

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1, 23 Abs. 4 WEG

- 1. Für die Frage, wer in einem Rechtsstreit Partei geworden ist, ist jedoch die von den Parteien gewählte Bezeichnung alleine nicht ausschlaggebend, sondern vielmehr, welcher Sinn ihr im Wege der Auslegung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts der Klageschrift aus Sicht der Empfänger (Gericht und Gegner) beizulegen ist (st. Rspr., BGH, NJW 1998, 1496, 1498).**
- 2. Bei der Genehmigung eines bereits errichteten Gartenhauses durch Beschlussfassung handelt es sich um die Genehmigung einer baulichen Veränderung, § 22 Abs. 1 WEG. Bauliche Veränderungen bedürfen gemäß § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung aller Miteigentümer, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.**
- 3. Die Folge der Fassung als bloßer Mehrheitsbeschluss ist nicht etwa die Nichtigkeit mangels Beschlusskompetenz, da das Erreichen der erforderlichen Stimmenzahl nicht kompetenzbegründend ist, sondern eine auf Anfechtung hin aufzuhebende rechtswidrige Beschlussfassung.**
- 4. Bei der Beurteilung eines Nachteils aufgrund einer baulichen Veränderung ist nicht erforderlich, dass die nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks aus der Wohnung der Klägerin sichtbar ist (vgl. OLG Celle WuM 1995, 338; Jennißen-Hogenschurz, WEG § 22 Rdnr. 32). Vielmehr genügt es, dass die bauliche Veränderung der Anlage von außen wahrnehmbar ist (OLG Zweibrücken, ZMR 2004, 61). Konsequenterweise kommt es auch nicht auf den Standort des Betrachters auf der Sondereigentums- bzw. Sondernutzungsfläche der Klägerin an.**

LG München I, Urteil vom 16.02.2009; Az.: 1 S 20283/08

Tenor:

- I. Das Urteil des Amtsgerichts Lindau vom 31.10.2008 wird aufgehoben.
- II. Der in der der Wohnungseigentümerversammlung vom 24.1.2008 unter TOP 2 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.
- III. Die Beklagten tragen samtverbindlich die Kosten beider Rechtszüge.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 4.000,- € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

Entscheidungsgründe

II.

Die zulässige Berufung ist vollumfänglich begründet.

1. Die Klage ist gegen den richtigen Beklagten gerichtet.

Zwar haben die Beklagten eingewendet, die Klage sei gegen „die Wohnungseigentümergeinschaft“ gerichtet gewesen und vom Amtsgericht im Rubrum auch so ausgesprochen worden. Jedoch nennt der Antrag im Passivrubrum zugleich die Liste der Wohnungseigentümer und ist damit zumindest mehrdeutig und somit auslegungsfähig.

Für die Frage, wer in einem Rechtsstreit Partei geworden ist, ist jedoch die von den Parteien gewählte Bezeichnung alleine nicht ausschlaggebend, sondern vielmehr, welcher Sinn ihr im Wege der Auslegung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts der Klageschrift aus Sicht der Empfänger (Gericht und Gegner) beizulegen ist (st. Rspr., BGH, NJW 1998, 1496, 1498). Dabei ist bei mehrdeutiger Parteibezeichnung grundsätzlich diejenige Partei anzusprechen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden soll (LG Düsseldorf ZMR 2008, 910). Insofern ergibt die Auslegung auch eindeutig, dass bei der Anfechtungsklage – anders als etwa bei einem Schadensersatzanspruch (vgl. OLG München MDR 2007, 1305) – gemäß § 46 Absatz 1 Satz 1 WEG nur die übrigen Eigentümer als Personenmehrheit in Betracht kommen.

2. Der Anfechtungsantrag ist auch begründet, da der Beschluss, mit dem die Errichtung des Gartenhauses auf der Sondernutzungsfläche des Miteigentümers M. genehmigt wird, entgegen § 22 Abs. 1 WEG nicht mit der bloßen Mehrheit der Stimmen gefasst werden konnte.

a. Bei der Genehmigung des bereits errichteten Gartenhauses handelt es sich um die Genehmigung einer baulichen Veränderung durch den Miteigentümer M, § 22 Abs. 1 WEG.

Bauliche Veränderungen bedürfen gemäß § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung aller Miteigentümer, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Als Nachteil in diesem Sinne ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung zu verstehen. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage

verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGHZ 116, 392; BayObLG ZMR 1987, 190).

b. Nach diesen Grundsätzen ist aufgrund der vorgelegten aussagekräftigen Lichtbilder, aufgrund der vom Erstgericht im Augenscheinstermin vom 7.7.2008 getroffenen Feststellungen und aufgrund des unstrittigen Sachverhalts eine Beeinträchtigung über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus zu bejahen.

Nach diesen Feststellungen misst das Gartenhaus ca. 9 qm und bedeckt etwa $\frac{1}{4}$ der Sondernutzungsfläche des Miteigentümers M.. Das Gartenhaus ist ferner gut von der Sondereigentumseinheit der Klägerin ebenso wie von den Sondernutzungsflächen der angrenzenden Miteigentumseinheiten zu sehen. Dabei ist das Gericht – anders als etwa bei dem individuellen Beseitigungsanspruch eines Miteigentümers – nicht auf die Beurteilung des Nachteils nur für diesen Miteigentümer beschränkt. Maßgeblich ist vielmehr der Blickwinkel von allen Gemeinschafts- (auch Sondernutzungs-)flächen sowie von allen Sondereigentumseinheiten. Es ist also noch nicht einmal erforderlich, dass die nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks aus der Wohnung der Klägerin sichtbar ist (vgl. OLG Celle WuM 1995, 338; Jennißen-Hogenschurz, WEG § 22 Rdnr. 32). Vielmehr genügt es, dass die bauliche Veränderung der Anlage von außen wahrnehmbar ist (OLG Zweibrücken, ZMR 2004, 61). Konsequenterweise kommt es auch nicht auf den Standort des Betrachters auf der Sondereigentums- bzw. Sondernutzungsfläche der Klägerin an.

Die Kammer hält den vorliegenden Fall auch nicht mit der Entscheidung des BayObLG in NJW-RR 2003, 952 für vergleichbar. Dort wurde der Blick auf eine neu errichtete Garage durch die bereits vorhandene Bepflanzung nahezu verdeckt. Eine solche Bepflanzung ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Das Gartenhaus wird, wie sich aus den vorgelegten Lichtbildern ergibt, durch nichts verdeckt.

Ob weitere Gartenhäuschen in den umliegenden Sondernutzungsbereichen errichtet sind, kann offen bleiben, da jedenfalls nicht vorgetragen wurde, dass weitere auch der Größe nach vergleichbare Gartenhäuser existieren.

c. Die Folge der Fassung als bloßer Mehrheitsbeschluss ist nicht etwa die Nichtigkeit mangels Beschlusskompetenz, da das Erreichen der erforderlichen Stimmenzahl nicht kompetenzbegründend ist (vgl. OLG Zweibrücken, ZMR 2004, 61; Spielbauer / Then, WEG, § 22 Rdnr. 6). Der Beschluss war daher für ungültig zu erklären.

Nach allem war der Klage vollumfänglich stattzugeben. Die Berufung der Klägerin war erfolgreich.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht

zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 Abs. 2, 43 Nr. 1 WEG nicht gegeben.

4. Der Streitwert wurde gemäß § 49 a Abs. 1 GKG auf 4.000,- € festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung durch das Amtsgericht.