

Titel:

Beschlussersetzung durch das Wohnungseigentumsgericht wegen baulicher Veränderung des Gemeinschaftseigentums

Normenkette:

WEG § 18 Abs. 2 Nr. 1, § 44 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Die Anfechtungsklage gegen die Ablehnung des Erfüllens eines Begehrens ist dann begründet, wenn der zu erfüllende Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet war. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Ermessensentscheidung im Rahmen einer gerichtlichen Beschlussersetzung gem. § 44 WEG darf das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer nur insoweit beschränken, wie dies aufgrund der zu regelnden Angelegenheit und zur Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes unbedingt nötig ist. Das Gericht hat deshalb immer vorrangig zu prüfen, ob und auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden kann, noch selbst in eigener Verantwortung eine Entscheidung zu treffen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Sofern eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch einen Eigentümer ohne einen Beschluss der WEG erfolgt ist, hat jeder Miteigentümer unabhängig von einer Beeinträchtigung einen Anspruch aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG darauf, dass die WEG sich mit der Situation befasst und im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung ihr Ermessen sachgerecht ausübt. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ist im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage eine Sachaufklärung nötig, hat diese nicht durch das Gericht im Rahmen einer Beweisaufnahme zu erfolgen. Vielmehr ist in diesen Fällen auch im Rahmen von Beschlussersetzungsklagen ebenso vorzugehen, wie dies die Eigentümer tun müssten, sodass zunächst nur ein Beschluss ersetzt wird, der etwa eine Analyse des derzeitigen Zustandes und mögliche Lösungswege zum Inhalt hat. Sodann ist es Sache der Eigentümer sich erneut mit dem Anliegen zu befassen und zu beschließen. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ermessensentscheidung, Beschlussersetzung, Wohnungseigentum, Schall- und Brandschutzvorschriften, bauliche Veränderung

Fundstellen:

ZMR 2024, 702

LSK 2024, 19678

Tenor

1. Es ist beschlossen, dass die WEG ... München hinsichtlich der vom Eigentümer ... durchgeführten Arbeiten am Bad nach pflichtgemäßem Ermessen gegen den ungenehmigten Zustand vorgeht und über die erforderlichen Maßnahmen entscheidet. Bei den Entscheidungen ist die Einhaltung der Schall- und Brandschutzvorschriften zu berücksichtigen, es sind ggf. Maßnahmen zur Überprüfung zu beschließen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen zu 1/4 die Klägerin und zu 3/4 die Beklagte.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
5. Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin ist als Eigentümerin der Wohnung Nr. ... Mitglied der Beklagten.

2

In der Teilungserklärung der WEG ist u.a. Folgendes geregelt:

„§ 1 Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß Teilungserklärung bestimmten Räume sowie die zu diesen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach den §§ 4 ff dieser Gemeinschaftsordnung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Baukörpers wesentlich berührt wird.

Zum Sondereigentum gehören hiernach, soweit vorhanden (nur beispielhaft und nicht abschließend aufgezählt):

a) die nicht tragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung oder einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Eigentumseinheit, sofern es sich nicht um Trennwände handelt,

...

c) Wandputz, Wandverkleidung und Oberfläche (z.B. Tapeten, Fliesen, Farbanstrich) der Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume innenseitig, auch soweit die Wände selbst nicht Sondereigentum sind,

...

e) Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen.

Hiernach stehen im Sondereigentum beispielsweise Wasch- und Badeeinrichtungen, Wand- und Einbauschränke, soweit zulässig.

...

g): Sondereigentum sind: die Wasserleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Steigleitung, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Hauptleitung,

...

§ 2 Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach § 1 dieser Gemeinschaftsordnung zum Sondereigentum erklärt sind.

Gemeinschaftliches Eigentum (nur beispielhaft und nicht abschließend aufgezählt) sind somit:

[...]

d) Trennwände zwischen den Sondereigentumseinheiten und Begrenzungswände zu gemeinschaftlichen Räumen, auch soweit sie nicht tragende Wände sind und sofern sie nicht im Sondereigentum stehen; “

Im Jahre 2020 oder 2021 führte der Eigentümer ... in der Nachbarwohnung der Klägerin bauliche Veränderungen in seinem Badezimmer durch. U.a. baute er jedenfalls eine bis zur Hälfte der Wand reichende Ablagenische in die Trennwand zum Sondereigentum der Klägerin ein, ferner wurden einzelne Leitungen verändert. Bei der Renovierung ihres eigenen Bades im November 2022 bemerkte die Klägerin diese Veränderungen.

3

In der Eigentümerversammlung vom 14.09.2023 wurde zu TOP 8 folgender (Negativ-) Beschluss gefasst:

„Rückbauforderung einer baulichen Veränderung: Beseitigung einer Nische in der Wohnungstrennwand (Gemeinschaftseigentum) im Bereich Badezimmer Wohneinheit ... / Hr. ...

Nachtrag vom 10.06.2023

Rückbauaufforderung einer baulichen Veränderung (Badsanierung ... 2021) Beseitigung einer Nische in der Wohnungstrennwand (Gemeinschaftseigentum) sowie der in der Wohnung Wohnungstrennwand zusätzlich neu verlegte Installationen, insbesondere Beseitigung eines dort neu in der Wohnungstrennwand verlegtem Abflussrohr für die Waschmaschine im Bereich Badezimmer Wohneinheit

Nach zahlreichem Schriftverkehr zwischen den Parteien und der WEG teilweise mit Rechtsanwälten konnte keine Lösung gefunden werden. Frau ... hat mit einer Beschlussanfechtung gedroht. Die Eigentümer haben versucht ein konstruktives Gespräch zu führen, leider ohne Erfolg. Der Gemeinschaft liegt viel daran keinen Rechtsstreit zu führen.

Beschluss Nr. 116: Vgb. Die WEG beschließt, dass der o.g. Antrag inkl. Nachtrag von der Gemeinschaft genehmigt wird.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 58,03 / 600stel Nein-Stimmen: 272,76 / 600stel Enthaltungen: 269,21 / 600stel
Damit ist der vorgenannte Beschluss mehrheitlich abgelehnt.“

4

Die Klägerin gibt an, der Eigentümer ... habe Veränderungen am in der Zwischenwand befindlichen Doppelständerwerk durchgeführt, insbesondere habe er diese verbunden. Auf Grund dieser und der weiteren durchgeführten Maßnahmen seien die Schallschutz- und Brandvorschriften nicht mehr eingehalten.

5

Die Klägerin führt aus, dass vom Eigentümer ... bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen worden seien. Nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG habe jeder Wohnungseigentümer einen individuellen Rechtsanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Nachdem die baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum durch den Eigentümer ... ohne genehmigenden Beschluss durchgeführt worden seien, könne es nach dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung geboten sein, dass die Gemeinschaft einen Anspruch auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung nach § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB geltend mache, oder eine solche auf Kosten der Gemeinschaft beseitige. Die Wohnungseigentümer hätten vorliegend ohne Abwägung entschieden, den bestehenden, der Rechtslage widersprechenden Zustand beizubehalten, dies entspreche jedenfalls nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Klägerin habe hinsichtlich des „Ob“ des Einschreitens einen unbedingten Anspruch.

6

Die Klägerin beantragt,

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 14.09.2023 zu Tagesordnungspunkt 8 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Es ist beschlossen, dass die bauliche Veränderung in Form einer Nische in der Wohnungstrennwand (Gemeinschaftseigentum) zwischen der Einheit ... und ... aufgrund einer Badsanierung sowie der in der Wohnungstrennwand zusätzlich neu verlegten Installationen, insbesondere eines dort neu in die Wohnungstrennwand verlegten Abflussrohres für die Waschmaschine im Bereich Badezimmer der Wohneinheit ... durch die Gemeinschaft und auf deren Kosten beseitigt wird, und zwar unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und des in der Teilungserklärung ausgewiesenen Nutzungszwecks dieser Einheit.“

7

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

8

Die Beklagte gibt an, dass die Qualität der Wohnungstrennwand durch den Nischeneinbau nicht verändert worden sei. Die Nische sei in Absprache mit der Klägerin bis zum Doppelständerwerk der Seite des Eigentümers ... reduziert worden.

9

Die Beklagte führt aus, es seien durch den Eigentümer ... keine Veränderungen im Gemeinschaftseigentum durchgeführt worden. Es sei bereits fraglich, ob bauliche Veränderungen vorlägen. Der WEG stehe im Übrigen hinsichtlich einer Beseitigung ein Ermessen zu. Die anderen Eigentümer hätten sich nach Abwägung gegen die Verfolgung des Anspruchs nach § 1004 BGB entschieden. Der Anspruch gegen den Eigentümer ... sei im Übrigen verjährt. Eine Genehmigung sei nur nicht erfolgt, weil die Beklagte eine Anfechtungsklage habe vermeiden wollen.

10

Im Übrigen wird auf die jeweiligen Schriftsätze der Parteien sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 24.04.2024 verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

11

Die Klage ist zulässig.

12

1. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig. Die Fristen des § 45 S. 1 WEG sind eingehalten.

13

2. Gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG kann das Gericht anstelle der Wohnungseigentümer in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss fassen, sofern eine notwendige Beschlussfassung unterbleibt. Die gerichtliche Ersetzung von Entscheidungen der zunächst zur Regelung berufenen Gemeinschaft ist subsidiär. Das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG besteht nur dann, wenn zuvor versucht wurde, eine Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung als dem primär zuständigen Beschlussorgan zu erreichen (entsprechend zu § 21 Abs. 8 WEG a.F. BGH ZWE 2010, 174, 176; LG Dortmund ZWE 2016, 32 ff.; KG ZWE 2000, 40 ff.).

14

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. In der Eigentümerversammlung vom 14.09.2023 wurde der dem klägerischen Antrag im vorliegenden Verfahren entsprechende Antrag abgelehnt.

15

Vorliegend bestand zwar kein Anspruch auf den konkret beantragten Beschluss (vgl. II.1.).

16

Für die Frage der Vorbefassung ist es jedoch ausreichend, dass sich die Eigentümerversammlung überhaupt mit der Thematik befasst hat. Dies ist vorliegend offensichtlich der Fall. Es ist nicht ersichtlich, dass die Beklagte ggf. aus rechtlichen Gründen den Beschluss abgelehnt hat, vielmehr wollte sie hinsichtlich der baulichen Veränderungen des Eigentümers ... offensichtlich nicht tätig werden (vgl. auch II. 2.). Im Übrigen muss auch die Hausverwaltung ggf. auf eine ordnungsgemäße Beschlussfassung und – formulierung hinwirken – es ist nicht sachgerecht, dass ein Eigentümer im Verhältnis zur WEG strenger beurteilt wird, als später vor Gericht, wo es im Rahmen einer beantragten Beschlussersetzung grundsätzlich ausreicht, sein Rechtsschutzziel anzugeben.

II.

17

Die Klage ist hinsichtlich der beantragten Beschlussersetzung begründet, im Übrigen unbegründet.

18

1. Hinsichtlich der Anfechtungsklage ist die Klage nicht begründet.

19

a) Die Anfechtungsklage gegen die Ablehnung des Erfüllens eines Begehrens ist dann begründet, wenn der zu erfüllende Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet war (vgl. Bärmann/Dötsch WEG § 23 Rn. 319 m.w.N.).

20

Vorliegend hat die Klägerin zwar einen Anspruch auf Tätigwerden der WEG (vgl. 2.).

21

Sie hat jedoch keinen Anspruch auf Fassung des konkret beantragten Beschlusses. Das Ermessen der WEG ist insoweit nicht auf Null reduziert. Vielmehr muss die WEG im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung zunächst die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ermessensausübung schaffen und dieses in der Folge entsprechend ausüben (vgl. 2.). Unabhängig davon ist der (abgelehnte) Beschlussantrag nicht ausreichend bestimmt, sofern er als Aufforderungsbeschluss gedacht war, ist er nicht ausreichend verständlich.

22

b) Diese Einschätzung widerspricht nicht den Ausführungen zur Vorbefassung unter I. 2.. Im Gegensatz zur tatsächlichen Frage der Vorbefassung geht es hier um die rechtliche Frage, ob auf die Fassung genau dieses Beschlusses ein Anspruch bestanden hätte.

23

c) Die „Beseitigung“ des Negativbeschlusses ist unabhängig davon keine Voraussetzung für eine erfolgreiche Beschlussersetzungsklage. Im Gegensatz zu einer positiven Beschlussfassung lässt die Bestandskraft eines Negativbeschlusses das Rechtsschutzbedürfnis nicht entfallen. Auch eine Sperrwirkung besteht nicht. Den Wohnungseigentümern ist es unbenommen, über eine Angelegenheit mehrfach zu entscheiden und etwa einen zunächst abgelehnten Beschluss doch noch zu fassen.

24

2. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Beschlussersetzung in dem ausgesprochenen Umfang.

25

a) Eine Ermessensentscheidung gemäß § 44 WEG darf das Selbstbestimmungsrecht der Wohnungseigentümer nur insoweit beschränken, wie dies aufgrund der zu regelnden Angelegenheit und zur Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes unbedingt nötig ist. Das Gericht hat deshalb immer vorrangig zu prüfen, ob und auf welche Weise es den Wohnungseigentümern – unter Beachtung des Rechtsschutzinteresses des Klägers – ermöglicht werden kann, noch selbst in eigener Verantwortung eine Entscheidung zu treffen. (zu § 21 Abs. 8 WEG a.F. LG Hamburg ZWE 2016, 36).

26

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlermessen (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 21 RN 23 m.w.N.).

27

b) Die Klägerin hat im Rahmen ihres Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung einen Anspruch auf Tätigwerden der WEG wegen der durch den Eigentümer ... vorgenommenen baulichen Veränderungen.

28

Zumindest hinsichtlich der in die Trennwand eingebauten Nische hat dieser dabei eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum durchgeführt (vgl. § 2 d) der Teilungserklärung).

29

aa) Sofern eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch einen Eigentümer ohne einen Beschluss der WEG erfolgt ist, hat jeder Miteigentümer unabhängig von einer Beeinträchtigung einen Anspruch aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG darauf, dass die WEG sich mit der Situation befasst und im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung ihr Ermessen sachgerecht ausübt.

30

Dieses Ermessen hat die WEG hier offensichtlich noch nicht ausgeübt. Allein die Tatsache, dass der Beschlussantrag der Klägerin abgelehnt wurde, stellt noch keine ordnungsgemäße Ermessensausübung dar. Offensichtlich wollte sich die WEG vielmehr überhaupt nicht positionieren – sie wollte weder dem

Begehren der Klägerin nachkommen, noch die durchgeführten Arbeiten des Eigentümers ... genehmigen. Auch lagen keine ausreichenden tatsächlichen Erkenntnisse vor.

31

bb) Hinsichtlich der weiteren von der Klägerin substantiiert vorgetragenen Veränderungen ist ggf. eine eigene Sachaufklärung durch die WEG erforderlich, ebenso zu der Frage, ob nach den durchgeführten Veränderungen Schall- und Brandschutzvorschriften noch eingehalten sind.

32

Ist im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage eine Sachaufklärung nötig, hat diese nicht durch das Gericht im Rahmen einer Beweisaufnahme zu erfolgen. Vielmehr ist in diesen Fällen auch im Rahmen von Beschlussersetzungsklagen ebenso vorzugehen, wie dies die Eigentümer tun müssten, sodass zunächst nur ein Beschluss ersetzt wird, der etwa eine Analyse des derzeitigen Zustandes und mögliche Lösungswege zum Inhalt hat. Sodann ist es Sache der Eigentümer sich erneut mit dem Anliegen zu befassen und zu beschließen (vgl. BeckOK BGB/Zscheschack/Orthmann, 66. Ed. 1.5.2023, WEG § 44 Rn. 43 m.w.N.).

33

Die Frage der möglichen Verjährung eventueller Rückbauansprüche gegen den Eigentümer ... ist dabei im Rahmen der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

34

c) Die Beschlussersetzung wie ausgesprochen erfolgte unter Auslegung des Rechtsschutzziels der Klägerin.

35

Die Klägerin hat zwar keinen Anspruch auf Fassung des konkret beantragten Beschlusses. Das Gericht hat jedoch im Rahmen der Prüfung der beantragten Beschlussersetzung unter Beachtung des Rechtsschutzinteresses der Klägerin auf der einen Seite und der zu berücksichtigenden Autonomie der Wohnungseigentümergeinschaft auf der anderen Seite den Klageantrag entsprechend auszulegen.

36

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Klägerin eine sinnvolle Rechtsschutzmöglichkeit zustehen muss. Ein zu allgemeiner Beschluss ohne jeglichen konkreten Inhalt würde den tatsächlichen Rechtsschutz der Klägerin unzulässig verkürzen.

37

Aus Sicht des Gerichts ist daher nach Abwägung der Interessen der Parteien die Ersetzung wie ausgesprochen sachgerecht. Das konkrete Vorgehen der WEG bleibt einer erneuten Beschlussfassung vorbehalten.

III.

38

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 N. 11, 711 ZPO.

39

Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG nach § 49 GKG. Danach wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht überschreiten. Werden Negativbeschlüsse angefochten und gleichzeitig die Verpflichtung zur Vornahme der abgelehnten Maßnahme verlangt, handelt es sich um eine wirtschaftliche Identität, die eine Zusammenrechnung der Streitwerte für die Anträge nicht rechtfertigt und eine einheitliche Betrachtung mit dem jeweiligen Beschlussersetzungsantrag erfordert (vgl. KG Beschluss vom 17.04.2019 – 24 W 20/19, BeckRS 2019, 16375). Da der bislang vorgetragene Sachverhalt keine ausreichenden Anhaltspunkte für eine Bestimmung des Streitwertes nach §§ 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO bietet, hat das Gericht den Streitwert zu schätzen. Das Gericht schätzt den Streitwert vorliegend unter Berücksichtigung der mutmaßlichen Kosten für den Rückbau und den jeweiligen Interessen hieran auf 10.000,00 EUR. Im Rahmen der Kostenentscheidung war das Teilunterliegen der Klägerin hinsichtlich des Anfechtungsantrags jedoch ebenso wie das Zurückbleiben der gerichtlichen Entscheidung hinter dem

konkreten Beschlusseretzungsantrag entsprechend zu berücksichtigen, wobei dieser Anteil aus Sicht des Gerichts mit einem Viertel zu bemessen ist.