

Grundrechte und Gebrauchsrechte des Wohnungseigentümers

lässigkeit einer Übertragung der hoheitlichen Verkehrssicherungspflicht auf private Dritte richtet, sollte nicht ihr sondern der herrschenden Rechtsprechung gefolgt werden. Eine insoweit notwendige ausdrückliche Delegation fehlte anscheinend sowohl in den zwei vorstehend aufgeführten und vom OLG Celle zitierten Entscheidungen als auch im eigenen Fall. Andere Gründe für einen Übergang der Verkehrssicherungspflicht, wie beispielsweise aus der Übernahme einer Aufgabe oder

der Ausübung eines Berufs,²⁹ drängten sich nicht auf. Damit blieb als Schadensersatzpflichtige unter dem Strich immer nur die öffentliche Körperschaft übrig, weil sie die Straßenverkehrssicherungspflicht trifft.

²⁹ BGH v. 12.11.1996 – VI ZR 270/95, MDR 1997, 356; OLG Nürnberg, Urt. v. 14.6.2000 – 4 U 1709/99, juris; OLG Frankfurt, Urt. v. 17.5.2000 – 7 U 25/99, juris; OLG Düsseldorf VersR 1995, 535; OLG Jena, Urt. v. 24.6.2009 – 4 U 648/08, juris.

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Grundrechte und Gebrauchsrechte des Wohnungseigentümers

RiOLG, RiBayObLG a.D. Dr. Michael J. Schmid

Immer öfter wird das BVerfG angerufen, wenn die Instanzgerichte nicht zur Zufriedenheit eines Wohnungseigentümers entschieden haben. Den Weg dazu hat das BVerfG mit seiner Rechtsprechung geöffnet, dass die Instanzgerichte die grundrechtlichen Wertungen auch bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander beachten müssen. Dabei kann sich jeder Wohnungseigentümer auf Art. 14 GG und eventuell auch noch auf andere Grundrechte berufen. Der folgende Beitrag behandelt die Anforderungen an verfassungskonforme Entscheidungen und zeigt die Bedeutung der Grundrechte an typischen und häufig vorkommenden Einzelfällen auf.

I. Einleitung

Das BVerfG hat wiederholt in die wohnungseigentumsrechtliche Rechtsprechung eingegriffen, um den Grundrechten eines Wohnungseigentümers ggü. der Mehrheit zum Durchbruch zu verhelfen. Exemplarisch sind die Entscheidungen zu den Parabolantennen, zu baulichen Veränderungen und jüngst eine Entscheidung zu einem Hausverbot.¹ Dabei hebt das BVerfG deutlich das Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) hervor, während im einfachen Recht die Tendenz eher zu einer Vergesellschaftung des Wohnungseigentums geht.² Die Schwierigkeit besteht nun darin, dass sich jeder Wohnungseigentümer auf das Eigentumsgrundrecht berufen kann, zu dem je nach Sachlage noch andere Grundrechte hinzutreten können. Stellt das BVerfG fest, dass die Gerichte gehalten sind, bei der Auslegung und Anwendung der Gesetze die widerstreitenden grundrechtlich geschützten Rechtspositionen der Vertragsparteien zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen,³ so ist das leichter gesagt als getan. Gerade im Bereich des engen Zusammenwohnens gibt es eben viele Dinge, die man nicht ausgleichen kann, weil eben nur das eine oder das andere möglich ist.

II. Nachteil i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG

Das BVerfG setzt beim Nachteil i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG an. In der wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsprechung und Literatur wird der Nachteilsbegriff weit verstanden und umfasst jede nicht ganz geringfügige Beeinträchtigung.⁴ Diese Interpretation wurde vom BVerfG im Beschluss vom 22.12.2004⁵ noch ausdrücklich gebilligt. Das BVerfG postuliert nunmehr, dass auch eine störende Nutzung im Hinblick auf die Eigentumsgarantie hinzunehmen sein kann.⁶ Es fordert eine Lösung nach dem Grundsatz der praktischen Konkordanz, der jedenfalls weitergehende Eingriffe untersagt, als es zur Herstellung einer ungestörten Nutzung des Sondereigentums der an-

deren Wohnungseigentümer notwendig ist. Letzterem ist schon im Hinblick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zuzustimmen.

Im Ergebnis läuft alles auf die Grundregel hinaus, die das BVerfG bereits in seinem Beschluss vom 22.12.2004⁷ zu § 14 Nr. 1 WEG so formuliert hat: „Diese Generalklausel gibt Raum für eine die betroffenen Grundrechte berücksichtigende Auslegung. Bei sich gegenüberstehenden Grundrechten der Wohnungseigentümer ist eine fallbezogene Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen erforderlich“.

Mit dieser Rechtsprechung wird man der Einzelfallgerechtigkeit dienen können, wohl aber nicht der Rechtssicherheit. Die Entscheidungen der Gerichte sind nur schwer vorhersehbar. Der Weg zum BVerfG ist den Wohnungseigentümergebnet und er wird von den diesen immer öfter beschritten. Auch wenn stets die Unwägbarkeiten der fallbezogenen Abwägung im Einzelfall bleiben werden, können im Folgenden einige Leitlinien aufgestellt werden.

III. Zu berücksichtigende Grundrechte und Grundrechtsverzicht

Klar ist, dass sich jeder Wohnungseigentümer auf sein Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Abs. 1 GG berufen kann. Für Wohnungen zieht das BVerfG nunmehr auch Art. 13 GG heran.⁸ Daneben hat vor allem in der bisherigen Rechtsprechung zu den Parabolantennen die Informationsfreiheit nach Art. 5 GG eine besondere Rolle gespielt. Hierzu herangezogen wurde auch die Glaubensfreiheit nach Art. 4 GG. Bei einer beruflichen Nutzung ist auch an Art. 12 GG zu denken. Schließlich sind auch noch das allgemeine Persönlichkeitsrecht (Art. 2 Abs. 1, Art. 1 Abs. 1 GG)⁹ und das Grundrecht auf informelle Selbststimmung als dessen Bestandteil (Art. 2 Abs. 1,

▷ Der Autor ist Richter am Oberlandesgericht München, Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht a. D..

¹ BVerfG, Beschl. v. 6.10.2009 – 2 BvR 693/09, MietRB 2009, 354.

² Vgl. z.B. Hüggel/Elzer, NZM 2009, 457 ff.

³ BVerfG, s. Fn. 1.

⁴ Vgl. z.B. Abramenko in Riecke/Schmid, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., § 14 Rz. 3; Schmid in Schmid/Kahlen, WEG, 1. Aufl., § 14 Rz. 4 je m.w.N.

⁵ BVerfG v. 22.12.2004 – 1 BvR 1806/04, MietRB 2005, 263 = NZM 2005, 182 = NJW-RR 2005, 454 = ZMR 2005, 634.

⁶ BVerfG, s. Fn. 1, Nr. 23.

⁷ BVerfG, s. Fn. 5.

⁸ BVerfG, s. Fn. 1, Nr. 19.

⁹ Vgl. z.B. BVerfG, Beschl. v. 13.6.2007 – 1 BvR 1783/05, NJW 2008, 39.

Grundrechte und Gebrauchsrechte des Wohnungseigentümers

Art. 1 Abs. 1 GG)¹⁰ und die allgemeine Handlungsfreiheit nach Art. 2 GG zu berücksichtigen.

Auch Eigentümerbeschlüsse müssen die Grundrechte respektieren.¹¹ Ein grundrechtsverletzender Eigentümerbeschluss entspricht nicht billigem Ermessen i.S.d. § 15 Abs. 3 WEG¹² und § 21 Abs. 3 WEG.¹³ Dabei ist jedoch zu beachten, dass in der Nichtanfechtung eines Beschlusses nach § 23 Abs. 4, § 46 WEG ein Grundrechtsverzicht des Benachteiligten gesehen wird, der eine spätere Berufung auf einen Grundrechtsverstoß ausschließt.¹⁴ Das zwingt den in seinen Grundrechten verletzten Wohnungseigentümer dazu, bereits gegen den belastenden Beschluss vorzugehen, nicht erst gegen dessen Vollzug.

IV. Einzelfälle

1. Bauliche Veränderungen

Die Eigentumsrechte (Art. 14 Abs. 1 GG) der verschiedenen Wohnungseigentümer prallen besonders heftig aufeinander, wenn es um bauliche Veränderungen am Sondereigentum oder auf Sondernutzungsflächen geht. Was dem einen nützt, stört den anderen. Die einzelfallbezogene Abwägung ist hier mangels konkreter Abwägungskriterien besonders schwierig. Die fachgerichtliche Rechtsprechung ist, vom BVerfG¹⁵ bisher gebilligt, mit der Zulassung baulicher Veränderungen eher zurückhaltend. Dem kann im Rahmen der Interessenabwägung vom Grundsatz her deshalb zugestimmt werden, weil der gestörte Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum im gegenwärtigen Zustand erworben hat und deshalb das Bestandsinteresse das Veränderungsinteresse überwiegt. Allerdings werden Kleinlichkeiten im Lichte der neuen Rechtsprechung zur Duldung auch störender Nutzungen,¹⁶ insbesondere bei optischen Veränderungen, über die man immer streiten kann, keine Berechtigung mehr haben. Der grundrechtliche Schutz benachteiligter Eigentümer ist auch im Rahmen der seit 1.7.2007 geltenden Fassung des § 22 Abs. 2 WEG bei dem Tatbestandsmerkmal „unbillig beeinträchtigen“ zu berücksichtigen. Auch hier wird weitgehend auf die Umstände des Einzelfalles abgestellt.¹⁷ Finanzielle Härten können je nach Sachlage durch eine besondere Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 WEG ausgeglichen werden.

2. Parabolantennen

Das BVerfG¹⁸ überträgt die für das Mietrecht entwickelten Grundsätze auch auf das Wohnungseigentumsrecht. Dabei stellt das BVerfG¹⁹ auf eine Interessenabwägung zwischen dem Eigentumsrecht und dem Recht auf Infor-

mationsfreiheit (Art. 5 Abs. 1 GG) ab. Sind, wenn auch mit finanziellen Aufwendungen, fremdsprachige Sendungen zu empfangen hat auch ein Ausländer keinen Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne. Ist zwar der Empfang von Programmen in der gewünschten Sprache durch Anschluss an eine Kabelanlage in der Wohnung möglich, will der Bewohner aber weitere fremdsprachige Programme mit Hilfe einer Parabolantenne empfangen, dann ist zu prüfen, ob das Recht des Vermieters auf eine optisch angemessene Gestaltung des in seinem Eigentum befindlichen Hauses oder das Informationsinteresse des Mieters zurückzutreten hat. Die Zivilgerichte dürfen dabei das Vorhandensein anderer Parabolantennen berücksichtigen. Dabei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass das BVerfG nicht nur auf den Willen, sondern auch auf die rechtliche Möglichkeit, die Beseitigung durchzusetzen abstellt. Das Recht eines Bewohners, eine Parabolantenne anbringen zu dürfen, kann deshalb ein entsprechendes Recht eines anderen Bewohners begründen.

Weiter kann das Recht aus Art. 4 Abs. 1 GG eine Rolle spielen, wenn der Bewohner an einem Fernsehgottesdienst teilnehmen will, weil er keine Möglichkeit zu einer persönlichen Teilnahme an einem Gottesdienst seiner Glaubensgemeinschaft hat.²⁰ Ferner ist zu berücksichtigen, ob die über Kabel empfangbaren Sender ebenso wie die über Satellit empfangbaren über Inhalte der jeweiligen Glaubensrichtung berichten.²¹

Das Aufstellen einer Parabolantenne an einer Stelle, an der sie kaum wahrnehmbar ist, führt in der Regel nicht zu einer Beeinträchtigung, die nicht hinzunehmen ist.²² Angesichts der deutlichen Überlegenheit des Satellitenempfangs im Hinblick auf Programmvelfalt und Kosten werden im Hinblick auf Art. 5 GG und das Eigentumsrecht des Antennenerrichters auch gewisse optische Beeinträchtigungen hinzunehmen sein.

3. Videoüberwachung

Installiert ein Wohnungseigentümer eine Videokamera zur Überwachung des Kfz-Stellplatzes auf der gemeinschaftseigenen Hofffläche, an dem er sondernutzungsberechtigt ist, beeinträchtigt er dadurch das Miteigentumsrecht und das allgemeine Persönlichkeitsrecht der anderen Wohnungseigentümer. Das Interesse eines Wohnungseigentümers, sein Eigentum vor Beschädigungen durch Dritte zu schützen, tritt hinter dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht der anderen Miteigentümer zurück. Aus diesem Grund ist die Installation einer Kamera, die nicht nur den eigenen Sondernutzungsbereich erfasst, sondern darüber hinaus Gemeinschaftseigentum bzw. Sondernutzungsbereiche anderer Wohnungseigentümer, unverhältnismäßig.²³ Dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht wird hier im Rahmen der Güterabwägung Vorrang eingeräumt vor dem aus Art. 14 Abs. 1 GG fließenden Recht auf Schutz des Eigentums. Diese Tendenz ist beim Streit um Videoüberwachung generell zu beobachten.

4. Hausverbot

Art. 13 und Art. 14 GG gewähren dem Wohnungseigentümer das grundsätzliche Recht, Dritten Personen den Zugang zur Wohnung zu gestatten. Ein Hausverbot kommt demnach nur in Ausnahmefällen in Betracht, wenn Aufforderungen zur Unterlassung von Störungen erfolgt sind und auch eine Unterlassungsklage nicht den gewünschten Erfolg bietet oder bieten wird. Die Hinnahme gewisser Störungen scheint das BVerfG zu verlangen.²⁴ Diese Rechtsprechung betrifft nur Personen, die mit Willen eines Wohnungseigentümers das Haus betreten. Sie gilt nicht für dritte Personen, die sich unbefugt im Hausgang oder im Treppenhaus aufhalten.²⁵

10 Vgl. z.B. BVerfG, Urt. v. 27.2.2008 – 1 BvR 370/07, NJW 2008, 822.

11 Vgl. BVerfG, s. Fn. 1.

12 Schmid, ZMR 2005, 636 f.

13 BVerfG, s. Fn. 1.

14 OLG Köln ZMR 2004, 939 = NZM 2005, 108.

15 BVerfG, s. Fn. 5.

16 Oben II.

17 Drabek in Riecke/Schmid, s. Fn. 4, § 149 Rz. 149.

18 BVerfG, Beschl. v. 13.3.1995 – 1 BvR 1107/92, NJW 1995, 1665 = ZMR 1995, 241.

19 BVerfG, Beschl. v. 27.10.2006 – 1 BvR 1320/04, GE 2007, 902 = IMR 2007, 103.

20 OLG München, Beschl. v. 6.11.2007, NZM 2008, 91 = ZMR 2008, 659; Wenzel in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 14 Rz. 17.

21 BGH, Urt. v. 10.10.2007 – VIII ZR 260/06, MDR 2008, 73 = MietRB 2008, 1 = NJW 2008, 216.

22 OLG München, Beschl. v. 12.12.2005 – 34 Wx 083/05, ZMR 2006, 304 = NZM 2006, 345 = ZWE 2006, 337.

23 OLG Düsseldorf, Beschl. v. 5.11.2007 – I-3 Wx 199/06, MDR 2007, 946 = NJW 2007, 780.

24 Vgl. zum Ganzen BVerfG, s. Fn. 1.

25 Elzer, MietRB 2009, 355.

Grundrechte und Gebrauchsrechte des Wohnungseigentümers

5. Berufliche Nutzung von Wohnungen

Auch wenn es, soweit ersichtlich, vom BVerfG noch nicht ausdrücklich entschieden ist, ist eine Grundrechtsabwägung auch im Rahmen der Zulässigkeit einer beruflichen oder gewerblichen Nutzung von Wohnungseigentum, das als Wohnung bezeichnet ist, erforderlich.²⁶ Die bisher herrschende Meinung,²⁷ wonach eine Wohnung auch beruflich genutzt werden kann, wenn die berufliche Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr stört als eine Wohnungsnutzung, wird dahin zu überdenken sein, dass geringfügige Störungen und Kostensteigerungen hinzunehmen sind.²⁸ Für den Ausgleich im Sinne der praktischen Konkordanz²⁹ können Kostentragungsregelungen nach § 21 Abs. 7 WEG oder § 16 Abs. 3 WEG sorgen.

6. Prozessuales

Das Eigentumsrecht des Art. 14 Abs. 1 GG ist auch bei der Auslegung prozessualer Vorschriften zu beachten. Deshalb kann auch die im Rahmen des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG diskutierte „Vergemeinschaftung“ von Individualrechten, nicht dazu führen, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer seine Rechtsdurchsetzungsbefugnis entzogen wird.³⁰ Das BVerfG³¹ spricht ausdrücklich davon, dass der Unterlassungsanspruch nach § 1004 BGB sowohl von jedem einzelnen Wohnungseigentümer als auch von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden kann, allerdings ohne das Problem näher zu diskutieren.

Eine Grundrechtskollision wird auch diskutiert im Zusammenhang mit der Aussetzung und Aufhebung von Beschlüssen über Baumaßnahmen. Hier kollidieren nicht nur die Rechte der Wohnungseigentümer aus Art. 14 GG

miteinander, sondern es wird auch eine Kollision des Eigentumsrechts des (Verfügungs)Klägers mit den Rechten des Bauunternehmers aus Art. 12 und 14 GG angenommen. Die Lösung wird darin gesehen, dass der vom Verwalter abgeschlossene Vertrag schwebend unwirksam ist und der Bauunternehmer einen Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens nach § 122 BGB hat.³²

V. Fazit

Die Einzelfallabwägung und die Feststellung der hierzu erforderlichen Tatsachen ist in erster Linie Aufgabe des Tatrichters. Es wird viel auf die Begründung der fachgerichtlichen Entscheidungen ankommen, ob die Verfassungsbeschwerden Erfolg haben werden oder nicht. Insbesondere müssen die Gerichte in den Urteilsgründen auch zum Ausdruck bringen, dass und wie sie die verfassungsrechtlichen Aspekte gewürdigt haben. Die Parteivertreter sind gut beraten, hierauf hinzuwirken und auch in ihrem Sachvortrag den grundrechtlichen Aspekten Aufmerksamkeit zu schenken.

²⁶ Vgl. zu diesem Problem aus miet- und wohnungseigentumsrechtlicher Sicht ausführlich: Schmid, MDR 2009, 1263 ff.

²⁷ Vgl. Abramenko in Riecke/Schmid, s. Fn. 4, § 14 Rz. 13 m.w.N.

²⁸ Vgl. oben II.

²⁹ Oben II.

³⁰ Vgl. zum Ganzen Schmid, NZM 2009, 721 ff., inbes. S. 723.

³¹ BVerfG, s. Fn. 1.

³² Merle in Bärmann, s. Fn. 20, § 27 Rz. 24; Klimesch, ZMR 2009, 807 f.; a.A. Abramenko in Riecke/Schmid, s. Fn. 4, § 27 Rz. 15.