

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 u. 2, 23 Abs. 3 WEG

- 1. Umbaumaßnahmen, die die Nutzung des bisherigen Speichers zu Wohnzwecken ermöglichen, sind erheblich intensiver als zu sonstigen Zwecken (z. B. Keller, Speicher), so dass in dieser gesteigerten Nutzung immer eine Beeinträchtigung aller anderen Wohnungseigentümer liegt.**
- 2. Daran ändert auch ein zu Gunsten eines Wohnungseigentümers bestelltes Sondernutzungsrecht an den umgestalteten Räumen nichts, da dieses lediglich berechtigt, den entsprechenden Teil des Gemeinschaftseigentums etwa als Keller oder Speicher zu nutzen, jedoch nicht zu Wohnzwecken.**
- 3. Der Ausbau eines Speichers zu Wohnräumen dient nicht der Erhaltung des Wertes bzw. der Wirtschaftlichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums. Er kommt ausschließlich dem Sondernutzungsberechtigten zugute und verbessert gegebenenfalls dessen wirtschaftliche Situation. Es handelt sich somit nicht um eine Modernisierung, welche mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden könnte.**
- 4. Ein Umlaufbeschluss kommt nicht zustande, wenn keine einstimmige Zustimmung erfolgt. Die von § 23 Abs. 3 WEG geforderte Allstimmigkeit stellt eine Rechtsvorschrift dar, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, so dass ein Beschluss, bei dem es an der Allstimmigkeit fehlt, gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig ist (BayObLG ZMR 2002,138; OLG Zweibrücken, ZMR 2004, 60).**

LG München, Urteil vom 08.07.2013; Az.: 36 S 20429/12

Tenor:

Die Berufung der Kläger und des Beklagten zu 2) gegen das Endurteil des Amtsgerichts München vom 29.06.2012 werden mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass es in Ziffer I des angefochtenen Urteils anstatt "28.07.2011" richtig heißen muss: "28.02.2011".

Von den gerichtlichen Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger 6 %, der Beklagte zu 2) 94%.

Die Kläger tragen die gesamten außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1) zweiter Instanz sowie 6 % der außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2) im Berufungsverfahren.

Der Beklagte zu 2) trägt 94 % der außergerichtlichen Kosten der Kläger in zweiter Instanz.

Im Übrigen tragen die Parteien die außergerichtlichen Kosten des Berufungsverfahrens selbst.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 80.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, § 540 Rn. 4 m. w. N.).

Die Revision wurde nicht zugelassen.

Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um ein Verfahren nach § 43 Nr. 1 - 4 WEG handelt.

II.

Die gemäß §§ 511 Abs. 2 Nr. 1, 517, 519 ZPO form- und fristgerecht unter Beachtung der weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegten Berufungen beider Parteien bleiben in der Sache erfolglos.

1. Die Berufung des Beklagten bleibt ohne Erfolg, da das Amtsgericht den unter TOP 5 in der Versammlung vom 28.07.2011 gefassten Beschluss zu Recht für ungültig erklärt hat. Der dort gefasste Beschluss (Genehmigung des Ausbaus der Speicherräume über der Wohnung Nr. 14, insbesondere Einbau von Dachflächenfenstern sowie Erweiterung des Treppenlochs von der Wohnung Nr. 14 zu den darüber liegenden Speicherräumen entsprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da dieser eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG beinhaltet. Ein solcher Beschluss bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, da hierdurch alle Wohnungseigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Vorliegend ergibt sich die Beeinträchtigung bereits daraus, dass durch die Umbaumaßnahmen an dem Speicher, an dem ein Sondernutzungsrecht des Beklagten zu 2) besteht, die Nutzungsmöglichkeiten erheblich ausgeweitet werden.

So genehmigt der streitgegenständliche Beschluss insbesondere die Vergrößerung des Treppenlochs und die eingebauten Dachflächenfenster; aus der Formulierung "insbesondere" ist zu schließen, dass auch weitere Veränderungen genehmigt werden. Bei denen handelt es sich, wie vom Beklagten zu 2) im Verfahren 36 S 15951/10 WEG auf richterlichen Hinweis hin vorgetragen wurde, um die Schaffung von insgesamt drei neuen Räumen, nämlich um einen Schlafräum, eine Ankleide sowie ein Bad (Schriftsatz vom 18.01.2011 im Parallelverfahren). Mithin handelt es sich um Umbaumaßnahmen, die die Nutzung des bisherigen Speichers zu Wohnzwecken ermöglichen. Die Nutzung eines Raumes zu Wohnzwecken ist

erheblich intensiver als zu sonstigen Zwecken (z. B. Keller, Speicher), so dass in dieser gesteigerten Nutzung immer eine Beeinträchtigung aller anderen Wohnungseigentümer liegt (BayObLG 1990, 70, 71; ZMR 1993, 476, 478; OLG Köln, ZWE 2000, 546, 547). Daran ändert auch ein zu Gunsten eines Wohnungseigentümers bestelltes Sondernutzungsrecht an den umgestalteten Räumen nichts, da dieses lediglich berechtigt, den entsprechenden Teil des Gemeinschaftseigentums etwa als Keller oder Speicher zu nutzen, jedoch nicht zu Wohnzwecken (Merle in Bärmann, 12. Aufl., § 22 Rn. 193).

Soweit der Beklagte zu 2) sich darauf beruft, dass vorliegend eine Duldungspflicht des Klägers aus § 7 Ziffer 3 der Gemeinschaftsordnung herzuleiten sei, folgt die Kammer dem nicht. Nach dieser Vorschrift genügt ein Mehrheitsbeschluss, wenn Gegenstand des Beschlusses bauliche Veränderungen oder Wertverbesserungen des gemeinschaftlichen Eigentums sind, welche über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, aber zur Erhaltung seines Wertes und seiner Wirtschaftlichkeit nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderlich sind bzw. infolge des technischen Fortschrittes oder des gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandards dringend geraten erscheinen. Der Ausbau eines Speichers zu Wohnräumen dient nicht der Erhaltung des Wertes bzw. der Wirtschaftlichkeit des gemeinschaftlichen Eigentums. Er kommt ausschließlich dem Sondernutzungsberechtigten zugute und verbessert gegebenenfalls dessen wirtschaftliche Situation. Derartige Fälle sind von dieser Vorschrift nicht erfasst. Ebensowenig erscheint es infolge technischen Fortschritts oder gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandards nicht dringend geraten, Speicherräume zu Wohnungen auszubauen.

Nachdem in einem Speicherraum nicht gewohnt werden darf, stellt die Umgestaltung, die eine Wohnraumnutzung grundsätzlich bei typisierender Betrachtungsweise ermöglicht, keine Maßnahme dar, die infolge technischen Fortschritts oder gestiegenen Lebens- und Wohnungsstandards als dringend geraten erschiene.

Auch die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 WEG, welcher Modernisierungen und Anpassungen an den Stand der Technik mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit erlaubt, liegt nicht vor.

Die Vorschrift des § 22 Abs. 2 WEG greift nämlich nur dann ein, wenn die streitgegenständlichen Maßnahmen die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern, was eine wesentliche Beschränkung der Beschlussmacht nach Abs. 2 darstellt (Spielbauer/Then, WEG, § 22 Rn. 21).

Der Ausbau von Speicher zu Wohnraum stellt eine wesentliche Umgestaltung des inneren Bestandes dar (Spielbauer/Then, § 22 Rn. 21; Merle in Bärmann, 12. Aufl., § 22 Rn. 353; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 22 Rn. 171).

Schließlich gibt auch der Umlaufbeschluss vom 04.08.2008 dem Beklagten keine günstigere Rechtsposition. Dieser Beschluss, der sich ohnehin nur auf die Dachflächenfenster bezieht, ist nicht zustande gekommen. Ein Umlaufbeschluss kommt nicht zustande, wenn keine einstimmige Zustimmung erfolgt. Die von § 23 Abs. 3 WEG geforderte Allstimmigkeit stellt eine Rechtsvorschrift dar, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, so dass ein Beschluss, bei dem es an der Allstimmigkeit fehlt, gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig ist (BayObLG ZMR 2002, 138; OLG Zweibrücken, ZMR 2004, 60).

Im Übrigen hätte der Umlaufbeschluss allenfalls die Dachflächenfenster erfasst; der hier angefochtene Beschluss geht jedoch wesentlich weiter, da er die

Dachflächenfenster (ohne das erweiterte Treppenloch) lediglich mit "insbesondere" erfasst und deshalb auch alle anderen Veränderungen genehmigt.

Der Beschlussanfechtung ist auch nicht deshalb der Erfolg zu versagen, weil sich der Kläger treuwidrig verhalten würde. Der Beklagte zu 2) lässt hierzu vortragen, dass der Kläger versuchen würde, mit seinem Rückbauverlangen eine Entschädigung herauszuschlagen. So sei dieser bereit gewesen, auf den Rückbau gegen eine Einmalzahlung in Höhe von 10.000,00 € zu verzichten. Dieses Verhalten verstoße gegen den Gemeinschaftsgedanken der Wohnungseigentümergeinschaft und sei damit treuwidrig.

Diese Argumentation verfängt nicht. Es besteht kein Anlass, vom Kläger zu verlangen, dass er einer Maßnahme zustimmt, die nach § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Bekannterweise ist es im Wohnungseigentumsrecht sehr schwierig, seitens einzelner Eigentümer bauliche Änderungen rechtlich durchzusetzen. Der Gesetzgeber hat es eben gerade vorgesehen, dass auch ein einzelner derartige Veränderungen blockieren kann, wenn nicht Ausnahmetatbestände wie etwa eine Modernisierungsmaßnahme vorliegen. Dies ist zu respektieren. Dass sich der Kläger die Geltendmachung seines Rechts möglicherweise durch eine Zahlung "abkaufen" lassen würde, führt nicht dazu, dass ihm die Berufung auf eine sich aus dem Gesetz ergebende Rechtsposition zu versagen wäre.

2. Erfolglos bleibt auch die Berufung des Klägers. Das Amtsgericht hat die Anfechtung des Negativbeschlusses, durch welchen der Antrag auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels wegen baulicher Veränderungen abgewiesen wurde, zu Recht nicht für ungültig erklärt.

Die WEG hat den völlig unbestimmten Antrag auf Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels zu Recht abgewiesen. Es besteht kein Anspruch des Klägers, dass die Gemeinschaft einen "Grundlagenbeschluss" fasst, wonach die Kostenverteilung - wie auch immer - abzuändern ist. Vielmehr kann ein Anspruch allenfalls darauf bestehen, dass entsprechend einem konkreten Antrag die Kostenverteilung geändert wird. Hier war der Antrag des Klägers völlig unbestimmt. Auf dieser Grundlage konnte sinnvoll keine neue Kostenverteilung beschlossen werden. Es bestand deshalb auch kein Anspruch darauf. Das hat das Amtsgericht zutreffend ausgeführt.

Beide Berufungen waren damit zurückzuweisen.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 ZPO.

2. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gemäß § 708 ff ZPO war nicht veranlasst.

Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen. Damit ist die Entscheidung rechtskräftig.

4. Die in Übereinstimmung mit der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Erstgericht erfolgte Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 a GKG.