

- 17 II 8/04 WEG -

Verkündet am: 17.09.2004

als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle



## AMTSGERICHT DUISBURG-RÜHRORT

### BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache

der Eigentümer der Eigentumswohnanlage ~~an der Straße 123, 45678~~,  
~~45678~~ Duisburg, namentlich aufgeführt in der anliegenden Eigentümerliste,

Antragsteller,

vertreten durch den Verwalter der Eigentumswohnanlage WEG  
~~an der Straße 123, 45678~~ Duisburg, die Fa. ~~an der Straße 123, 45678~~  
~~an der Straße 123, 45678~~ GmbH, vertr.d. d.  
Geschäftsführer ~~an der Straße 123, 45678~~,

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~an der Straße 123, 45678~~,  
~~an der Straße 123, 45678~~,

gegen

~~\_\_\_\_\_~~ GmbH & Co. KG, ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~, vertr. d. d. Komplementärin, die Fa.  
~~\_\_\_\_\_~~ mbH, ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~, diese wiederum vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten  
Geschäftsführer ~~\_\_\_\_\_~~, ebenda,

Antragsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~
- Unterbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~\_\_\_\_\_~~,  
~~\_\_\_\_\_~~

Streitverkündete:

Eheleute ~~\_\_\_\_\_~~ und ~~\_\_\_\_\_~~,

hat das Amtsgericht Duisburg-Ruhrort  
auf die mündliche Verhandlung  
vom 31. August 2004  
durch den Richter am Amtsgericht Schwering

beschlossen:

Der Antragsgegnerin wird aufgegeben, die baulichen Veränderungen an dem Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentumsanlage ~~\_\_\_\_\_~~ zurückzubauen, indem sie die den Balkon umgebende Glaswand aus Fensterelementen, mit der sie den Balkon zu einem geschlossenen, an das von der Antragsgegnerin erworbenen Sondereigentum angrenzenden Raum geschaffen hat, zu entfernen und das Gebäude in den Zustand zurückzusetzen, in dem sich dieses ursprünglich vor der nicht genehmigten Veränderung befand.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

**Gründe:**

=====

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin einer Eigentumswohnung in dem Erdgeschoss der Anlage ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, die von den Streitverkündeten Eheleute ~~XXXXXX~~ bewohnt wird.

Die Eheleute ~~XXXXXX~~ haben eine Verglasung des Balkons vorgenommen, die mit weißen Rahmen umgeben ist, während alle sonstigen Rahmen der Fenster und auch von verglasten Balkonen, die es im übrigen noch gibt, sich im dunklen Ton halten.

Die Streitverkündeten berufen sich darauf, dass eine Verglasung des Balkons vorgenommen worden sei, weil der Balkon mehrfach zum Einstieg in die Wohnung benutzt worden sei. Seit der Verglasung des Balkons habe es keine weiteren Diebstahlsversuche oder Diebstähle mehr gegeben.

Nach der Teilungserklärung Nr. 3 ist Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums alles das, was nicht nach vorstehender Ziffer 2 zum Sondereigentum erklärt wurde.

Nach Ziff. 2 e) sind zum Sondereigentum erklärt worden: Balkone, Loggien und Dachterrassen, ausgenommen die tragenden Konstruktionsteile, Isolierungen, Außenwände, Gitter und Verkleidungen.

Mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom 17.12.1993 wurde einigen Erdgeschoßseigentümern, allerdings nicht der Beklagten, die Möglichkeit eingeräumt, Fenster an den Balkonen der Erdgeschoßwohnung anzubringen.

Von dieser Möglichkeit hat allerdings nur ein Eigentümer Gebrauch gemacht. Darüber hinaus ist aus diesem und dem Parallelverfahren bekannt, dass ein weiterer Eigentümer im Erdgeschoss den Balkon verglast hat, allerdings mit einem braunen angepassten Rahmen.

Nach Verwalterwechsel hat der Verwalter bereits in der Eigentümerversammlung vom 29.06.2001 auf die Rechtslage hingewiesen und darauf hingewiesen, dass es einen Bestandschutz allenfalls für die Verglasungen gebe, die aufgrund des Beschlusses angebracht worden seien. Dies ergebe sich aus der Entscheidung des BGH vom 20.09.2000.

Mit nicht angefochtenem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.06.2003 ist unter TOP 13 der Verwalter ermächtigt, gegen die unrechtmäßigen Änderungen am Gemeinschaftseigentum wegen der verglasten Balkone vorzugehen und einen Rechtsanwalt hinzuziehen. Die Entscheidung erging mit 34 Zustimmungen, 46 Enthaltungen und 18 Gegenstimmen.

Die Antragsteller beantragen,

die Antragsgegnerin zu verpflichten,  
die von ihr vorgenommenen oder veranlassten baulichen Veränderungen an dem Gemeinschaftseigentum der Eigentumswohnanlage

~~zurückzubauen~~, zurückzubauen, indem sie

1.

die den Balkon umgebende Glaswand aus Fensterelementen, mit der sie den Balkon zu einem geschlossenen, an das von ihr erworbene Sondereigentum angrenzenden Raum geschaffen hat, entfernt,

2.

das Gebäude in den Zustand zurückversetzt, indem sich dieses ursprünglich vor der nicht genehmigten Veränderung befand.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.12.1993 sei nicht richtig. Der Beschluss beinhalte einen Beschluss über eine Einzelfallregelung, nicht über eine generelle für die Zukunft geltende Änderung der Gemeinschaftsordnung.

Darüber hinaus sei die Beschlussfassung erforderlich gewesen im Hinblick auf die Gefährdung der Gesundheit und des Eigentums ihrer Mieter. Bezüglich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den vorgetragene Inhalt der Schriftsätze Bezug genommen.

Auf das Ergebnis des Ortstermins sowie auf die rechtlichen Erörterungen in diversen Terminen wird verwiesen.

Dem Antrag war stattzugeben.

Es war festzustellen, dass die Antragsgegnerin durch ihren Mieter gegen ihre Pflichten aus § 14 des Wohnungseigentumsgesetzes verstoßen haben. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Einhaltung der Pflicht aus Ziff. 1 des § 14, nämlich das im Sondereigentum stehende Gebäudeteil so instand zu halten und nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst auch gegenüber seinen Mietern durchzusetzen. Dieser Verpflichtung ist die Antragsgegnerin nicht nachgekommen. Im Rahmen der Gefährdung des Eigentums sind auch andere, wie auch von der Antragsgegnerin vorgetragen denkbar, als die Verglasung des Balkons.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Fassadengestaltung nach der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte aufgrund auch der Entscheidung des BGH vom 20. September 2000 (<Zitterbeschlussentscheidung>) als möglich gesehen wird.

Die Oberlandesgericht, insbesondere in der von dem Gericht zitierten Entscheidung des OLG Zweibrücken vom 20.11.2002 NJOZ 2003, Heft 6 sowie vom 02.02.2004, ZMR 2004, S. 465 des Bayr. Obersten Landesgerichts vom 17.09.2003 in ZMR 2004, S. 132 sowie vom 09.10.2000 des OLG Düsseldorf vom 30.10.2000 erkennen die Möglichkeit im Rahmen von Beschlüssen und auch von Mehrheitsbeschlüssen gem. § 23 eine Regelung über die Fassadengestaltung vorzunehmen. Diese Gestaltung ist allerdings ebenso wie die Entscheidung des BGH zu der Frage der Gestaltungsmöglichkeit der Wohnungseigentümer abhängig von der Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung stellt das Grundgesetz der Wohnungseigentümer dar. Im vorliegenden Fall ist im Gegensatz zu der Meinung des Verwalters davon auszugehen, dass durch die Änderung der Fassade in Ziff. 3 der Teilungserklärung verstoßen wird. Die Fassade und damit auch die Außengestaltung des Balkons insgesamt ist im Rahmen der Teilungserklärung der Fassade zugeordnet. Insoweit enthält der Beschluss aus dem Jahre 1993 eine Änderung der Teilungserklärung und damit der Gemeinschaftsordnung insgesamt. Mit der neuen Rechtsprechung geht das Gericht davon aus, dass grundsätzlich die Verglasung von Balkon durch die Gemeinschaft gem. § 22 WEG beschlossen werden kann und auch im Jahre 1993 beschlossen werden konnte. Andererseits ist das Gericht der Ansicht, dass durch die Zuordnung der Balkone zur Außenfassade und zum Gemeinschaftseigentum wirksame Beschlussfassungen wegen der Änderung der Gemeinschaftsordnung nur mit einer Zustimmung aller Eigentümer erfolgen kann, was bei der Größe des Objektes praktisch nicht möglich erscheint.

Da dies so ist und im vorliegenden Fall erkennbar auch eine Beeinträchtigung der Fassade erfolgt war, war dem Antrag stattzugeben.

Dieser Antrag ist auch nicht treuwidrig gestellt, da abgesehen von einer Verglasung des Balkons durchaus andere Möglichkeiten zur Einbruchsicherung denkbar sind. Darüber hinaus sind auch verglaste Balkone relativ einfach durch Einbrecher zu überwinden, die dies vorhaben.

Ein Fenster stellt grundsätzlich keine unüberwindbare Schranke für einen Einbrecher dar.

Bedenken ergeben sich auch nicht aus der Tatsache, dass die Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Eigentümer vorgeht, die nicht aufgrund des Beschlusses aus dem Jahre 1993 eine Verglasung vorgenommen haben.

Nach den Erkenntnissen des Gerichts im Ortstermin hat nur ein einziger der Eigentümer die durch den Beschluss aus dem Jahre 1993 begünstigt waren, eine Verglasung vorgenommen. Die anderen, im Beschluss aufgeführten Eigentumseinheiten haben von der Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Bedenken ergeben sich auch nicht dadurch, dass die Gesamtfassade uneinheitlich erscheint. Zumindest ist im Rahmen des Auswahlermessens der Wohnungseigentümergeinschaft zu akzeptieren, dass diese zunächst gegen die baulichen Veränderungen die in die durch Verbindung mit den Außenwänden und den Decken und Betonteilen die Substanz der Fassade am ehesten gefährden zunächst beseitigen lässt.

Bedenken ergeben sich auch nicht aus der Tatsache, dass nach dem Empfinden des Dezernenten die verglasten Balkone im Hinblick auf die Uneinheitlichkeit der Fassade insgesamt zumindest dann, wenn sie die gleiche Farbe haben, praktisch nicht hervortreten und zumindest aus einer Entfernung von 50 m praktisch nicht bemerkt werden. Diese Bedenken ergehen sich auch nicht aus der Tatsache, dass die Balkone auf der Rückseite des Gebäudes sind und diese eigentlich nur durch einen Fußweg zugänglich ist.

Im Hinblick darauf, dass durch die Verglasung in die Fassade, die durch die Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum erklärt worden ist, eingegriffen wird, ist nach Ansicht des Dezernenten den Beseitigungsanspruch gerechtfertigt..

Dem Antrag war demzufolge stattzugeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Im Rahmen der Kostenentscheidung ist gem. § 13 FGG davon auszugehen, dass die hier vorliegende Rechtsstreitigkeit gerade auch im Hinblick auf die neueren Entscheidungen des OLG Zweibrücken und des OLG Düsseldorf problematisch ist. Dementsprechend hat die Antragsgegnerin als Unterliegende die Kosten des Verfahrens zu tragen .

Von der Auferlegung außergerichtlicher Kosten war dagegen abzusehen.

Schwering