



20 C 21/15

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 07.08.2015

Kamps, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Böttrich

IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der ~~Herr Christof Götter, Hülsemannstr. 19, 46240 Böttrich,~~
2. des ~~Herrn Peter Götter, Hülsemannstr. 19, 46240 Böttrich,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Stöckmann & Götter,~~
~~Bredenecker Straße 20, 46100 Essen,~~

g e g e n

1. Frau ~~Ute Götter, Hülsemannstr. 19, 46240 Böttrich,~~
2. Herrn ~~Ulrich Götter, Hülsemannstr. 19, 46240 Böttrich,~~
3. Frau ~~Silke Wahn, Westpremer Str. 23, 46236 Böttrich,~~
4. Herrn ~~Ulrich Wahn, Westpremer Str. 23, 46236 Böttrich,~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Dobmann, Essener Straße~~
~~20, 46236 Böttrich,~~

Verfahrensbeteiligter:

~~Michael Gach, Gensersfeld 122a, 46244 Böttrich~~ als Verwalter

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Böttrich
auf die mündliche Verhandlung vom 07.08.2015
durch den Richter am Amtsgericht Rohlbing

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.03.2015 zu TOP 9 (Genehmigung des Baues einer Gartenhütte mit den Maßen von max. 4 x 4 m) wird für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten wird gestattet die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Zwangsvollstreckung eine Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der dreigliedrigen Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Bottrop. Die Wohnung des Klägers befindet sich im ersten Obergeschoss. Am 20.3.2015 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse im Protokoll vom 27.3.2015 festgehalten sind. Unter Tagesordnungspunkt 9) wurde dem Eigentümer D~~...~~ mit 333,33 3/1000 Gegenstimmen mehrheitlich erlaubt, in dessen sondergenutztem Garten eine Gartenhütte mit den Maßen von max. 4 x 4 m auf eigene Kosten aufzubauen.

Hiermit sind die Kläger nicht einverstanden. Sie meinen, bei der beabsichtigten Maßnahme des Eigentümers D~~...~~ handle sich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG, die nur dann zulässig sei, wenn alle Eigentümer zustimmten. Es sei zwar eine Holzhütte bereits vorhanden. Diese solle aber durch eine viel größere ersetzt werden.

Sie beantragen,

festzustellen, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer vom sechsten 20. März 2015 hinsichtlich des Objektes ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~, ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ Bottrop, zu Tagesordnungspunkt 9) unwirksam und aufzuheben ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie vertreten die Auffassung, eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG liege bei der geplanten Maßnahme nicht vor. Der

Miteigentümer D. wollte keine Gartenlauben neu errichten, sondern eine bereits vorhandene erneuern. Einstimmigkeit sei daher nicht erforderlich gewesen. Das Vorbringen der Kläger sei zudem verspätet, da sie die Klage erst nach Ablauf der Ausschlussfrist des §§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG begründet hätten.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung und der Ortsbegehung vom 7.8.2015 Bezug genommen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 1 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Der angefochtene Beschluss vom 26.3.2015 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und kann keinen Bestand haben.

1. Das Vorbringen der Kläger, die vorhandene Gartenhütte sei viel kleiner als die geplante, ist nicht verspätet. Denn die Kläger haben sich bereits in der Klageschrift auf die Rechtsauffassung berufen, eine Genehmigung der geplanten Maßnahme habe nur einstimmig erfolgen können. Das genügt für eine ausreichende Begründung, da diese Frage streitentscheidend ist.

2. Bei dem mit dem angefochtenen Beschluss genehmigten Bauvorhaben handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinn des § 22 Abs. 1 WEG weil dadurch der frühere Zustand des gemeinschaftlichen Grundstücks auf Dauer umgestaltet wird. Das steht nach Durchführung der Beweisaufnahme fest. Die vorhandene Hütte hat die Ausmaße 2 x 2 m und bedeckt damit eine Fläche von 4 m². Das genehmigte Haus mit den Außenmaßen 4 x 4 m bedeckt mit 16 m² eine vier Mal so große Fläche. Es handelt sich daher bei dem Vorhaben des Eigentümers D. nicht um eine Ersatzbeschaffung im Sinne einer modernisierenden Instandsetzung, die mit einfachem Mehrheitsbeschluss genehmigt werden kann, sondern um den Neuaufbau einer qualitativ ganz unterschiedlichen Gartenhütte. Dies fällt nach einhelliger Auffassung in Literatur und Rechtsprechung (siehe nur BayObLG NJW-RR 1988, 591; NJW-RR 1992, 975; WuM 1995, 227; OLG Zweibrücken NZM 2000, 293; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 60), der sich das Gericht anschließt, unter den Regelungsgehalt des § 22 WEG mit der Folge, dass eine wirksame Genehmigung des Bauvorhabens nur mit Zustimmung aller jener erfolgen kann, deren Rechte durch die Maßnahme beeinträchtigt sind.

3. Die Zustimmung der Kläger war nicht entbehrlich. Denn durch den Bau der geplanten Hütte werden deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Auch das steht nach Durchführung der Beweisaufnahme fest. Das streitbefangene Bauvorhaben würde den optischen Eindruck des gemeinschaftlichen Gartens nämlich nachhaltig verändern. Die freie Gartenfläche, auf der das Gartenhaus errichtet ist, ist mit 200 m² ohnehin schon klein. Das im Umfang 4 × 4 m messende Vorhaben verkleinert die Fläche noch mehr und prägt dadurch das Erscheinungsbild des Gartens insgesamt. Hinzu kommt, dass das Gartenhaus von der Wohnung der Kläger im 1. Obergeschoss jederzeit und unverstellt zu sehen ist. Der zuvor mögliche Blick der Kläger auf Grünpflanzen wird durch den massiven Baukörper der Hütte eingeengt. Diese Störung wiegt umso schwerer, als die Entfernung des Bauwerks zur rückwärtigen Hausfront lediglich 15 m beträgt. Diese Umstände führen dazu, dass die Kläger den Bau der geplanten Gartenhütte nicht hinnehmen müssen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund Kaiserstr. 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohling

Beglaubigt

Kamps

Justizbeschäftigte

