AG Landshut, Endurteil v. 22.12.2021 – 14 C 978/21

**Titel:**

## Anfechtungsklage, Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Wohnung, Beschlusskompetenz, Sondernutzungsrecht, Zustimmung, Gesamteindruck, Gemeinschaftsordnung, Versammlung, Klage, Verfahren, Anlage, Terrasse, Art und Weise, gemeinschaftlichen Eigentum, Fehlen der Beschlusskompetenz

**Schlagworte:**

Anfechtungsklage, Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Wohnung, Beschlusskompetenz, Sondernutzungsrecht, Zustimmung, Gesamteindruck, Gemeinschaftsordnung, Versammlung, Klage, Verfahren, Anlage, Terrasse, Art und Weise, gemeinschaftlichen Eigentum, Fehlen der Beschlusskompetenz

**Rechtsmittelinstanz:**

LG München I, Endurteil vom 22.09.2022 – 36 S 613/22 WEG

## Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

1
Die Klägerin erhebt Anfechtungsklage gegen zwei auf der Versammlung der Wohnungseigentümer der Beklagten am 29.06.2021 gefassten Beschlüsse.

2
Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten, nämlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Wohnanlage in …. Der Klägerin steht das Sondereigentum an der im ersten Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 2 mit Balkon zu. Auf der außerordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer vom 29.06.2021 wurden mehrheitlich die beiden nachgenannten Beschlüsse (Anlage K 3) gefasst, die die Klägerin mit ihrer am 27.07.2021 eingegangenen und am 02.08.2021 zugestellten Klage anficht:

TOP 1: „Die Eigentümergemeinschaft ist nicht gewillt, der Wohnungseigentümerin … die Klage- bzw. Prozessführungsbefugnis zu überlassen und untersagt Frau … die Fortführung des Prozesses."

TOP2: „Herrn … wird die errichtete Gabionenwand genehmigt, unter der Voraussetzung, dass diese auf das Maß der Vorderseite, somit auf ca. 70 cm, gekürzt und diese mittels einer weiß gestrichenen Sichtschutzwand aus Holz in Höhe von ca. 160 bis max. 180 cm verkleidet wird."

3
… ist ebenfalls Mitglied der Beklagten; ihm steht das Sondereigentum an der im Erdgeschoss direkt unter der Wohnung der Klägerin befindlichen Wohnung Nr. 1 zu. An diese schließt sich eine Terrasse Nr. 1 mit Gartenfläche an, die im Gemeinschaftseigentum steht und an der dem Beklagten ein Sondernutzungsrecht zusteht. Der Beklagte hat im Sommer 2019 ohne Zustimmung der Klägerin und der übrigen Wohnungseigentümer auf dieser Terrasse unter Entfernung einer Ligusterhecke eine Gabionenmauer errichtet, die aus etwa faustgroßen Steinen besteht, die blickdicht in Metallkäfigen liegen (Lichtbild K 8). Die Mauer erstreckte sich über die gesamte Länge der Terrasse etwa 6,60 m parallel zur … in einer Höhe von etwa 80 cm (Lichtbild Anlage K 7) und weiter im rechten Winkel über die gesamte Breite der Terrasse über etwa 3,25 m in Verlängerung der Außenhausmauer in Höhenstufen von 1,33 m und 1,80 m, wobei sich die höchste Stufe unter dem Balkon der Klägerin befand. Zwischenzeitlich hat der Beklagte die Gabionenmauer – wie im Beschluss zu TOP 2 beschrieben – gekürzt und verkleidet, wobei die Sichtschutzwand an dem Gitter befestigt ist, das ursprünglich Teil des Gitterkäfigs der Gabionenmauer war. Die Klägerin verlangt auf

der Längsseite eine Höhenreduzierung auf 20 cm; mit der Sichtschutzwand auf der Breitseite ist sie einverstanden, jedoch nicht mit deren Befestigung auf dem Drahtgitter.

4
Die Klägerin hat vor der Kürzung und Verkleidung der Gabionenmauer gegen den Miteigentümer … vor dem Amtsgericht Landshut auf Entfernung der Gabionenmauer geklagt. Mit gerichtlicher Verfügung vom 17.05.2021 in diesem Verfahren (Az. 14 C 1364/20) hat das Gericht bei der Verwalterin der Beklagten unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 07.05.2021 (Az. V ZR 299/19) angefragt, wie sich die Beklagte zu der Problematik der Prozessführungsbefugnis in dem Verfahren verhalten will (zum Wortlaut der Anfrage: Anlage K 5). Daraufhin hat die Beklagte den Beschluss zu TOP 1 gefasst.

5
Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Beschluss zu TOP 1 fehlerhaft sei, weil er zu unbestimmt sei und der Klägerin die gesamte Prozessführungsbefugnis entziehe, auch soweit sie diese auf die Beeinträchtigung ihres Sondereigentums aufgrund der Einstiegsgefahr stütze, wofür schon die Beschlusskompetenz fehle. Der Beschluss zu TOP 2 sei fehlerhaft, weil es sich bei der Errichtung der Gabionenmauer um eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG handle und zudem § 1 Nr. 7 der Gemeinschaftsordnung (Anlage K 7) eine solche untersage.

6
Die Klägerin beantragt:

Die Beschlüsse der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der WEG … vom 29.06.2021 zu TOP1 und TOP2 werden für ungültig erklärt.

7
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

8
Der Beklagte ist der Ansicht, dass sie berechtigt war, der Klägerin die Prozessführung zu untersagen und der Beschluss zu TOP 1 dahingehend auszulegen sei, dass der Klägerin nur bezüglich ihrer Rügen wegen des Verstoßes gegen die Gemeinschaftsordnung sowie der nachteiligen Veränderung des Erscheinungsbildes die Führung des anhängigen Verfahrens untersagt worden wäre. Der Beschluss zu TOP 2 entspräche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch die Gabionenmauer vorläge und den Sicherheitsbedenken der Klägerin durch den Beschluss Rechnung getragen worden sei.

9
Hinsichtlich der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze mit Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlungen vom 10.12.2021 vollinhaltlich Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I.

10
Die gemäß §§ 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4, 44, 45 WEG, § 23 Nr. 2 c) GVG zulässige, insbesondere rechtzeitig erhobene, Klage erweist sich als unbegründet. Denn die angefochtenen Beschlüsse halten einer Überprüfung anhand der erhobenen Rügen stand.

11
1. Der Beschluss zu TOP 1 ist ordnungsgemäß.

12
Der Beschluss ist hinreichend bestimmt. Zwar wird darin weder das Aktenzeichen des Verfahrens noch der Gegner der Wohnungseigentümerin … genannt, doch ist dies ausnahmsweise entbehrlich, weil der Rechtsstreit durch die Erläuterungen im Einladungsschreiben (Anlage K 1) und im Sitzungsprotokoll (Anlage K 3) hinreichend gekennzeichnet ist. So heißt es im Eingang des Protokolls unter Ziffer 1: „Beschlussfassung zum Gerichtsverfahren …: Wahrung der Prozessführungsbefugnis“. Zudem war dies

zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der einzige Prozess der Klägerin, mit dem sie Rechte in Bezug auf den Miteigentümer … und die Beklagte geltend machte.

13
Der Beschluss ist auch nicht deshalb unwirksam, weil er der Klägerin generell die Prozessführungsbefugnis entziehen und der Wohnungseigentümerversammlung die Beschlusskompetenz hierfür fehlen würde. Denn der Beschluss formuliert, dass die Eigentümergemeinschaft nicht gewillt ist, der Klägerin die Prozessführungsbefugnis zu überlassen. Dies setzt aber denknotwendig voraus, dass nur diejenige Prozessführungsbefugnis gemeint ist, die originär der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zusteht. Denn nach dem seit 01.12.2020 geltenden § 9a Abs. 2 WEG ist der einzelne Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht mehr prozessführungsbefugt für die sich aus dem Gemeinschaftseigentum ergebenden Rechte, sondern nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Bundesgerichtshof hat allerdings mit Urteil vom 07.05.2021 (Az. V ZR 299/19) entschieden, dass für die bereits vor Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 01.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum geltend macht, fortbesteht, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9 b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird. Dies zugrunde gelegt besteht kein Zweifel, dass der Beschluss zu TOP 2 genau diesen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Ausdruck bringen wollte. Richtig ist, dass ein Wohnungseigentümer auch nach neuem Recht prozessführungsbefugt gegenüber jedermann ist, soweit er seine Ansprüche auf die Beeinträchtigung seines Sondereigentums stützt. Insoweit ist der einzelne Wohnungseigentümer sogar ausschließlich prozessführungsbefugt und nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese kann ihm insoweit auch nichts „überlassen“. Es ist daher ausgeschlossen, dass die Versammlung der Wohnungseigentümer der Klägerin ihre originäre und unentziehbare Prozessführungsbefugnis betreffend die Geltendmachung von Rechten aus dem Sondereigentum entziehen wollte. So kann der Beschluss weder seinem Sinn noch seinem Wortlaut nach verstanden werden. Auch aus der Formulierung, dass der Klägerin die Fortführung des Prozesses untersagt werde, kann nichts anderes hergeleitet werden, da dieser Satzteil mit dem vorherigen, der sich gegen das Überlassen ausspricht, verbunden ist und sich darauf bezieht.

14
Schließlich steht es im Ermessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einem ihrer Mitglieder die Berechtigung zur gerichtlichen Geltendmachung von Gemeinschaftsrechten zu entziehen, zumal wenn sie – wie hier – die Gabionenwand in abgeänderter Ausführung genehmigen möchte.

15
2. Der Beschluss zu TOP 2 ist ebenfalls ordnungsgemäß.

16
Die Beklagte konnte die vom Wohnungseigentümer … errichtete Gabionenwand in der im Beschluss genannten modifizierten Art mit einfacher Mehrheit nachträglich genehmigen, da weder die Bestimmungen des § 20 Abs. 4 WEG noch die Gemeinschaftsordnung entgegenstehen.

17
Die Gabionenwand bewirkt keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG, zumindest nicht in der Ausführung, die mit dem Beschluss zu TOP 2 genehmigt wurde. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Gabionenwand den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage nachteilig verändern würde, kann darin noch keine grundlegende Umgestaltung gesehen werden (vgl. Hügel/Elzer, 3. Auflage 2021, § 20 Rn. 151).

18
Zumindest in der mit Beschluss zu TOP 2 genehmigten Ausführung wird die Klägerin durch die Gabionenwand auch nicht unbillig benachteiligt. Dies wäre nur der Fall, wenn ihr Nachteile zugemutet würden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteile ausgeglichen würden (Hügel/Elzer, 3. Auflage 2021, § 20 Rn. 154). Die optische Beeinträchtigung durch die Gabionenwand stellt keinen besonderen Nachteil für die Klägerin dar, da die Gabionenwand auf der Längsseite nur noch 70 cm hoch und auf der Breitseite mit einer weißen Holzwand verkleidet ist. Soweit die Klägerin – wie sie in der mündlichen Verhandlung angegeben hat – eine Höhenreduzierung auf 20 cm auf der Längsseite anstrebt, erscheint dies keine wesentliche Verbesserung des Gesamteindrucks gegenüber

einer Mauerhöhe von 70 cm zu bewirken. Umgekehrt würde die Gabionenwand dann die vom Eigentümer … angestrebte Sichtschutzfunktion nicht mehr ausreichend erfüllen. Mit der weißen Holzwand auf der Breitseite ist die Klägerin – wie sie in der mündlichen Verhandlung angab – ohnehin grundsätzlich einverstanden, weshalb insoweit § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG nicht greift. Sie stört sich aber an dem innen liegenden Drahtgitter, an der die Holzwand befestigt ist, weil sie befürchtet, dass man dieses als Steighilfe benutzen könnte, um in ihren Balkon und sodann in ihre Wohnung widerrechtlich einzudringen. Diese Befürchtung der Klägerin ist aber nicht begründet, zumindest erscheint das von ihr behauptete Sicherheitsrisiko sehr gering. Das Gericht hat sich hiervon in der mündlichen Verhandlung auch durch Inaugenscheinnahme eines Fotos auf dem Handy des Beklagtenvertreters überzeugen können, das unstreitig den aktuellen Zustand zeigt. Demnach ist es nur schwer möglich von der errichteten Holzwand auf den Balkon der Klägerin zu klettern, zumindest nicht leichter als dies ohnehin mittels anderer Hilfsmittel möglich wäre. Andererseits ist das Interesse des Eigentümers … nachvollziehbar, einen Sichtschutz in der (nachträglich) genehmigten Höhe zu dem unmittelbar an die Breitseite der Terrasse angrenzenden öffentlichen Weg zu haben. Diesem Interesse kann nur durch eine etwas erhöhte Einrichtung – welcher Art auch immer – Rechnung getragen werden, womit die Klägerin ja auch einverstanden ist. Aus der Befestigung der Sichtschutzwand an einem Drahtgitter, woran alleine die Klägerin sich stört, erwächst ihr aber kein Nachteil von entscheidendem Gewicht.

19
Die Errichtung der Gabionenwand in der durch den Beschluss genehmigten Ausführung verstößt auch nicht gegen die Gemeinschaftsordnung. Denn § 7 Nr. 1 regelt nur die gärtnerische Bepflanzung der Terrassen und die Nutzung des Gartens, nicht aber, ob und in welcher Art und Weise Abtrennungen, wie etwa Mauern oder Zäune, errichtet werden dürfen.

20
Die Beklagte konnte daher mehrheitlich einen Beschluss fassen, mit der dem Eigentümer … nachträglich die errichtete Gabionenwand in reduzierter Ausführung genehmigt wird.

II.

21
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.