



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 221/17

Verkündet am:

6. Juli 2018

Rinke

Justizangestellte

als Urkundsbeamtin

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 23 Abs. 1 u. 3

Ein Beschlussergebnis kann nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht; geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.

BGH, Urteil vom 6. Juli 2018 - V ZR 221/17 - LG Hamburg
AG Hamburg-Altona

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 12. Juli 2017 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnung der Kläger befindet sich im zweiten Obergeschoss des 1909 errichteten Gebäudes, die Wohnung der Beklagten in dem darüber liegenden Dachgeschoss. Dieses war bereits 1962 zu einer Wohnung ausgebaut. Das Grundstück wurde 1996 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

- 2 2013 führten die Beklagten Arbeiten an ihrer Wohnung aus und veränderten dabei den Fußbodenaufbau, der aus einer Balkenlage mit Einschub von Sand, Asche und Lehm, darauf genagelten Holzbrettern (Rauspund), einer darauf verschraubten Pressspanplatte, einem PVC- oder Linoleumbelag und darauf verlegtem Laminat bestand. Die Beklagten entfernten die Pressspanplatte, den PVC- bzw. Linoleumbelag sowie das Laminat und ersetzten diese Elemente durch Eichenparkett.

3 Ferner planten die Beklagten Änderungen an den zu ihrer Wohnung gehörenden Dachgauben. Dazu übersandte der Verwalter den Wohnungseigentümern eine Beschlussvorlage vom 25. Februar 2013, mit der unter Fristsetzung bis zum 8. März 2013 zur Abstimmung gestellt wurde, ob die Beklagten auf der zur Straße gelegenen Seite drei Dachgauben entfernen und anstelle zweier Gauben eine 6,50 m breite und 2,30 m hohe Dachgaube mit vorgelagerter, 1,10 m tiefer Loggiafläche sowie anstelle der dritten Gaube ein Dachflächenfenster errichten dürfen. Vor Fristablauf stimmte der Wohnungseigentümer S. mit Nein. Am 12. März 2013 zog er seine Nein-Stimme zurück und stimmte mit Ja. Mit Schreiben vom 15. März 2013 teilte der Verwalter den Wohnungseigentümern mit, dass Herr S. zunächst mit Nein, am 12. März 2013 aber mit Ja gestimmt habe. Der Beschluss sei eigentlich abgelehnt, die Verwaltung werde den Beschlussantrag trotzdem als angenommen werten, wenn bis zum 24. März 2013 kein Wohnungseigentümer widerspreche. Ein Widerspruch wurde nicht erhoben. Die Beklagten führten in der Folge Umbaumaßnahmen entsprechend der Beschlussvorlage durch.

4 Die Kläger verlangen von den Beklagten, soweit hier noch von Interesse, eine Schalldämmung zu schaffen, die den Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz gemäß DIN 4109 in der Ausgabe von 1989 entspricht, ferner die neu errichtete Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche zu beseitigen und den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 5 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in ZMR 2017, 828 veröffentlicht ist, meint, durch die Arbeiten im Bereich des Fußbodens sei nicht in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen worden. Die Balkenlage mit Einschub von Sand erfülle zusammen mit dem Rauspund die Funktion einer Geschosdecke aus Beton mit Estrichschicht. Bei allen über dem Rauspund angeordneten Elementen habe es sich nur um Fußbodenbeläge gehandelt, die nicht Teil eines Schallschutzkonzeptes gewesen seien und im Sondereigentum gestanden hätten. Der Schallschutz nach DIN 4109 von 1962 sei eingehalten. Eine Verbesserung dieses Niveaus könnten die Kläger nicht verlangen, denn die Baumaßnahmen der Beklagten seien nicht mit einer Neuherstellung zu vergleichen, sondern als Renovierung zu qualifizieren.
- 6 Einem Anspruch auf Beseitigung der Gaube nebst vorgelagerter Loggia und Wiederherstellung des vorherigen Zustands stehe der im schriftlichen Verfahren gemäß § 23 Abs. 3 WEG gefasste Beschluss vom 25. Februar 2013 entgegen. Der Wohnungseigentümer S. habe seine zunächst erklärte Ablehnung widerrufen und sodann mit Ja stimmen können. Jedenfalls sei die Feststellung des Beschlussergebnisses durch die Verwaltung konstitutiv gewesen und ein eventueller Mangel der Allstimmigkeit hierdurch geheilt worden. Das Beschlussergebnis sei unter der auflösenden Bedingung festgestellt worden, dass kein Wohnungseigentümer bis zum 24. März 2013 widerspreche. Ein solcher Widerspruch sei nicht erfolgt. Es liege daher weder ein Nichtbeschluss noch ein nichtiger Beschluss vor.

II.

7 Das Berufungsurteil hält einer rechtlichen Prüfung im Ergebnis stand.

8 1. Zu Recht verneint das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger aus § 1004 Abs. 1 BGB und § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG auf Beseitigung der sich aus dem derzeitigen Schallschutzniveau ergebenden Beeinträchtigungen ihres Wohneigentums.

9 a) Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum 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 (Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 276/16, NJW 2018, 2123 Rn. 5). Der im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander zu gewährende Schallschutz richtet sich grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 9 ff.; Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 276/16, NJW 2018, 2123 Rn. 9). Wird bei einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen, sind die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz maßgeblich, wenn es sich um grundlegende Um- oder Ausbauten, wie etwa einen Dachgeschossausbau, handelt. Dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (ggf. zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums

dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden. In diesem Fall muss lediglich das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile bislang erreichte Schallschutzniveau im Prinzip erhalten bleiben; es darf jedenfalls nicht signifikant verschlechtert werden (Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 276/16, NJW 2018, 2123 Rn. 14 f.).

10 b) Hiernach können die Kläger eine Verbesserung des Schallschutzniveaus nicht verlangen.

11 aa) Auf der Grundlage der Annahme des Berufungsgerichts, es habe sich bei den von den Beklagten entfernten Einbauten (Holzspanplatte, PVC- bzw. Linoleumbelag und Laminat) um im Sondereigentum stehende Bodenbeläge gehandelt, folgt dies bereits daraus, dass dann der bei Errichtung der Wohnung geltende Schallschutz maßgeblich ist und dass dieser eingehalten wird. Einzuhalten sind, weil das Dachgeschoss im März 1962 bereits ausgebaut war, bestenfalls die Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 Ausgabe 1962; diese werden nach den Feststellungen des Berufungsgerichts erreicht.

12 bb) Das vorhandene Schallschutzniveau ist aber auch ausreichend, wenn die Holzspanplatte, wie von der Revision geltend gemacht, im Gemeinschaftseigentum gestanden haben sollte. Das Berufungsgericht nimmt ohne Rechtsfehler an, dass es sich bei den durchgeführten Arbeiten nicht um grundlegende Um- und Ausbauarbeiten, sondern um typische Sanierungsmaßnahmen handelte (vgl. dazu Senat, Urteil vom 16. März 2018 - V ZR 276/16, NJW 2018, 2123 Rn. 15); die Beklagten waren daher nicht gehalten, die im Zeitpunkt der Ausführung geltende DIN-Vorschrift zu beachten. Verlangen können die Kläger nur, dass das mittels der im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile, hier also ggf. durch die Holzspanplatte, zuvor erreichte Schallschutzniveau

nicht signifikant verschlechtert ist. Eine solche Verschlechterung haben sie aber nicht bewiesen. Das Berufungsgericht entnimmt dem erstinstanzlich eingeholten Sachverständigengutachten ohne Rechtsfehler, dass das von den Beklagten verlegte Eichenparkett den Tritt- und Luftschallpegel im Vergleich zur Ursprungsdecke mit Holzspanplatte sogar verbessert hat.

13 2. Im Ergebnis zu Recht verneint das Berufungsgericht auch einen Anspruch der Kläger nach § 1004 Abs. 1 BGB u. § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG auf Entfernung der neu errichteten Gaube und Wiederherstellung des vorherigen Zustands.

14 a) Bei der Errichtung der Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche handelt es sich um eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausging. Ihr mussten daher die Wohnungseigentümer zustimmen, denen dadurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erwächst. Das waren hier, wovon das Berufungsgericht zutreffend ausgeht, alle Wohnungseigentümer. Bauliche Maßnahmen begründen nämlich einen Nachteil für alle Wohnungseigentümer, wenn sie die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschweren (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 2014 - V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 11 f.); das ist bei der Errichtung einer zuvor nicht vorhandenen Loggia auf einer Dachfläche regelmäßig der Fall. Zudem stellt die Entfernung dreier Dachgauben und die Errichtung einer 2,30 m hohen Gaube mit vorgelagerter Loggiafläche auf einer Breite von 6,50 m eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes dar, die ebenfalls die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich macht (vgl. Senat, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 Rn. 5 mwN).

15 b) Eine zustimmende Beschlussfassung zu dem Umbau ist nicht erfolgt. Dem im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG zur Abstimmung gestellten Beschluss haben nicht alle Wohnungseigentümer zugestimmt; denn der Wohnungseigentümer S. stimmte innerhalb der gesetzten Frist mit Nein. Ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen er sein Stimmverhalten ändern bzw. der Verwalter diese Änderung zum Anlass für eine erneute Abstimmung nehmen durfte, bedarf keiner Entscheidung. Denn es fehlt jedenfalls an der wirksamen Verkündung eines auf dieser Grundlage gefassten Beschlusses. Im schriftlichen Verfahren kommt ein Beschluss erst mit der Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses zustande (Senat, Beschluss vom 23. August 2001 - V ZB 10/01, BGHZ 148, 335, 347). In dem Schreiben des Verwalters vom 15. März 2013 wurde aber kein endgültiges Beschlussergebnis festgestellt, sondern lediglich mitgeteilt, der Beschlussantrag werde als angenommen gewertet, wenn kein Wohnungseigentümer bis zum 24. März 2013 widerspreche. Die Feststellung eines Beschlussergebnisses nach Ablauf dieser Frist ist unterblieben.

16 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kann das Schreiben des Verwalters vom 15. März 2013 nicht als eine - durch den Widerspruch eines Wohnungseigentümers - auflösend bedingte Feststellung eines Beschlussergebnisses angesehen werden. Wegen der konstitutiven Wirkung, die diese Feststellung hat (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 2014 - V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 8), ist aus Gründen der Rechtssicherheit, auf die die Wohnungseigentümer wegen der nur einmonatigen Anfechtungsfrist angewiesen sind (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG), eine verbindliche Feststellung erforderlich (vgl. Senat, Beschluss vom 23. August 2001 - V ZB 10/01, BGHZ 148, 335, 341 f. u. 345). Das schließt die Feststellung eines unter einer Bedingung stehenden Ergebnisses aus. Ein Beschlussergebnis kann daher nicht unter der Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimm-

ten Frist widerspricht; geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.

17 c) Gleichwohl erweist sich das Berufungsurteil als richtig (§ 561 ZPO). Auch wenn ein wirksamer Beschluss über die Zustimmung zur Umgestaltung der Gauben nicht zustande gekommen ist, können die Kläger nicht verlangen, dass diese rückgängig gemacht wird. Denn in der Sache lag die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vor.

18 aa) Dem steht nicht die Feststellung des Berufungsgerichts entgegen, dass nur der Kläger zu 2, nicht aber auch die Klägerin zu 1 den Beschlussvorschlag vom 25. Februar 2013 unterschrieben hat. Die Erklärung enthielt als (vorgedruckten) Absender die Angabe „H. T. /S.“; sie war daher auch namens der Klägerin zu 1 abgegeben. Dass der Kläger zu 2 entsprechend bevollmächtigt war oder die Klägerin zu 1 die Erklärung zumindest nachträglich gebilligt hat, ist anzunehmen, denn die Revision zeigt keinen gegenteiligen Vortrag auf.

19 bb) Ob den Anforderungen des § 22 Abs. 1 WEG bereits aufgrund der Zustimmung aller Wohnungseigentümer Genüge getan ist oder ob die Vorschrift in ihrer seit dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung die Entscheidung durch förmlichen Beschluss zwingend vorschreibt, hat der Senat bislang offengelassen (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 2014 - V ZR 25/13, NJW 2014, 1090 Rn. 9 f.). Die Frage bedarf auch hier keiner Entscheidung. Denn jedenfalls verstößt es unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), dass die Kläger die Rückgängigmachung einer Baumaßnahme verlangen, der sie und alle anderen Wohnungseigentümer zugestimmt hatten.

20 Zwar ist nicht jeder Widerspruch zwischen zwei Verhaltensweisen als unzulässige Rechtsausübung zu werten. Widersprüchliches Verhalten (*venire contra factum proprium*) ist aber dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist oder wenn andere besondere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen (vgl. BGH, Urteil vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145 Rn. 24 mwN). Entscheidend ist, dass die Abwägung aller Umstände des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass die Interessen der einen Seite im Hinblick auf das Verhalten der anderen Seite als schutzwürdig erscheinen und deshalb ein Abweichen von der an sich bestehenden Rechtslage geboten ist (vgl. BGH, Urteil vom 14. Juni 2004 - II ZR 393/02, BGHZ 159, 294, 305 mwN).

21 So liegt es hier. Nachdem auch der Wohnungseigentümer S. mit Ja gestimmt hatte, lag die Zustimmung aller Wohnungseigentümer zu den von den Beklagten beabsichtigten Bauarbeiten vor. Damit wurde ein - auch von den Klägern veranlasster - Vertrauenstatbestand zugunsten der Beklagten geschaffen; diese haben den mit hohen Kosten verbundenen Umbau in der erkennbaren Annahme durchgeführt, dass wohnungseigentumsrechtlich alles seine Richtigkeit hat, ein späterer Rückbau also nicht verlangt werden kann. Dieses Vertrauen ist schutzwürdig; denn es musste sich den Beklagten nicht aufdrängen, dass der von dem Verwalter initiierte Beschluss nicht zustande gekommen war. Auf Seiten der Kläger sind demgegenüber keine aner kennenswerten Gründe ersichtlich, die ihr Rückbauverlangen trotz der damit für die Beklagten verbundenen erheblichen Nachteile rechtfertigen könnten.

III.

22

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Hamburg-Altona, Entscheidung vom 23.02.2016 - 303c C 4/14 -

LG Hamburg, Entscheidung vom 12.07.2017 - 318 S 31/16 -