

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 10102
letzte Aktualisierung: 24. Oktober 2001

<Dokumentnummer> 2zbr7301

<Gericht> BayObLG

<Aktenzeichen> 2Z BR 73/01

<Datum> 26.07.2001

<Normen> BGB § 1004, WEG § 14 Nr. 1, § 15 Abs. 3, § 22 Abs. 1, § 23 Abs. 1; ZPO §§ 50, 253, 313

<Titel> Wohnungseigentümergeinschaft nicht rechtsfähig!

<Leitsatz> 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat keine eigene Rechtspersönlichkeit; daran hat auch die Entscheidung des BGH vom 29.1.2001 (NJW 2001, 1056) zur Rechts- und Parteifähigkeit der BGB-Gesellschaft nichts geändert. Deshalb sind bei einem von den Wohnungseigentümern angestregten Verfahren diejenigen Wohnungseigentümer namentlich zu bezeichnen, die der Gemeinschaft zur Zeit der Antragstellung angehören. Es ist Sache der Antragsteller, dazu gegebenenfalls eine aktuelle Eigentümerliste vorzulegen (Anschluss an BayObLG ZMR 2001, 363).

2. Das Aufstellen eines Gartenhäuschens sowie die Anbringung eines hölzernen Flechtzauns (Lamellenzauns) auf einer Dachterrasse stellt regelmäßig eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf.

3. Ein Eigentümerbeschluss, nach dem ein Wohnungseigentümer Dachaufbauten belassen darf, führt nicht ohne weiteres dazu, dass sich dessen Rechtsnachfolger für eigene Dachaufbauten auf den geschaffenen optischen Zustand berufen kann.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage. Die Wohnung der Antragsgegnerin befindet sich im obersten, dem 6. Geschoss des zu der Anlage gehörenden Blocks 2. Zum Sondereigentum gehört auch eine auf dem Flachdach befindliche Terrasse.

Die Gemeinschaftsordnung (GO) enthält in § 3 und § 7 folgende Regelungen:

§ 3
Gegenstände des Sondereigentums

...
Innerhalb der Räume seines Sondereigentums kann jeder Miteigentümer deren Bestandteile verändern, beseitigen oder solche einfügen, soweit dadurch nicht das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines Miteigentums über das nach dieser Ordnung und nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt, die äußere Gestaltung sowie die Zweckbestimmung der Gebäude verändert und die Stabilität und Solidität derselben gefährdet wird.

§ 7
Bauliche Veränderungen

Verbesserungen und Veränderungen einzelner Gebäudeteile, die im Sondereigentum stehen, dürfen weder die Stabilität noch das Äußere des Hauses oder seiner gemeinschaftlichen Teile verändern oder beeinträchtigen. Sie dürfen auch nicht andere Gemeinschaftler behindern oder im Gemeingebrauch beschränken. Ebenso wenig darf das Sondereigentum anderer Miteigentümer dadurch nachhaltig gestört oder geschädigt werden. Bauliche Veränderungen am Sondereigentum ... bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. ...

Die Zustimmung des Verwalters kann bei Vorliegen wichtiger Gründe widerrufen werden, insbesondere wenn Auflagen nicht erfüllt werden. Bauliche Veränderungen, soweit diese nicht auf einer öffentlich-rechtlichen Auflage beruhen, oder luxuriöse Aufwendungen am gemeinsamen Eigentum bedürfen der einstimmigen Zustimmung sämtlicher Miteigentümer, soweit diese in der zu diesem Zweck einberufenen Miteigentümerversammlung anwesend oder vertreten sind.

Einer der früheren Eigentümer des Wohnungseigentums der Antragsgegnerin hatte auf der Dachterrasse ein hölzernes Saunahaus errichtet und Pflanzkübel aufgestellt. Wegen deren Entfernung kam es zu Auseinandersetzungen in der Eigentümergemeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 3.10.1986 wurde zunächst darüber beraten, ob die Gemeinschaft gegenüber dem Voreigentümer Kosten geltend machen sollte, die durch das Errichten der Sauna ohne Genehmigung und das Abräumen der Dachterrasse zur Durchführung einer Dachreparatur angefallen waren. Schließlich wurde mehrheitlich „nach Abwägung aller Kriterien“ folgender bestandskräftiger Beschluss gefasst:

In Anlehnung an den Beschluss ..., in dem der Abbruch der Sauna auf der Dachterrasse abgelehnt wurde, wird der Verwalter beauftragt, wie in § 7 der Gemeinschaftsordnung geregelt, Herrn P. (damaliger Eigentümer) die Genehmigung für die Errichtung bzw. in diesem Falle Stehen lassen der Sauna zu erteilen. Des weiteren wird festgelegt, dass Herr P. in Zukunft das Abräumen der Sauna und Pflanzkübel usw. jeweils in Eigenleistung bzw. auf eigene Kosten durchführt, wobei die Arbeiten jeweils rechtzeitig angekündigt werden müssen, damit in zumutbarer Frist die Räumung der Dachterrasse möglich ist. Der Verwalter wird beauftragt, mindestens alle zwei Jahre die Dachterrasse dahingehend zu überprüfen, ob die Pflanzkübel ordnungsgemäß aufgestellt wurden. Falls Zweifel insbesondere unter Belastungsgesichtspunkten bestehen, hat der Verwalter einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Herr P. wird an die Wohnungseigentümergemeinschaft nach Rechtskraft dieses Beschlusses, d.h. mit Wertstellung auf Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft bis spätestens 10.11.1986 DM 5.000,-- überweisen.

Mit Abwicklung vorstehenden Kompromisses sind sämtliche gegenseitigen Rechtsansprüche zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und Familie P. abgegolten.

Das Saunahäuschen befand sich auch 1995 noch auf der Dachterrasse, als die Antragsgegnerin die Wohnung erwarb. Der Kaufvertrag vom 21.6.1995 enthält in § 19 folgende Klausel:

- (2) Dem Erwerber ist bekannt, dass zwischen dem Veräußerer und der WEG ... ein Gerichtsverfahren ... wegen der Entfernung der Sauna und Pflanzkübel auf der zum Vertragsgegenstand gehörenden Terrasse mit derzeit noch ungewissem Ausgang anhängig ist. Aus diesem Grund wird die Immobilie zum Vorzugspreis von 310.000 DM verkauft.
- (3) Die Vertragsteile sind darüber einig, dass die vorhandene Sauna und die vorhandenen Pflanzkübel vom heutigen Erwerber auf eigene Kosten selbst entfernt werden.

In der Folgezeit baute die Antragsgegnerin das mittlerweile nicht mehr benutzte Saunagebäude ab, errichtete jedoch anschließend ohne Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümer an gleicher Stelle ein Holzhäuschen für Gartenmöbel und Werkzeug. Zudem ist ein hölzerner Flechtzaun (Lamellenzaun) an den Außenmauern der Dachterrasse als Sichtschutz hinter einer von Anfang an vorhandenen und im Gemeinschaftseigentum stehenden Glassichtwand montiert. Ein Antrag, diesen zu entfernen, fand in der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 15.5.1996 keine Mehrheit. Dagegen beschlossen die Wohnungseigentümer in der gleichen Versammlung, dass die Antragsgegnerin „bei Reparaturarbeiten jeglicher Art auf der Terrassenfläche den Holzverschlag auf eigene Kosten zu entfernen“ habe.

Das Amtsgericht hat, soweit es für das Rechtsbeschwerdeverfahren noch von Bedeutung ist, durch Beschluss vom 20.4.2000 dem Antrag der Wohnungseigentümer auf Entfernung der Terrassenaufbauten, nämlich des Holzhauses und des Flechtzauns, stattgegeben. Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin durch Beschluss vom 3.4.2001 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin, mit der zusätzlich noch beantragt wird, dieser den Dachterrassenaufbau in seiner jetzigen Form und Funktion zu gestatten sowie den Lamellenzaun zu belassen.

II.

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Die Antragsgegnerin sei zur Entfernung von Holzhäuschen und Flechtzaun verpflichtet. Diese Aufbauten seien bauliche Veränderungen. Sie befänden sich zwar auf der zum Sondereigentum zugewiesenen Terrassenfläche; die dadurch bewirkte Umgestaltung des Sondereigentums wirke sich jedoch nachteilig auf das Gemeinschaftseigentum aus. Die Baukörper seien von markanter Gestaltung und allseits deutlich sichtbar. Das Holzhäuschen sei durch den Flechtzaun nur teilweise verdeckt und wäre ohne diesen noch deutlicher erkennbar. Die Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Anlage müsse als Nachteil nicht hingenommen werden. Die Antragsgegnerin habe beim Erwerb der Eigentumswohnung gewusst, dass ein Verfahren auf Beseitigung des damaligen Aufbaus anhängig gewesen sei. Seitdem sei auch der Zaun Gegenstand von Eigentümerversammlungen mit dem Ziel seiner Entfer-

nung gewesen. Aus mehrheitlich abgelehnten Anträgen auf dessen sofortige Beseitigung könne die Antragsgegnerin nicht ableiten, dieser würde für die Zukunft gestattet.

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Allerdings wurde in den Tatsacheninstanzen nicht darauf hingewirkt, dass die Antragsteller für den Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens eindeutig bezeichnet werden. Denn die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine gesetzlich besonders ausgestaltete Bruchteilsgemeinschaft und hat nach herrschender Auffassung keine eigene Rechtspersönlichkeit (BGH NJW 1998, 3279; BayObLG ZMR 2001, 363; BayObLGZ 1984, 198/202, 206 f.; Weitnauer WEG 8. Aufl. Vor § 1 Rn. 28, 38, 57; § 1 Rn. 13). An dieser Beurteilung hat sich auch nichts durch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Rechts- und Parteifähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts geändert (BGH NJW 2001, 1056; dazu grundsätzlich Raiser ZWE 2001, 173; vgl. auch Kappus NZM 2001, 353). Das hat zur Folge, dass die Eigentümergeinschaft als solche weder klagen noch verklagt werden kann (Staudinger/Kreuzer WEG § 10 Rn. 14 m.w.N.; Weitnauer/Lüke § 10 Rn. 13 ff.). Bei der Einleitung des Verfahrens müssen deshalb entweder alle Wohnungseigentümer namentlich bezeichnet werden, oder es muss neben der Kurzbezeichnung in der Antragschrift eine Liste vorgelegt werden, aus der sich die Wohnungseigentümer im Zeitpunkt der Antragstellung ergeben. Nur so wird § 253 Abs. 2 Nr. 1, § 313 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Genüge getan. Diese Grundsätze gelten nämlich auch für das Wohnungseigentumsverfahren (siehe BayObLG ZMR 2001, 363; NJW-RR - 1986, 564/565; Staudinger/Kreuzer aaO Rn. 14 ff.). Die (gewillkürte) Vertretungsmacht der Verwalterin zur gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen ersetzt nicht die Prozessfähigkeit der Gemeinschaft, sondern setzt diese voraus (siehe auch § 50 ZPO).

Allerdings nötigt dieses Versäumnis nicht zur Aufhebung und Zurückverweisung. Es kann offen bleiben, ob dann, wenn die Wohnungseigentümer auf der Gläubigerseite stehen und durch den Verwalter vertreten werden, es auch für die Vollstreckung grundsätzlich genügt, dass die Gläubiger im Titel mit einer individualisierenden Sammelbezeichnung angegeben sind (BayObLG WE 1986, 142; Weitnauer/Hauger § 45 Rn. 11). Denn der Senat fügt seinem Beschluss die von den Antragstellern am 31.1.2000 als Eigentümerverzeichnis vorgelegte Liste bei.

b) Das Landgericht hat zu Recht einen Beseitigungsanspruch bejaht. Dieser ergibt sich aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG sowie § 22 Abs. 1, § 14 Nr. 1 WEG.

Zutreffend hat das Landgericht die beiden Aufbauten - Holzhäuschen und Flechtzaun - als bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG bewertet.

Bauliche Veränderung ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die vom Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) hinausgeht; vorausgesetzt ist eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums (vgl. nur BayObLG WE 1990, 60/61; Bärmann/Merle WEG 8. Aufl. § 22 Rn. 6) Bauliche Veränderungen, die sich ausschließlich auf den Bereich des Sondereigentums beschränken, werden von § 22 Abs. 1 WEG nicht erfasst. In diesem Bereich setzt allein § 14 Nr. 1 WEG Schranken (BayObLG WUM 1995, 731). Auf bauliche Tätigkeiten kommt es nicht an. Ausschlaggebend ist vielmehr, ob durch die Umgestaltung der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums geändert wird (vgl. z.B. OLG Köln WuM 1995, 502/503).

Maßgebend ist folglich allein das erzielte Ergebnis, nicht das dazu verwendete Mittel (Bärman/Merle § 22 Rn. 7).

(2) Das Landgericht hat aus den vorgelegten Lichtbildern rechtsfehlerfrei und damit für den Senat bindend (§ 27 Abs. i Satz 2 FGG, § 561 Abs. 2 ZPO) festgestellt, dass die Aufbauten auf der Dachterrasse sich wegen markanter körperlicher Gestaltung und allseits deutlicher Sichtbarkeit nachteilig auf das Gemeinschaftseigentum auswirken. Dazu genügt auch eine optisch nachteilige Änderung (BayObLG NZM 1998, 980/981; BayObLG-Report 1999, 66 - Leitsatz). Dass es auf das optische Erscheinungsbild „von außen“, also vom Standort eines Miteigentümers, etwa aus dessen Wohnbereich (BayObLG WuM 1986, 287; LG Berlin ZMR 2001, 575), oder eines unbefangenen Dritten, etwa von der Straße aus (siehe BayObLG ZMR 1999, 118), also nicht aus ganz ungewöhnlichen Perspektiven, wie etwa aus der Luft oder von einer für Wohnungseigentümer und Dritte gewöhnlich nicht zugänglichen Dachfläche, ankommt, steht dieser tatrichterlichen Würdigung anhand des Akteninhalts nicht entgegen.

(3) Zu Recht hat das Landgericht die bauliche Veränderung durch einen Vergleich mit der Dachfläche in aufbaufreiem Zustand bei Entstehung des Wohnungseigentums festgestellt. Denn die von einem der Voreigentümer bewirkten Veränderungen durch den Aufbau eines Saunahäuschens und das Aufstellen von Pflanzkübeln können nicht als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.

Freilich ist, falls durch zulässige Veränderungen eines Voreigentümers ein anderer rechtmäßiger Zustand geschaffen wurde, dieser zum Vergleich mit dem derzeitigen Erscheinungsbild der Anlage heranzuziehen (BayObLG NZM 1999, 29; OLG Köln ZWE 2000, 429; OLG Saarbrücken FGPrax 1997, 56/58; Palandt/Bassenge BGB 60. Aufl. § 22 WEG Rn. 4). Die von den Beteiligten vorgelegten Eigentümerbeschlüsse lassen in Verbindung mit dem unstrittigen Sachvortrag den Schluss auf eine genehmigte bauliche Veränderung jedoch nicht zu. Der Beschluss vom 3.10.1986 trägt vielmehr deutlichen Kompromisscharakter; hiernach brauchte der damalige Voreigentümer das Saunagebäude nicht zu entfernen, hatte aber einen Teil der ursprünglich für das Abräumen der Dachterrasse angefallenen Kosten zu übernehmen. Evident wollte die Mehrheit der Wohnungseigentümer mit diesem Kompromiss nicht einer auf Dauer festgelegten Veränderung der Fassadenoptik zustimmen, sondern, dem damals bestehenden Prozessrisiko Rechnung tragend, den seinerzeitigen Aufbau gegenständlich und funktionsbezogen dulden und weitere Streitigkeiten im Zusammenhang mit Aufstellung und Beseitigung vermeiden. Nur ein solches Verständnis des Eigentümerbeschlusses stände im übrigen mit der eindeutigen Regelung in § 3 GO in Einklang.

Von diesem Verständnis mußte auch die Antragsgegnerin aufgrund der Klausel im Kaufvertrag vom 21.6.1995 ausgehen. Spätere Beschlüsse der Wohnungseigentümer änderten an dieser Sachlage nichts. Insbesondere konnte die Antragsgegnerin aus dem Eigentümerbeschluss vom 15.5.1996 redlicherweise nicht die Berechtigung herleiten, auf der Dachterrasse ein Holzhäuschen in vergleichbaren Maßen wie das Saunagebäude des früheren Wohnungseigentümers errichten und belassen zu dürfen. Dahinstehen kann deshalb auch, ob der damalige Voreigentümer an die Gemeinschaft gezahlt und der Verwalter die Genehmigung erteilt hat.

(4) Mit dem Holzlamellenzaun befasst sich der Eigentümerbeschluss vom 3.10.1986 nicht. Ob er schon seinerzeit aufgestellt war, ergibt sich aus den Tatsachenfeststellungen ebenso wenig wie aus dem unstrittigen Akteninhalt. Vorhanden war er jedenfalls im Jahr 1996, weil er den Gegenstand einer Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung

vom 15.5.1996 bildete. Die damalige Ablehnung des Antrags, ihn zu entfernen, entfaltet als „Nichtbeschluss“ keine Wirkungen (BayObLG ZMR 2000, 115; Weitnauer/Lüke § 23 Rn. 17) und stellt insbesondere keine Zustimmung zur baulichen Veränderung und zum Verbleiben des Zauns auf Dauer dar. Eine Verwirkung des Beseitigungsanspruchs liegt ersichtlich nicht vor.

c) Der erst im Rechtsbeschwerdeverfahren gestellte Antrag, der Antragsgegnerin zu gestatten, auch weiterhin den Aufbau ihrer Dachterrasse verwenden zu können und den bestehenden Lamellenzaun zu belassen, geht nicht über die Abweisung des Antrags auf Beseitigung hinaus.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Dem Senat erscheint es angemessen, der in sämtlichen Instanzen unterlegenen Antragsgegnerin auch die im Rechtsbeschwerdeverfahren an gefallenen außergerichtlichen Kosten der Antragsteller aufzuerlegen.

Die Geschäftswertfestsetzung folgt aus § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG. Sie trägt dem Umstand Rechnung, das der Antrag auf Untersagung des Betreibens eines Gewerbes in der Eigentumswohnung nicht Gegenstand des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist.