

Titel:

Beschluss über bauliche Veränderung muss Grenzen einer Nutzungsvereinbarung beachten

Normenketten:

WEG § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 4

ZPO § 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 2

Leitsätze:

1. Mit der Bezeichnung als Kellerraum in der Teilungserklärung ist stillschweigend eine Zweckbestimmung der Räumlichkeiten verbunden. Sie dürfen nur in dem Maß und Umfang genutzt werden, mit dem keine stärkere Störung als mit der Nutzung als Lager- oder Abstellraum verbunden ist. Eine Nutzung als Wohn- oder Geschäftsraum ist unzulässig. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
2. Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen müssen die Grenzen einer Nutzungsvereinbarung beachten und sind nur in den Grenzen des § 19 Abs. 1 WEG zulässig. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
3. Beschlüsse über den Einbau einer Dusche und von Toiletten in gemäß Teilungsvereinbarung "Kellerräume" sind wegen Widerspruchs zur Zweckbestimmung in der Teilungsvereinbarung zumindest anfechtbar. (Rn. 28 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

bauliche Veränderung, Wohnungseigentümer, Beschluss, Nutzungsvereinbarung, Zweckbestimmung, Kellerräume, Wohnnutzung

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 25.01.2024 – 1293 C 350/23 WEG

Rechtsmittelinstanz:

BGH, Urteil vom 10.10.2025 – V ZR 192/24

Fundstellen:

ZMR 2025, 634

ZWE 2025, 134

LSK 2024, 34282

Tenor

I. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 25.01.2024, Az. 1293 C 350/23 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 zu Tagesordnungspunkt 5.2 wird für ungültig erklärt, soweit darin der Einbau einer Toilette mit Tür mit Anschluss an die Frischwasser- und Abwasserleitung vor der südlichen Kelleraußenwand in dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Kellerbereich bzw. in dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Keller, an dem jeweils zugunsten des Sondereigentums Nr. 3 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, durch den Wohnungseigentümer ... M. nachträglich gestattet wird.
2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 zu Tagesordnungspunkt 5.3 wird für ungültig erklärt, soweit darin die Anbringung eines Leerrohres für ein TV-Kabel an der Ostfassade des Hauses durch die Wohnungseigentümer ... M. nachträglich gestattet wird.
3. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 zu Tagesordnungspunkt 5.6 wird für ungültig erklärt.
4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

III. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz trägt der Kläger 2/3, die Beklagte 1/3. Die Kosten der Berufung werden gegeneinander aufgehoben.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

V. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Beschluss

1. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 20.000,00 € festgesetzt.

2. Für das Verfahren in 1. Instanz wird der Streitwert in Abänderung der Entscheidung des Amtsgerichts vom 25.01.2024 auf € 29.300,- festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus dem Kläger, dem Streithelfer ... M. sowie, als Miteigentümern, den Streithelfern ... M.

2

In der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 wurden unter anderem die folgenden in der Berufung streitgegenständlichen Beschlüsse gefasst, mit welchen bauliche Veränderungen im Bereich des Kellers des gemeinschaftlichen Anwesens genehmigt wurden:

TOP 5.2:

3

Der Einbau einer Toilette mit Tür sowie eines Wirtschaftswaschbeckens jeweils mit Anschluss an die Frischwasser- und Abwasserleitung vor der südlichen Kelleraußenwand in dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Kellerbereich bzw. in dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Keller, an dem jeweils zugunsten des Sondereigentums Nr. 3 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, durch den Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich gestattet. Die Lage der Toilette und des Wirtschaftswascheckens ergibt sich aus dem vorliegenden Grundrissplan des Kellergeschosses, der dem Protokoll als Anlage 3 beigelegt ist. Die konkrete Ausführung der vorgenannten baulichen Veränderungen ergibt sich aus dem vorliegenden Lichtbild, das den betreffenden Bereich des Kellers mit Toilette samt Tür sowie des Wirtschaftswaschbeckens zeigt und dem Protokoll ebenfalls als Anlage 4 beigelegt wird.

TOP 5.3:

4

Die Anbringung eines Leerrohres für ein Stromkabel und eines Leerrohres für ein TV-Kabel an der Ostfassade des Hauses, die auf dem Lichtbild dokumentiert ist, das dem Protokoll als Anlage 5 beigelegt ist, durch die Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich gestattet.

TOP 5.5:

5

Der mit einer Tür versehene Wanddurchbruch zwischen dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Kellerbereich, an dem zugunsten des Sondereigentums Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, und dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Keller, an dem zugunsten des Sondereigentums Nr. 3 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, durch die Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich gestattet. Die genaue Lage des Wanddurchbruchs ergibt sich aus dem vorliegenden Grundrissplan des Kellergeschosses, der dem Protokoll als Anlage 7 beigelegt ist. Der bauliche Zustand nach dem Wanddurchbruch ist auf dem vorliegenden Lichtbild 1 dokumentiert, das dem Protokoll ebenfalls als Anlage 8 beigelegt wird.

TOP 5.6:

6

Der Einbau einer gefliesten Nasszelle mit Tür, Dusche, WC, Waschbecken und eines Spülbeckens jeweils mit Anschluss an die Kalt- und Warmwasser- und Abwasserleitung, einer Gartenwasserhahn-Zuleitung, eines TV-Kabelanschlusses sowie von drei selbstversorgten Heizkörpern (direkt angeschlossen an die Therme der Wohnung Nr. 2) in dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Kellerbereich, an dem zugunsten des Sondereigentums Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, durch die Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich genehmigt.

7

Hinsichtlich des Sachverhalts wird im Übrigen auf den Tatbestand der angegriffenen Entscheidung Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

8

Mit dem Endurteil des Amtsgerichts München vom 25.01.2024 wurde die Klage insgesamt abgewiesen, die Entscheidung wurde dem Kläger am 30.01.2024 zugestellt.

9

Mit seiner Berufung vom 28.02.2024, eingegangen am selben Tag, wendet sich der Kläger gegen die Klageabweisung, soweit sie die Beschlüsse zu den oben wiedergegebenen Tagesordnungspunkten betrifft. Nach gewährter Fristverlängerung wurde die Berufung mit Schriftsatz vom 02.05.2024 begründet.

10

In der Berufungsinstanz beantragte der Kläger:

I.

11

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 zu Tagesordnungspunkt 5.2:

„Der Einbau einer Toilette mit Tür sowie eines Wirtschaftswaschbeckens jeweils mit Anschluss an die Frischwasser- und Abwasserleitung vor der südlichen Kelleraußenwand in dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Kellerbereich bzw. in dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Keller, an dem jeweils zugunsten des Sondereigentums Nr. 3 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, durch den Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich gestattet. Die Lage der Toilette und des Wirtschaftswaschbeckens ergibt sich aus dem vorliegenden Grundrissplan des Kellergeschosses, der dem Protokoll als Anlage 3 beigelegt ist. Die konkrete Ausführung der vorgenannten baulichen Veränderungen ergibt sich aus dem vorliegenden Lichtbild, das den betreffenden Bereich des Kellers mit Toilette samt Tür sowie des Wirtschaftswaschbeckens zeigt und dem Protokoll ebenfalls als Anlage 4 beigelegt wird.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen und als Beschluss verkündet.“

wird für ungültig erklärt.

II.

12

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 zu Tagesordnungspunkt 5.3:

„Die Anbringung eines Leerrohres für ein Stromkabel und eines Leerrohres für ein TV-Kabel an der Ostfassade des Hauses, die auf dem Lichtbild dokumentiert ist, das dem Protokoll als Anlage 5 beigelegt ist, durch die Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich gestattet.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen und als Beschluss verkündet.“

wird für ungültig erklärt.

III.

13

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 zu Tagesordnungspunkt 5.5:

„Der mit einer Tür versehenen Wanddurchbruch zwischen dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Kellerbereich, an dem zugunsten des Sondereigentums Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, und dem zum Sondereigentum Nr. 2 gehörenden Keller, an dem zugunsten des Sondereigentums Nr. 3 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, durch die Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich gestattet. Die genaue Lage des Wanddurchbruchs ergibt sich aus dem vorliegenden Grundrissplan des Kellergeschosses, der dem Protokoll als Anlage 7 beigelegt ist. Der bauliche Zustand nach dem Wanddurchbruch ist auf dem vorliegenden Lichtbild 1 dokumentiert, das dem Protokoll ebenfalls als Anlage 8 beigelegt wird.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen und als Beschluss verkündet.“

wird für ungültig erklärt.

IV.

14

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 zu Tagesordnungspunkt 5.6:

„Der Einbau einer gefliesten Nasszelle mit Tür, Dusche, WC, Waschbecken und eines Spülbeckens jeweils mit Anschluss an die Kalt- und Warmwasser- und Abwasserleitung, einer Gartenwasserhahn-Zuleitung, eines TV-Kabelanschlusses sowie von drei selbstversorgten Heizkörpern (direkt angeschlossen an die Therme der Wohnung Nr. 2) in dem zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Kellerbereich, an dem zugunsten des Sondereigentums Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht begründet ist, durch die Wohnungseigentümer ... M. auf eigene Kosten wird gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG nachträglich genehmigt.

Die genaue Lage der Nasszelle und des Spülbeckens ist auf dem vorliegenden Grundrissplan des Kellergeschosses und des Spülbeckens eingezeichnet, der dem Protokoll als Anlage 9 beigelegt ist. Die vorgenannten baulichen Änderungen sind im Einzelnen außerdem auf den vorliegenden Lichtbildern 1 und 2 dokumentiert, die dem Protokoll ebenfalls als Anlage 10 beigelegt sind.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen und als Beschluss verkündet.“

wird für ungültig erklärt.

15

Die Beklagte beantragte die Zurückweisung der Berufung.

16

Die Kammer verhandelte im Termin vom 18.09.2024 mündlich zur Sache. Zur Vervollständigung des Tatbestandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung sowie die weiteren im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

17

Die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts München ist statthaft, sie wurde auch in zulässiger Weise form- und fristgerecht eingelegt. Sie erweist sich teilweise als begründet.

18

1. Die Berufung ist insgesamt zulässig eingelegt. Die Berufungserwiderung geht zwar zutreffend davon aus, dass bei einer Mehrheit mit der Berufung verfolgter Ansprüche eine nach § 520 Abs. 3 ZPO genügende Begründung für jeden einzelnen Anspruch notwendig ist. Allerdings wendet sich die Argumentation der Berufungsbegründung vom 02.05.2024 insgesamt gegen die rechtliche Beurteilung des Amtsgerichts, wonach die Schaffung einer zweckwidrigen Gebrauchsmöglichkeit bereits bei der Prüfung der Anfechtung von Beschlüssen zu baulichen Veränderungen zur Aufhebung führen kann (so insbesondere ausdrücklich unter Ziffer I der Berufungsbegründung). Aus der Berufungsbegründung geht hervor, dass sich der Kläger weiter auf seine Rechtsauffassung beruft, wonach durch den Beschluss die Nutzung der Kellerräume als Wohnräume ermöglicht wird. Dass er eine solche Umwidmung durch die mit den Beschlüssen genehmigten Maßnahmen befürchtet, ergibt die Auslegung zweifelsfrei. Diese Begründung stellt einen zulässigen – und im Ergebnis auch teilweise erfolgreichen – Angriff nach § 520 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 ZPO dar.

19

2. Die Berufung erweist sich in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang als begründet.

20

In der nach § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ZPO gebotenen Kürze ist die Abweichung von der Entscheidung des Amtsgerichts dabei wie folgt zu begründen:

21

2.1 Wie das Amtsgericht in der Begründung seiner Entscheidung sorgfältig und zutreffend ausführte, widersprechen die die baulichen Veränderungen genehmigenden Beschlüsse nicht § 20 Abs. 4 WEG, nachdem sie weder zu einer maßgeblichen Umgestaltung oder Aufgabe der bisherigen typischen Nutzung der Wohnungseigentumsanlage führen noch einzelne Eigentümer unbillig benachteiligen. Allerdings liegen Nachteile grundsätzlich auf der Hand. Indem die übrigen Eigentümer die Nutzbarkeit der Kellerräume zu weiteren Zwecken erweitern, nutzen sie die zwischen ihren Wohnräumen und diesen Räumen liegende Gemeinschaftsfläche zur Verkehrsfläche zwischen diesen Bereichen. Hierdurch ist eine höhere Besuchsfrequenz und gesteigerter Lärm auf den an die Sondereigentumseinheiten angrenzenden Flächen zu befürchten, als wenn eine reine Kellernutzung erfolgt. Hierdurch wird aber eine „treuwidrige Ungleichbehandlung“ (= „Sonderopfer“), indem Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 370), noch nicht erreicht.

22

2.2 Abweichend von der Rechtsauffassung des Amtsgerichts geht die Kammer aber davon aus, dass ein Verstoß gegen § 19 Abs. 1 WEG auch bei der Prüfung eines Beschlusses über eine bauliche Veränderung nach § 20 WEG zu berücksichtigen ist. Eine bauliche Veränderung, welche mit der durch Vereinbarung geregelten Zweckbestimmung widerspricht, ist jedenfalls auf Anfechtung für ungültig zu erklären. Während es naheliegt, dass der Beschluss sogar nichtig ist, weil nach § 19 Abs. 1 WEG keine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft besteht, bedarf dies angesichts der im vorliegenden Fall fristgerecht erhobenen Anfechtungsklage hier letztlich keiner abschließenden Entscheidung.

23

2.3 Die Frage, ob Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auch dann beschließen können, wenn mit der baulichen Veränderung entgegen einer vereinbarten Gebrauchsregelung eine bestimmte Nutzung ermöglicht bzw. ausgeschlossen werden soll, konnte der Bundesgerichtshof zuletzt ausdrücklich offenhalten (BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 244/22 –, Rn. 16, juris).

24

2.4 Die Auslegung der vorliegenden Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung ergibt vorliegend aber, dass eine den Gebrauch beschränkende Zweckbestimmung für die im Kellergeschoss befindlichen Räume vorliegt.

25

Ist die Zweckbestimmung als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen, so kommt es bei der Auslegung wie bei allen Grundbucheinträgen auf den Wortlaut und Sinn an, wie sich dieser für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen (oder zulässigerweise in Bezug Genommenen) ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung können nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann erkennbar sind (Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 13 Rn. 40, beck-online).

26

In der Teilungserklärung vom 14.10.1977 waren die Räume im Kellergeschoss als Keller bzw. Waschküche oder Flur bezeichnet. Die beschlossenen Maßnahmen betreffen sämtlich diese Räumlichkeiten. In der Teilungserklärung unter § 9 „Benutzungsregelung“ befindet sich zu den jeweiligen Wohnungen die Formulierung „Mit dem ... bezeichneten Sondereigentum wird das Recht auf ausschließliche Nutzung und Benutzung der [Terrasse] und de[s/r] im beigefügten Kellergeschossplan [gelb/blau/rot] dargestellten Kellerräume verbunden.“ Mit notarieller Urkunde vom 28.04.1980 wurde die Aufteilung von 1977 verändert und es wurden weitere Kellerräume den Wohnungen wie folgt zugeschlagen: Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ein Sondernutzungsrecht an dem unmittelbar neben dem Kellerraum Nr. 1 anliegenden Kellerraum (gelb-schwarz schraffiert), dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 statt des Sondereigentums an dem mit der Nr. 2 bezeichneten Kellerraum ein Sondernutzungsrecht an der

bisherigen Waschküche als Kellerraum (blau-schwarz schraffiert) und dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 3 neben dem bisher als Sondereigentum zugeordneten Kellerraum Nr. 3 zusätzlich ein Sondernutzungsrecht an dem früheren Kellerraum Nr. 2 sowie am Gang neben diesen beiden Kellerräumen (rosa-schwarz schraffiert).

27

Sämtliche Räume sind demnach jedenfalls nunmehr als Kellerraum bezeichnet. Mit der Bezeichnung als Kellerraum in der Teilungserklärung ist, ebenso wie für Dachboden bzw. Speicher, stillschweigend auch eine Zweckbestimmung der Räumlichkeiten verbunden. Diese Räume dürfen daher nur in dem Maß und Umfang genutzt werden, mit dem keine stärkere Störung als mit der Nutzung als Lager- oder Abstellraum verbunden ist. Eine Nutzung als Wohn- oder Geschäftsraum ist damit unzulässig, ebenso eine Nutzung als gewerbliches Lager (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Keller Rn. 5; OLG Zweibrücken ZMR 2006, 316; OLG Düsseldorf NJW-RR 1997, 907; BayObLG ZfR 2000, 47). Eine Nutzung des betreffenden Raums als Wohnung ist demnach ausgeschlossen, also eine Nutzung zu Wohn- oder Schlafzwecken, die nicht nur gelegentlich stattfindet (OLG Düsseldorf 24.03.1997 – 3 Wx 426/95, NJW-RR 1997, 907). Demgegenüber ist die Nutzung eines Kellerraums etwa zu Hobbyzwecken, soweit sie nicht mehr stört als eine Nutzung als Lager- und Abstellraum, zulässig, da sie gerade nicht beinhaltet, dass die Räume zum Mittelpunkt der Lebensführung einer Person oder gar einer ganzen Familie gemacht werden (OLG Düsseldorf 24.03.1997 – 3 Wx 426/95, NJW-RR 1997, 907; BayObLG 22.10.1992 – 2 Z BR 66-92, ZMR 1993, 29). Zulässig ist aber nach Auffassung der Kammer jedenfalls grundsätzlich auch eine Nutzung als Waschküche in einem Kellerraum, da es sich hierbei um eine ganz üblicherweise in Kellerräumen stattfindende Nutzung handelt (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 10 Rn. 92).

28

Die Beschlüsse über die Genehmigung jedenfalls des Einbaus einer Dusche und von Toiletten sowie der Anschlüsse für den TV-Kabelanschluss und der zusätzlichen Heizkörper stehen im Konflikt mit der Nutzung als Lager- und Abstellraum und der mehr als gelegentlich stattfindenden Nutzung zu anderen Zwecken. Diese Einrichtungen werden naturgemäß nur dann benötigt, wenn für ihren Gebrauch die Räumlichkeiten nicht mehr zwischenzeitlich verlassen werden sollen um die entsprechenden Verrichtungen in den in den oberen Geschossen liegenden Wohnräumen durchzuführen. Sie machen die Räume zum möglichen Mittelpunkt der Lebensführung und stehen zu deren Zweckbestimmung als Keller in Widerspruch.

29

2.5 In Rechtsprechung und Literatur umstritten ist die Frage, ob durch Beschlüsse über bauliche Veränderungen in Nutzungsvereinbarungen eingegriffen werden kann.

30

Dabei wird teilweise ein Vorrang des § 20 Abs. 1 WEG über die Beschlusskompetenz nach § 19 Abs. 1 WEG mit der Begründung bejaht, dass § 20 Abs. 1 WEG ansonsten weitgehend leerliefe (LG Frankfurt a. M., Ur. v. 12.10.2023 – 2-13 S 29/23 ZWE 2024, 209, beck-online). Es würden nur Bereiche des Gemeinschaftseigentums erfasst, für die keine Nutzungsvereinbarung getroffen würde, was im wesentlichen die Fassade sei.

31

Diese Auffassung vermag die Kammer nicht zu teilen. Der Fall, in welchem der Bundesgerichtshof die Klärung der Rechtsfrage offenlassen konnte zeigt beispielhaft, dass Gebrauchsregelungen für weite Teile des Gemeinschaftseigentums nicht existieren. Aber auch etwa die Anbringung einer Wallbox an ausgewiesenen Parkplätzen, Veränderungen an Terrassen oder Balkonen, an welchen Sondereigentum oder Sondernutzungsrechte bestehen, Ausbaumaßnahmen an Spielplätzen und viele weitere bauliche Veränderungen werden mit bestehenden Nutzungsvereinbarungen nicht kollidieren können. Andererseits könnte aber nach dieser Auffassung die Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung, welche bspw. die Nutzung eines gemeinschaftlichen Schwimmbades unmöglich machen würde, weder nichtig sein noch, soweit sie sich noch innerhalb der Grenzen des § 20 WEG bewegt, auch nur anfechtbar.

32

Es erscheint daher naheliegender, auch eine Beschlussfassung über bauliche Veränderungen nur in den Grenzen des § 19 I WEG für zulässig zu erachten. Das folgt bereits aus der Formulierung „Soweit die Verwaltung (...) nicht durch Vereinbarung geregelt sind (...)“. Denn § 20 WEG, der die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung über bauliche Veränderungen regelt, setzt zunächst voraus, dass überhaupt eine

Beschlussfassung zulässig ist. Das heißt, dass jede Beschlussfassung, die einer Vereinbarung widerspricht, nicht nach § 20 WEG beurteilt werden kann, sondern jedenfalls gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt. Das folgt auch aus dem Zusammenspiel der beiden Vorschriften: § 19 WEG erlaubt keine von der Teilungserklärung abweichende Beschlussfassung über Art und Umfang der ordnungsgemäßen Erhaltung des Eigentums. Eine Regelung in der Teilungserklärung oder durch eine sonstige Vereinbarung, die lediglich die näheren Modalitäten der Instandhaltung und Instandsetzung regelt, greift in die Rechte der einzelnen Eigentümer möglicherweise nur geringfügig ein, steht einer Beschlussfassung jedoch ausdrücklich entgegen. § 20 WEG betrifft Fälle, in denen Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, betroffen sind, also regelmäßig schwerwiegendere Eingriffe. Es wäre widersinnig, diese schwereren Eingriffe, wenn sie gegen Vereinbarungen verstoßen, zuzulassen, obgleich geringfügigere Eingriffe durch Mehrheitsbeschluss nicht möglich wären, nachdem beide Vorschriften dem Interessenausgleich der Eigentümer untereinander dienen (AG Hamburg-Altona Urt. v. 11.1.2022 – 303 c C 10/21, ZWE 2022, 266 Rn. 23, 24, beck-online).

33

2.6 Offen bleiben kann dabei, ob ein vereinbarungswidriger Beschluss über bauliche Veränderungen nur anfechtbar oder nichtig ist, nachdem ohnehin die Anfechtung innerhalb der Fristen des § 44 WEG erfolgte und die Genehmigung auf eine dauerhafte Nutzung entgegen den Zweckbestimmungen der Teilungserklärung zielte.

34

Nach einer Ansicht ist ein dennoch gefasster Beschluss nämlich nicht nichtig, sondern – wenn nicht allgemeine Nichtigkeitsgründe hinzutreten – nur anfechtbar, was auf den Gedanken gestützt wird, dass die Mehrheit nicht absolut unzuständig sei und die Frage der „Ordnungsgemäßheit“ von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Daher könne die Frage der „Ordnungsgemäßheit“ schon aus Gründen der Rechtssicherheit nicht kompetenzbegründend sein (BeckOK WEG/Müller, 57. Ed. 15.7.2024, WEG § 10 Rn. 156, beck-online).

35

Nach anderer Ansicht steht ein Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG unter dem Vorbehalt einer entgegenstehenden Vereinbarung und ist nichtig, wenn er diese dauerhaft ändern will. So läge es z.B., wenn durch einen Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG eine Benutzungsvereinbarung im Ergebnis nicht mehr durchführbar wäre (BeckOK WEG/Elzer, 57. Ed. 15.7.2024, WEG § 20 Rn. 59b, beck-online). Für die Annahme der Nichtigkeit spreche demnach der in § 19 Abs. 1 WEG geregelte Grundsatz, wonach die Wohnungseigentümer die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums nur insoweit durch Beschluss regeln können, als diese nicht bereits durch Vereinbarung geregelt ist. § 20 Abs. 1 WEG selbst enthalte keine gesetzliche Öffnungsklausel in Bezug auf Vereinbarungen zur Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Ob die Regelungen in § 21 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 2 WEG zu den Nutzungen baulicher Veränderungen insoweit gesetzliche Öffnungsklauseln i.S.v. § 10 Abs. 3 S. 2 WEG beinhalteten, erscheine zweifelhaft. Diese betreffe nach ihrem Wortlaut nur die durch die bauliche Veränderung geschaffenen neuen Nutzungsmöglichkeiten, etwa durch Anbau eines Balkons. Der abweichenden Auffassung sei auch entgegenzuhalten, dass der Gesetzgeber des WEMoG mit Einführung des § 10 Abs. 3 S. 1 WEG Erwerber gerade davor habe schützen wollen, vereinbarungsändernde Beschlüsse nicht aus dem Grundbuch ersehen zu können, auch wenn diese Regelung mit Blick auf die Belastung der Grundbuchämter nur auf Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung erstreckt wurde. Die Auffassung, dass § 21 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 S. 2 WEG gesetzliche Öffnungsklauseln enthalten, durch die bestehende und im Grundbuch eingetragene Vereinbarungen eines Nutzungszwecks mittelbar durch Gestattung einer baulichen Veränderung durch einfachen Mehrheitsbeschluss abgeändert werden können sollten, ohne dass dies aus dem Grundbuch ersichtlich sein müsste, um für Rechtsnachfolger zu gelten (§ 10 Abs. 3 S. 2), finde im Gesetzeswortlaut und der Begründung des Gesetzgebers keinen hinreichend deutlichen Anhalt. Insofern liege es dogmatisch am nächsten, die Nichtigkeit von Beschlüssen gem. § 20 Abs. 1 WEG jedenfalls dann anzunehmen, wenn diese einer – hinreichend bestimmten – Vereinbarung konkreter Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums widersprechen (BeckOGK/Kempfle, 1.6.2024, WEG § 20 Rn. 131, beck-online).

36

2.7 Allerdings widerspricht nur ein Teil der beschlossenen Genehmigungen baulicher Veränderungen der Zweckbestimmung als Kellerräume. § 139 BGB ist bei Wohnungseigentumsbeschlüssen jedenfalls dann

entsprechend anwendbar, wenn diese nicht lediglich interne Wirkung entfalten, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet sind und es sich bei den beanstandeten Teilregelungen um rechnerisch selbstständige und abgrenzbare Teile handelt. Sinn und Zweck von § 139 BGB ist es, ein teilweise nichtiges Rechtsgeschäft nach Möglichkeit im Übrigen aufrechtzuerhalten, wenn und soweit dies dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen entspricht (Bärmann/Pick/Dötsch, 20. Aufl. 2020, WEG § 46 Rn. 24, beck-online). Nachdem es auch dem hypothetischen Willen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entspricht, die Genehmigung der baulichen Veränderungen so weit als möglich zu erhalten, war nur jener Teil der Beschlüsse für ungültig zu erklären, dessen Inhalt der Zweckvereinbarung entgegenstand. Dies war zu Tagesordnungspunkt 5.2, soweit darin der Einbau einer Toilette mit Tür mit Anschluss an die Frischwasser- und Abwasserleitung vor der südlichen Kelleraußenwand und zu Tagesordnungspunkt 5.3, soweit darin die Anbringung eines Leerrohres für ein TV-Kabel an der Ostfassade des Hauses genehmigt wurde und TOP 5.6. Insgesamt, nachdem der Einbau einer gefliesten Nasszelle mit Tür, Dusche, WC, Waschbecken und eines Spülbeckens jeweils mit Anschluss an die Kalt- und Warmwasser- und Abwasserleitung, einer Gartenwasserhahn-Zuleitung, eines TV-Kabelanschlusses sowie von drei selbstversorgten Heizkörpern sämtlich nicht auf eine Kellernutzung zielen.

37

Mit dieser Zweckvereinbarung nicht in Widerspruch steht allerdings der unter TOP 5.5 genehmigte Wanddurchbruch innerhalb der Sondemutzungsfläche sowie die Beschlüsse welche die Anbringung eines Hauswirtschaftswaschbeckens und der Stromversorgung genehmigen. Diese Veränderungen entsprechen, indem sie zur Nutzung als Waschküche dienen können, nach den oben genannten Grundsätzen der Zweckvereinbarung.

III.

38

Gründe für die Zulassung der Revision lagen vor, nachdem die Entscheidung auf der in der divergierenden Rechtsprechung der Instanzgerichte nicht höchstrichterlich geklärten Rechtsauffassung beruht, wonach eine Genehmigung von Baumaßnahmen nicht im Widerspruch zur vereinbarten Zweckbestimmungen beschlossen werden darf.

39

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, jene über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 ZPO. Der Kläger obsiegte hinsichtlich der Anfechtungen zu TOP 5.6 insgesamt sowie zu TOP 5.2 und TOP 5.3 teilweise, wofür jeweils ein hälftiger Obsiegensanteil angesetzt wurde. Er obsiegte damit hinsichtlich Streitgegenständen mit einem Wert von € 10.000,- und unterlag im Übrigen, wobei hinsichtlich der einzelnen Wertansätze auf die Streitwertfestsetzung und deren Begründung (Ziffer IV.) Bezug genommen werden kann. Für die in der Berufung anhängigen Streitgegenstände ergab sich damit ein Obsiegen beider Parteien je zur Hälfte.

IV.

40

Der Streitwert für die in der Berufung anhängigen Beschlussanfechtungen wurde in Anwendung von §§ 47 ff GKG, § 3 ZPO im Wege einer Schätzung bestimmt. Dabei konnte nicht auf den Wert der Umbaukosten abgestellt werden, da diese nicht das Interesse der Parteien darstellten. Der Kläger hatte gerade kein Interesse daran, anteilige Kosten für einen Rückbau zu tragen oder nicht zu tragen. Vielmehr bestand dieses Interesse in dem Wertzuwachs der Kellerräume durch die erweiterte Nutzungsmöglichkeit für die übrigen Eigentümer der Beklagten und für den Kläger darin, diese Nutzungsmöglichkeit zu unterbinden. Diese Interessen konnten aber nur geschätzt werden, wobei die Kammer jeweils € 5.000,- für angemessen hielt, insgesamt demnach € 20.000,-.

41

Hinsichtlich des Streitwerts erster Instanz machte das Berufungsgericht von seiner Kompetenz nach § 63 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GKG Gebrauch, nachdem es insoweit eine unzutreffende Festsetzung erkannt hatte.

42

Mit dem Beschluss zur TOP 5.1 wurde ein Verwaltungsbeirat bestellt, wofür die vom Amtsgericht angesetzten € 5.000,- übersetzt sind. Das Interesse der Wohnungseigentümer an der Entscheidung über

einen solchen Beschluss ist unter Berücksichtigung der Bedeutung der Verwaltungsbeiratsaufgaben und der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft zu schätzen (BeckOK KostR/Toussaint, 46. Ed. 1.7.2024, GKG § 49 Rn. 27, beck-online). Da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die Entlastung des Verwaltungsbeirats im Grundsatz ein Interesse von 500 € anzusetzen ist (BGH ZMR 2017, 904), erscheint angesichts der kleinen WEG damit ein Gesamtinteresse von 750 € pro Verwaltungsbeiratsmitglied angemessen (vgl. auch LG Frankfurt a.M. Beschl. v. 6.2.2018 – 2/13 T 18/18, BeckRS 2018, 3977 Rn. 4, beck-online).

43

Für den Beschluss zu TOP 3.3 konnten die Kosten der Haftpflichtversicherung von jährlich € 50,- angesetzt werden.

44

Mit dem Beschluss zu TOP 5.1 wurde die Abschlusstür für den Kellerbereich einer Einheit genehmigt. Das Interesse lag wiederum nicht in den hierfür anfallenden Kosten, sondern in der besseren Nutzbarkeit für die Sondernutzungsberechtigten bzw. im Zugang für den Kläger und der Einschränkung der Nutzung für die übrigen Eigentümer etwa im Sinne der von ihm befürchteten Wohnnutzung. Hierfür schätzte die Kammer in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht wiederum einen Wert von € 5.000,-.

45

Der Gartenpavillon (TOP 5.4) wurde in der Festsetzung des Amtsgerichts übersehen. Das Interesse des Klägers war die bessere Nutzbarkeit seiner Garagentür und der Behebung der optischen Beeinträchtigung, das Interesse des Eigentümers ... M. an der verbesserten Nutzbarkeit seines Gartenanteils durch den Pavillon. Das Gesamtinteresse hieran schätzte die Kammer auf € 1.500,-.

46

Mit dem Beschlussantrag zu TOP 6.1 sollte die Abschlusstür des Kellerbereichs aus TOP 5.1 dauerhaft unverschlossen gehalten werden. Dieses Interesse ist nicht vollinhaltlich mit jenem aus TOP 5.1 identisch oder darin enthalten, nachdem es eine zusätzliche Nutzungsregel enthält. Das Interesse an der jederzeitigen Zutrittsgewährung bzw. ihrer Verhinderung wird auf € 1.000,- geschätzt.

47

Der Beschluss zu TOP 6.2 beinhaltet die Anbringung einer Vorrichtung zur Zutrittsgewährung alleine in Notfällen. Das Interesse hieran wiederum ist in jenem aus dem Beschluss zu TOP 6.1 in Form eines Wenigers enthalten. Nur als fiktiver Ansatz für die Kostenberechnung erschienen hierfür € 500,- angemessen.

48

Die Ablehnung des Beschlussantrags zu TOP 7 betraf eine begehrte Verbesserung der Briefkastenanlage. Das Interesse hieran mit Anbringung ist mit € 500,- angemessen bewertet.

49

Hinsichtlich des Baumgutachtens (TOP 10) liegt das Interesse der Parteien an der Überprüfung der Standfestigkeit der Douglasfichte, welche mit den Kosten des Sachverständigen wirtschaftlich weitgehend identisch sein dürften. Hierfür wurden € 500,- geschätzt.

50

Dabei lag angesichts seines Miteigentumsanteils des Klägers jeweils sein 7,5faches Interesse über dem Gesamtinteresse.