



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 51/03

vom

22. Januar 2004

In der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

GG Art. 5 Abs. 1; WEG § 14 Nr. 1 u. Nr. 3

Selbst bei vorhandenem Kabelanschluß kann das besondere Informationsinteresse eines ausländischen Wohnungseigentümers dazu führen, daß die übrigen Wohnungseigentümer den Nachteil hinnehmen müssen, der für den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage mit einer auf dem Balkon einer Eigentumswohnung aufgestellten Parabolantenne verbunden ist.

GG Art. 5 Abs. 1; WEG § 10 Abs. 2

Die Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung einschränkende Voraussetzungen bestimmen und das Anbringen von Parabolantennen auch generell verbieten. Auf Grund einer Inhaltskontrolle nach § 242 BGB können solche Vereinbarungen allerdings unwirksam sein, wenn es für ein Festhalten insbesondere an einem generellen Verbot an einem berechtigten Interesse fehlt.

WEG § 15

Ein generelles Verbot von Parabolantennen kann nicht durch Mehrheitsbeschuß angeordnet werden. Ein solcher Beschuß ist jedoch grundsätzlich nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Zur Nichtigkeit führt es allerdings, wenn mit dem Beschuß eine Vereinbarung abgeändert wird.

BGH, Beschl. v. 22. Januar 2004 - V ZB 51/03 - OLG Schleswig  
LG Kiel  
AG Kiel

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 22. Januar 2004 durch die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und die Richterin Dr. Stresemann

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Antragsgegner werden der Beschluß der 3. Zivilkammer des Landgerichts Kiel vom 2. Juni 2003 und der Beschluß des Amtsgerichts Kiel vom 26. August 2002 aufgehoben.

Der Antrag wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten trägt die Antragstellerin, außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 3.000 € festgesetzt.

#### Gründe:

I.

Die Antragstellerin nimmt die Antragsgegner auf Entfernung einer Parabolantenne in Anspruch.

Die Antragstellerin ist die Verwalterin einer aus 136 Einheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage in Kiel. Sie ist nach § 3 des mit ihr geschlossenen Verwaltervertrags berechtigt und verpflichtet, Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich im eigenen Namen geltend

zu machen. Die Antragsgegner sind polnische Staatsangehörige, die 1999 eine zu der Anlage gehörende Wohnung zu Eigentum erwarben.

Die Wohnungseigentumsanlage ist an ein Breitbandkabelnetz angeschlossen, über das als einziger polnischer Fernsehsender TV Polonia verbreitet wird. Zum Empfang weiterer polnischer Fernsehprogramme stellten die Antragsgegner auf dem Balkon ihrer Wohnung eine mobile Parabolantenne auf.

In der Teilungserklärung vom 6. Juni 1997 ist u.a. bestimmt:

#### § 5 (Gebrauchsregelung)

...

(5) Die Anbringung von Reklame-, Firmenschildern, Markisen, Rolläden, Außenantennen oder dergleichen bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.

(6) Die Einwilligung ... kann nur aus wichtigem Grund versagt oder widerrufen werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder den Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigt.

(7) Erteilt der Verwalter eine beantragte Einwilligung ... nicht oder nur unter Auflagen oder widerruft er eine Einwilligung, so kann der betroffene Eigentümer einen Beschluß gemäß § 25 WEG herbeiführen.

#### § 19 (Objektbezogene Besonderheiten)

...

(2) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, in den bestehenden Vertrag mit der U. Antennen-Service GmbH, H. , vom 28.04.1989 anstelle des bisherigen Eigentümers einzutreten und seine Geräte ausschließlich an die Gemeinschaftsantennen-Anlage anzuschließen.

Am 20. Februar 2000 befaßte sich die Wohnungseigentümerversammlung mit dem Antrag eines Wohnungseigentümers, die Aufstellung einer mobi-

len Parabolantenne im Balkonbereich seiner Wohnung zu genehmigen. Dem wurde nicht entsprochen, sondern auf Antrag anderer Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschlossen, das Anbringen von Parabolantennen generell zu verbieten. Dieser Eigentümerbeschuß ist nicht angefochten worden.

Auf der Grundlage des beschlossenen Verbots von Parabolantennen verlangt die Antragstellerin, die Antragsgegner zur Demontage der auf dem Balkon ihrer Wohnung installierten "Satellitenanlage" zu verpflichten. Das Amtsgericht hat dem Antrag stattgegeben. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragsgegner ist erfolglos geblieben. Ihrer sofortigen weiteren Beschwerde möchte das Oberlandesgericht stattgeben. Es sieht sich daran jedoch durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Bremen vom 16. August 1994 (WuM 1995, 58) gehindert und hat die Sache deshalb mit Beschluß vom 8. September 2003 dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

## II.

Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, 45 Abs. 1 WEG i. V. m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorliegende Gericht ist der Ansicht, die Antragsgegner seien nicht zur Beseitigung der Parabolantenne verpflichtet. Das von den Wohnungseigentümern am 20. Februar 2000 beschlossene Verbot von Parabolantennen gebe hierfür keine Grundlage. Der Eigentümerbeschuß verletze das Recht der Antragsgegner aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GG, sich aus allgemein zu-

gänglichen Quellen ungehindert zu informieren. Hierin liege ein unzulässiger Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums, der die Nichtigkeit des Eigentümerbeschlusses zur Folge habe. Demgegenüber vertritt das Oberlandesgericht Bremen in seiner auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 16. August 1994 (aaO) die Auffassung, ein Verstoß gegen das Grundrecht der Informationsfreiheit führe lediglich zur Anfechtbarkeit eines Eigentümerbeschlusses gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG und könne nach Eintritt der Bestandskraft nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage. Hierbei ist der Senat an die Auffassung des vorlegenden Gerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden, bei Prüfung der Zulässigkeit der Vorlage gebunden (st. Rspr., vgl. Senat, BGHZ 99, 90, 92; 109, 396, 398; 113, 374, 376; 116, 392, 394).

### III.

Die sofortige weitere Beschwerde (Rechtsbeschwerde) ist zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG, §§ 27, 29, 22 Abs. 1 FGG) und hat auch in der Sache Erfolg.

1. Der Antrag ist allerdings zulässig. Insbesondere ist die Antragstellerin nach den Grundsätzen der - auch in Wohnungseigentumssachen eröffneten (vgl. Senat, BGHZ 73, 302, 306) - gewillkürten Verfahrensstandschaft befugt, gegen die Antragsgegner gerichtete Abwehransprüche der (übrigen) Wohnungseigentümer wegen unzulässigen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums im Verfahren gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG (vgl. BGH, Urt. v. 23. April

1991, VI ZR 222/90, WuM 1991, 418; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 14 Rdn. 65) im eigenen Namen geltend zu machen. Die hierfür erforderliche Ermächtigung kann sich - wie hier - aus dem Verwaltervertrag ergeben (Senat, BGHZ 104, 197, 199; Staudinger/Wenzel, BGB, 12. Aufl., Vorbem. §§ 43 ff WEG Rdn. 82), während das notwendige eigene schutzwürdige Interesse aus der Pflicht der Antragstellerin folgt, die ihr obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß und reibungslos zu erfüllen (vgl. Senat, BGHZ 73, 302, 307; 104, 197, 199). Insoweit ist hier die Pflicht der Antragstellerin aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG einschlägig, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 27 Rdn. 177).

2. Hingegen ist der Antrag nicht begründet. Die Antragsgegner sind den anderen Wohnungseigentümern gegenüber nicht zur Beseitigung der auf dem Balkon ihrer Wohnung aufgestellten Parabolantenne verpflichtet. Zwar kann nach § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB jeder Wohnungseigentümer von dem anderen verlangen, daß dieser die Grenzen des erlaubten Gebrauchs einhält (Bamberger/Roth/ Hügél, BGB, § 16 WEG Rdn. 21). Die Antragsgegner haben indessen die (a) durch Gesetz, (b) durch Vereinbarungen und (c) durch Eigentümerbeschlüsse gezogenen Grenzen nicht überschritten.

a) Die den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums regelnden gesetzlichen Vorschriften stehen einer Nutzung des Balkons zur dauerhaften Aufstellung einer mobilen Parabolantenne unter den hier gegebenen Umständen nicht entgegen. Insoweit ist es ohne Belang, ob der nutzbare Raum eines Balkons - sofern er nicht in der Teilungserklärung als Teil des Sondereigentums ausgewiesen ist - dem Sondereigentum (so BayObLG, NZM 1999, 27; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 5 Rdn. 27; Weitnauer, WEG,

8. Aufl., § 5 Rdn. 11 m.w.N.) oder dem Gemeinschaftseigentum (so Staudinger/Rapp, aaO, § 5 WEG Rdn. 7) zuzurechnen ist. Unerheblich ist ferner, ob die ohne Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommene Aufstellung einer von außen sichtbaren Parabolantenne allein schon wegen der damit verbundenen Auswirkungen auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG darstellt (so Schuschke, ZWE 2000, 146, 147; a.A. Niedenführ/Schulze, WEG, 6. Aufl., § 22 Rdn. 37; offen gelassen von BayObLG, WuM 2002, 443). Entscheidend ist allein, ob der Gebrauch des Sondereigentums oder des gemeinschaftlichen Eigentums zu einem Nachteil führt, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht (§ 14 Nr. 1 WEG). Ist dies nicht der Fall, dann haben die übrigen Wohnungseigentümer die Aufstellung einer Parabolantenne auch dann zu dulden (§ 14 Nr. 3 WEG, § 1004 Abs. 2 BGB), wenn sie als bauliche Veränderung zu qualifizieren ist (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG).

aa) Ein Nachteil ist im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmen, wenn er eine nicht ganz unerhebliche, konkrete und objektive Beeinträchtigung darstellt (Senat, BGHZ 116, 392, 396; 146, 241, 246). Hierfür kann auch eine Veränderung des optischen Gesamteindrucks einer Wohnanlage genügen (BayObLG, WuM 2002, 443; OLG Hamm, ZWE 2002, 280, 281; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 14 Rdn. 33; Niedenführ/Schulze, aaO, § 14 Rdn. 4, § 22 Rdn. 18). Im vorliegenden Fall hat das Beschwerdegericht keine Feststellungen dazu getroffen, ob die von den Antragsgegnern aufgestellte Parabolantenne überhaupt von außen sichtbar ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine ästhetische Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Anlage von vornherein ausgeschlossen. Aber selbst wenn die Parabolantenne den



optischen Gesamteindruck der Wohnanlage nicht nur unerheblich beeinträchtigen sollte, wäre der darin liegende Nachteil von den übrigen Wohnungseigentümern hinzunehmen.

(1) Die Fachgerichte müssen bei Auslegung und Konkretisierung einer Generalklausel, wie sie § 14 Nr. 1 WEG zum Inhalt hat, auch die betroffenen Grundrechte der Wohnungseigentümer berücksichtigen, um deren wertsetzendem Gehalt auf der Rechtsanwendungsebene Geltung zu verschaffen. Die Frage, ob der mit der Installation einer Parabolantenne verbundene Nachteil das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß übersteigt, ist mithin auf Grund einer fallbezogenen Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen zu beantworten (BVerfG, NJW 1995, 1665, 1666 f; 1996, 2858; grundlegend BVerfGE 90, 27, 31 ff für das Mietrecht; zur Rechtsprechung der Instanzgerichte vgl. die Übersichten bei Maaß/Hitpaß, NZM 2000, 945; 2003, 181; ZdW Bay 2003, 372). Hierbei ist auf Seiten des Wohnungseigentümers, der einen Anspruch auf Errichtung einer Satellitenempfangsanlage geltend macht, neben seinem Eigentumsrecht vor allem das ihm zustehende Grundrecht auf Informationsfreiheit (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GG) zu beachten. Dem steht auf Seiten der widersprechenden Wohnungseigentümer deren durch die Duldung einer solchen Anlage berührtes Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) gegenüber. Vor dem Hintergrund des Standes der Technik zum Zeitpunkt der Entwicklung der geschilderten Rechtsprechungsgrundsätze (Mitte der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts) hat dies zur Folge, daß ein Wohnungseigentümer, der eine Satellitenempfangsanlage installieren will, in aller Regel zwar auf einen bestehenden Kabelanschluß verwiesen werden kann, wegen der damit verbundenen erheblichen Informationseinbußen jedoch nicht auf die Möglichkeit des Empfangs terrestrisch ausgestrahlter Rundfunkpro-

gramme

über herkömmliche Antennenanlagen. Selbst bei vorhandenem Kabelanschluß kann ausnahmsweise ein besonderes Informationsinteresse die Installation einer Parabolantenne rechtfertigen. Das trifft insbesondere auf Wohnungseigentümer mit ausländischer Staatsangehörigkeit zu, deren Heimatprogramme nicht oder nur in geringer Zahl in das deutsche Kabelnetz eingespeist werden. Sie sind in der Regel daran interessiert, die Programme ihres Heimatlandes zu empfangen, um sich über das dortige Geschehen zu unterrichten und die kulturelle und sprachliche Verbindung aufrechterhalten zu können (vgl. BVerfGE 90, 27, 36).

(2) Ob das im Kabelnetz verfügbare Medienangebot die Meinungsvielfalt noch hinreichend widerspiegelt, kann angesichts der zwischenzeitlichen technischen Entwicklung bezweifelt werden (vgl. Dörr, WuM 2002, 347, 351; Heyn, Verfassungsrechtliche Grenzen der Wohnungseigentümerselbstverwaltung, 2003, S. 114 f.), in deren Folge mehrere hundert Hörfunk- und Fernsehprogramme über Satellit in Europa zu empfangen sind (so die Mitteilung der Europäischen Kommission über die Anwendung der allgemeinen Grundsätze des freien Waren- und Dienstleistungsverkehrs auf dem Gebiet der Nutzung von Parabolantennen vom 27. Juni 2001 - KOM [2001] 351). Dieser Umstand könnte dazu führen, dass in weitergehendem Umfang auch deutsche Wohnungsnutzer nicht länger auf einen vorhandenen Kabelanschluß verwiesen werden können. Im vorliegenden Fall bedarf dies jedoch keiner Entscheidung, weil sich das Informationsinteresse der Antragsgegner bereits nach den bisherigen Grundsätzen der Rechtsprechung gegenüber den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer durchsetzt. Die Antragsgegner sind ausländische Staatsangehörige und ihre mithin begründeten besonderen Informationsinter-

essen werden nur durch das eine polnische Fernsehprogramm, das ihnen im Kabelnetz zur Verfügung steht, nicht zufrieden gestellt (vgl. BVerfG, NJW 1995, 1665, 1666; auch BVerfG, NJW-RR 1994, 1232, 1233; Mehrings, NJW 1997, 2273, 2274 f).

bb) Soweit nach alledem die Wohnungseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen keine Beseitigung einer Parabolantenne verlangen können, hat dies nicht zur Folge, daß ihre durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerinteressen gänzlich unberücksichtigt blieben. Vielmehr darf nach § 14 Nr. 1 WEG auch eine grundsätzlich hinzunehmende Parabolantenne die anderen Wohnungseigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigen. Dies bedeutet insbesondere, daß die Antenne entsprechend den bau- und ggf. auch denkmalschutzrechtlichen Vorschriften fachgerecht installiert werden muß, so daß eine Beschädigung oder eine erhöhte Reparaturanfälligkeit des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen werden kann (Bärman/Pick/Merle, aaO, § 22 Rdn. 215). Weiterhin darf die Antenne nur an einem zum Empfang geeigneten Ort installiert werden, an dem sie den optischen Gesamteindruck des Gebäudes möglichst wenig stört; bei der Auswahl zwischen mehreren geeigneten Standorten steht den übrigen Wohnungseigentümern ein Mitbestimmungsrecht zu (OLG Düsseldorf, NJW-RR 1996, 141, 142; OLG Schleswig, NZM 2003, 558, 559; vgl. auch BVerfG, NJWE-MietR 1996, 26 für das Mietrecht). Zudem können mehrere Wohnungseigentümer, die jeweils eine Parabolantenne anbringen wollen, auf die Installation einer Gemeinschaftsparabolantenne verwiesen werden, wenn das Gemeinschaftseigentum hierdurch weniger beeinträchtigt wird (vgl. BVerfG, WuM 1995, 693, 694). Insgesamt hängt es von den Umständen des Einzelfalls ab, welche Anforderungen an die Beschaffenheit der Parabolantenne und die Art und Weise ihrer Installa-

tion zu stellen sind, um die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten. Um den anderen Wohnungseigentümern Gelegenheit zu geben, ihre berechtigten Interessen zu wahren, ist es einem Wohnungseigentümer regelmäßig verwehrt, eine Parabolantenne eigenmächtig zu installieren (Hogenschurz, MietRB 2003, 19, 22 m.w.N.)

cc) Nach diesen Grundsätzen haben die Antragsgegner im vorliegenden Fall mit dem Aufstellen einer Parabolantenne die gesetzlich geregelten Grenzen des ihnen nach § 14 Nr. 1 WEG erlaubten Gebrauchs nicht überschritten. Umstände des Einzelfalls, die dem Vorrang des besonderen Informationsinteresses der Antragsgegner ausnahmsweise entgegenstehen könnten, sind weder festgestellt noch ersichtlich. Ebenso wenig gibt es Anhaltspunkte dafür, daß die von der Parabolantenne der Antragsgegner möglicherweise ausgehende optische Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums durch einen anderen Ort oder eine andere Art der Installation vermieden werden könnte. Ohne Bedeutung ist im konkreten Fall auch das Mitbestimmungsrecht der übrigen Wohnungseigentümer. Es kann nur dann berücksichtigt werden, wenn es auch tatsächlich ausgeübt wurde (OLG Schleswig, NZM 2003, 558, 559; vgl. auch BVerfG, NJWE-MietR 1996, 26 für das Mietrecht). Daran fehlt es im vorliegenden Fall; denn die Wohnungseigentümer haben sich dafür entschieden, Parabolantennen schlechthin nicht zu dulden. Das grundsätzlich unzulässige eigenmächtige Vorgehen der Antragsgegner bei Aufstellung der Parabolantenne bleibt demnach für die Entscheidung im vorliegenden Fall folgenlos.

b) Das Aufstellen einer Parabolantenne auf dem Balkon der Antragsgegner steht auch nicht in Widerspruch zu Bestimmungen der Teilungserklärung oder zu sonstigen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer.

aa) Die Verpflichtung, eine Parabolantenne gemäß § 14 Nr. 3 i.V.m. Nr. 1 WEG zu dulden, steht Vereinbarungen der Wohnungseigentümer über diesen Gegenstand nicht entgegen. Mangels anderweitiger gesetzlicher Regelung können die Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG von den Vorschriften des § 14 WEG abweichende Vereinbarungen treffen (Staudinger/Kreuzer, aaO, § 14 WEG Rdn. 3; Niedenführ/Schulze, aaO, § 14 Rdn. 1). Dies gilt auch dann, wenn derartige Vereinbarungen eine Einschränkung der grundrechtlich geschützten Informationsfreiheit eines Wohnungseigentümers zur Folge haben (a.A. wohl OLG Zweibrücken, ZWE 2002, 238, 240). Da ein Wohnungseigentümer nicht gezwungen ist, von diesem Freiheitsrecht Gebrauch zu machen (vgl. Sachs, GG, 3. Aufl., vor Art. 1 Rdn. 54), kann er sich auch dazu verpflichten, die Anbringung einer Parabolantenne zu unterlassen. Die Möglichkeit einer solchen privatautonomen Regelung wird ihrerseits durch Art. 2 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich gewährleistet (vgl. BVerfG, WuM 1981, 77).

Hieraus folgt im Grundsatz die Möglichkeit, in der - vereinbarten oder einseitig gesetzten - Gemeinschaftsordnung Regelungen zu treffen, die die Befugnis zur Anbringung von Parabolantennen einschränken (a.A. OLG Düsseldorf, ZWE 2001, 336, 337 f). Da Rechtsnachfolger an eine solche Vereinbarung nur im Fall ihrer Eintragung in das Grundbuch nach § 10 Abs. 2 WEG gebunden sind (Senat, Urt. v. 4. April 2003, V ZR 322/02, NJW 2003, 2165, 2166), kann sich ein Interessent vor dem Erwerb des Wohnungseigentums Gewißheit darüber verschaffen, ob die Gemeinschaftsordnung etwaige Beschränkungen hinsichtlich der Installation von Satellitenempfangsanlagen enthält. Ist das der Fall und nimmt ein Interessent gleichwohl nicht Abstand von

einem Erwerb, so kann sein Verhalten nur als Verzicht auf die Ausübung seines Grundrechts auf Informationsfreiheit verstanden werden. Denn es ist ihm in solcher Lage nur möglich, das Wohnungseigentum mit dem eingeschränkten Inhalt zu erwerben, der sich aus eingetragenen Vereinbarungen und mithin namentlich aus der Gemeinschaftsordnung ergibt (Kümmel, Die Bindung der Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger an Vereinbarungen, Beschlüsse und Rechtshandlungen nach § 10 WEG, 2002, S. 53 f). Der Wirksamkeit der Vereinbarung gegenüber einem Rechtsnachfolger steht insbesondere nicht entgegen, daß mit ihr der durch § 10 Abs. 2 WEG gezogene Rahmen

überschritten wird. Hierfür ist eine Regelung zur inhaltlichen Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses erforderlich (vgl. Senat, Urt. v. 4. April 2003, V ZR 322/02, aaO). Einen solchen Inhalt hat auch eine Vereinbarung, nach der das Aufstellen von Parabolantennen von einschränkenden Voraussetzungen abhängig gemacht oder sogar generell verboten wird. Dies folgt nicht nur aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG, sondern auch aus § 13 WEG, der es grundsätzlich zuläßt, die Nutzungsbefugnisse von Wohnungseigentümern durch Vereinbarungen zu beschränken (vgl. Staudinger/Kreuzer, aaO, § 10 WEG Rdn. 113; Weitnauer/

Lüke, aaO, § 10 Rdn. 43). Wie stets, unterliegt allerdings auch eine solche Regelung in der Gemeinschaftsordnung oder in Vereinbarungen der Inhaltskontrolle nach den Maßstäben des § 242 BGB (vgl. Senat, Beschl. v. 24. Februar 1994, V ZB 43/93, NJW 1994, 2950, 2952). Danach kann etwa das Festhalten an einem generellen Verbot von Parabolantennen treuwidrig sein, wenn Satellitenempfangsanlagen inzwischen auf Grund ihrer Größe und der nun geeigneten Installationsorte das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht beeinträchtigen und auch sonstige berechnigte Interessen der Wohnungsei-

gentümer nicht berührt sind (vgl. Staudinger/Kreuzer, aaO, § 10 WEG Rdn. 74). Ferner ist es möglich, daß dem Erwerber nach den allgemeinen Grundsätzen (vgl. Senat, BGHZ 130, 304, 312; Beschl. v. 25. September 2003, V ZB 21/03, Umdruck S. 8 f, zur Veröffentlichung auch in BGHZ vorgesehen) - insbesondere auf Grund nachträglich eintretender Umstände - ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung zustehen kann, wenn das Verbot von Parabolantennen bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht sachgerecht erscheint und zu grob unbilligen, mit Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führt.

bb) Die Teilungserklärung vom 6. Juni 1997, die der Senat als Rechtsbeschwerdegericht selbst auslegen kann (vgl. Senat BGHZ 139, 288, 292 m.w.N.), enthält indessen keine Regelungen, die den Antragsgegnern die Installation (und den Betrieb) der Satellitenempfangsanlage untersagen.

(1) Nach § 5 Abs. 5 bis 7 der Teilungserklärung bedarf die Anbringung einer Außenantenne zwar der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf und durch einen Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung ersetzt werden kann. Wie sich aus § 5 Abs. 6 Satz 2 der Teilungserklärung ergibt, setzt das Vorliegen eines wichtigen Grundes einen schwerwiegenden, den übrigen Wohnungseigentümern unzumutbaren oder den Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigenden Nachteil voraus. Da sich der Teilungserklärung hierzu keine weiteren Anhaltspunkte entnehmen lassen, ist zur Beantwortung der Frage, wann ein solcher schwerwiegender Nachteil vorliegt, auf die im Wohnungseigentumsgesetz getroffenen Wertungen zurückzugreifen. Den Wohnungseigentümern ist es mithin zumutbar, diejenigen mit der Anbringung einer Parabolantenne verbundenen Nachteile hin-

zunehmen, die durch eine die Bausubstanz möglichst schonende und optisch möglichst unauffällige Installation nicht zu vermeiden sind (§ 14 Nr. 1, 3 WEG). Die hierbei verbleibenden Nachteile erreichen kein Ausmaß, das nach § 5 Abs. 5 bis 7 der Teilungserklärung eine Verweigerung der Einwilligung in die Anbringung einer Parabolantenne rechtfertigen könnte. Nachdem mit der von den Antragsgegnern aufgestellten Parabolantenne keine vermeidbaren Nachteile verbunden sind, können die Antragsgegner von den übrigen Wohnungseigentümern die Einwilligung zur Installation nach § 5 Abs. 7 der Teilungserklärung verlangen. Angesichts dieser Verpflichtung sind die Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ferner gehindert, sich zur Begründung eines Beseitigungsverlangens auf das Fehlen einer Zustimmungserklärung zu berufen.

(2) Die in § 19 Abs. 2 der Teilungserklärung geregelte Verpflichtung zum Anschluß an die Gemeinschaftsantennenanlage steht der Installation einer Einzelparabolantenne selbst dann nicht entgegen, wenn von einer Anwendbarkeit der Vorschrift auf den inzwischen vorhandenen Kabelanschluß ausgegangen wird. Die Regelung betrifft nicht in Abweichung von § 5 Abs. 5 bis 7 der Teilungserklärung unmittelbar die Nutzung des Sondereigentums oder des gemeinschaftlichen Eigentums zum Zweck der Installation einer Außenantenne. Ihr kann allenfalls entnommen werden, ob ein Wohnungseigentümer eine Außenantenne zum Empfang von Rundfunkprogrammen nutzen darf. Da die in der Teilungserklärung vorgesehene Möglichkeit der Installation einer Außenantenne andernfalls ohne Sinn wäre, kann aus der Aufnahme beider Bestimmungen in die Teilungserklärung nur der Schluß gezogen werden, daß es den Wohnungseigentümern nicht verboten ist, eine zulässigerweise angebrachte Parabolantenne neben dem Kabelanschluß zu nutzen; untersagt ist lediglich,



den Kabelanschluß durch eine Parabolantenne zu ersetzen. Dieses Verständnis der Teilungserklärung trägt auch den beiderseitigen Interessen Rechnung. Zum einen wird das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer gewahrt, während zum anderen durch den sichergestellten Anschluß an das Kabelnetz das Interesse der Eigentümergemeinschaft an der Erfüllung der gegenüber dem Netzbetreiber eingegangenen Verpflichtungen Berücksichtigung findet.

c) Schließlich steht der Installation der Parabolantenne durch die Antragsgegner auch ein wirksamer Beschluß der Wohnungseigentümer nicht entgegen.

aa) Der von den Wohnungseigentümern am 20. Februar 2000 mehrheitlich gefaßte Beschluß, der das Anbringen von Parabolantennen generell verbietet, ist bereits deshalb nichtig, weil es der Wohnungseigentümerversammlung an der erforderlichen Beschlußkompetenz fehlte (§§ 10 Abs. 2, 23 Abs. 1 WEG).

(1) Durch Mehrheitsbeschluß können die Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 2 WEG den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums nur insoweit regeln, als die Grenzen der Ordnungsmäßigkeit nicht überschritten sind und eine durch Vereinbarung getroffene Gebrauchsregelung nicht entgegensteht. Liegt eine solche Vereinbarung vor, so fehlt es den Wohnungseigentümern - mangels entsprechenden Vorbehalts - an der Kompetenz, durch vereinbarungsändernden Mehrheitsbeschluß eine abweichende Regelung zu treffen (Buck, WE 1998, 90, 93; Becker/Kümmel, ZWE 2001, 128, 135). Die aus diesem Grund gegebene absolute Beschlußunzuständigkeit

macht den Beschluß nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (vgl. Senat, BGHZ 145, 158, 168).

(2) Im vorliegenden Fall findet sich eine Regelung des Gebrauchs mit Blick auf die Installation von Parabolantennen bereits in der Teilungserklärung. Nach § 5 Abs. 5 und 6 der Teilungserklärung ist ein Wohnungseigentümer zur Anbringung einer Außenantenne berechtigt, soweit dies nicht zu schwerwiegenden Nachteilen für andere Wohnungseigentümer führt. Hiervon weicht der am 20. Februar 2000 gefaßte Beschluß nicht nur in einem konkreten Einzelfall ab. Er beschränkt sich nicht auf die Versagung der von einem Wohnungseigentümer beantragten Genehmigung einer Parabolantenne, sondern trifft aus Anlaß dieses Antrags eine allgemeine Regelung, nach der die Anbringung von Parabolantennen zukünftig auch dann unzulässig sein soll, wenn damit keinerlei Nachteile verbunden sind. Damit handelt es sich nicht nur um einen vereinbarungswidrigen Beschluß, der die Bestimmungen der Teilungserklärung fehlerhaft anwendet, sondern um einen vereinbarungsändernden Beschluß, mit dem der Gebrauch neu geregelt werden soll (vgl. Wenzel, ZWE 2001, 226, 233 f). Als solcher ist der Beschluß mangels Öffnungsklausel in der Teilungserklärung nichtig.

bb) Ungeachtet der fehlenden Beschlußkompetenz ist der Eigentümerbeschuß auch aus materiellen Gründen nichtig.

(1) Da den Wohnungseigentümern ein Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums verwehrt ist, können sie den wesentlichen Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum nicht durch Mehrheitsbeschluß einschränken (Senat, BGHZ 129, 329, 333; vgl. auch Senat, BGHZ 127, 99, 105; 145, 158, 165; Demharter, MittBayNot 1996, 417). Dieser Bereich ist vorliegend betref-

fen; denn die eigene Wohnung ist typischerweise der Ort, von dem aus die Bewohner die Informationsangebote von Fernsehen und Hörfunk nutzen. Dort stehen diese Medien bequem zur Verfügung und können auf Grund freier Entscheidung ausgewählt und genutzt werden. Dieser Gebrauch des Wohnungseigentums ist nicht nur sozial üblich und Teil der Zweckbestimmung der Wohnanlage (vgl. Senat, BGHZ 139, 288, 293 für das Musizieren in der eigenen Wohnung), sondern nach allgemeinem Verständnis auch ein wesentliches Element der Nutzung einer Wohnung. In dieser Hinsicht wird der Gebrauch des Wohnungseigentums durch das mit Mehrheit beschlossene ausnahmslose Verbot von Parabolantennen in erheblichem Umfang eingeschränkt. Insbesondere wird es ausländischen Wohnungseigentümern im allgemeinen unmöglich gemacht, Rundfunksendungen aus ihrer Heimat - abgesehen von wenigen über Kabelanschluß erreichbaren Programmen - zu empfangen. Trotz des vorhandenen Kabelanschlusses ist jedenfalls für sie der wesentliche Inhalt der Nutzung von Wohnungseigentum eingeschränkt.

(2) Der Eingriff in den Kernbereich führt unter den gegebenen Umständen ebenfalls zur Nichtigkeit des Eigentümerbeschlusses. Allerdings richtet sich der Eingriff mit dem Recht auf Informationsfreiheit gegen ein Individualrecht, das zwar nicht entziehbar ist, auf dessen Ausübung aber verzichtet werden kann (vgl. oben 2 b aa). Angesichts dieser nicht schlechthin unentziehbaren, wohl aber mehrheitsfesten Position hat die fehlende Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers zunächst lediglich die schwebende Unwirksamkeit des Beschlusses zur Folge (Buck, Mehrheitsentscheidungen mit Vereinbarungsinhalt im Wohnungseigentumsrecht, 2001, S. 77; Becker, ZWE 2002, 341, 344 f). Indessen haben die Antragsgegner hier ihre Zustimmung zumindest in konkludenter Weise dadurch verweigert, daß sie - entgegen dem

beschlossenen Verbot - für sich die Befugnis zur Installation der Parabolantenne beanspruchen. Aus der damit herbeigeführten endgültigen Unwirksamkeit zumindest gegenüber ausländischen Wohnungseigentümern ergibt sich entsprechend § 139 BGB die Unwirksamkeit des gesamten Verbots von Parabolantennen, selbst wenn - wegen der Programmangebote im Kabelnetz - eine wesentliche Nutzungsbeschränkung nur für Ausländer bejaht werden sollte (vgl. Senat, BGHZ 139, 288, 297).

IV.

Die Kostenentscheidung hat ihre Grundlage in § 47 WEG.

Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG, § 30 Abs. 2 Satz 1 KostO.

Tropf

Gaier

Krüger

Stresemann

Klein