

Kammergericht Berlin

BESCHLUSS

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG. 1004 Abs. 1 BGB

- 1. Ein Wohnungseigentümer haftet als Zustandsstörer nicht auf Beseitigung einer störenden Einrichtung, sondern allenfalls auf Duldung der Beseitigung durch die Gemeinschaft.**
- 2. Bei dem Anspruch auf Duldung handelt es sich um einen von einem Beseitigungsanspruch zu unterscheidenden Verfahrensgegenstand (BayObLG WuM 2003, 481; KG WuM 1991, 516); dieser steht grundsätzlich allein der Wohnungseigentümergeinschaft zu.**
- 3. Die einzelnen beeinträchtigten Wohnungseigentümer haben in diesem Fall nur einen Anspruch nach § 21 Abs. 4 WEG gegen die Gemeinschaft auf ordnungsmäßige, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechende Verwaltung, die sich unter anderem auf die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums richtet, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG**

KG, Beschluss vom 19.03.2007; Az.: 24 W 317/06

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Gerichtskosten dritter Instanz als Gesamtschuldner zu tragen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten dritter Instanz wird nicht angeordnet.

Der Geschäftswert dritter Instanz wird auf 3.000,- Euro festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

A. Verfahrensgegenstand in dritter Instanz ist, entsprechend dem vom Landgericht in dem angefochtenen Beschluss vom 05.09.2006 - 85 T 180/06 WEG - abgeänderten Ausspruch zu II. des Amtsgerichts Schöneberg im Beschluss vom 17.03.2006 - 76 II 353/03 WEG -, der Antrag der Antragsteller, die Antragsgegner zu verpflichten, den Boden ihrer unteren Wohnung (Sondereigentumseinheit Nr. 9) in der verfahrensgegenständlichen Wohnanlage vollständig mit einem weichfedernden Bodenbelag (textiler Fußbodenbelag oder anderer) zu versehen.

B. Die nach §§ 27, 29 FGG, § 45 WEG zulässige sofortige weitere Beschwerde ist unbegründet. Der angefochtene Beschluss des Landgerichts beruht nicht auf einer

Verletzung des Rechts, § 27 Abs. 1 Satz 1 FGG. Das Landgericht hat in dem angefochtenen Beschluss zu Recht unter Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts Schöneberg den unter A. genannten Antrag der Antragsteller zurückgewiesen. Denn die Antragsgegner sind gegenüber den Antragstellern nicht verpflichtet, den Boden des direkt oberhalb der Wohnung der Antragsteller gelegenen unteren Teils ihrer Maisonettewohnung - ganz oder auch nur teilweise - mit einem weichfedernden Bodenbelag zu versehen. Ein entsprechender Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1 WEG.

1. Gemäß § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den im Sondereigentum und den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Im Bereich behaupteter Störungen - etwa auch durch (Tritt-) Schallimmissionen - muss hierbei danach differenziert werden, ob eine Handlungsstörerhaftung oder eine Zustandsstörerhaftung in Rede steht.

Überschreitet ein Wohnungseigentümer den zulässigen Gebrauch, indem er - etwa durch Vornahme baulicher oder sonstiger Veränderungen - eine die Grenze des § 14 Nr. 1 WEG übersteigende Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer verursacht, setzt er sich als Handlungsstörer Ansprüchen gemäß §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 Abs. 1 BGB aus, die auf Unterlassung oder Beseitigung des Zustands gerichtet sein können, der die Einhaltung der von § 14 Nr. 1 WEG auferlegten Verpflichtung verhindert (BayObLG NJW-RR 2002, 660, Rdnr. 10 nach juris; BayObLG WuM 2003, 481 (LS), Rdnr. 14 nach juris; OLG Düsseldorf ZMR 2002, 69, Rdnr. 16 nach juris; OLG Köln WuM 2001, 37, Rdnr. 5 nach juris; OLG Köln ZMR 2003, 704, Rdnr. 6 nach juris; OLG Stuttgart WuM 1994, 390, Rdnr. 9 nach juris; Pick in Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., 2003, § 13 Rdnr. 190). Haftet ein Wohnungseigentümer hiernach auf Unterlassung oder Beseitigung der Störung, so muss die Auswahl unter den geeigneten Abwehrmaßnahmen grundsätzlich ihm überlassen bleiben (BGH MDR 1996, 579, Rdnr. 7 nach juris).

Hat der Wohnungseigentümer indes nicht selbst zumindest mittelbar, § 14 Nr. 2 WEG (vgl. hierzu OLG Düsseldorf NZM 2001, 136, Rdnrn. 27ff nach juris), die von einer in seinem Sondereigentum stehenden Einrichtung oder die von einer im Bereich seines Sondereigentums befindlichen Einrichtung des gemeinschaftlichen Eigentums ausgehende Beeinträchtigung verursacht, kann er nicht als Handlungsstörer in Anspruch genommen werden. Eine Rechtsnachfolge in Wiederherstellungsansprüche aus Handlungsstörung ist nicht anzuerkennen, weil es an einer gesetzlichen Überleitung von Verbindlichkeiten aus Rechtsverstößen des Rechtsvorgängers auf den Nachfolger im Wohnungseigentum fehlt. Der betreffende Wohnungseigentümer hat sein Wohnungseigentum in einer bestimmten Gestalt erworben; vor dem Erwerb bestand kein eine Haftung auslösendes Rechtsverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern (KG WuM 1991, 516, Rdnr. 5 nach juris; OLG Köln NZM 1998, 1015 Rdnrn. 31, 32). Er kann daher allenfalls Zustandsstörer sein (KG, a.a.O.; OLG Köln, a.a.O.; BayObLG NJW-RR 2002, 660, Rdnr. 10 nach juris; BayObLG WuM 2003, 481 (LS), Rdnr. 14 nach juris; KG WuM 1997, 241, Rdnr. 7 nach juris).

Als Zustandsstörer haftet ein Wohnungseigentümer indes nicht auf Beseitigung einer störenden Einrichtung, sondern allenfalls auf Duldung der Beseitigung durch die Gemeinschaft (KG ZMR 1986, 210 Rdnr. 5 nach juris; KG WuM 1991, 516,

Rdnr. 5 nach juris; KG WuM 1997, 241, Rdnr. 7 nach juris; BayObLG WuM 2003, 481 (LS), Rdnr. 14 nach juris; BayObLG NJW-RR 2002, 660, Rdnr. 10 nach juris). Bei dem Anspruch auf Duldung handelt es sich um einen von einem Beseitigungsanspruch zu unterscheidenden Verfahrensgegenstand (BayObLG WuM 2003, 481 (LS), Rdnr. 15 nach juris; KG WuM 1991, 516, Rdnr. 5 nach juris); dieser steht grundsätzlich allein der Wohnungseigentümergeinschaft zu (KG ZMR 1986, 210 Rdnr. 5 nach juris; KG WuM 1997, 241, Rdnr. 7 nach juris). **Die einzelnen beeinträchtigten Wohnungseigentümer haben in diesem Fall nur einen Anspruch nach § 21 Abs. 4 WEG gegen die Gemeinschaft auf ordnungsmäßige, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechende Verwaltung, die sich unter anderem auf die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums richtet, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG** (KG ZMR 1986, 210 Rdnr. 5 nach juris; OLG Köln NZM 1998, 1015 Rdnr. 33 nach juris).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze sind vorliegend die Antragsgegner nicht verpflichtet, den Boden des direkt oberhalb der Wohnung der Antragsteller gelegenen unteren Teils ihrer Maisonettewohnung - ganz oder auch nur teilweise - mit einem weichfedernden Bodenbelag zu versehen.

2. Die Antragsgegner sind - wie das Landgericht zutreffend angenommen hat - in Bezug auf die von den Antragstellern vorgetragene Trittschallbeeinträchtigung nicht Handlungsstörer. Dies gilt sowohl in Bezug auf den nach Abschnitt B. Ziffer 2.4.1. in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, § 5 Abs. 1, 2 WEG (vgl. insoweit Förth in Riecke/Schmid, WEG, 2006, § 5 Rdnr. 29; OLG Düsseldorf ZMR 2002, 69, Rdnr. 16 nach juris; BayObLG WuM 1994, 151, Rdnr. 10 nach juris), in ihrem Sondereigentum stehenden Bodenbelag aus Laminat als auch im Hinblick auf den darunter liegenden Fußbodenaufbau einschließlich des Estrichs, welcher nach § 5 Abs. 2 WEG insgesamt zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört (vgl. BayObLG a.a.O.). Denn die Antragsgegner haben weder einen Eingriff in den von ihnen übernommenen Fußboden vorgenommen noch haben sie nach den auf übereinstimmendem Vortrag der Antragsteller und der Antragsgegner beruhenden verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Landgerichts den in ihrer Wohnung befindlichen Fußbodenbelag aus Laminat selbst verlegt oder verlegen lassen; der Laminatboden ist vielmehr nach den verfahrensfehlerfreien Feststellungen des Amtsgerichts noch von den Rechtsvorgängern der Antragsgegner als Sondereigentümer, den Eheleuten ..., verlegt worden. Da indes nach dem zu 1. Gesagten eine Rechtsnachfolge in Wiederherstellungsansprüche aus Handlungsstörung nicht anzuerkennen ist, scheidet schon deshalb eine Handlungsstörerhaftung der Antragsgegner aus. Im Hinblick auf den Laminatboden ist hierbei unerheblich, dass nach den Feststellungen des Amtsgerichts der bereits verlegte Bodenbelag Anlass für die Antragsgegner war, einen höheren Kaufpreis für die Wohnung zu bezahlen. Zutreffend hat das Amtsgericht insoweit angenommen, dass dieser Umstand nicht dazu führt, die Antragsgegner als mittelbare Handlungsstörer anzusehen. Denn selbst in dem - hier nicht gegebenen - Fall, dass der Veräußerer einer Wohnung auf Wunsch des noch nicht als Eigentümer eingetragenen Erwerbers diejenige Maßnahme vornimmt, welche sodann Ursache der Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer wird, wäre allein der Veräußerer für die von ihm vorgenommene Maßnahme rechtlich verantwortlich und fände keine Rechtsnachfolge in Beseitigungsansprüche aus Handlungsstörung statt (KG WuM 1991, 516, Rdnr. 5 nach juris).

Hinsichtlich des Laminatbodenbelages kann darüber hinaus nach der vom Amtsgericht durchgeführten Beweisaufnahme nicht davon ausgegangen werden, dieser sei Grund der vorgetragenen Trittschallbeeinträchtigungen. Der

Sachverständige ... hat in seinem schriftlichen Gutachten vom 11.04.2005 (dort Seiten 9-13 = Bd. I Bl. 181-185 d. A.) vielmehr nachvollziehbar ausgeführt, der Laminatboden sei fachgerecht verlegt und nicht die primäre Ursache für die Trittschallproblematik; Ursache hierfür sei eine aus heutiger Sicht bestehende gebäudeimmanente Mangelhaftigkeit des Fußbodenaufbaus.

Eine Haftung der Antragsgegner als Handlungsstörer kann auch nicht darauf gestützt werden, dass die teilende Eigentümerin, die Beteiligte zu III., aufgrund einer Verpflichtung gegenüber den Eheleuten ... die beiden Wohnungen Nr. 9 und Nr. 13 im 2. und 3. Obergeschoss zu einer Maisonettewohnung verbunden und die Verbindungstreppe zwischen den beiden ursprünglich getrennten Wohnungen oberhalb des von den Antragstellern als Schlafzimmer genutzten Raumes errichtet hat. Auch insoweit haben die Antragsgegner ihre Wohnung von ihren Rechtsvorgängern in der bestehenden Form übernommen und können diese im Rahmen normaler Wohnnutzung mit einer der Größe der - verbundenen - Wohnung entsprechenden Anzahl an Bewohnern und Besuchern nutzen; Ursache der vorgetragenen Trittschallbelästigung ist nach wie vor der nicht im Verantwortungsbereich der Antragsgegner liegende aus heutiger Sicht mangelhafte Fußbodenaufbau (vgl. OLG Köln ZMR 2002, 77, Rdnr. 5 nach juris).

Zutreffend hat das Landgericht nicht die im Leitsatz zu 3. des Beschlusses des OLG Düsseldorf vom 04.07.2001 (ZMR 2002, 69, zitiert nach juris) wiedergegebene Auffassung, wonach sich der Störer dann, wenn die Störung durch eine Wiederherstellung des früheren Bodenbelages oder durch Verlegung von Teppichboden beseitigt werden kann, nicht dadurch entlasten kann, dass er auf eine möglicherweise gegebene Mangelhaftigkeit des zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Estrichs verweist, wenn die Untersuchung und eventuelle Instandsetzung des Estrichs ein Mehrfaches an Kosten verursachen würde, auf den hiesigen Sachverhalt angewandt. Der Beschluss des OLG Düsseldorf ist zu einer vom vorliegenden Sachverhalt entscheidend abweichenden Tatsachengrundlage ergangen. Denn im dortigen Verfahren hatte der in Anspruch genommene Wohnungseigentümer selbst den ursprünglich in seiner Wohnung befindlichen Teppichboden gegen Keramikfliesen ausgetauscht (a.a.O. , Rdnr. 2 nach juris), wodurch er als Handlungsstörer in Betracht kam. Darüber hinaus kann im vorliegenden Verfahren nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht von einer Ursächlichkeit des Laminatfußbodenbelages hinsichtlich der Trittschallproblematik ausgegangen werden, während im dortigen Verfahren Entsprechendes in Bezug auf den Fliesenboden den Entscheidungsgründen des OLG Düsseldorf nicht zu entnehmen ist. Lediglich am Rande weist der Senat darauf hin, dass auch das OLG Düsseldorf hervorgehoben hat, dass im Falle einer Verpflichtung zur Beseitigung der Störung es dem Störer überlassen bleiben muss, auf welche Weise dies geschieht (a.a.O. , Rdnr. 17 nach juris).

3. Zu Recht hat das Landgericht auch eine Zustandsstörerhaftung der Antragsgegner abgelehnt.

Hinsichtlich des im Sondereigentum der Antragsgegner stehenden Laminatbodens kann bereits nicht davon ausgegangen werden, dieser sei Grund der vorgetragenen Trittschallbeeinträchtigungen. Insoweit wird auf das zu 2. Gesagte Bezug genommen.

Hinsichtlich des - nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme aus heutiger Sicht fehlerhaften - Fußbodenaufbaus können die Voraussetzungen einer Haftung dahinstehen, denn die Antragsgegner können als - etwaige - Zustandsstörer nach

dem zu 1. Gesagten nicht auf die von den Antragstellern begehrte Störungsbeseitigung in Anspruch genommen werden, sondern allenfalls auf Duldung der Beseitigung durch die Gemeinschaft. Daher ist für die Entscheidung des vorliegenden Verfahrens auch unerheblich, in welchem Umfang ein weichfedernder Bodenbelag den aus heutiger Sicht bestehenden Mangel des Fußbodenaufbaus ausgleichen kann und ob und in welcher Höhe die Wohnung der Antragsteller „wirtschaftlich entwertet“ ist. Bei dem Anspruch auf Duldung handelt es sich - wie dargestellt - um einen von dem geltend gemachten Beseitigungsanspruch zu unterscheidenden Verfahrensgegenstand, der grundsätzlich nur der Wohnungseigentümergeinschaft zusteht, welche wiederum - gegebenenfalls - von einzelnen beeinträchtigten Wohnungseigentümern auf die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, hier etwa des Fußbodenaufbaus, in Anspruch genommen werden kann. Vor diesem Hintergrund brauchte das Landgericht jedenfalls deswegen nicht auf eine Änderung der Antragstellung einschließlich der Auswechslung des Verfahrensgegners hinzuwirken, weil bereits das Amtsgericht mit Hinweisbeschluss vom 10.02.2004 (Bd. I Bl. 79f d. A.) auf diese Problematik hingewiesen hatte. Die Frage, welchem Standard der Fußboden der Wohnung der Antragsgegner entsprechen muss, und die weiteren Fragen, ob die Antragsteller gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft die Ergreifung von schallschutzverbessernden Maßnahmen hinsichtlich des in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Fußbodens der Wohnung der Antragsgegner verlangen können und ob die Antragsgegner insoweit zur Duldung verpflichtet sind, sind nicht Gegenstand des hiesigen Verfahrens und brauchen daher vom Senat auch nicht beantwortet zu werden. Lediglich am Rande wird darauf hingewiesen, dass - wie der Senat bereits mehrfach entschieden hat - der bei Aufteilung der Wohnanlage bestehende Zustand den Standard bestimmt und von den Wohnungs-eigentümern hinzunehmen ist (vgl. Senat, Beschluss vom 28.04.2003 - 24 W 10140/99 - Seiten 8, 9; Beschluss vom 21.12.2006 - 24 W 202/06 - Seiten 3, 4).

C. Es entspricht billigem Ermessen, dass die in dritter Instanz unterlegenen Antragsteller die Gerichtskosten dieser Instanz als Gesamtschuldner zu tragen haben, § 47 Satz 1 WEG. Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten geht § 47 Satz 2 WEG davon aus, dass jeder Beteiligte seine eigenen Kosten selbst zu tragen hat. Hinreichende Gründe, die eine Abweichung hiervon für die dritte Instanz rechtfertigen, liegen nicht vor.

Der Geschäftswert dritter Instanz war auf den Regelgeschäftswert in Höhe von 3.000,- Euro festzusetzen, § 48 Abs. 3 WEG in Verbindung mit § 30 Abs. 2 KostO.