

Amtsgericht Bremen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 20 WEG

- 1. Der Einbau eines Klimagerätes an der Außenfassade stellt eine bauliche Veränderung dar, die gemäß § 20 Absatz 1 WEG (in den Grenzen des § 20 Absatz 4 WEG und den allgemeinen Schranken ordnungsmäßiger Verwaltung) mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann.**
- 2. Nur dann, wenn die Anlage „grundlegend umgestaltet“ werden würde, wäre eine optische Veränderung von Belang und ein den Einbau eines Klimagerätes gestattender Beschluss könnte erfolgreich wegen eines Verstoßes gegen § 20 Absatz 4 WEG angefochten werden.**
- 3. Die Frage einer eventuellen nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Klägers spielt nach geltendem Recht für die Frage der Genehmigung der baulichen Veränderung keine Rolle mehr.**

AG Bremen, Urteil vom 02.11.2022, Az.: 28 C 34/22

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung abwenden gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Frage der Genehmigung des Anbaus einer Klimaanlage innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger ist Eigentümer zweier Wohnungen in dem viergeschossigen Gebäude der Beklagten, welches aus 6 Einheiten besteht. Eine Wohnungseinheit des Klägers liegt im Erdgeschoss, eine im Kellergeschoss. Am 09.06.2022 erfolgte eine Eigentümerversammlung, auf derer unter anderem zum Tagesordnungspunkt 2 diskutiert wurde, ob dem Sondereigentümer der Einheit 5 der Einbau einer Klimaanlage in die Dachgeschosswohnung (4. OG) gestattet werden sollte. Im Rahmen der vorangegangenen Diskussion sprach sich u.a. der Miteigentümer der Sondereinheit 4, welche unter der Einheit 5 liegt, für die Maßnahme aus. Die Klimaanlage soll an der

Frontseite des Objektes montiert werden, und zwar auf dem First des Runddaches, also mehrere Meter von der Dachkante entfernt. Die Ausmaße des Gerätes betragen 28,6 cm Höhe, 77,0 cm Breite und 22,5 cm Tiefe. Der Beschlussantrag wurde mit den 4 JaStimmen der übrigen Eigentümer gegen die 2 auf den Kläger entfallenden Nein-Stimmen angenommen.

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich gewesen wäre und hält vor dem Hintergrund seiner Ablehnung die Beschlüsse für unwirksam. Er ist der Meinung, dass die Vorderansicht des Hauses durch das Klimagerät verunstaltet werde. Hierzu behauptet er, dass das Außengerät für jedermann deutlich von der Straße einsehbar sei. Es gebe die Möglichkeit, das Gerät an der Rückseite des Hauses zu montieren, womit er einverstanden wäre. Die Genehmigungspflicht bestehe auch vor dem Hintergrund der Tatsache, dass durch Leitungsverlegung in die Substanz des Gemeinschaftseigentumes eingegriffen werden müsse. Es sei davon auszugehen, dass die von der TA Lärm vorgegebenen Immissionswerte überschritten werden würden. Es sei nicht geklärt worden, wohin Kühlflüssigkeit abgeleitet werde und ob es zu Kondenswasser kommen würde.

Der Kläger beantragt,

der in der Wohnungseigentümerversammlung am 09.06.2022 unter TOP 2 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt,

Klagabweisung.

Sie ist der Ansicht, dass ein Zustimmungserfordernis aller Eigentümer nicht bestanden habe. Das Objekt sei von der Straßenseite her allenfalls aus einer Entfernung von ungefähr 150 m zu sehen. Dieses liege darin, dass die Sondereigentumseinheit einige Meter hinter dem halbrunden Rand des Gebäudes liege. Die Verlegung der Leitungen sei keine relevante Beeinträchtigung, da sämtliche Kosten und Folgekosten vom Antragsteller auch im Falle einer Demontage zu tragen seien. Kühlflüssigkeit werde nicht austreten, Kondenswasser werde über die Dachabdeckung in die auch für Regen vorgesehenen Dachrinnen abgeleitet.

Zum weiteren Sach-, und Streitstand wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen, insbesondere auch auf die eingereichten Fotos verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Beschlüsse sind nicht für ungültig zu erklären, da sie ordnungsmäßiger Verwaltung nicht widersprechen.

Der Einbau einer Klimaanlage stellt eine bauliche Veränderung dar, die gemäß § 20 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Eine Zustimmung aller Eigentümer ist nicht erforderlich. Die Beschlussfassung ist nicht gemäß § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG ausgeschlossen, da das Klimagerät keine grundlegende Umgestaltung bewirkt. Auch das Vorliegen einer unbilligen Benachteiligung gemäß § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG,

welche einer Beschlussfassung entgegenstünde, ist vorliegend nicht gegeben. Der Beschluss entspricht auch im Übrigen ordnungsmäßiger Verwaltung.

1. Der Einbau des Klimagerätes stellt eine bauliche Veränderung dar, da, da insbesondere die Außenfassade zur Verlegung der Leitungen durchbohrt werden muss. Das Bohren eines Lochs durch die Außenfassade oder durch Fensterrahmen zur Installation einer Klimaanlage ist ein Substanzeingriff in diesem Sinne und daher eine bauliche Veränderung (OLG Düsseldorf BeckRS 2009, 88861; LG Frankfurt a. M. ZWE 2021,460; LG Berlin ZWE 2017, 130; LG Hamburg ZWE 2015, 135; AG München BeckRS 2019, 33519; vgl. auch: Bärmann/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG § 22 Rn. 36; AG St. Georg, ZWE 2022, 135 Rn. 14).

2. Die erforderliche Mehrheit zur Beschlussfassung lag vor. Eine Zustimmung aller Miteigentümer ist indes nicht erforderlich, da kein Fall des § 20 Abs. 3 WEG vorliegt: Es geht nicht um einen Anspruch des den Einbau begehrenden Eigentümers auf entsprechende Beschlussfassung, sondern um eine mehrheitlich gestattete bauliche Veränderung. Nach derzeit geltendem Recht bedarf es zur Legitimation einer baulichen Veränderung der einheitlichen Zustimmung gerade nicht (mehr), da ein Beschluss mit einfacher Mehrheit nach § 20 Abs. 1 WEG ausreicht.

Gemäß § 20 I WEG können nunmehr in den Grenzen des § 20 IV WEG und den allgemeinen Schranken ordnungsmäßiger Verwaltung einzelnen Eigentümern mit einfacher Mehrheit bauliche Veränderungen gestattet werden (Zsieschak, ZWE 2021, 68, beckonline). Unabhängig davon, ob über eine bauliche Veränderung im Kollektivinteresse beschlossen wird, die auf Veranlassung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wird, oder ob einem einzelnen Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung im Individualinteresse durch Beschluss gestattet wird, bedarf es stets nur der einfachen Mehrheit iSv § 25 Abs. 1. WEG (MüKoBGB/Rüscher, 8. Aufl. 2021, WEG § 20 Rn. 19). § 20 Abs. 1 WEG eröffnet den Wohnungseigentümern daher die Beschlusskompetenz, bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit zu beschließen oder einem Wohnungseigentümer zu gestatten. Für die Ordnungsmäßigkeit der Beschlussfassung kommt es nach § 20 Abs. 1 im Gegensatz zur bis 30.11.2020 geltenden Rechtslage nicht mehr darauf an, ob die davon benachteiligten Wohnungseigentümer der baulichen Veränderung zustimmen; es reicht vielmehr die einfache Mehrheit (BeckOGK/Kempfle, 1.9.2022, WEG § 20 Rn. 1). Dieses niedrige Quorum soll es erleichtern, bauliche Veränderungen häufiger als im alten Recht zu beschließen (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 20 Rn. 17). Unerheblich ist ebenso, um welche Art von baulicher Veränderung es sich dabei handelt; die einfache Mehrheit gilt für die Gestattung der Anbringung einer Parabolantenne gleichermaßen wie für die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems (MüKoBGB/Rüscher, 8. Aufl. 2021, WEG § 20 Rn. 19). Die nicht bauwillige Minderheit soll dies hinnehmen, aber durch die Vorschriften über die Kostentragung einen Schutz erfahren (BR Drs. 168/20, 67).

3. Der Beschluss verstößt nicht gegen § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG, da mit der Montage keine erhebliche optische Beeinträchtigung verbunden ist. Nur dann, wenn die Anlage „grundlegend umgestaltet“ werden würde, wäre die optische Veränderung von Belang und der Beschluss könnte erfolgreich wegen eines Verstoßes gegen § 20 IV WEG angefochten werden. Vorliegend aber ist schon eine optische Beeinträchtigung an sich in Ansehung des Standortes des geplanten Einbaus zweifelhaft. Die Klimaanlage wird sich mehrere Meter hinter der Dachkante befinden und erst aus großer Entfernung überhaupt und dann auch nicht als Klimageräte zu sehen sein. Zwar weist die Klägerin zutreffend darauf hin, dass es auf den Standort des Betrachters für die Bewertung nicht ankommt und insbesondere nicht erforderlich ist, dass die bauliche Veränderung vom Sondereigentum des Klägers aus sichtbar sein muss (BeckOK WEG/Elzer, Stand: 1.2.2014, Edition 19, § 22 Rdnr. 121 Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O.). Andererseits ist es nicht ausreichend, dass die Klimaanlage

aus für die Parteien und beliebige Dritte nicht frei zugänglichen Wohnungen des gegenüberliegenden Gebäudes, das nicht zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört, sichtbar ist. Vorliegend ist anhand der Fotos ersichtlich, dass für „normale“ Dritte die Anlage kaum einsehbar ist. Denn durch den unter der Anlage befindlichen Dachübersprung bzw. das Runddach ist die Sichtlinie zur Klimaanlage derart verschoben, dass diese erst aus großer Entfernung bzw. aus großer Höhe erkennbar wäre. Die damit verbleibende optische Beeinträchtigung ist daher eher theoretischer Natur. Jedenfalls aber wird die Fassade des Gebäudes durch die Klimaanlage nicht erheblich beeinträchtigt und schon gar nicht grundlegend umgestaltet.

4. Eine unbillige Benachteiligung des Klägers nach § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG liegt ebenfalls nicht vor. Die Tatsache, dass der Kläger selbst nicht in der Anlage wohnt, spielt insoweit zwar keine Rolle. Eine Benachteiligung liegt aber nur vor, wenn die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern (BT-Drs. 168/20, 72), sie also zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung führt (s. a. BGH NJW 2011, 1220 Rn. 13; LG Frankfurt a. M. NJOZ 2019, 1467 Rn. 22; Hogenschurz MietRB 2011, 197 (200); Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 20 Rn. 154).

Dieses ist hier nicht der Fall. Der Kläger erklärte, er befürchte u.a. Lärmbelästigungen und Vibrationen. Lärmbelästigungen einzelner Eigentümer können zwar zu unbilligen Benachteiligungen iSv § 20 IV WEG führen (statt vieler Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 22 Rn. 355; BeckOGK/Kempfle, 1.6.2022, WEG § 20 Rn. 232). Vorliegend aber wird der Kläger nicht gegenüber anderen Eigentümern benachteiligt. Im Gegenteil dürfte sich der Einbau und der Betrieb der Klimaanlage für den Kläger gerade am wenigsten auswirken, da seine Wohneinheiten weitestmöglich entfernt liegen. Die Eigentumseinheiten des Klägers liegen im Erdgeschoss und im Kellergeschoss. Das Klimagerät soll auf dem Runddach stehen; es liegen also 3 Wohneinheiten zwischen denen des Klägers und dem Klimagerät. Etwaige Beeinträchtigungen Form von Lärmbelästigung/Vibrationen oder Ähnliches würden aber vorrangig den Eigentümer der direkt unter dem Standort des Klimagerätes liegenden Einheit 4 betreffen, welcher allerdings ausdrücklich einverstanden ist mit der Maßnahme. Gleiches gilt für die Eigentümer der Wohnungen im 1. und im 2. Obergeschoss. Im Verhältnis der Eigentümer untereinander entfallen auf den Kläger daher eher weniger Beeinträchtigungen als auf die anderen (der Maßnahme hier zustimmenden) Eigentümer.

Die mit dem Einbau verbundene Durchbohrung der Außenwand des Gebäudes schließlich wirkt sich gleichermaßen auf alle Eigentümer aus, benachteiligt den Kläger im Innenverhältnis also gegenüber den anderen Eigentümern nicht. Gleiches gilt für die vom Kläger (lediglich pauschal) ins Feld geführten „Fragen“ bzw. Bedenken im Hinblick auf Kondenswasser und des Kühlmittels.

5. Der Beschluss entspricht auch im Übrigen ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Beschluss entspricht nach billigem Ermessen dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG), was schon das Abstimmungsergebnis zeigt. Er erging auch ansonsten in formeller und materieller Hinsicht ordnungsgemäß; Beanstandungen erfolgten insoweit auch durch den Kläger nicht.

Weitere Voraussetzungen bestehen nicht. Insbesondere spielt die Frage einer eventuellen nicht unerheblichen Beeinträchtigung des Klägers nach geltendem Recht für die Frage der Genehmigung der baulichen Veränderung keine Rolle mehr (siehe oben).

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 709 Nr. 11, 711 ZPO.

III.

Der Streitwert war auf 5.000 € festzusetzen.