

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 22 WEG; 1004 BGB

- 1. Auch wenn bauliche Veränderungen, die sich ausschließlich auf den Bereich des Sondereigentums beschränken, nur den Beschränkungen aus § 14 Nr. 1 WEG unterliegen, die nur dann überschritten sind, wenn die bauliche Maßnahme am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert), stellt das Anbringen einer Treppe eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar.**
- 2. Mit Schaffung eines direkten Zugangs vom Balkon in den Garten führt dies zu einer intensiveren Ausnutzung eines Sondernutzungsrechtes und somit zu einer nicht ganz unerheblichen Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer i.S.v. § 14 WEG.**
- 3. Die Wiederherstellung eines früheren Zustandes ist eine Maßnahme der Instandhaltung- und Instandsetzung, die der Wohnungseigentümer, der in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen hat, durch die - und auf Kosten der - Gemeinschaft auch nach Verjährung des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 BGB dulden muss, weil der geschaffene Zustand rechtswidrig bleibt.**
- 4. Ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren seit der Treppenerrichtung allein genügt zur Annahme einer Verwirkung nicht aus, da es an dem zur Annahme einer Verwirkung erforderlichen Umstandsmoment fehlt, schon weil nicht ersichtlich wäre, dass die Kläger, die erst später Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft geworden sind, im Vertrauen auf den Fortbestand der Treppe Aufwendungen getätigt hätten, deren Ausmaß und Bedeutung einem Rückbau der Treppe aus Gründen des Vertrauensschutzes ausnahmsweise entgegenstehen würden.**

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 20.12.2018; Az.: 72 C 77/18

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft D.-straße (...) in (...) Berlin. Die Kläger sind Eigentümer der Wohnungseinheit Nr. 1, die zuvor im Eigentum der Eigentümer K./P. stand.

Auf der Eigentümerversammlung vom 30. Januar 2005 zu Top 5 genehmigten die Wohnungseigentümer unter der Überschrift

"Beschlussfassung über die Erweiterung / den Umbau des Balkons der Wohnung A. zur Terrasse" die "Erweiterung/den Umbau der Terrasse der Wohnung A." und zu Top 6 zur Überschrift "Beschlussfassung über die Erweiterung / den Umbau des Balkons der Wohnung K./P. zur Terrasse" die "Erweiterung/den Umbau der Terrasse der Wohnung A."

jeweils mit drei Ja- und zwei Nein-Stimmen und keinen Enthaltungen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll vom 31. Januar 2005 (Bl. 18 der Akte) Bezug genommen.

Die Voreigentümer der Kläger installierten eine Treppe vom Balkon der Wohnung in den Gartenteil (Terrasse), an dem gemäß § 2 Nr. 2.1 der Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht der Eigentümer dieser Wohnung besteht. Hierzu wurde in dem Balkongitter ein Durchgang gefertigt und eine Treppe in die Balkonkonstruktion eingehangen.

Nachdem im Vorjahr eine Diskussion über den Rückbau der Treppe und die Beseitigung der Pflasterung erfolgte und ein Umlaufbeschluss nicht zustande kam, beschlossen die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung am 30. Mai 2018 unter Top 4, den Rückbau der gartenseitigen Treppe gemäß eines näher bezeichneten Angebots (rund 200 €) zu Lasten der laufenden Instandhaltung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll vom 30. Mai 2018 Bezug genommen (Bl. 34 der Akte).

Gegen diesen Beschluss richtet sich die am 22. Juni 2018 bei Gericht eingegangenen und den Beklagten am 31. Juli 2018 zugestellten Klage, die die Kläger mit am 18. Juli 2018 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz begründet haben.

Die Kläger behaupten, die Angabe "Wohnung A." im Beschluss vom 30. Januar 2005 zu Top 6 sei lediglich eine versehentliche Falschbezeichnung, gemeint gewesen sei die in der Überschrift auch mit dem Namen der damaligen Eigentümer genannte Wohnung.

Die Kläger meinen, der Beschluss vom 30. Mai 2018 sei mangels Bestimmtheit nichtig, jedenfalls wegen Eingriff in ihr Sondereigentum und Sondernutzungsrecht sowie wegen Verwirkung unwirksam.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 30. Mai 2018 zu Tagesordnungspunkt 4 "Diskussion und ggf. Beschlussfassung bzgl. der Treppe der WE1 in den Garten" (siehe schriftlichen Beschluss vom 05.03.2018) für ungültig zu erklären, hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist in der Sache ohne Erfolg.

I.

Die Klage ist zulässig, insbesondere haben die Kläger eine den Anforderungen der §§ 253 Abs. 2 ZPO, 44 Abs. 1 Satz 2 WEG genügende Klageschrift nebst vollständiger Eigentümerliste eingereicht.

II.

Die Klage ist jedoch unbegründet.

1. Zwar ist die Klagefrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 1 WEG mit der am 22. Juni 2018 bei Gericht eingegangenen und den Beklagten demnächst, nämlich am 31. Juli 2018, zugestellten Klage gewahrt (§ 167 ZPO); die Kläger haben auch die Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Hs. 2 WEG eingehalten.

2. Die Klägerin hat jedoch in der Sache keinen Anspruch auf Erklärung der Ungültigkeit des angefochtenen Beschlusses zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 30. Mai 2018, da dieser Beschluss weder nichtig noch unwirksam ist.

a. Nichtigkeitsgründe liegen nicht vor.

Ein Beschluss, der keine durchführbare Regelung zum Gegenstand hat, ist nichtig (siehe LG Berlin, Urteil vom 05. Mai 2013 - 55 S 52/12 WEG -, Rn. 54 m.w.N.). Diese Voraussetzung liegt bei dem hier angefochtenen Beschluss nicht vor. Denn die hier beabsichtigte bauliche Veränderung wird mit "Rückbau der gartenseitigen Treppen" der WE 1 hinreichend konkret beschrieben. Die von den Klägern insoweit gerügte Bezugnahme auf den Umlaufbeschlussvorschlag vom 5. März 2018 ist insoweit unbeachtlich, da sich aus dem Wortlaut des angefochtenen Beschlusses schon deshalb hinreichend deutlich ergibt, welche Maßnahme durchgeführt werden soll, weil unstreitig nur eine gartenseitige Treppe zu der Wohnung der Kläger (WE 1) existiert und diese zurückgebaut werden soll.

b. Der angefochtene Beschluss ist auch nicht wegen Unwirksamkeit für ungültig zu erklären.

Der Beschluss enthält keinen rechtswidrigen Eingriff in das Sondereigentum der Kläger an der streitbefangenen Treppe und entspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung in Gestalt einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.v. § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG.

aa. Das Anbringen der Treppe vom Balkon zur Terrasse durch die Voreigentümer der Kläger stellt eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar, die

nicht durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt worden ist.

(1) Bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die vom Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht, was eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums voraussetzt, die auf Veränderung des vorhandenen Zustandes gerichtet ist und zwar dadurch, dass Gebäudeteile oder das Grundstück verändert, Einrichtungen oder Anlagen neu geschaffen oder geändert werden (siehe Bärmann/Merle WEG § 22 Rn. 7).

Auch wenn bauliche Veränderungen, die sich ausschließlich auf den Bereich des Sondereigentums beschränken, nur den Beschränkungen aus § 14 Nr. 1 WEG unterliegen, die nur dann überschritten sind, wenn die bauliche Maßnahme am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert (siehe Bärmann/Merle, § 22 Rn. 8, 8a), stellt das Anbringen der Treppe eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar. Denn für das Anbringen der (mobilen) Treppenkonstruktion war unstreitig die Einrichtung eines Durchganges und dabei eine Veränderung des Balkongeländers erforderlich, wodurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wurde und das auch schon wegen der mit Schaffung eines direkten Zugangs vom Balkon in den Garten ermöglichten intensiveren Ausnutzung ihres Sondernutzungsrechtes zu einer nicht ganz unerheblichen Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer i.S.v. § 14 WEG führte (siehe OLG Karlsruhe, Beschluss vom 12. Oktober 1998 - 11 Wx 49/98 -, Rn. 14 f.). Das vollständige Fehlen des Eingriffs in die Bausubstanz haben auch die Kläger nicht darlegen können, da auch bei dem vorgetragenen Heranstellen der Treppe eine Verbindung geschaffen wird und auch in das Balkongeländer eingegriffen werden musste, um einen Durchgang herzustellen.

(2) Einen bestandskräftigen Beschluss, der die vom Voreigentümer vorgenommene bauliche Veränderung genehmigt hätte, liegt nicht vor. Ein solcher liegt insbesondere nicht in dem zu Top 6 auf der Eigentümerversammlung vom 30. Mai 2005 gefassten Beschluss. Denn dieser Beschluss lässt auch bei der gebotenen Auslegung eine Genehmigung der streitbefangenen Treppe nicht erkennen. Für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen gelten die §§ 133, 157 BGB. Die Auslegung hat dabei wegen ihrer Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern entsprechend den Regeln für grundbuchliche Eintragungen aus sich heraus objektiv und normativ zu erfolgen (siehe LG Berlin, Urteil vom 05. Mai 2013 - 55 S 52/12 WEG -, Rn. 55, juris). Zwar mag der Wortlaut des Beschlusses in Verbindung mit der Überschrift des Tagesordnungspunktes, in dem die Voreigentümer "K./P." zutreffend benannt werden, noch dahingehend ausgelegt werden können, dass nicht die Wohnung "A.", wie angegeben, sondern tatsächlich die Wohnung der Kläger gemeint ist. Der Inhalt der baulichen Veränderung wird jedoch aus dem Beschluss in keiner Weise deutlich. Die Formulierung "Erweiterung / der Umbau der Terrasse" lässt - in gleicher Weise wie der unter Top 5 für die Wohnung "A." gefasste Beschluss - in keiner Weise erkennen, dass hiermit der Anbau einer Treppe vom Balkon zum Garten gemeint sein soll. Vom Einbau einer Treppe ist lediglich im Top 3 dieser Versammlung die Rede, diese betrifft aber unstreitig nicht die Treppe am Balkon sondern die - innenliegende - Treppe von der Wohnung zum Hobbyraum. Zur Begründung einer Genehmigung der baulichen Veränderung in Gestalt des Anbaus der Treppe ist dieser Beschluss daher nicht geeignet.

Auch eine anderweitige Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer zur baulichen Veränderung, die nach der im Jahr 2005 geltenden Rechtslage

ausreichend war, kann dem Beschluss nicht entnommen werden und haben die insoweit nach allgemeinen Regeln darlegungspflichtigen Kläger auch nicht vorgetragen.

Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich, dass - wie von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG vorausgesetzt - sämtliche Wohnungseigentümer zugestimmt hätten, deren Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Denn der Beschluss erging ausweislich des von den Klägern vorgelegten Protokoll mit drei Ja- und zwei Nein-Stimmen, ohne dass ersichtlich wäre, welche Eigentümer gegen den Beschluss gestimmt hätten und ob in ihrer Person die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG vorliegen würden.

bb. Einen von den Klägern gerügten Eingriff in die in ihrem Sondereigentum stehenden Bodenplatten der Terrasse, auf die sich ihr Sondernutzungsrecht erstreckt, sieht der Beschluss nicht vor und ist angesichts der unstrittigen mobilen Anbringung der Treppe durch Einhängen an dem Balkon auch nicht naheliegend.

cc. Die Wohnungseigentümer durften im Rahmen ihrer Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG auch den Rückbau der Treppe beschließen. Die Wiederherstellung eines früheren Zustandes ist eine Maßnahme der Instandhaltung- und Instandsetzung, die der Wohnungseigentümer, der in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen hat, durch die - und auf Kosten der - Gemeinschaft auch nach Verjährung des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 BGB dulden muss, weil der geschaffene Zustand rechtswidrig bleibt (siehe Bärmann/Merle, a.a.O., Rn. 327; LG Hamburg, Urteil vom 05. August 2015 - 318 S 55/14 -, Rn. 40, 42, juris). Zur Duldung der Beseitigung sind auch die Kläger als Sonderrechtsnachfolger des Wohnungseigentümers verpflichtet, der den rechtswidrigen Zustand geschaffen hat (siehe Bärmann/Merle, a.a.O., Rn. 315).

dd. Der Beschluss ist auch nicht deshalb unwirksam, weil der zugrundeliegende Duldungsanspruch gegenüber den Klägern verwirkt oder sonst treuwidrig wäre.

Zwar kann auch der Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG auf ordnungsgemäße Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 242 BGB wegen Verwirkung ausgeschlossen sein und es sich auch als rechtsmissbräuchlich darstellen, wenn die Wohnungseigentümer bei der Geltendmachung von Beseitigungsansprüchen ohne sachlichen Grund zwischen einzelnen Wohnungseigentümern unterscheiden, indem sie eine von einem anderen Wohnungseigentümer vorgenommene vergleichbare bauliche Veränderung ausdrücklich gebilligt wird (siehe Bärmann/Merle WEG § 22 Rn. 332, 324).

Solche Umstände, die ausnahmsweise zur Treuwidrigkeit (§ 242 BGB) führen würden, vermag das Gericht jedoch vorliegend nicht zu erkennen. Der unstrittige Zeitraum von mehr als zehn Jahren seit der Treppenerrichtung allein genügt zur Annahme einer Verwirkung nicht aus, da es jedenfalls an dem zur Annahme einer Verwirkung erforderlichen Umstandsmoment fehlt, schon weil nicht ersichtlich wäre, dass die Kläger, die erst später Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft geworden sind, im Vertrauen auf den Fortbestand der Treppe Aufwendungen getätigt hätten, deren Ausmaß und Bedeutung einem Rückbau der Treppe aus Gründen des Vertrauensschutzes ausnahmsweise entgegenstehen würden.

ee. Ferner verstößt der angefochtene Beschluss auch nicht deshalb gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, weil nicht drei, sondern nur ein Kostangebot für den beschlossenen Rückbau eingeholt worden ist. Dabei ist es

anerkannt, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn vor Vergabe eines größeren Auftrags an einen Handwerker und insbesondere beim Beschluss über die Vergabe von größeren Aufträgen (ab Kosten von 3.000,00 €) zur Durchführung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten mehrere (i.d.R. mindestens drei) Konkurrenzangebote eingeholt werden (siehe Bärmann/Merle WEG § 21 Rn. 40). Angesichts des geringen Rahmens der bei Umsetzung des hier angefochtenen Beschlusses anfallenden Kosten von "rund 200,00 €" genügt jedoch schon wegen des im Vergleich zu den Kosten unverhältnismäßig großen Aufwands, der mit der Einholung mehrerer Angebote verbunden ist, auch ein einziges Angebot, um den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung zu entsprechen. Auch der im Vergleich zum Umlaufbeschluss geringere Kostenrahmen des hier angefochtenen Beschlusses belastet die Eigentümer nicht und führt daher ebenfalls nicht zu seiner Unwirksamkeit.

ff. Schließlich führt entgegen der Rechtsansicht der Kläger auch die verspätete Übersendung des Protokolls der Eigentümerversammlung durch die Verwaltung nicht zur Unwirksamkeit des angefochtenen Beschlusses. Eine solche Rechtsfolge sieht das Gesetz für einen Verstoß gegen § 24 Abs. 6 WEG nicht vor, schon weil die Gültigkeit der in einer Versammlung gefassten Beschlüsse von Mängeln einer Niederschrift nicht berührt wird (siehe Bärmann/Merle WEG § 24 Rn. 129).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 100 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11 Var. 2, 711 Satz 1, Satz 2, 709 Satz 2 ZPO.