

# **Amtsgericht Berlin-Spandau**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 14 Nr. 1, 21 Abs. 4, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Eigentümerbeschlüsse sind daher aus sich heraus auszulegen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.**
- 2. Zur Konkretisierung der getroffenen Regelung können auch Dokumente außerhalb des Protokolls beigezogen werden. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, dass weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist.**
- 3. Eine Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG a.F. liegt vor, wenn Sie über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Der Rückgriff auf den Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG soll sicherstellen, dass das Recht jedes Wohnungseigentümers, auf Entscheidungen über bauliche Veränderungen durch das Zustimmungserfordernis maßgebend Einfluss zu nehmen, grundsätzlich gewahrt bleibt. In diese aus dem Eigentum fließende Befugnis darf nur eingegriffen werden, soweit Wohnungseigentümer von der Maßnahme gar nicht oder nur ganz geringfügig betroffen sind.**
- 4. Eine individuelle Beeinträchtigung durch die Errichtung eines Gartenhauses liegt i.d.R. nicht vor. Die Errichtung eines Gartenhauses führt auch nicht zu einer intensiveren Nutzung des Grundstückes.**

AG Spandau, Urteil vom 23.02.2021; Az.: 19 C 58/20 WEG

#### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin und die Beklagten sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Dabei handelt es sich um eine aus 39 Einfamilien-Reihenhhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern unter Denkmalschutz stehende ältere Siedlung. Die an die einzelnen Häuser angrenzenden Grundstücksflächen sind den jeweiligen Eigentümern als Sondernutzungsflächen zugewiesen. Nach § 9 Nr. 7. der Gemeinschaftsordnung ist der jeweilige Sondernutzungsberechtigte verpflichtet, die ihm zugewiesenen Gartenflächen auf eigene Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 23. Juli 1987 nebst Ergänzungserklärung vom 9. September 1987 zugrunde (Anlagen K1 Blatt 5-18 d. A. und K2 Blatt 19-24 d.A.).

Die Anlage wird von der nach § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. V als bestellter Wohnungseigentumsverwalterin verwaltet. Die Klägerin ist Eigentümerin des Wohnungseigentums Nummer 38, dem die angrenzende Gartenfläche zur Sondernutzung zugewiesen ist.

Mit Schreiben vom 1. September 2020 lud die Verwalterin zur Eigentümerversammlung am 16. September 2020 (Anlage K3 Blatt 25-28 d.A.). Sie ergänzte die Tagesordnung mit Schreiben vom 7. September 2020 um den Tagesordnungspunkt 12. In der Erläuterung heißt es hierzu: "Seitens des Eigentümers R wurde der Wunsch geäußert, einen Gartenschuppen im Garten aufzustellen. Da es sich hierbei um eine Veränderung der äußeren Ansicht des gemeinschaftlichen Eigentums handelt, bedarf die Aufstellung der Genehmigung der Wohnungseigentümerversammlung. Die Aufstellung hat den entsprechenden Auflagen des Denkmalschutzes wie unter anderem Holzhaus mit Satteldach, Grundfläche 1,80 m × 2,10 m, Aufstellung an rückwärtiger Grundstücksgrenze zu entsprechen." (Bl. 61-62 d. A.) Die Sondernutzungsfläche der Klägerin grenzt seitlich an die Sondernutzungsfläche des Eigentümers R.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 16. September 2020 verkündete der Verwalter zu TOP 12 die Annahme des folgenden Beschlusses, wobei zwei Eigentümer dagegen stimmten, unter anderem die Klägerin:

"Die Gemeinschaft genehmigt dem Eigentümer R die Aufstellung eines Gartenschuppens unter Einhaltung der Auflagen des Denkmalschutzamtes. Der entsprechende Nachweis über die Genehmigung des Denkmalschutzamtes ist vorab zu erbringen und der Verwaltung vorzulegen. Die Eigentümer R tragen die Kosten und die sich daraus ergebenden Pflichten selbst." Wegen der weiteren Einzelheiten verweist das Gericht auf das Versammlungsprotokoll (Anlage K5 Blatt 29-33 d.A.).

Mit ihrer am 16. Oktober 2020 bei Gericht eingegangenen Klageschrift vom 15. Oktober 2020 hat die Klägerin diesen Beschluss angefochten. Sie ist der Auffassung, die Beschlussfassung sei sowohl aus formalen als auch aus materiellen Gründen unwirksam. So rügt sie die fehlende Bezeichnung des Tagesordnungspunktes in der ursprünglichen Einladung zur Eigentümerversammlung. Angesichts der vorliegenden Nein-Stimmen sei die Verkündung der Annahme des Beschlusses seitens des Verwalters fehlerhaft. Die Beschlussfassung selbst sei zu unbestimmt, da inhaltlich nicht geregelt worden sei, in welcher Größe und wo der Gartenschuppen gebaut werden darf. Die Klägerin sei durch diese Maßnahme nachteilig betroffen, da sie die direkte Grundstücksnachbarin ist und mit einer intensiveren Nutzung der benachbarten Sondernutzungsfläche aufgrund der baulichen Veränderung zu rechnen sei. Zudem hält sie die in der Beschlussfassung enthaltene Regelung, dass der bauwillige Eigentümer die Kosten und Folgekosten der Maßnahme tragen soll, für unwirksam.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16. September 2020 zu Tagesordnungspunkt 12 (Genehmigung der Aufstellung eines Gartenschuppens durch den Eigentümer Rabe) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie halten die Beschlussfassung für wirksam. Aufgrund der Ergänzung der Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt 12 lägen formale Anfechtungsgrund nicht vor. Sowohl die Verkündung des Beschlussergebnisses als auch die Kostenregelung seien in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes erfolgt. Die inhaltliche Bestimmtheit des Beschlusses sei in ausreichendem Maße gegeben. Der Beschluss über die Genehmigung der baulichen Veränderung bedarf nach Auffassung der Beklagten auch nicht der Zustimmung

der Klägerin, da diese nicht nachteilig durch die Maßnahme betroffen sei. Dafür reiche der Umstand der baulichen Veränderung alleine nicht aus, vielmehr sei die Betroffenheit der Eigentümer im Rahmen einer wertenden Betrachtung festzustellen. Bei dieser Betrachtung sei zu berücksichtigen, dass sowohl die Klägerin als auch eine Vielzahl anderer Eigentümer auf den Sondernutzungsflächen Gartenhäuser errichtet hätten, so dass sich kein einheitliches Erscheinungsbild zeige.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die von den Parteien wechselseitig bei Gericht eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Die Zuständigkeit des angerufenen Gerichtes ergibt sich aus § 43 Nr. 4 WEG a.F., da sich das Grundstück in Spandau befindet.

Die Klägerin hat die Anfechtungsklage auch innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG a.F. erhoben und innerhalb von zwei Monaten begründet.

Dafür reicht der rechtzeitige Eingang bei Gericht aus, da die Zustellung "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO erfolgt ist. Da sich die Verfahrensvorschriften nach altem Recht richten, hat sie die Klage auch zu Recht gegen die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte gerichtet.

2. Die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 16. September 2020 zum Tagesordnungspunkt 12 widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG a.F.

Die Verkündung der Annahme des Beschlusses durch den Verwalter begegnet keinen Bedenken. Der Beschluss ist mit einfacher Mehrheit zustande gekommen. Dass es zwei Gegenstimmen gab, ist insoweit nicht erheblich. Zunächst muss ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG nach nahezu einhelliger Ansicht mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt

sind. Neben der erforderlichen einfachen Mehrheit muss gegebenenfalls die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Wird ein solcher Genehmigungsbeschluss trotz fehlender Zustimmung verkündet, ist er nicht nichtig, aber er kann in einem Beschlussanfechtungsverfahren für ungültig erklärt werden (vgl. zur alten Rechtslage BGH, Urteil vom 29. Mai 2020 - V ZR 141/19 - ZWE 2020, 379).

Die Frage, ob eine Zustimmung der Klägerin zu der beantragten Maßnahme erforderlich ist, ist daher im vorliegenden Anfechtungsverfahren zu klären.

a) Soweit die Klägerin formale Beschlussmängel rügt, dringt sie damit im Ergebnis nicht durch. Die Ankündigung des Tagesordnungspunktes 12 erfolgte zwar nicht mit der ursprünglichen Einladung, die Verwalterin hat die Tagesordnung jedoch ergänzt. Der entsprechende Vortrag der Beklagten ist unbestritten geblieben. Dass dabei die Frist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG a.F. von zwei Wochen nicht eingehalten wurde, ist nach Auffassung des Gerichts unschädlich. Angesichts des Umstands, dass bereits mit der ursprünglichen Einladung der Antrag einer weiteren Eigentümerin mit identischem Inhalt vorlag, bestand ausreichend Gelegenheit für die Eigentümer, sich vorab mit der Materie zu beschäftigen. Das Gericht hält daher diesen Umstand nicht kausal für die angegriffene Beschlussfassung. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin hat im Termin zur mündlichen Verhandlung am 23. Februar 2021 mitgeteilt, an dem formalen Anfechtungsgrund nicht mehr festzuhalten.

b) Der Beschluss genügt den Anforderungen an die inhaltliche Bestimmtheit. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Eigentümerbeschlüsse sind daher aus sich heraus auszulegen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Zur Konkretisierung der getroffenen Regelung können auch Dokumente außerhalb des Protokolls beigezogen werden. Der Wortlaut des Beschlusses darf zur näheren Erläuterung inhaltlich Bezug auf Urkunden oder Schriftstücken nehmen. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist (vgl. BGH, Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 104/15 -, NZM 2016, 553). Diesen Anforderungen genügt der angegriffene Beschluss noch. Im Beschluss selbst ist zwar die Ausführungsart und der Standort des genehmigten Gartenhauses nicht ausdrücklich genannt. Diese Umstände ergeben sich aber unmittelbar aus dem weiteren Inhalt des Beschlussprotokolls. Dies ist für jedermann ersichtlich daher ausreichend. Nach dem Beschlusstext muss die Ausführung und Aufstellung des Gartenhauses den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen. Diese Vorgaben sind in dem Beschlussprotokoll als Präambel zur Beschlussfassung genannt. Als Ausführungsart ist danach ein Holzhaus mit Satteldach mit einer Grundfläche von

1,80 m × 2,10 m vorgegeben. Standort soll die rückwärtige Grundstücksgrenze sein. Diese Angaben konkretisieren sowohl die Ausführungsart als auch den Standort der beantragten Maßnahme. Weitere Vorgaben hält das Gericht insoweit nicht für notwendig. Die Vorlage eines konkreten Angebots wie etwa bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durch den bauwilligen Eigentümer ist nicht zu fordern.

c) Eine Zustimmung der Klägerin zu der mit dem angegriffenen Beschluss genehmigten Maßnahme ist nicht erforderlich.

Bei der Errichtung eines Gartenhauses auf einer Sondernutzungsfläche handelt es sich zunächst um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a.F..

Hingegen stellt nicht bereits jeder Substanzeingriff einen Nachteil dar. Eine Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG a.F. liegt vor, wenn Sie über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Der Rückgriff auf den Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG soll sicherstellen, dass das Recht jedes Wohnungseigentümers, auf Entscheidungen über bauliche Veränderungen durch das Zustimmungserfordernis maßgebend Einfluss zu nehmen, grundsätzlich gewahrt bleibt. In diese aus dem Eigentum fließende Befugnis darf nur eingegriffen werden, soweit Wohnungseigentümer von der Maßnahme gar nicht oder nur ganz geringfügig betroffen sind (vgl. Hügel/Elzer zum neuen Recht, WEG, 3. Aufl. 2021, § 20 Rdz. 125 m.w.N.). Ein Nachteil kann auch darin liegen, dass sich durch die bauliche Maßnahme das optische Erscheinungsbild der Anlage verändert. Dabei reicht allerdings nicht jegliche sichtbare optische Veränderung aus. Vielmehr beurteilt sich dies nach den Umständen des Einzelfalles (vgl. BayObLG, Beschluss vom 18. November 1999 - 2 Z BR 117/99 -, ZMR 2000, 117). In die Abwägung sind die Auswirkungen der vorgenommenen Veränderung für den Gesamteindruck des Gebäudes mit einzubeziehen. Notwendig ist ein Vorher-Nachher Vergleich, bei dem der optische Gesamteindruck vor der baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist. Es ist auch zu berücksichtigen, ob bereits aufgrund einer Vielzahl früherer Veränderungen ein uneinheitlicher Gesamteindruck entstanden ist und ob dieser durch die geplante Maßnahme weiter verstärkt wird (vgl. BGH, Urteil vom 18. November 2016, V ZR 49/16 -, NZM 2017, 328).

Das Gericht sieht sich aufgrund der eingereichten Fotografien der Örtlichkeiten in der Lage, sich bereits auf dieser Grundlage ein ausreichendes Bild zu machen. Bei der unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlage handelt es sich um Reihenhäuser, denen die angrenzenden Gartenflächen als Sondernutzungsfläche zugewiesen sind. Die einzelnen Gärten sind durch Sichtschutzzäune voneinander abgegrenzt, so auch der Garten der Klägerin, der sich neben dem Garten des Eigentümers R befindet. Die Sondernutzungsflächen werden von den einzelnen Eigentümern gärtnerisch gestaltet, diese haben teilweise auf den Grundstücken Gartenhäuser oder auch andere Baulichkeiten errichtet. Dies trifft auch auf die

Klägerin zu, auf deren Sondernutzungsfläche ebenfalls ein Gartenhaus steht. Ein einheitliches Erscheinungsbild der Gärten liegt bereits aufgrund der Zergliederung des Grundstückes und der errichteten verschiedenartigen Abgrenzungen zum jeweiligen Nachbarn nicht vor. Es befinden sich bereits etliche Gartenhäuser in den Gärten. Die Errichtung eines weiteren Gartenhauses, das angesichts des geltenden Denkmalschutzes bereits öffentlich-rechtlich den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften entsprechen muss, führt nach Auffassung des Gerichts nicht zu einer nachteiligen optischen Veränderung. Die Wohnanlage ist geprägt von einzelnen kleineren Gartengrundstücken und den dort bereits stehenden Baulichkeiten. Das genehmigte Gartenhaus entspricht den üblichen Maßen. Nach Auffassung des Gerichts wirkt sich ein weiteres Gartenhaus nach der Verkehrsanschauung aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers, der sich auf den gemeinschaftlichen Flächen, auf seiner eigenen Gartenfläche oder in seinem Sondereigentum aufhält, nicht weiter nachteilig auf das gesamte Erscheinungsbild der Reihenanlage aus (vgl. auch LG Hamburg, Urteil vom 1. Juni 2012 - 318 S 115/11 -, ZWE 2013, 133). Eine individuelle Beeinträchtigung der Klägerin durch die Baulichkeit liegt ebenfalls nicht vor. Hierzu fehlt es an jeglichem Vortrag. Dass die Klägerin ihr Grundstück nicht mehr in gleicher Weise nutzen kann, ist auch nicht ersichtlich. Bloße Ängste der Klägerin begründen keinen Nachteil im Sinne des Gesetzes. Die Errichtung eines Gartenhauses führt auch nicht zu einer intensiveren Nutzung des Grundstückes. Soweit der Eigentümer R durch die Errichtung des Gartenhauses einen gewissen Komfort dadurch erreicht, dass seine Gartengeräte oder auch Möbel wetterfest untergestellt werden können, ist damit für die Nachbarn keine intensivere oder störendere Gartennutzung verbunden.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

III.

Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

Das Gericht hat den Streitwert gemäß § 49a GKG a.F. auf 1.000,00 € festgesetzt. Maßgeblich ist dabei gemäß § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG a.F. das Interesse der Klägerin, das diese selbst mit diesem Wert angegeben hat. Das hälftige Interesse der

Parteien an der Entscheidung ist nicht höher zu bewerten (§ 49 Abs. 1 Satz 1 GKG a.F.).