

# **Amtsgericht Wetzlar**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 199 Abs. 1, 276 Abs. 2; BGB; 21 WEG

- 1. Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar.**
- 2. Instandsetzungs- oder Sanierungsansprüche können dagegen der Verjährung unterliegen.**
- 3. Bei der erstmaligen plangemäßen Anbringung eines Balkons an einer Eigentumswohnung geht es nicht um die Beseitigung eines der Sache anhaftenden Mangels oder um eine Schadensbeseitigung, die für den Erhalt der Sache, hier des Gebäudes, unerlässlich wäre, d.h. um einen Anspruch, der sich dauerhaft erneuern würde. Betroffen ist insoweit also nicht der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung, sondern vielmehr die Beseitigung eines in der Vergangenheit liegenden Ausführungsmangels des Bauvorhabens.**
- 4. Soweit einzelne Wohnungseigentümer einen Antrag anerkannt haben, war eine isolierte antragsgemäße Verurteilung entgegen § 307 ZPO nicht möglich, da entsprechend der Antragsstellung nur eine gemeinschaftliche Verurteilung sämtlicher Wohnungseigentümer in Betracht kommt, vorliegend also von einer notwendigen Streitgenossenschaft i. S. d. § 62 ZPO auszugehen ist. Danach ist ein Anerkenntnis eines einzelnen Streitgenossen grundsätzlich ohne Wirkung, sofern die anderen Klageabweisung beantragen.**

AG Wetzlar, Urteil vom 19.12.2013 - 38 C 951/13

Das Amtsgericht Wetzlar hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 17.10.2013 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist für die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar, sofern nicht der Kläger zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien sind gemeinschaftliche Wohnungseigentümer, die Beigeladene ist die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft. Grundlage der rechtlichen Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander ist die vom 10.12.1982 datierende, notariell beurkundete Teilungserklärung, in der unter § 2 u. a. auf eine der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Wetzlar vom 4.12.1982 anliegenden Aufteilungsplans des Ingenieur-Büros Bezug genommen wird. Auf den weiteren Inhalt der Teilungserklärung (Bl. 65-82 d.A.) wird verwiesen.

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung des Gebäudes als „Umbau eines Hotelgebäudes in einem Mehrfamilienwohnhaus mit neun Eigentumswohnungen“ im Jahre 1982 wurden die meisten Wohnungen entsprechend der damaligen Bauplanung mit Balkonen ausgestattet, die später vom Kläger erworbene Eigentumswohnung Nr. 8 jedoch nicht. Die vormaligen Eigentümer der Wohnung Nr. 8 beehrten - ebenso wie später der Kläger im Jahre 2013 - vergeblich die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zum Anbau eines Balkons an die Wohnung Nr. 8. Das Begehren des Klägers wurde in der Wohnungseigentümersammlung vom 18.05.2013 mit Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 abschlägig beschieden.

Der Kläger ist der Auffassung, dass die Wohnung Nr. 8 einschließlich des Balkons Gegenstand sowohl der Bauplanung, als auch der Baugenehmigung, als auch der Abgeschlossenheitsbescheinigung, als auch der Teilungserklärung sei. Da der Balkon entgegen der Planung bislang nicht angebracht worden sei, habe er einen Anspruch auf erstmalige Herstellung des plangemäßen Zustandes als Instandsetzungsmaßnahme i. S. d. § 21 Abs. 3 und 2 WEG. Der Anspruch sei auch nicht verjährt, da ein Instandsetzungsanspruch zum Einen nicht verjähren könne, er zum Anderen bis zum Sommer 2013 keine Kenntnis von der ursprünglichen Bauplanung gehabt habe.

Der Kläger beantragt, zu erkennen:

1. der in dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 18.05.2013, erstellt am 30.05.2013, unter TOP 3 „Anbau Balkon Wohnung 8“ vermeintlich gefasst im Negativbeschluss ist ungültig;
2. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt die Hausverwaltung, den Antrag auf erneute Baugenehmigung zur Erstellung eines Balkons für die Wohnung Nr. 8 zu stellen, soweit dies von der Baubehörde verlangt wird und nach Einholung von drei Angeboten den Auftrag zur Erstellung entsprechend den Abmessungen des darunter liegenden Balkons der Wohnung Nr. 5 (Tiefe circa 1,70 Meter von der Hauswand bis zur Vorderkante des Balkonfußbodens und Breite circa 5,60 Meter) zu vergeben und noch vor dem Wintereinbruch 2012 durchführen zu lassen; die Maßnahme ist entsprechend ordnungsgemäßer Verwaltung mit der Sanierung des Balkons der Wohnung Nr. 5 zu verbinden.

Die Beklagten zu 6 und zu 10 haben erklärt,  
die Klageforderung unter Verwahrung gegen die Kostenlast anzuerkennen.

Die Beklagten zu 1 bis 5 und 7 bis 9 beantragen  
Klageabweisung.

Die Beklagten zu 6 und zu 10 sind der Auffassung, dass sie aufgrund ihres sofortigen Anerkenntnisses von der Kostenlast befreit seien. Sie seien dem Begehren des Klägers vorprozessual nicht entgegengetreten, sondern hätten in der Eigentümerversammlung vom 16.05.2013 seinem Antrag zugestimmt.

Die übrigen Beklagten berufen sich auf die Einrede der Verjährung.

Zu dem weiteren Sachvortrag der Parteien wird auf den Inhalt ihrer jeweiligen prozessualen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Im Verhandlungstermin vom 17.10.2013 sind die Beklagten zu 2 und zu 3, gemäß vorheriger Ankündigung, jedoch ohne hinreichende Entschuldigung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht erschienen. Daraufhin hat der Kläger den Erlass eines Versäumnisurteils gegen sie beantragt.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist nach § 43 Nr. 1 und 4 WEG als Antrag im Wohnungseigentumsverfahren zulässig, weil die Parteien um ihre sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Rechte und Pflichten streiten und die Gültigkeit eines vom Kläger angefochtenen Beschlusses zu prüfen ist. Auch ist das erkennende Gericht nach den §§ 23 Nr. 2 c GVG, 43 WEG örtlich und sachlich zuständig, da das fragliche Wohnungseigentum in Wetzlar belegen ist.

Die Klage hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Dabei kann im Ergebnis die Frage dahinstehen, ob die vom Kläger vertretene Rechtsposition zutrifft, dass ihm ein Anspruch auf die erstmalige Erstellung eines Balkons an der von ihm inne gehaltenen Wohnung Nr. 8 als Sanierungsanspruch im Sinne des § 21 Abs. 3 und 5 WEG zusteht, oder ob ein Anspruch auch auf anderer Rechtsgrundlage in Betracht kommt. Denn selbst wenn ein Anspruch des Klägers bestehen würde, wären die Beklagten berechtigt, die mit dem Klageantrag zu 2. geforderte Leistung dauerhaft zu verweigern. Denn der Anspruch wäre verjährt. Die Beklagten zu 1 bis 5 und zu 7 bis 9 haben sich ausdrücklich auf die Einrede der Verjährung berufen.

Entgegen der Ansicht des Klägers unterliegt der von ihm geltend gemachte Instandsetzungs- oder Sanierungsanspruch der Verjährung. Zwar ist ihm darin beizupflichten, dass der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung grundsätzlich unverjährbar ist (vgl. zum Folgenden BGH NJW-RR 2012, 910 f.). Denn wenn eine Maßnahme im Interesse einer ordnungsmäßigen Verwaltung notwendig ist, ist in der Regel ihre ständige Durchführung erforderlich.

Der Abschluss notwendiger Versicherungen beispielsweise wird nicht etwa dadurch entbehrlich, dass diese bisher noch nicht abgeschlossen worden sind. Auch muss das Gemeinschaftseigentum auch dann noch instandgesetzt werden (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG), wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit schon länger als drei Jahre besteht. Eine solche stets neu entstehende Dauerverpflichtung kann nicht verjähren. Dies folgt auch aus Sinn und Zweck der Verjährungsvorschriften. Die Verjährung soll den Schuldner davor schützen, wegen länger zurückliegender Vorgänge in Anspruch genommen zu werden, die er nicht mehr aufklären kann, weil ihm Beweismittel für etwa begründete Einwendungen abhandengekommen oder Zeugen nicht mehr auffindbar sind. Diese Erwägungen treffen auf den Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung in der Regel nicht zu, weil eine Beweisnot der in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer auszuschließen sein dürfte. Denn der einzelne Wohnungseigentümer will mit der Durchsetzung des Anspruchs nach § 21 Abs. 4 WEG eine ordnungsgemäße Verwaltung für die Zukunft sicherstellen (vgl. BGH aaO.).

Vorliegend stellt sich die Sach- und daraus folgend die Rechtslage allerdings anders dar. Denn bei der erstmaligen plangemäßen Anbringung eines Balkons an einer Eigentumswohnung geht es nicht um die Beseitigung eines der Sache anhaftenden Mangels oder um eine Schadensbeseitigung, die für den Erhalt der Sache, hier des Gebäudes, unerlässlich wäre, d.h. um einen Anspruch, der sich dauerhaft erneuern würde. Betroffen ist insoweit also nicht der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung, sondern vielmehr die Beseitigung eines in der Vergangenheit liegenden Ausführungsmangels des Bauvorhabens. Dieser Anspruch unterliegt aber durchaus der dreijährigen Regelverjährung (vgl. Bärmann-Merle, WEG, 11. Aufl., § 21 Rz. 48, m. N.). Dies ergibt sich unter Fortführung der oben zitierten Argumentation des Bundesgerichtshofs (BGH aaO.) auch aus dem Umstand, dass im Hinblick auf die vor mehr als dreißig Jahren geschehenen Ereignisse durchaus von einer Beweisnot der Prozessbeteiligten auszugehen ist.

Dass der Anspruch verjährt ist, ergibt sich aus folgenden Erwägungen: Ab der erstmaligen Herstellung des Gebäudes als Mehrfamilienwohnhaus mit neun Eigentumswohnungen im Jahre 1982 lief nach den bis zum 31.12.2011 geltenden Verjährungsregelungen zunächst eine kenntnisunabhängige Verjährungsfrist von 30 Jahren, § 195 BGB a. F. (vgl. LG Hamburg, ZMR 2012, S. 892 ff.). Mit dieser bis zum Jahre 2001 geltenden Verjährungsfrist sollte im Interesse des Rechtsfriedens ausgeschlossen werden, dass auch nach Ablauf, von mehreren Jahrzehnten eine bis dahin hingenommene Rechtslage noch einseitig geändert werden konnte. Nach § 198 BGB a. F. begann die Verjährung daher ungeachtet der Frage einer Kenntniserlangung mit der Entstehung des Anspruchs. Vorliegend hat der Kläger selber dargelegt, dass bereits bei Errichtung des Gebäudes im Jahre 1982 die entsprechenden Bauplanungsunterlagen, nach denen an der Wohnung Nr. 8 ein Balkon zu errichten war, vorgelegen hatten. Dies ist ja zugleich auch Voraussetzung seines vermeintlichen Anspruchs auf die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes, speziell der Wohnung Nr. 8. Unter Zugrundelegung der Verjährungsfristen alten Rechts wäre der Anspruch verjährt, da der Kläger erst im Jahre 2013, also nach Ablauf der dreißigjährigen Frist Klage erhoben hat.

Aber auch nach den hier einschlägigen Verjährungsregeln in der ab dem 01.10.2002 geltenden Fassung des Bürgerlichen Gesetzbuches wäre von der

Verjährung eines möglichen Instandsetzungsanspruchs des Klägers auszugehen. Zwar hat sich infolge einer Gesetzesänderung die Verjährungsfrist ab dem 01.01.2002 auf 3 Jahre verkürzt, Art. 229 § 6 Abs. 4 S. 1 EGBGB, allerdings mit der Maßgabe, dass die Frist erst ab Kenntnis der anspruchsbegründenden Umstände zu laufen beginnt (§ 199 BGB). Vorliegend hat der Ablauf der dreijährigen Verjährungsfrist damit am 01.01.2002 begonnen, da die subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 BGB in Person des Klägers bzw. seiner Rechtsvorgänger, der vorherigen Wohnungseigentümer (§ 198 BGB) bereits zu diesem Zeitpunkt vorlagen (vgl. BGH NJW 2007, 1584; Palandt-Ellenberger, BGB, 72. A., Art. 229 § 6 EGBGB, Rz. 6). Denn der vermeintliche Instandsetzungsanspruch des Klägers bzw. seiner Rechtsvorgänger war zu diesem Zeitpunkt seinem eigenen Vortrag zufolge bereits entstanden und die Rechtsvorgänger des Klägers haben in einer diesem zuzurechnenden Weise zu diesem Zeitpunkt bereits von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person der Schuldner Kenntnis erlangt bzw. hätten diese ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müssen (§ 198 Abs. 1 BGB). Denn der Klägers trägt in der Klageschrift (dort Blatt 6 bis 8) wörtlich vor, dass „die Wohnung Nr. 8 mit einem Balkon“ Bestandteil der Bauplanung, der Baugenehmigung des Bauordnungsamtes, der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Wetzlar und der notariellen Teilungserklärung“ war. Wenn diese Angabe aber zutrifft, hätte jeder Erwerber der zurzeit im Eigentum des Klägers stehenden Eigentumswohnung mit der unstreitig erfolgten Übergabe der notariellen Teilungserklärung auch Kenntnis davon erlangen können, dass die Wohnung Nr. 8 mit einem Balkon geplant war. Dieser Rechtsauffassung des Klägers schließt sich das Gericht im Hinblick auf § 2 der Teilungserklärung an, aus dem sich ergibt, dass der Aufteilungsplan des Ingenieurbüros ### - Anlage zu der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Wetzlar vom 04.12.1982 - Gegenstand der Teilungserklärung war. Sofern sich ein Erwerber der Eigentumswohnung trotz des Umstandes, dass an der Wohnung Nr. 8, anders als an den anderen Wohnungen der Anlage, kein Balkon befindet und trotz der ausdrücklichen Erwähnung der Abgeschlossenheitsbescheinigung in der notariellen Teilungserklärung keine Kenntnis ihres Inhalts verschafft - dies, obwohl sich daraus erst der konkrete Umfang und Inhalt seiner Eigentumsrechte ergibt - handelt er grob fahrlässig im Sinne des § 276 BGB. Denn er handelt dabei in besonderem Maße unter Außerachtlassung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt (§ 276 Abs. 2 BGB). Denn gerade der Erwerb einer Immobilie stellt in dieser Hinsicht besondere Anforderungen nicht nur an die Informationspflichten des Verkäufers, sondern auch des Käufers. Auch die notarielle Beurkundung des Eigentumserwerbs soll ja gerade der Aufklärung und Information des Käufers dienen. Denn bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich in der Regel um eine größere finanzielle Investition, die die Vertragsparteien in hohem Maße wirtschaftlich bindet.

Die jeweiligen Käufer der Eigentumswohnung Nr. 8 hätten sich die Kenntnis vom Inhalt der Baupläne in zumutbarer Weise ohne nennenswerte Mühe verschaffen können (vgl. Palandt-Ellenberger, aaO., § 199, Rz. 40). Sie haben diese auf der Hand liegende Informationsmöglichkeit jedoch nicht genutzt. Dass diese Möglichkeit bestanden hatte, wird dadurch belegt, dass der Kläger selber im Rahmen der Spitzbodensanierung ohne weiteres Einsicht in die Planungsunterlagen nehmen konnte. Nimmt ein Käufer diese Möglichkeit jedoch nicht wahr und erwirbt die Wohnung, ohne sich bereits bei Erwerb über die damit verbundenen Rechte und Pflichten zu informieren, kann er sich gegenüber späteren Anspruchsgegnern nicht mehr auf die Einrede der Verjährung berufen.

Letztlich kommt es aber auch auf die Frage eines fahrlässigen Handelns nicht entscheidend an, denn der Anspruch wäre - unabhängig von der Frage der Kenntniserlangung des Klägers oder seiner Rechtvorgänger - spätestens 10 Jahre nach seiner Entstehung verjährt, § 199 Abs. 4 BGB. Denn es handelt sich nicht um einen der Verjährung nach § 199 Abs. 2 bis 3 a BGB unterfallenden Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch. Als Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs ist vorliegend der 01.01.2002 anzusetzen, Art. 229 § 6 Abs. 4 S. 1 EGBGB. Danach wäre die Verjährung mit dem 01.01.2012 eingetreten, also ebenfalls weit vor Klageerhebung. Zu einer zwischen der Entstehung des Anspruchs und seiner gerichtlichen Geltendmachung liegenden Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung hat der Kläger nichts dargetan.

Wenn aber ein Anspruch des Klägers auf die Errichtung des Balkons bereits verjährt ist, folgt daraus zwanglos, dass er auch keinen Anspruch auf eine entsprechende Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft hat und dass daher auch der ansonsten zulässige Beschlussanfechtungsantrag (Klageantrag zu 1) der Abweisung zu unterliegen hat.

Soweit die Beklagten zu 6 und zu 10 den Antrag anerkannt haben, war eine isolierte antragsgemäße Verurteilung entgegen § 307 ZPO nicht möglich, da entsprechend der Antragsstellung nur eine gemeinschaftliche Verurteilung sämtlicher Wohnungseigentümer in Betracht kommt, vorliegend also von einer notwendigen Streitgenossenschaft i. S. d. § 62 ZPO auszugehen ist. Danach ist ein Anerkenntnis eines einzelnen Streitgenossen grundsätzlich ohne Wirkung, sofern die anderen Klageabweisung beantragen (vgl. Zöller-Vollkommer, ZPO, 28. A., § 62 Rz. 26).

Soweit der Kläger den Erlass eines Versäumnisurteils die unentschuldigt nicht zum Verhandlungstermin vom 17.10.2013 erschienenen Beklagten zu 2 und zu 3 begehrt hat, war der Antrag ebenfalls abzuweisen, da eine Säumnis i. S. d. § 330 ZPO nicht vorliegt. Denn die Beklagten zu 2) und zu 3) gelten trotz ihres unentschuldigtem Fehlens im Termin als durch die anderen Streitgenossen vertreten (Zöller-Vollkommer, aaO., Rz. 28).

Das Gericht sieht sich an dieser Stelle angesichts des von einigen der Prozessbeteiligten mit hohem emotionalem Aufwand und einer gewissen Verbissenheit geführten Verfahrens noch einmal veranlasst, die Parteien trotz des Erfolgs der Beklagten in dem vorliegenden Rechtsstreits darauf hinzuweisen, dass allein eine kooperative Haltung sämtlicher Wohnungseigentümer und ein wechselseitiges Entgegenkommen geeignet sein dürften, künftigen Konflikten, seien sie außergerichtlicher oder gerichtlicher Natur, vorzubeugen und auf Dauer ein vernünftiges Miteinander zu ermöglichen.

Aufgrund seines Unterliegens waren dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, § 91 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit findet seine Grundlage in den §§ 708 Ziffer 11 und 709 ZPO.

Der Streitwert ist festzusetzen auf 13.000,00 €, §§ 3 ff. ZPO. Davon entfallen pauschal 3.000,00 € auf den Beschlussanfechtungsantrag und 10.000,00 € auf den Verpflichtungsantrag, letzteres entsprechend dem nach § 287 ZPO geschätzten

Interesse des Klägers an der erstmaligen Anbringung des Balkons auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft.