

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG; 242 BGB

- 1. Ein Gartenhaus verändert optisch den Gesamteindruck des Gartens und erlaubt zudem eine intensivere Nutzung der Sondernutzungsfläche. Dies erfordert die Zustimmung aller Wohnungseigentümer nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG.**
- 2. Die Zustimmung nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG muss im Rahmen eines Beschlussverfahrens der Eigentümergemeinschaft durch positive Stimmabgabe zu dem beantragten Beschluss abgegeben werden; die isolierte Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer außerhalb eines Beschlussverfahrens ist grundsätzlich bedeutungslos und legitimiert Maßnahmen nach § 22 I 1 WEG nicht.**
- 3. Eine formlose Zustimmungserklärung - ob innerhalb oder außerhalb einer Eigentümerversammlung, ob ausdrücklich oder konkludent - ist deshalb nicht ausreichend, um die Wirkung einer Zustimmung nach § 22 I 1 WEG auszulösen.**
- 4. Liegen aber keine außergewöhnlichen Umstände vor, löst eine isoliert außerhalb eines Beschlussverfahrens formlos erklärte Zustimmung zu einer zustimmungsbedürftigen Maßnahme nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG, die den förmlichen Voraussetzungen eines Beschlusses nicht genügt, den Missbrauchseinwand nach § 242 BGB nicht aus.**
- 5. Schließlich kann auch nicht derjenige Eigentümer, der formlos eine Zustimmung äußert, schlechter gestellt werden, als ein Eigentümer, der im Beschlussverfahren zugestimmt hat.**
- 6. Gerade die hier gegebene Situation eines gemeinsamen Ortstermins birgt typischerweise die Gefahr von Missverständnissen, von Überraschungen oder gar Überrumpelungen.**

LG München I, Urteil vom 06.07.2015; Az.: 1 S 22070/14

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 16.10.2014, Az. 483 C 2225/14 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen, eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 II WEG ausgeschlossen, da es sich um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG handelt

II.

Die Berufung ist zulässig, jedoch nicht begründet. Das Amtsgericht hat der Klage zu Recht stattgegeben.

Die zulässige Klage ist begründet. Dem Kläger stehen Ansprüche auf Beseitigung des Gartenhauses und Unterlassung des Errichtens und Unterhaltens der mobilen Holzterrasse aus §§ 1004 BGB i.V.m. § 15 III, 22 I Nr. 1, 14 Nr. WEG zu.

1. Der Kläger hat einen durchsetzbaren Anspruch auf Beseitigung des Gartenhauses.

a) Das Gartenhaus stellt eine bauliche Veränderung nach § 22 I 1 WEG dar.

b) Frei von Rechtsfehlern hat das Amtsgericht auch eine Beeinträchtigung nach § 14 Nr. 1 WEG angenommen. Nach § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum nur in solcher Weise zu gebrauchen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Nachteil i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG ist jede nicht ganz unerhebliche konkrete und objektive Beeinträchtigung; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11 -, BGHZ 196, 45-52, Rn. 5 mwN). Wenn - wovon das Amtsgericht nachvollziehbar ausgeht - eine erhebliche optische Veränderung des Gemeinschaftseigentums mit der Maßnahme einhergeht, ist ein Nachteil regelmäßig anzunehmen und die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich; denn ob eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes ein Vorteil oder ein Nachteil ist, können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entspricht; die Minderheit muss sich in Fällen des § 22 Abs. 1 WEG iVm § 14 Nr. 1 WEG dem Geschmack der Mehrheit nicht fügen (vgl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11 -, BGHZ 196, 45-52, Rn. 5 mwN). Auch eine bauliche Veränderung, die eine intensivere Nutzung ermöglicht als bisher, stellt eine Beeinträchtigung über das nach § 14 Nr. 1 WEG vermeidbare Maß hinaus dar (vgl. BayObLG, NJW-RR 2005, 311 f.; BGH, Beschluss vom 10.5.2001, NJW-RR 2001, 1016). Das Gartenhaus verändert optisch den Gesamteindruck des Gartens und erlaubt zudem

eine intensivere Nutzung der Sondernutzungsfläche.

c) Die deshalb erforderliche Zustimmung nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG aller Wohnungseigentümer, insbesondere die des Klägers und seiner Ehefrau liegen nicht vor.

aa) Die Zustimmung nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG muss - wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat - im Rahmen eines Beschlussverfahrens der Eigentümergemeinschaft durch positive Stimmabgabe zu dem beantragten Beschluss abgegeben werden; die isolierte Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer außerhalb eines Beschlussverfahrens ist grundsätzlich bedeutungslos und legitimiert Maßnahmen nach § 22 I 1 WEG nicht (LG München I Urteil vom 16.11.2009- 1 S 4964/09, ZWE 2010, 98, Rn. 11 ff.; LG München I, Urteil vom 20.4.2015, 1 S 12462/14; LG Berlin, ZWE 2011, 181, Rn. 9; Spielbauer/Then, WEG , 2 Aufl., § 22 Rn. 7 aE; Bärmann/Merle, WEG, 12. Aufl., § 22 Rn 137; Palandt/Bassenge, BGB, 73. Aufl., § 22 WEG Rn. 6 f.; Riecke/Schmid - Drabek, WEG, 4. Aufl., § 22 Rn. 22 f.; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten-Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 4; aA Bub in Staudinger, WEG, 2005, § 22 Rn. 50; offen gelassen von BGHZ 73, 196).

Die Zustimmung zu baulichen Veränderungen durch einen beeinträchtigten Wohnungseigentümer nach § 22 I 1 WEG hat weitreichende Folgen. Sie bindet auch den Rechtsnachfolger. Nur der Weg über die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung (ggfs. auch im Umlaufverfahren) bietet den formalen Rahmen, um die durch eine solche Maßnahme aufgeworfenen Fragen und die Zustimmung ihrer Tragweite angemessen sorgfältig vorzubereiten, Unklarheiten zu beseitigen und dann gegebenenfalls zuzustimmen (vgl. LG München I, Urteil vom 20.04.2015, 1 S 12462/14; LG München I, Urteil vom 16. November 2009 - 1 S 4964/09). Nur in diesem Rahmen ist, wie das Amtsgericht zutreffend ausführt - gewährleistet, dass den Wohnungseigentümern ihre Zustimmung klar ist. Eine formlose Zustimmungserklärung - ob innerhalb oder außerhalb einer Eigentümerversammlung, ob ausdrücklich oder konkludent - ist deshalb nicht ausreichend, um die Wirkung einer Zustimmung nach § 22 I 1 WEG auszulösen.

bb) Weder der Kläger noch seine Ehefrau haben ihre Zustimmung zur Errichtung des in Streit stehenden Gartenhauses im Rahmen einer Beschlussfassung erteilt. Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 14.06.2012 ist auch dort kein Beschluss eines solchen Inhalts gefasst worden. In einem zuvor betriebenen schriftlichen Beschlussverfahren hatten sich der Kläger und seine Ehefrau geweigert zuzustimmen.

d) Die Beklagten können der Beseitigungsklage auch nicht den Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens nach § 242 BGB entgegenhalten, weil der Kläger im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 14.06.2012 anlässlich einer Gartenbegehung mit dem Verwalter, den Beklagten und weiteren Eigentümern, geäußert haben soll, einen bestimmten Standort des geplanten Gartenhauses akzeptiert zu haben.

aa) Es ist grundsätzlich nicht treuwidrig, eigene Rechte auszuüben und Ansprüche durchzusetzen. Es bedarf besonderer Missbrauchsumstände, um dem Anspruchsinhaber dies zu verwehren. So handelt ein Eigentümer, der verlangt, eine

bauliche Veränderung zu beseitigen, der nicht alle beeinträchtigten Eigentümer nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG zugestimmt haben, selbst dann nicht treuwidrig, wenn er bei der Beschlussfassung der baulichen Maßnahme zugestimmt hatte.

bb) Es mag unter außergewöhnlichen Umständen in Betracht kommen, dass sich der Eigentümer, der isoliert außerhalb einer Beschlussfassung die Zustimmung zu einer zustimmungsbedürftigen baulichen Veränderung nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG erklärt hat, den Missbrauchseinwand widersprüchlichen Verhaltens nach § 242 BGB entgegenhalten lassen muss, wenn gerade er die Beseitigung der baulichen Veränderung begehrt. Die Kammer hat dies in einem Verfahren in Erwägung gezogen, in dem das Verhältnis zweier Wohnungseigentümer aufgrund einer spezifischen baulichen Situation von besonderen Zuordnungen und Aufgabenzuweisungen in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung geprägt war (vgl. Urteil vom 10.06.2015 - 1 S 8472/14).

Besondere Umstände, die hier für eine vergleichbare außergewöhnliche Fallgestaltung sprechen könnten, sind nicht ersichtlich.

cc) Liegen aber keine außergewöhnlichen Umstände vor, löst eine isoliert außerhalb eines Beschlussverfahrens formlos erklärte Zustimmung zu einer zustimmungsbedürftigen Maßnahme nach §§ 22 I 1, 14 Nr. 1 WEG, die den förmlichen Voraussetzungen eines Beschlusses nicht genügt, den Missbrauchseinwand nach § 242 BGB nicht aus. Die Schutzfunktion des Beschlussverfahrens würde sonst weitgehend wirkungslos. Schließlich kann auch nicht derjenige Eigentümer, der formlos eine Zustimmung äußert, schlechter gestellt werden, als ein Eigentümer, der im Beschlussverfahren zugestimmt hat, gleichwohl aber Beseitigung verlangen darf, weil der Beschluss nicht zustande kam, nachdem nicht alle zugestimmt hatten, die zustimmen hätten müssen.

Gerade die hier gegebene Situation eines gemeinsamen Ortstermins birgt typischerweise die Gefahr von Missverständnissen, von Überraschungen oder gar Überrumpelungen.

Dem Gewicht der Zustimmung nach § 22 I 1 WEG wird das nicht gerecht. Soweit keine außergewöhnlichen Umstände hinzutreten, kann deshalb die formlose Zustimmung eines beeinträchtigten Eigentümers anlässlich eines solchen Termins keinen Missbrauchseinwand auslösen.

2. Zu Recht hat das Amtsgericht auch einen durchsetzbaren Unterlassungsanspruch des Klägers gegen die Beklagten angenommen, eine mobile Holzterrasse zu errichten und zu unterhalten. Die Anbringung der mobilen Holzterrasse überschreitet das nach § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmende Maß einer Beeinträchtigung.

a) Unerheblich ist hierfür, ob die mobile Terrasse unter den Begriff der baulichen Veränderung nach § 22 I 1 WEG fällt. Unter einer baulichen Veränderung nach § 22 I 1 WEG versteht man jeden auf Dauer angelegten gegenständlichen Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums, durch den dauerhaft andere Funktionalitäten oder eine veränderte Optik geschaffen werden (vgl. Spielbauer /Then, WEG, 2. Aufl. § 22, Rn. 3). Ein Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt durch die mobile Holzterrasse nicht.

Allerdings ist das Vorhandensein der mobilen Terrasse im Garten auf Dauer angelegt, weil sie sich - wenn auch an wechselnden Plätzen - immer dort befindet. Auch schafft die mobile Terrasse eine dauerhaft veränderte Optik, die über den vernachlässigbaren Umfang hinausgeht. Sie prägt die Gestalt des Gartens. Zudem ermöglicht sie eine andere und intensivere Nutzung der betroffenen Gartenflächen. Wie die Beklagten selbst vortragen, ermöglicht sie das Aufstellen von Tisch und Stühlen und den damit einhergehenden Gebrauch an Stellen, die sonst aufgrund ihrer Oberflächenstruktur nicht dafür geeignet wären.

b) Auf die Frage eines dauerhaften Eingriffs in die Substanz, kommt es nicht an, weil die Maßnahme ohnehin das Maß dessen überschreitet, was die Wohnungseigentümer nach § 14 Nr. 1 WEG im Rahmen des geordneten Zusammenlebens hinzunehmen haben (vgl. Spielbauer /Then, WEG, 2. Aufl. § 22, Rn. 3). Das löst einen Beseitigungsanspruch bzw. Unterlassungsanspruch nach §§ 15 III, 14 Nr. 1 WEG, 1004 I BGB aus. Das Maß des § 14 Nr. 1 WEG ist - wie das Amtsgericht frei von Rechtsfehlern festgestellt hat - durch die mobile Holzterrasse überschritten. Die Holzterrasse verändert optisch den Gesamteindruck des Gartens und erlaubt zudem eine intensivere Nutzung der Sondernutzungsfläche.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO.