

Amtsgericht Oberhausen

IM NAMEN DES VOLKES URTEIL

§§ 22 Abs. 1 S. 1, 14 Nr. 1 WEG

- 1. Ein Katzennetz mit Ständerwerk an einem Balkon ist eine bauliche Veränderung.**
- 2. Unerheblich für das Vorliegen einer baulichen Veränderung ist, ob ein Substanzeingriff in das Gemeinschaftseigentum vorliegt.**
- 3. Selbst wenn der Wohnungseigentümer die gesamte Konstruktion lediglich auf der Balkonbrüstung verschraubt hat, so stellt dies dennoch eine bauliche Veränderung dar, denn durch sie wird die Balkonbrüstung baulich umgestaltet, auch wird das Gesamtbild der rückwärtigen Hausfassade umgestaltet.**
- 4. Die Duldung eines Katzennetzes könnte unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes der Wohnungseigentümer dazu führen, dass auch andere Wohnungseigentümer ähnliche Konstruktionen auf ihren Balkonen anbringen möchten. Eine völlige Vergitterung bzw. Vernetzung der rückwärtigen Fassade wäre dann die Folge.**

AG Oberhausen, Urteil vom 10.05.2011; Az.: 34 C 130/10

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentumsanlage Ixx in Oberhausen.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer einer Wohnung im Erdgeschoss bzw. I. Geschoss. Seine Wohnung verfügt über einen ca. 12 m langen Balkon. Auf diesem hat er unter Zuhilfenahme diverser Querverstrebungen ein sogenanntes Katzennetz errichtet.

Wegen der Einzelheiten wird auf die eingereichten Fotos (Blatt 15 bis 18 sowie Blatt 20 bis 22 der Akte) verwiesen.

Auf einer Wohnungseigentümerversammlung vom 24.11.2010 beantragte er für die Anbringung des Katzennetzes inklusive Ständerwerk die nachträgliche Zustimmung der Wohnungseigentümer. Der Antrag wurde mehrheitlich unter TOP 10 abgelehnt.

Hiergegen richtet sich die Anfechtungsklage des Klägers.

Er trägt vor, das Katzennetz stelle keine bauliche Veränderung dar, da insbesondere kein Eingriff in die Bausubstanz vorhanden sei. Das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage werde auch nicht erheblich beeinträchtigt.

Zu berücksichtigen sei, dass der Balkon zur Hausrückseite liege, dort hielten sich auf dem dortigen Garagenhof allenfalls nur die Wohnungseigentümer auf.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 24.11.2010 zu Tagesordnungspunkt 10 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie machen geltend, das Katzennetz inklusive Ständerwerk stelle eine unzulässige bauliche Veränderung dar. Es sei zumindest unklar, ob durch die Konstruktion nicht auch die Bausubstanz beschädigt worden sei. Außerdem stelle das Katzennetz inklusive Ständerwerk eine optische Beeinträchtigung dar.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch einen Ortstermin.

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 18.04.2011 (Blatt 47 der Akte) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nicht begründet.

Der angefochtene Beschluss war nicht für ungültig zu erklären, weil er ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Weil das streitgegenständliche Katzennetz inklusive Ständerwerk eine gemäß § 22 Absatz 1 WEG unzulässige bauliche Veränderung darstellt, und die übrigen Wohnungseigentümer nicht unerheblich beeinträchtigt, ist hierfür die Zustimmung

der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich. Diese Zustimmung ist in dem angefochtenen Beschluss grade nicht erteilt worden.

Ein Anspruch auf eine solche Zustimmung besteht nicht.

Das Katzennetz mit Ständerwerk ist eine bauliche Veränderung.

Eine solche bauliche Veränderung im Sinne des §§ 22 Absatz 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.

Es handelt sich um eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die auf Veränderung des vorhandenen Zustandes gerichtet ist und zwar dadurch, dass Gebäudeteile verändert, Einrichtungen oder Anlagen neu geschaffen oder geändert werden (vergleiche Bärmann/Merle, WEG, 11. Auflage, § 22 Rn 7).

Unerheblich für das Vorliegen einer baulichen Veränderung ist, ob ein Substanzeingriff in das Gemeinschaftseigentum vorliegt (Timme/Elzer, WEG, § 22 Rn 20).

Es ist in diesem Sinne bereits entschieden worden, dass eine bauliche Veränderung ohne erheblichen Substanzeingriff schon in der Änderung der Farbgestaltung der Fassade liegt (Elzer/Timme, am angegebenen Ort, mit weiteren Nachweisen).

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass es gänzlich unerheblich ist, ob das Katzennetz mit seinem Ständerwerk fest in dem Gemeinschaftseigentum, nämlich in der betonartig ausgeführten Balkonbrüstung, verankert ist oder nicht.

Selbst wenn man hier davon ausgeht, dass der Kläger die gesamte Konstruktion lediglich auf der Balkonbrüstung verschraubt hat, so stellt dies dennoch eine bauliche Veränderung dar, denn durch sie wird die Balkonbrüstung baulich umgestaltet, auch wird das Gesamtbild der rückwärtigen Hausfassade umgestaltet.

Zu einer solchen einseitigen Umgestaltung ist der Kläger als Wohnungseigentümer nicht befugt, weil sich sein Sondereigentum nicht auf die optische Gestaltung der Hausfassade erstreckt.

Bereits die Balkonbrüstung ist, da sie mitprägend für die optische Gestaltung der Fassade ist, Gemeinschaftseigentum. Demzufolge stellt schon der dauerhafte Aufbau der streitgegenständlichen Konstruktion auf dieser Balkonbrüstung eine Umgestaltung bzw. Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar, ohne dass es auf die technischen Einzelheiten der Befestigung oder gar der Frage eines Substanzeingriffes in die Balkonbrüstung ankäme.

Das Katzennetz inklusive Ständerwerk beeinträchtigt die Wohnungseigentümer auch ungebührlich im Sinne des § 14 Nummer 1 WEG.

Spätestens durch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ist klageworden, dass das Katzennetz mit seinen ganz erheblichen Ausmaßen einen schwerwiegenden Eingriff in die optische Gestaltung der Fassade darstellt. Die gesamte Konstruktion ist allein auf der Längsseite 12 m lang. Sie erstreckt sich über eine Höhe von 1,10 m. Die Konstruktion fällt sofort ins Auge, wenn man die hintere Fassade betrachtet.

Dieser Eindruck wird noch dadurch verstärkt, dass der Kläger auffällige blau gestrichene Querverstrebungen zur Befestigung des Katzennetzes verwendet hat. Diese Farbe passt in keiner Weise zu der sonstigen Farbgestaltung der Fassade, welche von rotbraunem Klinker und grauen Beton dominiert wird.

Die optisch sehr auffällige Konstruktion stört entscheidend bei unbefangener Betrachtung das Gesamtbild der Hausfassade. Darin liegt zugleich ein nicht hinzunehmender Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer.

Dabei kommt es auch nicht darauf an, dass hier nicht die Vorderseite des Hauses, sondern die Rückseite betroffen ist.

Der Kläger räumt selbst ein, dass die Rückseite des Hauses zumindest als Garagenhof genutzt wird und dass sich dort auch Wohnungseigentümer aufhalten. In diesem Fall sehen die Wohnungseigentümer die störende Konstruktion. Es kann keine Rede davon sein, dass diese Konstruktion vom Garagenhof aus nicht sichtbar ist oder dort befindliche Wohnungseigentümer nicht stört.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob und wie der Garagenhof oder der sich daran anschließende Garten- bzw. die Grünfläche noch in anderer Art und Weise genutzt werden. Fakt ist jedenfalls auch nach den Ausführungen des Klägers, dass Wohnungseigentümer die rückwärtige Fassade sehen können und auch sehen. Sie werden daher durch diese Konstruktion beeinträchtigt.

Nicht von der Hand zu weisen ist auch die nachvollziehbare Erwägung der Beklagten, dass die Duldung des streitgegenständlichen Katzennetzes unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes der Wohnungseigentümer dazu führen könnte, dass auch andere Wohnungseigentümer ähnliche Konstruktionen auf ihren Balkonen anbringen möchten. Eine völlige Vergitterung bzw. Vernetzung der rückwärtigen Fassade wäre dann die Folge. Dies ist keineswegs ein ordnungsgemäßer Zustand, den die Wohnungseigentümer hinnehmen müssen.

Das Gericht weiß sich in dieser Entscheidung völlig konform mit der obergerichtlichen Rechtsprechung. Dort ist schon vor längerer Zeit entschieden worden, dass das Anbringen eines Katzennetzes eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung darstellt und auch - weil deutlich sichtbar - schon begrifflich nicht mehr als geringfügig oder vernachlässigbar eingestuft werden kann (OLG Zweibrücken, NZM 1998, 376).

Dieser zutreffenden Rechtsprechung schließt sich das hier erkennende Gericht an. Diese Rechtsprechung ist auch nicht überholt, sondern immer noch zu beachten und richtig.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die streitgegenständliche Konstruktion den typischen Fall einer ganz erheblich störenden baulichen Veränderung darstellt und daher unzulässig ist.

Für den Fall, dass die Zustimmung der beeinträchtigten Wohnungseigentümer fehlt, ist anerkannt, dass ein Anspruch auf Zustimmung zu einer solchen baulichen Veränderung nicht besteht (Bärmann/Merle, am angegebenen Ort, § 22 Rn 156).

Weil der Kläger demnach nicht die Zustimmung der Beklagten zu der baulichen Veränderung verlangen kann, ist der angefochtene Beschluss, mit dem diese Zustimmung versagt worden ist, nicht zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Streitwert: 500,00 EUR.

Richter am Amtsgericht