

BGB § 1004 Abs. 1; WEG § 43 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4, § 15 Abs. 3

Verfahrensbeteiligte bei der Abwehr von Störungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft

#### Leitsatz

**Die Abwehr von Störungen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft betrifft nicht den Rechtsverkehr des teilrechtsfähigen Verbands. Sie bleibt daher Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen mit der Folge, daß Verfahrensbeteiligte die einzelnen Wohnungseigentümer sind.**

**OLG München, Beschluß vom 27. Juli 2005 - 34 Wx 069/05 -**

**Aus den Gründen:** I. Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage, die aus acht Häusern mit mehr als 200 Wohnungen besteht. Dem Antragsgegner gehört eine der Wohnungen; die Antragsteller sind die übrigen Wohnungseigentümer.

In § 4 Nr. 5 der im Grundbuch eingetragenen Gemeinschaftsordnung ist festgelegt, daß das Anbringen von Außenantennen untersagt ist. Durch mehrheitlich gefaßten, bestandskräftig gewordenen Beschluß der Eigentümerversammlung vom 1.12.1983 wurde dem Antragsgegner gestattet, auf dem Dach des Lifthäuschens eines der zu der Wohnanlage gehörenden Häuser eine Funkantenne anzubringen. Gleichzeitig wurde beschlossen, daß hierzu ein entsprechender Vertrag abzuschließen sei. In Vollzug dieses Beschlusses schloß die damalige Verwalterin mit dem Antragsgegner unter dem 26.5./5.6.1984 einen „Antennenvertrag“, der nach § 8 unbefristet und nur bei Obliegenheitsverletzungen und nach Abmahnung kündbar ist.

In der Folgezeit stellte der Antragsgegner die heute noch vorhandene Funkamateuranlage auf. Um zu dieser zu gelangen, muß der Antragsgegner entweder eine Fluchttreppe benutzen, die zu einer im Sondernutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers einer zweistöckigen Penthousewohnung (Wohnung Nr. 206) stehenden Dachterrasse führt, oder er muß die Wohnung Nr. 206 durchqueren.

Da es im Laufe der Zeit zu Unstimmigkeiten und zu Bedenken hinsichtlich der von der Anlage ausgehenden Strahlungen kam, faßten die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 9.4.1997 unter Tagesordnungspunkt (TOP) 11 mit Stimmenmehrheit den Beschluß, daß die Genehmigung zum Betrieb einer Funkantenne widerrufen wird. Dieser Beschluß wurde nicht angefochten.

Die Antragsteller verlangen nunmehr vom Antragsgegner Beseitigung der Antenne. Das Amtsgericht hat dem Antrag am 11.10.2004 stattgegeben. Das Landgericht hat durch Beschluß vom 2.5.2005 die gegen diese Entscheidung eingelegte sofortige Beschwerde zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Antragsgegners.

II. Das zulässige Rechtsmittel ist unbegründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt:

Der Antragsgegner sei nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG zum Rückbau der Antenne verpflichtet. Bei der Errichtung der Dachantenne handele es sich um eine bauliche Veränderung, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehe. Die Teilungserklärung gestatte die Anbringung einer solchen Antenne nicht. Eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer zur Errichtung der Antenne liege nicht vor. Der nichtige Beschluß der Eigentümerversammlung vom 1.12.1983 sei durch wirksamen und bestandskräftigen Beschluß vom 8.4.1997 widerrufen worden. Damit sei auch die Berechtigung aus dem Antennenvertrag aus dem Jahre 1984 entfallen. Die Antragsteller seien nicht gehindert, sich auf diesen Beschluß zu berufen. Verwirkung sei nicht eingetreten, zumal während der Zeit bis zur Aufforderung an den Antragsgegner im Dezember 2003, die Antenne zu beseitigen, eine gerichtliche Auseinandersetzung hinsichtlich der Antennennutzung anhängig gewesen sei und der Antragsgegner bezüglich der Antenne währenddessen auch keine Dispositionen getroffen habe. Die Antragsteller würden durch die Antenne über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Erforderliche Wartungsarbeiten könnten nur durchgeführt werden, indem die Wohnung Nr. 206 bzw. der zugehörige Sondernutzungsbereich betreten werde. Hinzu komme die optische Beeinträchtigung, da die Antenne jedenfalls von der Wohnung Nr. 206 aus deutlich sichtbar sei. Bei stärkerem Wind gingen von der Antenne auch Lärmbelästigungen aus.

2. Die Entscheidung des Landgerichts hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Der Antragsgegner ist nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG zur Beseitigung der Antenne verpflichtet.

a) Entgegen den insoweit mißverständlichen Formulierungen in der Entscheidung der Beschwerdekammer sind Beteiligte auf der Aktivseite die einzelnen Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Antragsgegners, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband.

Die vom Bundesgerichtshof in seinem Beschluß vom 2.6.2006 (NJW 2006, 2061) anerkannte Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht umfassend, sondern auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnehmen (BGH NJW 2005, 2061/2068 unter III 12). Die Abwehr von Störungen innerhalb der Gemeinschaft betrifft nicht den Rechtsverkehr des Verbandes. Sie bleibt daher Angelegenheit der Wohnungseigentümer als Einzelpersonen mit der Folge, daß Verfahrensbeteiligte die einzelnen Wohnungseigentümer sind (vgl. BayObLGZ 2004, 1/4 und BayObLG ZMR 1996, 565).

Der Entscheidung des Amtsgerichts ist hier die Eigentümerliste beigefügt; das Gericht der ersten Instanz spricht in der Begründung von den Antragstellern in der Mehrzahl. Das Landgericht bezeichnet im Rubrum seiner Entscheidung zwar die Antragsteller als „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ und verwendet in den Gründen bei der Bezeichnung der auf der Aktivseite Beteiligten die Einzelzahl („Antragstellerin“). Da es diese Bezeichnung aber nicht näher begründet und auch nicht deutlich macht, daß es im Hinblick auf die Beteiligtenstellung der Wohnungseigentümer eine andere Auffassung vertreten will als das Amtsgericht, ist davon auszugehen, daß es sich lediglich um eine sprachliche Ungenauigkeit handelt, die nichts daran ändert, daß auch aus der Sicht des Landgerichts die einzelnen Wohnungseigentümer die Beteiligten sind.

Der Senat geht davon aus, daß der Verwalter neben seiner Organstellung für die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband im Einzelfall berechtigt sein kann, Individualansprüche der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend zu machen, die Verwalterin hier also einen Anwalt für das vorliegende Verfahren beauftragen konnte (§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG; zur Problematik der gemeinschaftlichen Geltendmachung von Individualansprüchen s.a. Schmidt/Riecke ZMR 2005, 252/256).

b) Zutreffend geht das Landgericht davon aus, daß es sich bei der Antennenanlage um eine bauliche Veränderung handelt, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht und daher nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürftig hätte (BayObLG NJW-RR 1996, 1358; Merle in Bärman/Pick/Merle WEG 9. Aufl. § 22 Rn. 54; Niedenführ/Schulze WEG 7. Aufl. § 22 Rn. 9). Der entgegen § 4 Ziffer 5 der Teilungserklärung mehrheitlich gefaßte Eigentümerbeschluß vom 1.12.1983 über die Genehmigung der Funkantenne konnte durch Mehrheitsbeschluß vom 9.4.1997 wirksam widerrufen werden. Die Eigentümerversammlung war hier nicht für eine Beschlußfassung absolut unzuständig (vgl. BGHZ 145, 148). Denn die Beschlußfassung zielte auf eine ordnungsmäßige, d.h. den Vorschriften der Teilungserklärung entsprechende Verwaltung ab (vgl. § 15 Abs. 2 WEG; s.a. Senat, Beschluß vom 29.6.2005, 34 Wx 049/05; Niedenführ/Schulze § 22 Rn. 26).

c) Der bestandskräftige Eigentümerbeschluß vom 9.4.1997 führt dazu, daß die Antragsteller nunmehr unter den Voraussetzungen des § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB, § 15 Abs. 3 WEG Beseitigung der Antenne verlangen können.

Der Antragsgegner kann sich demgegenüber nicht darauf berufen, daß der Antennenvertrag unbefristet geschlossen wurde. Denn mit dem Widerruf der Genehmigung hat der der Ausführung des Eigentümerbeschlusses vom 1.12.1983 dienende Vertrag seine Grundlage verloren. Dies muß der Antragsgegner, der als Wohnungseigentümer die Möglichkeit gehabt hätte, einen Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses vom 9.4.1997 zu stellen (§ 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG), gegen sich gelten lassen. Der Antennenvertrag ist ergänzend dahingehend auszulegen, daß der Vertrag nur solange Bestand haben kann, als die Genehmigung fortbesteht.

d) Rechtsfehlerfrei ist das Landgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Antragsteller von dem Antragsgegner als Handlungsstörer Beseitigung der Funkantenne verlangen können, da den übrigen Wohnungseigentümern durch die Antennenanlage ein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst (§ 14 Nr. 1 WEG). Die Feststellung obliegt insoweit in erster Linie tatrichterlicher Würdigung und ist vom Rechtsbeschwerdegericht nur beschränkt nachprüfbar. Rechtsfehlerfrei und