

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 15 Abs. 3, 22 WEG; 1004 Abs. 1 BGB

- 1. Auch für die Anfechtung eines sich lediglich in der Ablehnung eines Beschlussantrags erschöpfenden sog. Negativbeschlusses besteht ein Rechtsschutzbedürfnis (BGH V ZR 5/15).**
- 2. Auch wenn es mangels Beeinträchtigung der Rechte der anderen Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG keiner Zustimmung bedarf, besteht nach Sinn und Zweck der Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, nach einer systematischen und historischen Betrachtung gleichwohl eine Beschlussnotwendigkeit, um den Verwalter, vor allem aber auch die anderen Wohnungseigentümer von der substantiellen Veränderung ihres (Mit-)Eigentums zu informieren und dem veränderungswilligen Wohnungseigentümer die Möglichkeit zu geben, eine geplante bauliche Veränderung durch einen vorher herbeigeführten Beschluss rechtlich gesichert durchzuführen.**
- 3. Ist die Zustimmung der Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich, sieht das Gesetz einen auf Erteilung der Zustimmung gerichteten Anspruch und damit auch einen Anspruch, die zur Beschlussfassung erforderliche Willenserklärung in Form einer Ja-Stimme abzugeben, nicht vor.**
- 4. Auch die zunehmend spürbaren Auswirkungen des Klimawandels rechtfertigen es nicht, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Anbringung eines Klimagerätes auf einem Satteldach dulden müssen, wenn auch die Verwendung von Innenklimageräten möglich ist.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 23.07.2019Az.: 11 S 122/18

Das Landgericht Karlsruhe hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23.07.2019 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Rastatt vom 26.10.2018 - C 178/18 WEG - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.
2. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO)

Der unbedenklich zulässigen Berufung der Klägerin bleibt der Erfolg versagt.

Zutreffend hat das Amtsgericht die Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümerversammlung am 09.04.2018 unter TOP 3.1 unbeschadet der mehrheitlichen Zustimmung zurecht als Negativbeschluss verkündeten Beschluss abgewiesen und die Beklagten auch nicht für verpflichtet erachtet, die Anbringung des Klimaaußengeräts auf Kosten und Gefahr der Klägerin auf dem Dach der Eigentumswohnanlage zu dulden.

1. Die Zulässigkeit der Anfechtung eines sich lediglich in der Ablehnung eines Beschlussantrags erschöpfenden sog. Negativbeschlusses unterliegt nach ständiger höchst- und instanzgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. BGH, Urteil vom 02.10.2015 - V ZR 5/15, NJW 2015, 3713 Rn. 8 m.w.Nachw.) hinsichtlich des erforderlichen Rechtsschutzbedürfnisses ebenso wenig durchgreifenden Bedenken wie die Annahme, dass Gegenstand der beantragten Zustimmung im Streitfall die Vornahme einer baulichen Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG ist. Die Anbringung eines Klimageräts auf dem Dach des Anwesens stellt unbeschadet der Montagedetails einen auf Dauer angelegten gegenständlichen Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums dar, die einen neuen Zustand schafft und über die Pflege und Erhaltung des gegenwärtigen Zustands hinausgeht (vgl. dazu Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. § 22 Rn. 7 ff. m.w.N.).

Wie unter 2 auszuführen sein wird, widerspricht die ablehnende Beschlussfassung auch nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Dies käme nur dann in Betracht, wenn durch die beabsichtigte bauliche Maßnahme kein Wohnungseigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wird. In diesem Fall ergibt sich aus § 22 Abs. 1 WEG ein Anspruch auf gestattende Beschlussfassung. Nach dieser Vorschrift kann jeder Wohnungseigentümer von den anderen Wohnungseigentümern verlangen, die geplanten baulichen Veränderungen durch Beschluss zu gestatten (Merle a.a.O. § 22 Rn. 160; Reichel-Scherer in Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 8. Aufl. Rn. 81, 89 zu § 22 WEG; vgl. auch Hügel/Elzer WEG 2. Aufl. § 22 Rn. 51). Denn auch wenn es mangels Beeinträchtigung der Rechte der anderen Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG keiner Zustimmung bedarf, besteht nach Sinn und Zweck der Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, nach einer systematischen und historischen Betrachtung gleichwohl eine Beschlussnotwendigkeit, um den Verwalter, vor allem aber auch die anderen Wohnungseigentümer von der substantiellen Veränderung ihres (Mit-)Eigentums zu informieren (Hügel/Elzer a.a.O. § 22 Rn. 29) und dem veränderungswilligen Wohnungseigentümer die Möglichkeit zu geben, eine geplante bauliche Veränderung durch einen vorher herbeigeführten Beschluss rechtlich gesichert durchzuführen. Ist aber - wie hier (dazu sogleich) - die Zustimmung der Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich, sieht das Gesetz einen auf Erteilung der Zustimmung gerichteten Anspruch (vgl. BGH, Urteil vom 13.01.2017 - V ZR 96/16, ZWE 2017, 224 Rn. 12) und damit auch einen Anspruch, die zur Beschlussfassung

erforderliche Willenserklärung in Form einer Ja-Stimme abzugeben (Merle a.a.O. § 22 Rn. 160), nicht vor.

2. Richtig hat das Amtsgericht entschieden, dass der Klägerin auch ein mangels Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer nur in Betracht kommender Duldungsanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer (vgl. BGH a.a.O.) nicht zusteht, denn ein solcher Anspruch setzt voraus, dass deren Zustimmung entbehrlich ist. Das ist aber bereits deshalb nicht der Fall, weil die beabsichtigte Anbringung des Klimageräts auf dem Dach des Anwesens zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes führt, zu deren Hinnahme die dem Vorhaben nicht zustimmenden Beklagten nicht verpflichtet sind (§§ 1004 Abs. 1 BGB, 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG).

a) Nachteil i.S. dieser Vorschriften ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Sie muss konkret und objektiv sein; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGH, Urteil vom 14.12.2012 - V ZR 224/11, NJW 2013, 1439 Rn. 4; Urteil vom 07.02.2014 - V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 11; st. Rspr.). Die Schwelle dafür, ob durch eine bauliche Veränderung ein nur unerheblicher Nachteil entsteht, ist auch aus verfassungsrechtlichen Gründen (Art. 14 Abs. 1 GG) niedrig anzusetzen (BVerfG, Beschluss vom 22.12.2004 - 1 BvR 1806/04, NJW-RR 2005; Niedenführ/Vandenhouten - Vandenhouten WEG 12. Aufl. § 22 Rn. 97). Die optische Veränderung eines Bauteils begründet für sich genommen noch keinen Nachteil, sondern dies setzt voraus, dass die Veränderung des einzelnen Bauteils auch zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes führt. Bezugspunkt der anzustellenden Wertung ist damit das Gebäude als Ganzes, nicht das einzelne Bauteil (BGH, Urteil vom 18.11.2016 - V ZR 49/16, NJW 2017, 2184 Rn. 12; Hogenschurz ZfIR 2017, 409, 414). Geht eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes mit der Maßnahme einher, ist ein Nachteil regelmäßig anzunehmen und die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Denn ob eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes ein Vorteil oder ein Nachteil ist, können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entspricht. Die Minderheit muss sich dem Geschmack der Mehrheit nicht fügen (BGH, Urteil vom 14.12.2012 - V ZR 224/11, NJW 2013, 1439 Rn. 5; LG Hamburg, Urteil vom 06.06.2014 - 318 S 131/13, ZWE 2015, 135 Rn. 20; Vandenhouten a.a.O. § 22 Rn. 102). Entscheidend ist, dass die optische Veränderung von außen sichtbar ist, also vom Standort eines Miteigentümers (etwa aus dessen Wohnbereich) oder jedes Miteigentümers wie auch eines unbefangenen Dritten, etwa von der Straße oder von Gemeinschaftsflächen aus (LG Hamburg a.a.O.; Vandenhouten a.a.O.). Eine Beeinträchtigung liegt nur dann nicht vor, wenn die vorgenommene Veränderung lediglich aus einer ganz ungewöhnlichen Perspektive, etwa aus der Luft oder von einem für Wohnungseigentümer und Dritte gewöhnlich nicht zugänglichen Ort (etwa Dachfläche) zu erkennen ist (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 21.11.2002 - 3 W 179/02, FGPrax 2003; Vandenhouten a.a.O.; BeckOK WEG/Elzer, 36.Ed. 01.02.2019, WEG § 22 Rn. 122).

b) Gemessen an diesen Maßstäben begründet die beabsichtigte Montage des Klimageräts auf dem Dach des gemeinschaftlichen Anwesens eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes, zu deren Hinnahme die Wohnungseigentümer nicht verpflichtet werden können. Das Klimagerät ist auf dem Satteldach, wie auch die im Berufungsverfahren vorgelegten Lichtbilder, nicht zuletzt die Aufnahmen, in denen das Gerät hineinprojiziert wurde, zeigen, ohne Weiteres von den Flächen, von denen aus diese Seite des Satteldachs eingesehen werden kann, zu erkennen. Eine deutlich sichtbare bauliche Veränderung kann aber bereits begrifflich nicht als geringfügig vernachlässigbar eingestuft werden (Elzer a.a.O. § 22 Rn. 123). Das Dach der Wohnanlage ist auch nicht mit einer ungewöhnlichen Vielzahl von Schornsteinen, Parabolantennen und sonstigen Dachaufbauten "übersät", so dass aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Gestaltung die Klimaanlage nicht mehr weiter auffiele. Vielmehr stellte sie sich, jedenfalls in den hiesigen Breitengraden, auf einem Satteldach als Fremdkörper dar. Es kann auch aufgrund der Größe des lediglich dreistöckigen Hauses nicht angenommen werden, dass Aufbauten und sonstige Baukörper auf dem Dach aufgrund der Größenverhältnisse von Fassade und Dach sowie der Perspektive von den Betrachtern auf den umliegenden Grundstücken kaum wahrgenommen werden (können).

Auch aus der von der Klägerin in der Berufungsverhandlung noch einmal in den Blick gerückten Entscheidung des BGH vom 20.07.2018 - V ZR 56/17, NJW-RR 2018, 1165 Rn. 28 ergibt sich keine andere Beurteilung. In dieser Entscheidung betont der Bundesgerichtshof - unter Aufrechterhaltung des Grundsatzes, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht erforderlich ist, sondern nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen außer Betracht bleiben - die Notwendigkeit der Berücksichtigung einzelfallabhängiger baulicher Besonderheiten der Wohnanlage bei der Beurteilung, ob der entstehende Nachteil das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß überschreitet. Solche lagen in dem der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zugrundeliegenden Fall vor, denn danach war angesichts der auch in der Baubeschreibung vorgesehenen großen, nach Südosten geöffneten Fassade mit großen Fenstern ein besonderes Interesse an einem Wärmeschutz gegeben. Damit ist der vorliegende Sachverhalt nicht vergleichbar. Bauliche Besonderheiten liegen nicht vor, sondern Gegenstand der Betrachtung ist ein typisches Mehrfamilienhaus aus den 70er Jahren ohne besondere bauliche Eigenheiten.

c) Der Nachteil übersteigt auch unter Berücksichtigung des ohne weiteres nachvollziehbaren Anliegens der Klägerin, die Nutzung ihrer Wohnung während der in Zeiten des Klimawandels zunehmend heißen Sommermonaten erträglich zu gestalten, das unvermeidliche Maß im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG. Allerdings macht der Maßstab des geordneten Zusammenlebens es erforderlich, eine Gesamtabwägung aller grundrechtlich geschützter Belange innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft vorzunehmen (BVerfG, Beschluss vom 06.10.2009 - 2 BvR 693/09, NJW 2010, 220; Merle a.a.O. § 22 Rn. 184; Hügel/Elzer a.a.O. § 22 Rn. 42). Daher sind sowohl die Belange des den Nachteil verursachenden Wohnungseigentümers als auch die des benachteiligten Wohnungseigentümers zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen. Bei der Gewichtung der Belange ist allerdings die restriktive Formulierung des Gesetzes (§

14 Nr. 1 WEG "unvermeidlich") zu berücksichtigen. Sie gebietet ein Regel-Ausnahmeverhältnis: Nachteile sind grundsätzlich nicht hinzunehmen, es sei denn, die Belange des benachteiligten Wohnungseigentümers sind gemessen an den sonstigen Belangen so gewichtig, dass der Nachteil bei wertender Betrachtung unvermeidlich ist. Danach ist die Schwelle für das Vorliegen eines erheblichen Nachteils im Lichte von Art. 14 GG insgesamt eher niedrig anzusetzen (vgl. Lafontaine in jurisPK-BGB a.a.O. § 14 WEG Rn. 30).

Gemessen daran kann das Vorliegen eines erheblichen, über das unvermeidliche Maß hinausgehende Nachteils auch nicht im Hinblick auf die Interessen der Klägerin verneint werden. Die Klägerin kannte beim Erwerb ihrer Wohnung im - so ihre Angabe in der Berufungsverhandlung - Jahr 2006 die baulichen Gegebenheiten und damit auch den eingeschränkten Wärmeschutz. Den zunehmend spürbaren Auswirkungen des Klimawandels kann die Klägerin auch auf andere Weise, insbesondere durch die Verwendung von Innenklimageräten, begegnen.

d) Es kommt bei dieser Sachlage nicht mehr darauf an, dass Vieles dafür spricht, dass ein weiterer Nachteil darin besteht, dass jeder andere Wohnungseigentümer das gleiche Recht auf Zustimmung zu einer vergleichbaren baulichen Veränderung in Anspruch nehmen und es dann aller Voraussicht nach zu Unzuträglichkeiten kommen könnte. Auch wären Streitigkeiten und gerichtliche Auseinandersetzungen mit Nachahmern nicht auszuschließen (AG Schöneberg, Urteil vom 09.04.2015 - 771 C 87/14, ZMR 217, 431 Rn. 21; Vandenhouten a.a.O. § 22 Rn. 107).

Ebenfalls keiner Entscheidung bedarf die Frage, ob die Montage des Klimaaußengeräts mit einem relevanten Eingriff i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden wäre.

3. Nach alledem war die Berufung mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 und 713 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO liegen nicht vor.