

Titel:

Speicherausbau als Wohnung keine zulässige bauliche Veränderung

Normenkette:

WEG § 20

Leitsätze:

Ein Beschluss bezüglich eines Speicherausbaus zur Wohnfläche entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die beabsichtigte Wohnnutzung gegen die Zweckbestimmung verstößt und die Maßnahme deshalb unzulässig ist. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist in der Teilungserklärung ein Speicher als Teileigentum bestimmt, besteht eine Beschlusskompetenz zur Genehmigung von Ummbaumaßnahmen für eine Wohnnutzung nicht. (Rn. 19 – 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Teileigentum, bauliche Veränderung, Baumaßnahme, Beschlusskompetenz

Fundstellen:

ZMR 2023, 930

LSK 2023, 31512

Tenor

1. Der unter TOP 5 der ETV vom 02.06.2022 gefasste Beschluss (Antrag Nr. 112: Speicherausbau zu Wohnfläche durch Eigentümer der Wohnung 12) wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger macht gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Ungültigerklärung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 02.06.2022 geltend.

2

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger ist Sondereigentümer der Wohnung Nr. 11. Die WEG wird von der BIG H1. GmbH verwaltet.

3

Streitgegenständlich ist hier der zu TOP 5 gefasste Beschluss bezüglich eines Speicherausbaus zur Wohnfläche durch die Eigentümer der Wohnung 12.

4

Hinsichtlich des Wortlauts des streitgegenständlichen Beschlusses wird auf das als Anlage K 1 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.06.2022 Bezug genommen.

5

Der Beschluss wurde vom Kläger mit Klageschrift vom 01.07.2022, eingegangen bei Gericht am selben Tag angefochten und mit Schriftsatz vom 01.08.2022, eingegangen bei Gericht am selben Tag begründet.

6

Der Kläger trägt im Wesentlichen vor, dass in der Teilungserklärung vom 29.12.1980 (vorgelegt als Anlage K 2) die WE 12 im Dachgeschoss mit Speicher bzw. Spitzboden beschrieben sei. Ein Ausbau wäre eine zweckbestimmungswidrige Nutzung, da es sich um ein unselbstständiges Teileigentum handelt, dessen

Nutzung zu Wohnzwecken nicht zulässig sei. § 20 Abs. 1 WEG umfasse nicht die Genehmigung einer unzulässigen Nutzung als Sondereigentum.

7

Darüber hinaus handele es sich um eine grundlegende Umgestaltung im Sinne von § 20 Abs. 4 WEG. Zudem müssten gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG auch öffentlich-rechtliche Normen beachtet werden. Dies sei hier im Hinblick auf Brand- und Versicherungsschutz fraglich. Die Nutzung verstoße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften.

8

Ferner seien die unter TOP 5 gefassten Beschlüsse vielfach zu unbestimmt. Die wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Entscheidung der Eigentümer habe nicht vorgelegen, da die Genehmigungsplanung und der Brandschutznachweis erst nach der Eigentümerversammlung beantragt worden seien und die Statik erst vor Baubeginn vorgelegt werden solle. Auch was die Zahl und Gestaltung von Dachflächenfenstern und Glauben angehe, so sei dies zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht bekannt gewesen. Es bestehe auch keine Beschlusskompetenz, die Übernahme von Mietminderungen zu beschließen. Das Gleiche gelte für eine generelle Änderung des Kostenverteilungsschlüssels.

9

Der Kläger beantragt daher:

Wie zuerkannt.

10

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

11

Sie führt im Wesentlichen aus, dass es sich nicht um eine unzulässige Nutzungsänderung handle. Eine ausdrückliche Regelung in der Teilungserklärung dahingehend, dass der Spitzboden nicht der Wohnnutzung diene, sei in der Teilungserklärung nicht enthalten. Die Wohnnutzung entspreche vielmehr dessen Beschaffenheit. Zudem sei es ein Gebot der Gleichbehandlung, da der Spitzboden über der Wohnung Nr. 13 ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut sei, so wie dies auch für die Wohnung Nr. 16 gelte.

12

Zudem sei in der Eigentümerversammlung vom 30.11.2000 (TOP 7, Anlage B 4) bereits eine grundsätzliche Genehmigung für diesen Umbau erteilt worden. Von einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage könne keine Rede sein, da hier lediglich ein weiterer Speicher ausgebaut werde. Ein öffentlich-rechtliches Verbot liege nicht vor. Die Beschlüsse seien auch nicht zu unbestimmt. So hätten die Eigentümer aus dem Bauplan (Anlage B 5) die notwendigen Details ersehen können. Über eine Kostenverteilung sei schon im Jahr 2005 bezüglich der Einheit Nr. 16 beschlossen worden. Insoweit erfolge hier nur eine Anpassung.

13

Zur Ergänzung des Tatbestands wird vollumfänglich auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 31.05.2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14

Die Klage ist zulässig.

15

Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 23 Nr. 2c GVG und § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG.

16

Die zulässige Klage ist auch begründet.

17

Die Klageerhebungs- und Klagebegründungsfrist des § 45 WEG wurde eingehalten.

18

Der zu TOP 5 gefasste Genehmigungsbeschluss entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

19

Die streitgegenständliche Wohnung Nr. 12 ist in der Teilungserklärung vom 29.12.1980 (Anlage K 2) beschrieben als „Miteigentumsanteil zu 90,46/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung samt dem darüber liegenden Speicher bzw. Spitzboden.“

20

Der Speicher bzw. Spitzboden zur Wohnung Nr. 12 stellt daher ein unselbstständiges Teileigentum dar. Die streitgegenständliche Teilungserklärung enthält insoweit nicht lediglich unverbindliche Nutzungsvorschläge, sondern eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter. Das folgt schon daraus, dass die Einheit Nr. 12 als Wohnung bezeichnet wird, ergänzt durch den darüber liegenden Speicher bzw. Spitzboden. Speicherräume bzw. Räume im Spitzboden sind per definitionem Teileigentum, sowie auch ein Keller, sodass eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht zulässig ist. Die Nutzung des Speichers bzw. Spitzbodens ist somit nur im Rahmen seiner Beschaffenheit zulässig, also nicht zu Wohnzwecken.

21

Die hier genehmigten streitgegenständlichen Baumaßnahmen sollen eine Nutzung der Räume im Speicher bzw. Spitzboden als Wohnräume ermöglichen. Dies würde dazu führen, dass im Sondereigentum stehenden Räume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, künftig zu Wohnzwecken genutzt werden würden. Damit verbunden wäre ein Eingriff in grundbuchrechtliche Zweckbestimmungen von Räumen und Flächen; eine derartige Umwidmung ist von der Mehrheitsmacht im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG nicht umfasst.

22

Auf eine Gleichbehandlung mit den Wohnungen Nr. 13 und Nr. 16 können sich die Eigentümer der Wohnung Nr. 12 nicht berufen, da hinsichtlich des Ausbaus des Speichers über der Wohnung Nr. 13 ein Nachtrag zur Teilungserklärung vom 05.08.1982 (Anlage B 1) existiert und hinsichtlich des Ausbaus des Speichers über der Wohnung Nr. 16 nicht bekannt ist, auf welcher Grundlage dies geschehen ist. Auch auf eine Gestattung des Ausbaus für die WE 12 in der Eigentümerversammlung vom 30.11.2000, TOP 7 (Anlage B 4) können sich die Eigentümer der Wohnung Nr. 12 nicht berufen, da dieser Beschluss zum einen nichtig sein dürfte, zum anderen die neuen Eigentümer der Wohnung Nr. 12 eine neue Baugenehmigung beantragt haben auf der Grundlage des Bauplans (Anlage B 5).

23

Auch haben wesentliche Entscheidungsgrundlagen für die Beschlussfassung gefehlt, so die Genehmigungsplanung, der Brandschutznachweis und die Statik.

24

Auf diese und weitere Argumente des Klägers kommt es jedoch entscheidungserheblich nicht an, da die Genehmigung schon eine Möglichkeit und Förderung der Wohnnutzung darstellen würde, die gegen die Zweckbestimmung verstößt, sodass die streitgegenständlichen Maßnahmen unzulässig sind (vergleiche zum Beispiel Landgericht München I ZWE 2014, 189).

25

Als Unterlegene trägt die Beklagte die Kosten des Rechtsstreits, § 91 ZPO.

26

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf § 709 ZPO.

27

Der Streitwert wurde bereits in der mündlichen Verhandlung auf 50.000,00 € festgesetzt.