, Rn. 124, m.w.N.). Der Eingriff in den Kernbereich des Informationsrechts führt unter Umständen zur Nichtigkeit des Eigentümerbeschlusses. Allerdings richtet sich der Eingriff mit dem Recht auf Informationsfreiheit gegen ein Individualrecht, das zwar nicht entziehbar ist, auf dessen Ausübung aber verzichtet werden kann. Angesichts dieser nicht schlechthin unentziehbaren, wohl aber mehrheitsfesten Position hat die fehlende Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers zunächst lediglich die schwebende Unwirksamkeit des Beschlusses zur Folge (BGH, a.a.O., Rn. 36; Buck, Mehrheitsentscheidungen mit Vereinbarungsinhalt im Wohnungseigentumsrecht, 2001, S. 77; Becker, ZWE 2002, 341, 344 f.). Beschränkt die Gemeinschaftsordnung die Befugnis zur Installation von Parabolantennen, dann kann sich ein Interessent vor dem Erwerb des Wohnungseigentums hierüber informieren. Erwirbt er gleichwohl das Wohnungseigentum, dann muss dies als Verzicht auf die Ausübung des Grundrechts auf Informationsfreiheit verstanden werden (Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 22, Rn. 123, m.w.N.).

Die Kläger haben vorliegend bereits nicht hinreichend substantiiert dargetan, durch die Untersagung der Anbringung von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum im Kernbereich eines ihrer grundrechtlich geschützten Freiheitsrechte verletzt zu sein. Weiter bleibt zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft unstreitig über eine Gemeinschaftsantenne verfügt, so dass eine mediale Grundversorgung gewährleistet wird. Es entspricht der Rechtsprechung der Kammer, dass es kein Grundrecht auf eine „optimale“ mediale Versorgung gibt, d.h. keinen Anspruch auf den Empfang ganz bestimmter von einzelnen Wohnungseigentümern gewünschter Sender (Urteil vom 09.04.2014 - 318 S 111/13, Rn. 23). Welche genauen Programme ohne die Satellitenantenne den Klägern überhaupt unzugänglich wären, ist auch in der Berufungsbegründung

nicht dargetan. Im Übrigen enthält der Beschluss zu TOP 10 entgegen der Ansicht der Kläger kein ausnahmsloses Verbot von Parabolantennen, die den Gebrauch des Wohnungseigentums in erheblichem Umfang einschränkte, da er sich nur auf das Gemeinschaftseigentum bezieht.

2.

Der Mehrheitsbeschluss zu TOP 10 verstößt, soweit er das Anbringen von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum untersagt, zudem nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

Eine Regelung ist ordnungsgemäß, wenn sie im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt, d.h. ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben der Wohnungseigentümer fördert und der Wahrung des Hausfriedens dient. Das Gericht kann den Beschluss nur auf Ermessensfehler überprüfen (Kümmel in: Niefänger/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 15, Rn. 14). Ein Beschluss ist nur insoweit ordnungsgemäß, als er den nach § 14 Nr. 1 WEG zulässigen Gebrauch konkretisiert und nicht verbietet oder erweitert (Klein in: Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 15, Rn. 18). Die Gerichte müssen bei Auslegung und Konkretisierung einer Generalklausel, wie sie § 14 Nr. 1 WEG zum Inhalt hat, auch die betroffenen Grundrechte der Wohnungseigentümer berücksichtigen, um deren wertsetzendem Gehalt auf der Rechtsanwendungsebene Geltung zu verschaffen. Die Frage, ob der mit der Installation einer Parabolantenne verbundene Nachteil das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß übersteigt, ist mithin auf Grund einer fallbezogenen Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen zu beantworten (BGH, a.a.O., Rn. 20, juris; BVerfG NJW 1995, 1665, 1666 f.; 1996, 2858; grundlegend BVerfGE 90, 27, 31 ff. für das Mietrecht).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze überschreitet der Beschluss nicht die Grenzen des den Klägern nach § 14 Nr. 1 WEG erlaubten Gebrauchs. Der Beschluss beinhaltet kein generelles Verbot, sondern untersagt lediglich die Anbringung von SAT-Antennen am Gemeinschaftseigentum. Zu Recht geht das Amtsgericht davon aus, dass die vorliegende Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG von den Eigentümern innerhalb des im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechts bestehenden Ermessensspielraums getroffen werden konnte. Dass die Kläger tatsächlich in einem ihrer grundrechtlich geschützten Individualrechte verletzt sind, ist weder hinreichend dargetan noch ersichtlich. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer konnte sich im Rahmen ihres Ermessens dafür aussprechen, die Anbringung von SAT-Anlagen am Gemeinschaftseigentum zu untersagen. Nicht entschieden werden muss, wie sich der Beschluss zu potentiellen Erwerbem, die durch diese Regelung in einem ihrer Individualrechte verletzt wären, verhält.

3.

Das Amtsgericht hat vorliegend zu Recht ausnahmsweise eine Teilbarkeit des Beschlusses zu TOP 10 angenommen.

Zwar geht das Gesetz in § 139 BGB grundsätzlich davon aus, dass das ganze Rechtsgeschäft nichtig ist, wenn ein Teil eines Rechtsgeschäfts nichtig ist, sofern nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Bei Wohnungseigentumsbeschlüssen liegt eine Unwirksamkeit bzw. Ungültigkeit des gesamten Beschlusses vor, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und anzunehmen ist, dass

ihn die Wohnungseigentümer nicht so beschlossen hätten (BGH, Urteil v. 11.05.2012 - V ZR 193/11, Rn. 15).

Das Verbot der Installation und die Beseitigung der vorhandenen Antenne (der nichtige Teil) kann aber in zwei unterschiedliche und selbstständige Regelungsbestandteile aufgeteilt werden. Es kann angenommen werden, dass die WEG den wirksamen Beschlussteil auch ohne die Beseitigungsanordnung mehrheitlich beschlossen hätten. Die Mehrheit hat sich für eine Untersagung von SAT-Antennen am Gemeinschaftseigentum ausgesprochen. Unabhängig von der Frage, ob der Vortrag der Kläger in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 13.07.2015 möglicherweise deswegen nicht zu berücksichtigen ist, weil er verspätet ist, kann der Vortrag ohnehin nicht überzeugen und zu einer gegenteiligen Entscheidung führen. Auf einer Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse sind objektiv-normativ „aus sich heraus“ auszulegen, ohne dass es darauf ankommt, was sich die Wohnungseigentümer dabei subjektiv vorgestellt haben. Daher ist die „Vorgeschichte“ unerheblich. Zudem handelt es sich um neuen Tatsachenvortrag nach Schluss der mündlichen Verhandlung, der gemäß §§ 525, 296a ZPO nicht bei der Entscheidung zu berücksichtigen ist. Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung (§ 156 ZPO) bestand nicht.

4.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

5.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

6.

Die Revision wird nicht zugelassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.

7.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung des § 49a Abs. 1 GKG bestimmt.

8.

Der nicht nachgelassene Schriftsatz der Kläger vom 13.07.2015 gibt keine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung.