AG München, Endurteil v. 12.11.2024 – 1293 C 12154/24 WEG

Titel:

Keine Haftung ohne Verschulden im Wohnungseigentumsrecht

Normenkette:

WEG § 18, § 19

Leitsätze:

1. Ein Beschluss, der einem Eigentümer ohne Verschulden eine Haftung auferlegt, ist nichtig. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Beschluss, dass Blumenkästen nur innenhängend angebracht werden können, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. (Rn. 24 – 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Blumenkästen, innenhängend, Verschulden, Haftung

Fundstellen:

ZMR 2025, 173
LSK 2024, 41098

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.01.2024 nichtig ist, soweit beschlossen wurde, dass etwaige Schäden bzw. Folgeschäden sowie die Entfernung von Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum, durch das Nicht-Einhalten dieser Regelung der verursachende Eigentümer auf seine Kosten trägt.

2. I. ü. wird die Klage abgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

4.Das Urteil ist in Ziff. 2. vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

5.Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Gegenstand der Klage ist die Anfechtung des zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 08.01.2024 gefassten Beschlusses der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft, deren Mitglied die Klägerin ist. Ihr gehört die Wohnung 58/111/11 OG,.

2
Die Rechtsbeziehungen der Mitglieder der Beklagten sind u.a. geregelt durch den als Anlage B 1 vorgelegten Nachtrag vom 05.05.2000 zur Teilungserklärung, gem. deren Ziffer II. 1.) die Gemeinschaftsordnung mit dem in den Vorurkunden vereinbarten Inhalt wie folgt abgeändert wurde:

„Den Eigentümern der im Gebäude W.-straße ... befindlichen Sondereigentumseinheiten, im Aufteilungsplan mit den Nr. 4 bis einschließlich 13 bezeichnet, steht gemeinschaftlich das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung (Sondernutzung) sämtlicher zum gemeinschaftlichen Eigentum des Gebäudes gehörenden Gebäudeteile zu. Die sondernutzungsberechtigten Eigentümer haben die ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen. Sie beschließen insoweit selber und allein über die Bedürftigkeit und Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung. Im Innenverhältnis der sondernutzungsberechtigten Eigentümer besteht die Verpflichtung im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander.“

3
In der Eigentümerversammlung vom 08.01.2024 wurde unter TOP 12 folgender Beschluss gefasst:

„Die Eigentümer des Hauses ... beschließen, dass sämtliche Balkonkästen nach innen gehängt werden müsse (gemäß Hausordnung). Etwaige Schäden bzw. Folgeschäden sowie die Entfernung von Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum, durch das Nicht-Einhalten dieser Regelung trägt der verursachende Eigentümer auf seine Kosten."

4
An der Abstimmung haben nur die Eigentümer von im Haus ... gelegenen Sondereigentumseinheiten teilgenommen, nicht jedoch die drei anwesenden Eigentümer der Reihenhäuser. Von den sieben anwesenden Eigentümern des Hauses ... stimmten fünf für den Beschluss und zwei dagegen.

5
Die Blumenkästen der Klägerin hängen auf der Außenseite der zu ihrer Sondereigentumseinheit gehörenden Balkons. Etwa 2018 ließ die Bewohnerin der unterhalb der von der Wohnung der Klägerin gelegenen Wohnung ... ohne behördliche Genehmigung und ohne positive Beschlussfassung der GdWE ihren Balkon verglasen und ein Jahr später die Außenfassade an ihrem Balkon um eine etwa 30 cm dicke Wärmedämmung verstärken. Aufgrund der durch die Wärmedämmung verstärkten Außenwand des Balkons befindet sich der Sims direkt in einer vertikalen Linie mit der Unterkante der Blumenkästen der Klägerin, was dazu führt, dass etwa bei heftigen Regengüssen überlaufendes Wasser von den Blumenkästen der Klägerin nicht wie früher in das darunterliegende Erdreich, sondern nun auf den Sims der von der Bewohnerin bewohnten Wohnung tropft.

6
Die Klägerin trägt vor, es sei nicht auszuschließen, dass die drei von der Abstimmung ausgenommenen anwesenden Eigentümer der Reihenhäuser gegen den Beschluss gestimmt hätten, weshalb es zu einem Stimmenergebnis von fünf zu fünf gekommen wäre und der Beschluss eine einfache Mehrheit verfehlt hätte. Das in den 1970er Jahren erbaute Haus habe von Anfang an nach außen hängend befestigte Halterungen für Blumenkästen vorgesehen. Alle Wohneinheiten hätten seit 40 Jahren ihre Blumenkästen nach außen hin angebracht.

7
In all den Jahren habe es keinerlei Probleme mit den nach außen hängenden Blumenkästen gegeben, insbesondere sei es nicht zu Beschädigungen an der Fassade gekommen. Niemand habe sich an den Blumenkästen gestört. Allein die Wohnungseigentümerin sehe sich plötzlich veranlasst, die Blumenkästen zu rügen. Statt eine Regenwasserauffangrinne an ihrer Verglasung zu befestigen, meine sie, Verunreinigungen ihres Schwarzbaus dadurch verhindern zu können, dass sie von der Klägerin verlange, die Blumenkästen nach innen zu hängen. Während die Bewohnerin ... mit ihrer rechtswidrigen Baumaßnahme ihre Wohnfläche vergrößert habe, solle die Klägerin die Nutzfläche ihres Balkons erheblich einschränken. Würden die Blumenkästen innen angebracht, würde sich die zur Verfügung stehende Fläche auf dem Balkon in der Tiefe um etwa 30 cm verringern, der Balkon wäre für die Klägerin und ihren lungenkranken Ehemann nicht mehr als ein Ort nutzbar, auf dem man sich mit Sitzmöbeln aufhalten könne. Dies sei mit dem Solidargedanken einer GdWE nicht vereinbar und von der Klägerin nicht hinzunehmen.

8
Sie ist der Ansicht, der angefochtene Beschluss sei mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer des Hauses ... nichtig. Weder die Teilungserklärung noch die mit ihr verbundene Gemeinschaftsordnung sehe die Bildung von Untergemeinschaften vor, denen eine eigene Beschlusskompetenz zugewiesen sei. Der Nachtrag vom 05.05.2000 vermittele eine Beschlusskompetenz für die Sondereigentümer des Hauses ... allenfalls für Instandhaltungsmaßnahmen, nicht aber für eine Benutzungsregelung. Die Nichtigkeit betreffe den Beschluss insgesamt, also auch, soweit er Regelungen für eine Schadenersatzverpflichtung treffe. Denn die Schadenersatzverpflichtung solle nur dann eintreten, wenn gegen die Benutzungsregelung verstoßen werde. Ohne die nichtige Benutzungsregelung bleibe die Schadenersatzverpflichtung daher ohne Gehalt.

9
Die Klägerin beantragt,

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 08.01.2024 zu TOP 12 gefasste Beschluss, wonach die Klägerin verpflichtet wird, ihre nach außen am Balkon befestigten Blumenkästen zu entfernen und nach innen gerichtet anzubringen sowie Schäden an der Hausfassade unterhalb des Balkons der Klägerin zu beseitigen wird für ungültig erklärt.

10
Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

11
Die Beklagte trägt vor, es sei fraglich, ob in Anbetracht der schweren, aus Keramik gestalteten Blumenkästen der Klägerin die Absturzsicherung durch die beiden weißen Stangen auf der Brüstung noch als Absturzsicherung ausreichend sicher befestigt sei, und ob die sechs monströsen Blumenkästen ausreichend vor einem Herabfallen durch Stark-, Schlagregen oder Gewitterstürme abgesichert werden könnten.

12
Sie ist der Ansicht, die Beschlusskompetenz der Eigentümer des Hauses ergebe sich aus dem Nachtrag vom 05.05.2000. Der Beschluss entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung im Rahmen der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, um Verfärbungen der Außenfassade zu vermeiden, weiterhin, um die Verletzung von vorbeilaufenden Passanten, Tieren, etc. zu verhindern. Die Benutzungsregelung nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG sei allein Sache der mehrheitlich getroffenen Entscheidung der Sondereigentümer der Untergemeinschaft Die vom beschlussgebenden Gremium berücksichtigten Motivationen seien auf dem Gedanken der Verkehrssicherungspflicht und des Schutzes des gemeinschaftlichen Eigentums begründet.

13
Ob es in der Vergangenheit, mit den außen hängen Blumenkästen ein Problem gegeben habe oder nicht, sei nicht maßgeblich, ebenso wenig ob angeblich allein eine Sondereigentümerin die Blumenkästen gerügt habe. Es sei auch nicht Gegenstand dieses Verfahrens zu entscheiden, ob die Sondereigentümerin ... gegebenenfalls bauliche Maßnahmen habe vornehmen lassen, die zwingend eine Genehmigung der Gemeinschaft erfordert hätten, zumal diesbezügliche Rückbauansprüche der Gemeinschaft gegen die Miteigentümerin auch bereits verjährt wären.

14
Hinzukomme, dass erkennbar die Pflanzenteile, der braune Morast, der aus den Blumentöpfen bei Regen herausfließe, die gelb angestrichene Fassade bereits verfärbt und beschädigt habe, wie das Foto der Sondereigentumseinheit der Klägerin zeige.

15
Auch sei der unansehnliche Wildbewuchs durch die sechs Balkonkästen nicht jedermanns Sache, so dass sich die anderen Wohnungseigentümer mit Recht durch den grünen Dschungel im Gemeinschaftseigentum gestört fühlen dürften. Die Gesamtfassade eines Objekts, auch die Außenbereiche von Balkonen, stünden im gemeinschaftlichen Eigentum, es sei allein Sache der Gemeinschaft, Entscheidungen über die Gestaltung zu treffen.

16
Hinsichtlich des zweiten Beschlussteils seien innerhalb der Frist des § 45 S. 1 WEG Kerntatsachen nicht gebracht worden und sei somit mangels Begründung als nicht angefochten zu sehen, Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen. Beweis wurde nicht erhoben.

17
Mit Schriftsatz vom 13.08.2024 hat die Klägerin, mit Schriftsatz vom 26.07.204 hat die Beklagte einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe

I.

18

Die Klage ist zulässig, jedoch nur teilweise begründet.

19
1. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG.

20
2. Der 2. Satz des angegriffenen, zu TOP 12 gefassten Beschlusses ist nichtig, so dass seine Nichtigkeit festzustellen war. Infolge der auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 fortgeltenden Identität der Streitgegenstände von Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage (vgl. zum BGH, Urteil vom 13. Januar 2023 – V ZR 43/22, juris Rn. 10 ff.), ist die Feststellung der Nichtigkeit vom Klageantrag umfasst. Nachdem Nichtigkeitsgründe in jeder Lage des Rechtsstreits von Amts wegen zu prüfen sind, kommt es insofern auch auf die Wahrung der materiellen Ausschlussfristen des § 45 Satz 1 WEG nicht an.

21
Der Beschlussteil, wonach etwaige Schäden bzw. Folgeschäden sowie die Entfernung von Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum, durch das Nicht-Einhalten dieser Regelung der verursachende Eigentümer auf seine Kosten trägt, ist nichtig, weil er vom gesetzlichen Leitbild der Verschuldenshaftung abweicht (vgl. Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Hausordnung Rn. 27, beck-online). Eine durch Mehrheitsbeschluss aufgestellte Hausordnung ist insoweit nichtig, als sie eine Haftung für Schäden durch den Verursacher, also auch ohne Verschulden, vorsieht (vgl. BayObLG, Beschluss vom 13. 12. 2001 – 2 Z BR 156/01, NZM 2002, 171, beck-online).

22
3. I. ü. ist der zu TOP 12 gefasste Beschluss weder nichtig, noch widerspricht er aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass die Klage i. ü. abzuweisen war.

23
a) Die Beschlusskompetenz der Eigentümer des Hauses ... ergibt sich aus Ziffer II. 1.) des Nachtrags vom 05.05.2000 zur Teilungserklärung, wonach den Eigentümern des Hauses ... gemeinschaftlich das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung (Sondernutzung) sämtlicher zum gemeinschaftlichen Eigentum des Gebäudes gehörenden Gebäudeteile zusteht, die sondernutzungsberechtigten Eigentümer die ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen haben und insoweit selber und allein über die Bedürftigkeit und Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung beschließen. Der Beschluss, wonach sämtliche Balkonkästen nach innen zu hängen sind, unterliegt als Maßnahme der Instandhaltung bzw. vorbeugenden Instandsetzung der Beschlusskompetenz der Eigentümer des Hauses ..., da sie dazu dient, das Eintreten von Verschmutzungen und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu verhindern.

24
b) Der Beschluss verstößt weder gegen das Gesetz noch gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer; er hält sich seinem Inhalt nach auch in den Grenzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

25
Es ist weder dargetan, noch ersichtlich, dass eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer existieren würde, welche dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf geben würde, Blumenkästen an der Außenseite der Balkone zu befestigen. Allein die Tatsache, dass das in den 1970er Jahren erbaute Haus von Anfang an nach außen hängend befestigte Halterungen für Blumenkästen vorgesehen hat und alle Wohneinheiten seit 40 Jahren ihre Blumenkästen nach außen hin angebracht haben, gibt keinen Anspruch darauf, dass dies dauerhaft so sein muss. Eine Vereinbarung zwischen den Wohnungseigentümern, die nur unter Mitwirkung aller abgeändert werden könnte, ist hierdurch nicht zustande gekommen (vgl. BayObLG Beschluss vom 25.7.1991 – 2 Z 69/91, BeckRS 2015, 225, beck-online). Mit dem angegriffenen Beschluss haben die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt (§ 15 Abs. 2 WEG). Die Bestimmungen einer Hausordnung können grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden (vgl. BayObLGZ 1975, 201/204). Die Balkonaußenwände und -brüstungen sind gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum (vgl. BGH NJW 1985, 1551; BayObLGZ 1974, 269/271 f.; Soergel/Stürner BGB 12.Aufl. § 5 WEG Rn. I a). Die Regelungsbefugnis der

Eigentümergemeinschaft geht hier weiter als bei der Nutzung des Sondereigentums; aber selbst insoweit sind Eigentümerbeschlüsse nach § 15 Abs. 2 WEG grundsätzlich möglich. Soweit teilweise die Meinung vertreten wird, das Anbringen von Blumenkästen an den Balkonaußenseiten oder auf den Balkonbrüstungen könne grundsätzlich nicht durch Eigentümerbeschluss untersagt werden (vgl. LG Hamburg DWE 1984, 93; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums Rn. 276), teilt das erkennende Gericht diese Auffassung nicht. Vielmehr ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit einer solchen Beschlussfassung aus § 15 Abs. 2 WEG.

26
Ob und in welcher Weise das Anbringen von Blumenkästen eingeschränkt werden kann, ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Hier gründet der Eigentümerbeschluss darauf, etwaige Verschmutzungen und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu verhindern und hält sich deshalb im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung. Dass von den Blumenkästen eine konkrete Gefährdung ausgeht, brauchte dabei nicht nachgewiesen zu werden.

27
Die Rechte der Klägerin und ihre persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten werden durch den angegriffenen Beschluss auch nicht über Gebühr eingeschränkt. Vielmehr kann die Bepflanzung des Balkons ihren Sinn und Zweck für die Klägerin und die Allgemeinheit im Wesentlichen auch erreichen, wenn die Blumenkästen auf der Innenseite des Balkons angebracht werden. Soweit die Klägerin geltend macht, bei einer Anbringung der Blumenkästen auf der Innenseite des Balkons würde sich die zur Verfügung stehende Fläche auf dem Balkon in der Tiefe um etwa 30 cm verringern, der Balkon wäre für die Klägerin und ihren lungenkranken Ehemann nicht mehr als ein Ort nutzbar, auf dem man sich mit Sitzmöbeln aufhalten könne, ist weder dargetan noch ersichtlich, woraus sich ein Anspruch der Klägerin auf einen bestimmten Umfang an Balkonbepflanzung ergeben sollte. Etwaige ungenehmigte bauliche Veränderungen durch die Wohnungseigentümerin ... sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, i. ü. gilt der Grundsatz „keine Gleichheit im Unrecht“.

II.

28
Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG unter Ansatz des Regelstreitwerts.