

Titel:

Wohnungseigentum

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2026, 259

LSK 2024, 52767

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 zu Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss, laufende Nummer der Beschlusssammlung 50, insoweit nichtig ist, als in dem Beschluss ausgeführt wird: „Die im Nachhinein angebrachten Raffstores, Markisen etc. werden von den jeweiligen Sondereigentümer dieser Wohnungen instandgehalten. Bei dieser Gelegenheit wird festgelegt, dass das farbliche Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht verändert werden darf.“
2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klagepartei 70 % und die Beklagtenpartei 30 %
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages
5. Der Streitwert wird auf 9980,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Mit der vorliegenden Anfechtungsklage (Klageantrag Ziffer 1) und der Beschlussersetzungsklage (Klageantrag Ziffer 2) wendet sich der Kläger als Miteigentümer der WEG ... zum einen gegen einen im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 gefassten Beschluss zur generellen Kostentragungspflicht, betreffend von Raffstores und Markisen und begehrt des Weiteren, dass ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu fassender Beschluss, gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst wird.

2

Der Kläger ist Miteigentümer der Immobilie ... und Sondereigentümer betreffend der im Aufteilungsplan mit der ... bezeichneten Wohnung. Es handelt sich hierbei um eine Wohnung mit einer Dachterrasse. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschloss in der Vergangenheit die Dachterrasse zu sanieren. In diesem Zusammenhang wurden auch die Fenster der Wohneinheit ausgetauscht.

3

In der Gemeinschaftsordnung § 16 Abs. 2, ist folgende Regelung enthalten:

„Gegenstand des Sondereigentums“: Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen 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 in § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.“

4

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Gemeinschaftsordnung (dort § 16 Abs. 2) – Anlage B 1 – verwiesen.

5

In der Eigentümerversammlung vom 07.07.2021 wurde eine entsprechende Sanierungsmaßnahme beschlossen. Diese sah insbesondere auch den Austausch der Fenster und Fenstertüren, welche zur Einheit 9 gehören, auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor. Des Weiteren wurde später auch die Anbringung einer Außendämmung an der Außenseite der Außenwände zur Einheit 9 beschlossen. Die Arbeiten wurden in der Folge auch durchgeführt.

6

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 01.06.2022 wurde zu Tagesordnungspunkt Ziffer 6 die Sanierung der Dachterrasse im Bereich der Wohnung des Klägers beschlossen. Diesbezüglich wurde beschlossen, dass an der Fassade ein Wärmedämmverbund aufgebracht wird. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass dies im Einklang mit den bereits beauftragten Austauscharbeiten der Fenster- und Türschiebeelemente stattfinden solle. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.06.2022, Anlage K 7, verwiesen.

7

Bereits Ende des Jahres 2022 war klar, dass es erforderlich sein würde, neue Raffstores im Bereich der neu eingebauten Fensterelemente der Wohnung des Klägers einzubauen. Die Eigentümergemeinschaft befasste sich hiermit im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 11.07.2023 unter Tagesordnungspunkt Ziffer 10.

8

Der Verwalter wies darauf hin, dass vor einer entsprechenden Beauftragung die Verantwortlichkeit des planenden und durchführenden Architekturbüro ... abgeklärt werden sollte. Des Weiteren sollten noch zwei Alternativangebote eingeholt werden.

9

Deswegen unterblieb eine Beschlussfassung.

10

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.07.2023, als Anlage K 8, verwiesen.

11

Die Abdunkelung der Räume in der Immobilie funktioniert in den unterliegenden Etagen im Wesentlichen durch außenliegende Rollläden. Bei der Wohnung des Klägers verhielt es sich vor Durchführung der Baumaßnahmen so, dass hier ebenfalls außenliegend, also vor den Fenstern, sogenannte Raffstores angebracht waren.

12

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Lichtbild des damaligen Zustandes des Raffstores vor Durchführung der Sanierungsarbeiten, anbei in Kopie als Anlage K 4, verwiesen.

13

Zwischen den Parteien hat die Teilungserklärung als Anlage K 3, Gültigkeit.

14

Eine Beschlussfassung über die Beauftragung entsprechender Fachfirmen war auch der Grund für die außerordentliche Eigentümerversammlung vom 13.12.2023. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Tagesordnung als Teil des Einladungsschreiben – Anlage K1 – verwiesen.

15

Unter Ziffer 50 der Beschlussammlung wurde der hier angefochtene Beschluss gefasst, der wie folgt lautet:

„Zur Klarstellung wer für die Kostentragungspflicht für Reparaturen bzw. Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung) zuständig ist, wird festgelegt, dass die in die Fassade integrierten Rollladenkästen mitsamt der Rollläden dem Gemeinschaftseigentum obliegt. Daher wird die Kostentragungspflicht auch weiterhin die Eigentümergemeinschaft tragen. Die im Nachhinein angebrachten Raffstores, Markisen etc. werden von den jeweiligen Sondereigentümer dieser Wohnungen instandgehalten. Bei dieser Gelegenheit wird festgelegt, dass das farbliche Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht verändert werden darf. Diese Klarstellung erfolgt unter Berücksichtigung der vorliegenden Teilungserklärung zu § 4 und § 16 (2) „Gegenstand des Sondereigentums“

16

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Auszug aus der Beschlussammlung – Anlage K 2 –, verwiesen.

17

Im Vorfeld hatte insbesondere der Kläger zahlreiche vergleichbare Angebote eingeholt, unter anderem eben auch das Angebot der Firma ... welches das günstigste der insgesamt eingeholten Angebote war.

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Angebot der Firma ... vom 22.11.2023, Anlage K 9, sowie die Angebote Firma W. sowie ..., Anlagenkonvolut K 10, verwiesen.

18

Im Rahmen der Einladung wurden an alle Eigentümer, sowohl durch den Kläger per E-Mail sowie über das Portal des Verwalters, die Angebote übermittelt. Zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung am 13.12.2023 kannten alle Eigentümer den Inhalt und Umfang der entsprechenden Angebote. Im Rahmen der Eigentümerversammlung war es dann so, dass kein Beschluss zur Beauftragung gefasst wurde, sondern der hier angefochtene Beschluss.

19

Der Kläger beruft sich u.a. darauf, dass im Rahmen der Sanierungsarbeiten die Raffstores entfernt und von der ausführenden Baufirma im Treppenhaus zunächst abgelagert wurden. Nachdem die Fenster ausgetauscht waren, stellte sich heraus, dass die vorhandenen Raffstores zu breit waren und die bislang genutzten Raffstores können nicht mehr angebracht werden. Die Raffstores, insbesondere im Bereich des Wohnzimmers wurden dagegen von der Fensterbaufirma ..., welche die alten Fenster ausgebaut und die neuen Fenster eingebaut hat, entfernt und nicht vom Kläger. Die abmontierten Raffstores sind noch vorhanden und können begutachtet werden. Diese hätten problemlos wieder verbaut werden können, wenn nicht durch die Sanierungsmaßnahme die Fensteröffnungen verkleinert worden wären.

20

Der Kläger macht zusätzlich u.a. geltend, dass es im Hinblick auf den gefassten Beschluss bereits an einer Beschlusskompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fehle. Diese ist nicht berechtigt festzulegen, dass integrierte Rollladenkästen Teil des Gemeinschaftseigentums sind und Raffstores, Markisen etc. Teil des Sondereigentums sind. Die Raffstores befinden sich seit Errichtung des Gebäudes an den Fenstern der Wohnung des Klägers. Die Raffstores lassen sich ohne Weiteres unter den Begriff der Rollläden fassen. Unabhängig davon sind die Raffstores außerhalb des Sondereigentums angebracht und bereits deswegen von der Begrifflichkeit gemäß § 5 WEG Teil des Gemeinschaftseigentums (Bärmann/Pick/Baer WEG 2020 § 5 Rn. 12F). Die Raffstores prägen auch äußerlich das Erscheinungsbild der Einheit. Eine Zuweisung eines zwingenden Teils des Gemeinschaftseigentums zum Sondereigentum ist auch durch eine Teilungserklärung oder einen Beschluss nicht möglich, weil dies gesetzeswidrig ist. Die Regelung in § 4 Abs. 1 der Teilungserklärung ist im Übrigen auch nicht so zu verstehen, dass Rollläden dem Sondereigentum zugewiesen werden. Bei dem „feststellenden Beschluss“ handelt es sich tatsächlich nur um eine Rechtsauffassung der Beklagten, die zudem falsch ist. Die Beklagte hat keine Kompetenz die Teilungserklärung verbindlich auszulegen. Insofern ist der Beschluss in seiner Gesamtheit als nichtig anzusehen.

21

Der Beschluss lässt sich nicht als Regelung der WEG zur Kostentragung nach § 16 WEG auslegen. Zwar können die Eigentümer nach dessen Absatz 2 eine solche Regelung beschließen, allerdings räumt dieser der GdWE aber keine Kompetenz zur Änderung der Person ein, die zur Instandhaltung (oder Instandsetzung) verpflichtet ist.

22

Im Hinblick auf den Klageantrag Ziffer 2 ist auch dieser begründet. Die Beklagte ist verpflichtet im Hinblick auf die Raffstores einen Zustand herzustellen, der dem Zustand entspricht, wie er vor Durchführung der entsprechenden Arbeiten, die von der Gemeinschaft beauftragt wurden, war. Da es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, ist die Gemeinschaft zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Zudem besteht der Anspruch die Maßnahmen auf Kosten der WEG durchzuführen auch aufgrund des Beschlusses vom 19.10.2021, dort Top 8, weil die Erforderlichkeit der Maßnahme unmittelbar durch die Baumaßnahme bedingt ist. Die WEG hat die Ersetzung der Fenster und die Anbringung einer Außendämmung auf ihre Kosten beschlossen. Das Erfordernis, die Raffstores zu ersetzen, ist kausal hierauf zurückzuführen. Die sofortige Instandsetzung ist aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen,

welche für die Bewohner der Einheit 9 ohne die Raffstores entstehen erforderlich. Der Kläger hat deswegen auch einen Anspruch auf die sofortige Instandsetzung (BGH, Urteil vom 4. Mai 2018 – V ZR 203/17). Dem Kläger und seiner Ehefrau ist es nicht zuzumuten einen weiteren Sommer in unerträglicher Hitze zubringen zu müssen. Der Kläger hat im Sinne ordnungsgemäßer Verwaltung ... einen Anspruch darauf, dass die Gemeinschaft das durch die bauliche Maßnahme der Gemeinschaft entstandene Instandsetzungserfordernis angeht, also die erforderliche Instandsetzungsmaßnahme. Für den Fall, dass es wieder erwarten sachliche Gründe geben sollte, die eine andere Beurteilung rechtfertigen oder das Gericht der von uns vertretenen Rechtsauffassung betreffend des Auswahlermessens nicht folgen sollte, ist jedenfalls der diesbezügliche Hilfsantrag begründet. Im Hinblick auf die Beschlussersetzungsklage weisen wir darauf hin, dass ausreichend die Nennung des Rechtsschutzziels ist (BGH NJW 2013, 2271 Rn. 23). Das Gericht ist nicht an den Wortlaut des Antrags gebunden.

23

Der Kläger beantragt

1. Der in der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 zu Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss, laufende Nummer der Beschlusssammlung 50, wird insoweit für ungültig erklärt, als in dem Beschluss ausgeführt wird: „Die im Nachhinein angebrachten Raffstores, Markisen etc. werden von den jeweiligen Sondereigentümer dieser Wohnungen instandgehalten. Bei dieser Gelegenheit wird festgelegt, dass das farbliche Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht verändert werden darf.“

Hilfsweise zu Klageantrag Ziffer 1 wird beantragt, festzustellen, dass der Beschluss nichtig ist.

2. Im Wege der Beschlussersetzungsklage wird für Recht erkannt:

Es ist beschlossen, dass die Firma ... entsprechend dem Angebot vom 22.11.2023 über 6.980,00 € auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt wird, die Raffstores an den Fenstern der Wohnung 9 laut Aufteilungsplan zu liefern und zu installieren. Die Kosten tragen die Eigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

Hilfsweise zu Klageantrag Ziffer 2 wird beantragt im Wege der Beschlussersetzungsklage wie folgt für Recht zu erkennen:

Es ist im Wege des Grundsatzbeschlusses beschlossen, dass die Raffstores an den Fenstern der Wohnung 9 laut Aufteilungsplan auf Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erneuert werden. Die Kosten tragen die Eigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

24

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

25

Die Beklagte macht u.a. geltend, dass die Behauptung des Klägers, die Raffstores an den Fenstern seiner Wohnung befänden sich seit Errichtung des Gebäudes dort, nicht der Wahrheit, entspricht. Sie wurden frühestens im Jahr 2011 von ihm angebracht, ohne dass er hierzu die Eigentümergemeinschaft gefragt hätte. Auch hat der Kläger vor Durchführung der streitgegenständlichen Sanierungsarbeiten selbstständig ein Raffstore demontiert. Allein diese Vorgehensweise zeigt schon deutlich, dass der Kläger selbst von Sondereigentum ausging und ausgeht. Von den insgesamt drei vormals durch den Kläger eigenmächtig angebrachten Raffstores war nur eines elektrisch betrieben. Gleichwohl begehrt der Kläger nun im Wege des Antrags auf Beschlussersetzung die Anbringung von drei elektrischen Raffstores. Zwei der insgesamt drei Raffstores waren bereits vor Durchführung der streitgegenständlichen Sanierungsmaßnahmen defekt. Die Raffstores des Klägers sind nicht gemeinschaftliches Eigentum, sondern Sondereigentum. Die Raffstores sind von der Straße vor dem Anwesen nicht einsehbar und daher nicht Fassadengestaltend. Sie können ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestaltung montiert und demontiert werden. Auch aus diesem Grund sind sie nicht Gemeinschaftseigentum.

26

Des Weiteren ergibt sich die Zugehörigkeit zum Sondereigentum aus der Gemeinschaftsordnung § 16 Abs. 2,.

27

Auch die Regelung in der Gemeinschaftsordnung unter § 4 Abs. 1 Satz 2 bedeutet, dass die Raffstores unter den Begriff Sondereigentum fallen. Zwar ist dort von Klappläden und Rollläden die Rede, aber auch eine Außenjalousie (Raffstore) lässt sich darunter subsumieren.

28

Da es sich bei den Raffstores um Sondereigentum handelt, kann der Kläger auch nicht mit Erfolg Beschlüsse mit dem Inhalt, die Raffstores an den Fenstern seiner Wohnung sollen auf Kosten der Gemeinschaft neu installiert oder erneuert werden, verlangen. Von den insgesamt drei vormalig durch den Kläger eigenmächtig angebrachten Raffstores war nur einer elektrisch betrieben. Gleichwohl begehrt der Kläger nun augenscheinlich im Wege des Antrags auf Beschlussersetzung die Anbringung von drei elektrischen Raffstores.

29

Der Beschluss vom 19.10.2021 (TOP 08) beinhaltet nicht das Erfordernis, die eigenmächtig und ohne Zustimmung der anderen Eigentümer angebrachten Raffstores zu ersetzen.

30

So, wie der Kläger ca. im Jahr 2011 eigenmächtig Raffstores an den Fensterscheiben seiner Wohnung angebracht hat, so wird er nun wieder selbstständig für Ersatz sorgen müssen.

31

Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteivortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der öffentlichen Sitzung verwiesen.

Entscheidungsgründe

32

I. Die Klage ist zulässig

33

1. Für eine Binnenstreitigkeit, also einen Rechtsstreit, der § 43 Abs. 2 WEG n.F. unterfällt, ist das Gericht örtlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück, hier Amtsgericht München, liegt.

34

2. Das WEG-Gericht ist sachlich ausschließlich zuständig gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG n.F. i.V.m. § 23 Nr. 2 Buchstabe c) GVG für Streitigkeiten über Beschlussklagen.

35

3. Gemäß § 9b Abs. 1, S. 1 WEG wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Der Verwalter ist unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigtes Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Auf die Existenz eines legitimierenden Beschlusses kommt es bis auf die Ausnahmen von Grundstückskauf und Darlehensverträgen nicht mehr an (vgl. Lehmann Richter Wobst, WEG-Reform 2020, 1. Aufl., Rd.Nr. 229).

36

4. Es liegt ein Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussersetzungsklage vor. Die als besondere Sachurteilsvoraussetzung der Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG erforderliche Vorbefassung der Wohnungseigentümer erfolgte in der Eigentümerversammlung am 13.12.2023 zu Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss, laufende Nummer der Beschlusssammlung 50. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer lehnte dort gleichzeitig den Antrag auf Anbringung der streitgegenständlichen Raffrollos auf Kosten der WEG ab.

37

5. Eine Teilanfechtung ist zulässig, da der angefochtene Beschluss in zwei voneinander unabhängige Teile aufgespalten werden kann. Rollläden und Raffrollos stellen zwei verschiedene, voneinander unabhängige Gestaltungen der Außenfassade dar, so dass beide bei der Kostentragung unterschiedlichen Regelungen unterworfen sein können.

38

II. Die Klage zu Ziffer I. ist begründet

39

1. Es war festzustellen, dass der in der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 zu Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss, laufende Nummer der Beschlussammlung 50, in folgendem Teil nichtig ist:

„Die im Nachhinein angebrachten Raffstores, Markisen etc. werden von den jeweiligen Sondereigentümer dieser Wohnungen instandgehalten. Bei dieser Gelegenheit wird festgelegt, dass das farbliche Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht verändert werden darf.“

40

1.1. Die hier streitgegenständlichen Raffrollos sind Gemeinschaftseigentum.

41

1.1.1. Es ergibt sich die Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum aus der Gemeinschaftsordnung unter § 16 Abs. 2, der wie folgt lautet:

„Gegenstand des Sondereigentums“: Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen 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 in § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.“

42

1.1.2. Hier wird durch die Veränderung der Raffrollos die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert. Die Raffstores sind Gemeinschaftseigentum, weil die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, denn die Raffrollos sind von der Straße her einsehbar. Da sie die äußere Fassade gestalten und von der Straße aus und vom Gemeinschaftseigentum aus zu sehen sind sind sie auch gem. § 5 WEG Gemeinschaftseigentum.

43

1.1.3. Gemäß § 5 Abs. 3 WEG kann in der Teilungserklärung zwar bestimmt werden, das Sondereigentum als Gemeinschaftseigentum zu werten ist, umgekehrt geht das aber nicht (soweit ersichtlich einhellige Auffassung, z.B. BeckOK BGB/Hügel WEG § 5 Rn. 22). Im Hinblick auf das Tatbestandsmerkmal des § 5 Abs. 1 WEG betreffend die äußere Gestaltung des Gebäudes gibt das WEG keine Vorgaben dahingehend, von welchem Punkt aus eine entsprechende Veränderung wahrzunehmen ist oder wahrzunehmen sein muss.

44

1.1.4. Aus den in der öffentlichen Sitzung in Augenschein genommenen Fotos der Anlage K15 und K16 und der Anlage K18 ergibt sich dass die Fenster mit den Raffrollos sowohl vom Gemeinschaftseigentum, als auch von der öffentlichen Straße aus zu sehen sind und damit auch die Fassade äußerlich gestalten. Damit liegt auch eine prägende Gestaltung vor. Anhand der Inaugenscheinnahme der Fotografien der Anlage K15 und K16 und der Anlage K18 handelt sich hier bei den Raffrollos um ein prägendes Element der Außenfassade. Man sieht sie sehr deutlich von unten und es handelt sich um ein gestaltendes Element der Fassade, sodass hier dadurch Gemeinschaftseigentum gegeben ist. Die Raffrollos stellen durch ihre Größe und der Gestaltung in deutlich sichtbarer Farbe ein prägendes Element des gesamten Anwesens und der Außenfassade dar.

45

1.2. Es erfolgte auch keine Zuweisung der Raffrollos in der Teilungserklärung zu Sondereigentum. Diese gilt nur für Rolläden, nicht für Raffrollos. Die Auslegung zu § 4 der Gemeinschaftsordnung, die der Beklagtenvertreter vornimmt, ist zurückzuweisen. Es mag durchaus Klappläden, Rollläden oder Teile davon geben, die zum Sondereigentum grundsätzlich gehören können (z.B. innenliegende Klapprollläden, Innenjalousien). Für Außenjalousien gilt das aber nicht. Im Übrigen ergibt sich aus § 4 das Rollläden und Klapprollläden sogar dann, wenn sie zum Sondereigentum gehören, diese wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln sind. Als argumentum e contrario hieraus ergibt sich, dass selbstverständlich auch die Rollläden, die zum Gemeinschaftseigentum gehören immer wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln sind. Die Konsequenz hieraus ist die Kostentragungspflicht durch die Gemeinschaft gemäß § 16 Abs. 1 WEG. Solche Klauseln, wie § 4 der Gemeinschaftsordnung sind eng auszulegen und daher fallen Raffrollos,

die weder Klappläden noch Rollläden sind, nicht darunter. Zudem würde sich dies nur auswirken in Bezug auf den Außenanstrich. Hier geht es aber nicht um den Außenanstrich.

46

2. Es wurde auch in dem angefochtenen Beschluss keine abweichende Kostenverteilung gem. § 16 II WEG getroffen, da die Instandhaltungsverpflichtung nicht gem. § 16 II WEG abgeändert werden kann. Die Instandhaltungsverpflichtung für Gemeinschaftseigentum liegt bei der WEG. Sie kann nicht durch Beschluss übertragen werden, da damit die Teilungserklärung abgeändert würde. Mangels Beschlusskompetenz zur Abänderung der Instandhaltungsverpflichtung ist der Beschluss nichtig. Es war daher dem Klageantrag zu Ziffer 1. der Klage stattzugeben.

47

3. Da hier kein Fall des § 139 BGB vorliegt und es sich bei dem anderen Teil des angefochtenen Beschlusses um einen anderen und eigenständigen Beschlussgegenstand handelt, ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer den Rest des angefochtenen Beschlusses auch dann gefasst hätten, wenn sie gewusst hätten, dass dieser Beschlussteil nichtig ist.

48

III. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

49

1. Dies betrifft den Klageantrag zu Ziffer 2. und die diesbezüglichen Hilfsanträge.

50

1.1. Da die Raffrollos nicht durch einen Eigentümerbeschluss genehmigt wurden, handelt es sich unabhängig davon, ob sie im Laufe der Zeit von der Hausverwaltung ohne Eigentümerbeschluss angebracht wurden, so wie der Kläger dies vorbringt, oder ohne Eigentümerbeschluss durch die einzelnen Sondereigentümer -so wie die Beklagte dies vorbringt um nicht genehmigte Anbauten. Auch wenn im Zuge einer von der WEG durchgeführten Sanierung die Raffrollos abgebaut worden sind, so ist die WEG nicht verpflichtet diese ungenehmigten Anbauten wieder anzubringen. Auch aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.10.2007, dort Seite 5 unter TOP 9.2: „Ersatz für defekten Rolladen vor Küchentür/Terrasse“, Anlage K 20, ergibt sich kein anderes Ergebnis, denn dort wurde kein Beschluss gefasst.

51

1.2. Die Klagepartei hat auch nicht nachgewiesen, dass die Raffrollos bereits vom teilenden Eigentümer angebracht waren. Vielmehr wurden sie nachträglich erst angebracht, so dass es sich hier um nicht durch Beschluss genehmigte Umbauten handelt und daher die WEG diese nicht wieder anbringen muss. Der Kläger hat dazu folgendes ausgeführt:

„Richtig ist, dass die vorhandenen Außenjalousien, dann in der Folge als Raffstores bezeichnet, in den Jahren 2008 und 2011 durch neue Außenjalousien ersetzt wurden. Es stimmt nicht, dass der Kläger dies ohne Information an die WEG getan hätte, sondern vielmehr hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erneuerung der Rollos bezahlt, wohingegen die Kosten für die „Elektrifizierung“ vom Kläger getragen wurden.“ Damit hat der Kläger laut seinem eigenem Vortrag die Raffrollos ersetzt. Dadurch handelt es sich dann auch nicht mehr um Raffrollos, die von Anfang an vorhanden waren. Die Zahlung der Elektrifizierung durch die WEG betrifft nur einen Teil der Kostentragung und hat nichts damit zu tun, ob die Änderung der Raffrollos durch einen Eigentümerbeschluss genehmigt worden ist. Auch bei erforderlicher Instandsetzung der Raffrollos bedarf es eines Eigentümerbeschlusses, der hier nicht vorliegt. Die WEG ist daher nicht verpflichtet die Raffrollos zu ersetzen.

52

2. Die diesbezüglichen Hilfsanträge waren aus denselben Gründen abzuweisen.

IV.

53

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO und die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 I ZPO

VI.

54

Der Streitwert war auf 9980,00 € festzusetzen.

55

1. Für die Anfechtung des Beschlusses betreffend der Feststellung zu den Kosten geht dessen Wirkung über die konkrete Maßnahme hinaus. Deswegen erscheint ein Gegenstandswert von 3.000,00 € für den Klageantrag Ziff.1 angemessen.

56

2. Im Hinblick auf den Streitwert betreffend des Klageantrags Ziff.2 beträgt das günstigste Angebot zur Anbringung der Raffstores 6.980,00 €. Der 7,5 fache Wert des Interesses des Klägers (§ 49 GKG) ist höher, so das insofern für den Klageantrag Ziffer 2 dieser Betrag in Ansatz zu bringen ist.