

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 22 WEG; 1004 BGB

- 1. Bei einer baulichen Veränderung (hier: Umbau einer Terrasse mit anderem Material) ist nicht entscheidungserheblich, ob die Holzterrasse fest mit dem Untergrund verbunden ist oder nicht. Entscheidend ist hier, dass durch die Verwendung eines anderen Materials (Holz statt Steinplatten), anderer Farbe und Erhöhung von ca. 10 - 15 cm eine optische Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der Anlage einhergeht. Dies ist der Fall, wenn die übrigen Terrassenbereiche jeweils mit Steinplatten belegt sind.**
- 2. Ist ausweislich der Teilungserklärung eine Verwalterzustimmung erforderlich und fehlt diese, kommt es auf einen Nachteil i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG nicht mehr an.**
- 3. Die weitgehende Trennung der fünf Häuser in der streitgegenständlichen Anlage beinhaltet nicht, dass jeder Eigentümer Veränderungen am Gemeinschaftseigentum eigenmächtig vornehmen darf.**
- 4. Der Beseitigungsanspruch kann von jedem einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.**

AG München, Urteil vom 14.02.2017; Az.: 482 C 12322/16

Das Amtsgericht München erlässt am 14.02.2017 folgendes Endurteil:

Tenor:

I. Der Beklagte wird verurteilt, die auf den vor seiner Wohnung Nr. X gemäß Aufteilungsplan, gelegen im Erdgeschoss rechts, ursprünglich vorhandenen Steinplatten errichtete Holzterrasse zu entfernen / beseitigen.

II. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 650,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit 14.07.2016 zu bezahlen.

III. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in

gleicher Höhe leistet.

V. Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger und der Beklagte sind Eigentümer in der WEG, die von der Grundbesitzverwaltung GmbH verwaltet wird.

Der Kläger begehrt vom Beklagten die Entfernung einer Holzterrasse.

Er trägt hierzu im Wesentlichen vor, dass der Beklagte im Jahr 2015 den vorhandenen Steinplattenbelag mit einer ca. 10 - 15 cm hohen Holzterrasse beplankt habe. Es handle sich hierbei um eine unzulässige bauliche Veränderung und einen Verstoß gegen § 7 Nr. 2 der Gemeinschaftsordnung (vorgelegt als Anlage K 3). Die erforderliche Verwalterzustimmung sei nicht vorhanden.

Bei dem dunkelbraunen Holz handle es sich um ein anderes Material als das ursprüngliche vorhandene, nämlich Steinplatten, des Weiteren sei die Terrasse auch erhöht im Vergleich zum ursprünglichen Zustand. Hierdurch werde die Anlage optisch nachteilig verändert. Auch bestehe eine Gefährdung der Substanz des Gemeinschaftseigentums, da Schlagregen jetzt sofort auf die Holzstütze und den Mauerputz spritzen würde. Für die Beurteilung, ob es sich um eine unzulässige bauliche Veränderung handle, komme es nicht darauf an, ob die Holzterrasse mit dem Untergrund fest verbunden sei. Da der Beklagte auf Aufforderung des Klägers nicht reagiert habe, sei es erforderlich, anwaltliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Hierfür würden die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten geltend gemacht werden.

Der Kläger beantragt daher:

wie zuerkannt.

Der Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

Er führt im Wesentlichen aus, dass gemäß § 3 der streitgegenständlichen Teilungserklärung die vorhandenen fünf Häuser der Anlage getrennt zu behandeln seien. Der Kläger sei damit schon nicht Anspruchsinhaber. Im Übrigen liege keine bauliche Veränderung vor, da kein Substanzeingriff beim Auflegen der Holzterrasse erfolgt sei. Der Sondernutzungsbereich des Beklagten sei im Übrigen auch nicht einsehbar, lediglich von der Gartentür aus und von oben. Es bestehe auch kein Gesamtzusammenhang der Terrassen. Im Übrigen seien die vorhandenen Steinplatten ca. 25 Jahre alt, weswegen auch andere Eigentümer erwägen würden, einen neuen Belag aufzubringen. Im Übrigen müsse "Änderung" in § 7 Nr. 2 der Gemeinschaftsordnung eng ausgelegt werden. Änderung wäre bei weiter Auslegung auch, wenn zum Beispiel Pflanzkübel aufgestellt werden würden. Im Übrigen sei die

Verwalterzustimmung mit E-Mail vom 07.03.2016 erteilt worden (vorgelegt als Anlage B 3).

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2017 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist auch begründet.

Der Kläger hat einen Anspruch aus §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG, 1004 Abs. 1 BGB analog auf Entfernung/Beseitigung der streitgegenständlichen Holzterrasse. Dabei ist nicht entscheidungserheblich, ob die Holzterrasse fest mit dem Untergrund verbunden ist oder nicht. Entscheidend ist hier, dass durch die Verwendung eines anderen Materials (Holz statt Steinplatten), anderer Farbe und Erhöhung von ca. 10 - 15 cm eine optische Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der Anlage einhergeht. Die übrigen Terrassenbereiche sind jeweils mit Steinplatten belegt. Dabei ist es auch nicht entscheidungserheblich, in welchem Zustand sich diese Steinplatten befinden. Ausweislich § 7 Ziffer 1 und 2 der Gemeinschaftsordnung bedarf in zulässiger Abänderung von § 22 Abs. 1 WEG sogar jede Änderung an den Terrassen der Verwalterzustimmung, sodass es auf einen Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG nicht ankommt. Die erforderliche Verwalterzustimmung liegt nicht vor. Aus dem als Anlage B 3 vorgelegten Schreiben ergibt sich eindeutig, dass keine Verwalterzustimmung erteilt wurde und wird. In der Auslegung von § 7 Nr. 2 der Gemeinschaftsordnung ist auf den ursprünglichen Zustand abzustellen. Änderung ist somit jede Abweichung vom ursprünglichen Zustand, was den ursprünglichen Bauzustand betrifft.

Der Kläger ist auch aktivlegitimiert. Es handelt sich hier um einen Individualanspruch, den jeder Eigentümer geltend machen kann. Die weitgehende Trennung der fünf Häuser in der streitgegenständlichen Anlage beinhaltet nicht, dass jeder Eigentümer Veränderungen am Gemeinschaftseigentum eigenmächtig vornehmen darf. Hierfür gilt § 7 der Gemeinschaftsordnung. Eine Vereinbarung, wonach die einzelnen Eigentümer bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer oder ohne Verwalterzustimmung durchführen dürfen, liegt gerade nicht vor. Der Beklagte ist außergerichtlich der Beseitigungsaufforderung nicht nachgekommen, sodass die Einschaltung eines Rechtsanwalts geboten war. Er trägt daher auch die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

Als Unterlegener hat er die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Als Streitwert wurde der mittlere Regelstreitwert angenommen. Gemäß § 49a Abs. 1 GKG ist das Interesse aller Beteiligten an der Entscheidung zu berücksichtigen. Daher können hier nicht nur etwaige Rückbaukosten der Streitwertfestsetzung zu Grunde gelegt werden. Die Heranziehung des mittleren Regelstreitwerts ist jedoch auch ausreichend.