

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Ist in der Teilungserklärung eine Duldungsverpflichtung der anderen Eigentümer für den Fall eines Balkonausbaus vorgesehen, bedeutet lediglich eine vereinbarte Entscheidung über das "Ob".**
- 2. Die Frage der Farbwahl, des zu verwendenden Materials und der Ausführung bedarf der Zustimmung aller Miteigentümer, wenn sich der Balkon in das Gesamtbild der Wohnungseigentumsanlage einfügen muss.**
- 3. Liegen dem Beschlussantrag nicht alle Informationen für die übrigen Eigentümer bei, kann die Zustimmung verweigert werden.**

LG Berlin, Urteil vom 16.07.2013; Az.: 55 S 171/12

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Wedding vom 01.06.2012 – 15a C 62/12 – wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Dieses Urteil und das genannte Urteil des Amtsgerichts Wedding sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird abgesehen, § 540 Absatz 2, § 313 a Abs.1 Satz 1 ZPO.

Die Berufung des Klägers ist form- und fristgerecht eingelegt, §§ 513, 517, 519, 520 ZPO. Sie hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat den Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 27.01.2012 zu Recht zurückgewiesen.

Wenn der Kläger meint, das Abstimmungsergebnis sei unrichtig, weil die Miteigentümerin ... nicht ordnungsgemäß vertreten gewesen sei, so handelt es sich um einen formalen Fehler. Dieser wirkt sich - sein Vorliegen unterstellt – auf das Ergebnis des Beschlusses nicht aus. Denn jedenfalls haben nicht alle Miteigentümer zugestimmt.

Dass alle Miteigentümer ihre Zustimmung zu dem Beschlussantrag erteilen mussten, folgt aus § 22 Abs. 1 WEG. Nach dieser Vorschrift müssen einer baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum alle Eigentümer zustimmen, die durch diese Maßnahme in einem das Maß des § 14 Ziffer 1 WEG übersteigenden Umfang beeinträchtigt sind. Eine bauliche Veränderung ist ein auf Dauer gerichteter Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums, der nicht der Instandhaltung oder Instandsetzung dient.

Wenn Balkone an einer Fassade angebracht werden oder wie hier ein Dachbalkon errichtet werden soll, dann ist das ein auf Dauer angelegter Eingriff in das Gemeinschaftseigentum bzw. eine Veränderung des Gemeinschaftseigentum, was das äußere Erscheinungsbild angeht, denn dieser Balkon ist von außen sichtbar und erfordert aus statischen Gründen Sicherungen in der Fassade und innerhalb der Decken der darunter liegenden Einheit/en.

Der von dem Kläger beabsichtigte Bau beinhaltet entgegen seiner auch in zweiter Instanz weiter vertretenen Auffassung keine ordnungsgemäße Erstherstellung der Wohnanlage, was bedeuten würde, dass lediglich eine mehrheitliche Entscheidung der Eigentümer erforderlich wäre (vgl. hierzu mwN Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG, 10. Auflage RN 98 zu § 21 WEG). Denn der Umstand, dass in der Teilungserklärung, dort § 8 Nr. 3 eine Duldungsverpflichtung der anderen Eigentümer für den Fall eines Balkonausbaus vorgesehen ist, bedeutet lediglich eine vereinbarte Entscheidung über das "Ob". Nicht jedoch bedeutet er etwa eine Verpflichtung eines jeden Eigentümers, diesen Balkon errichten zu müssen oder einen konkreten Plan aller dahingehend, dass ohne Balkone die Anlage unfertig wäre. Ein Haus ohne Balkone ist weder im Allgemeinen noch konkret mit dieser Bestimmung in der Teilungserklärung ordnungswidrig bzw. unvollständig hergestellt.

Die Errichtung des Balkons für die Dachgeschosswohnung stellt einen erheblichen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum dar, alle Miteigentümer sind gleichermaßen betroffen, weil sie über das Maß an Störungen, die man bei normalem nachbarlichen Zusammenleben hinnehmen muss, beeinträchtigt werden. Das betrifft sowohl den Eingriff in die Substanz, als auch in die Optik.

Es haben nicht alle Eigentümer zugestimmt, also ist der Beschluss richtig als abgelehnt protokolliert worden.

Die Eigentümer waren auch nicht etwa verpflichtet, ihre Zustimmung zu dem Beschlussantrag des Klägers zu erklären. Der Beschluss ist zwar bereits sehr detailreich und klärt viele Fragen, die durch einen derartigen Bau entstehen, abschließend und zutreffend. Die Regelung des § 8 Nr. 3 der Teilungserklärung sieht jedoch auch vor, dass die Anlage sich in den bisherigen Bau einfügen soll. Es hat zu der Beschlussvorlage eine Anlage gegeben, die als A 1 bzw. A 2 bezeichnet worden sind (Bl. 46 ff der Akte). Hieran kann man die beiden Varianten erkennen, auf welche die Bedingungen abgestimmt waren. Hieran kann man keine Farben, kein Material und überhaupt nur grobe Einzelheiten erkennen. Ein Beschluss, der zustimmungsfähig ist, wird möglicherweise Architektenzeichnungen beinhalten oder vergleichbare Darstellungen mit Einzelheiten, was Material, Optik und Technik angeht. All dies war in dem Beschluss vom 27.01.2012 noch nicht vorgesehen. Die Ablehnung entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Frage nach der Zulässigkeit von konkreten Bedingungen für eine Zustimmungserteilung kann dahingestellt bleiben, nachdem die Eigentümer ihre Zustimmung signalisiert

haben. Für sich genommen erscheint die von ihnen aufgestellte frühere Bedingung als sachfremd, was Zweifel an der Berechtigung aufkommen lässt.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 97 Abs.1 ZPO. Diejenige über die Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziffer 10,711,713 ZPO.