AG Landsberg, Endurteil v. 19.03.2024 – 3 C 439/23 WEG

Titel:

Beseitigungsanspruch bei ungenehmigten baulichen Veränderungen auf Sondernutzungsflächen einer WEG

Normenketten:

BGB § 1004 Abs. 1

WEG § 9b Abs. 1, § 20 Abs. 1

Leitsätze:

1. Bei einer verwalterlosen Zweier-WEG vertritt der Wohnungseigentümer, welcher keinem Vertretungsverbot unterliegt, den klagenden Verband allein. Dies gilt auch für Aktivprozesse. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei einer verwalterlosen Wohnungseigentümergemeinschaft entspricht die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer grundsätzlich derjenigen eines Verwalters nach § 9b Abs. 1 WEG. Die Beschränkungen der Vertretungsmacht im Innenverhältnis ist jedoch im Grundsatz nicht zu prüfen, da diese durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht gedeckt ist. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

3. Grundsätzlich bedürfen bauliche Veränderungen, welche über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, der Gestattung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft (§ 20 Abs. 1 WEG). Liegt die erforderliche Gestattung nicht vor, besteht ein Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)

4. Als bauliche Veränderung sind alle Angriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums einschließlich unbebaute Flächen sowie auch alle sonstigen Veränderungen, die auf die optische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums wesentlich abändernd einwirken, zu verstehen. Das kann auch die Umfassung der Terrasse mit einer festen Betonmauer sein. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sondernutzungsrecht, bauliche Veränderung, Gemeinschaftsordnung, Vertretungsmacht, Beseitigungsanspruch, optische Neugestaltung, Wohnungseigentümergemeinschaft, verwalterlose Zweier-WEG, Betonmauer

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 27.02.2025 – 36 S 5343/24

Tenor

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die im Nordosten des Grundstücks … von den Beklagten errichtete Hütte sowie die östlich an die bestehende Terrasse der im Sondereigentum der Beklagten stehenden Doppelhaushälfte …, im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet, von den Beklagten errichtete Mauer aus Betonsteinen zu beseitigen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 20% und die Beklagten als Gesamtschuldner 80% zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4400,00 €. Im Übrigen wird der Klägerin nachgelassen, die Vollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Am Grundstück …, postalische Bezeichnung … besteht eine Wohnungseigentümergemeinschaft.

2
Wohnungseigentümer zu gleichen Anteilen sind die Beklagten zu 1 und 2 an dem halben Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der östlichen Doppelhaushälfte und der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet.

3
Eigentümer des weiteren Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der westlichen Doppelhaushälfte und der Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet, ist … .

4
Zugunsten der Beklagten besteht im östlichen, nicht bebauten Teil des Grundstücks ein Sondernutzungsrecht.

5
Zum Inhalt der Gemeinschaftsordnung wird auf Anlage K1 Bezug genommen. In Ziffer 3 der Gemeinschaftsordnung findet sich unter anderem folgender Wortlaut:

6
Bezüglich der unbebauten Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks werden mit Ausnahme der gemeinschaftlich genutzten Zugänge und Zufahrten Sondernutzungsrechte in der Weise begründet, dass die Nutzung dieser Flächen ausschließlich dem Eigentümer eines Wohnungseigentums zur Anlegung und Unterhaltung eines Nutz- und Ziergartens zusteht.

7
Die Beklagten haben im Nordosten des ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteils eine Hütte sowie einen Anbau an eine alte Hütte sowie zusätzlich neben der zu ihrem Sondereigentum gehörenden Terrasse eine Mauer aus Betonsteinen gesetzt.

8
Mit Schreiben vom 13.07.2023 wurden die Beklagten aufgefordert, die Baulichkeiten zu beseitigen.

9
Eine Eigentümerversammlung und eine Beschlussfassung bezogen auf den geltend gemachten Beseitigungsanspruch erfolgte vor Klageerhebung nicht. Ebenso erfolgte keine Beschlussfassung, dass Ansprüche gegenüber den Beklagten geltend gemacht werden sollen und zu diesem Zweck ein Rechtsanwalt beauftragt werden wird.

10
Die Klägerseite meint, dass zur Geltendmachung des Beseitigungsanspruches die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Miteigentümer …, berechtigt sei. Es bedürfe zur Klageerhebung keiner vorherigen Beschlussfassung.

11
Die Beklagtenseite könne sich nicht auf § 20 Abs. 3 WEG berufen. Hiergegen würde die ausdrückliche Regelung der Gemeinschaftsordnung sprechen. Die Ausführung der baulichen Veränderung sei vor Errichtung der Baulichkeiten der Beklagten nicht gestattet worden. Durch die Baulichkeiten der Beklagten würde das im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Grundstück in nicht mehr hinnehmbarem Maße verunschönt. Bei der Errichtung einer neuen Mauer handle es sich nicht um Teile des Gebäudes, in dem sich ein Sondereigentum befinde, sondern um eine bauliche Maßnahme außerhalb des Sondereigentums der Beklagten.

12
Die Klägerseite beantragt,

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt

I. die im Nordosten des Grundstücks … errichtete Hütte,

II. den im Osten des Grundstücks … an die bestehende Hütte errichteten Anbaus sowie

III. die östlich an die bestehende Terrasse der im Sondereigentum der Beklagten stehenden Doppelhaushälfte, im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet, errichtete Mauer aus Betonsteinen zu beseitigen.

13
Die Beklagten beantragen

Klageabweisung.

14
Da zuvor die Wohnungseigentümergemeinschaft keinen Beschluss gefasst habe, sei die Klage bereits aus diesen Gründen abweisungsreif.

15
Soweit der Rückbau einer im Nordosten des Grundstücks befindlichen Hütte begehrt werde, könne gemäß § 20 Absatz 3 WEG jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Durch den Standort der Hütte würde diese keine nachteilige optische Veränderung mit sich bringen. Soweit die Beseitigung des Anbaus gefordert werde, sei dieser errichtet, um das dort gelagerte Holz vor Feuchtigkeit zu schützen. Dem Miteigentümer könne optisch kein Nachteil entstanden sein, da lose, optisch nicht ansprechend aufgelegte Platten durch eine ordentliche Überdachung des Lagerplatzes ersetzt worden seien. Die Beklagten seien darauf angewiesen, Holz in ihrem Sondernutzungsbereich zu lagern. Es sei eine Erneuerung bzw. Instandsetzung gegeben. Ebenso sei die Terrassenumrandung von der Gemeinschaftsordnung gedeckt, da es sich um eine Erneuerung einer immer schon bestehenden Terrassenumrandung gehandelt habe. Zuvor sei diese mit Betonpflanzsteinen eingegrenzt gewesen. Durch die Maßnahmen sei es lediglich zu einer völlig untergeordneten optischen Veränderung gekommen, die grundsätzlich nur vom Sondernutzungsbereich der Beklagten sichtbar sei. Eine Beeinträchtigung gemäß § 20 Absatz 3 WEG liege nicht vor.

16
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17
Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

18
Im vorliegenden Fall klagt die Wohnungseigentümergemeinschaft. Da es sich hier um eine verwalterlose Zweier-WEG handelt, vertritt der Wohnungseigentümer, welcher keinem Vertretungsverbot unterliegt, den klagenden Verband allein. Dies gilt auch für Aktivprozesse. Der Zweck des § 9 b Abs. 1 Satz 2 WEG kann in einem aktiven Prozess nur erreicht werden, wenn die verbleibenden Wohnungseigentümer zur Vertretung berechtigt sind (BGH, Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 180/21).

19
Damit war der Wohnungseigentümer … berechtigt für die Wohnungseigentümergemeinschaft einen Rechtsanwalt zu beauftragen und Prozessvollmacht zu erteilen (BGH, Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 180/21).

20
Bei einer verwalterlosen Wohnungseigentümergemeinschaft entspricht die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer grundsätzlich derjenigen eines Verwalters nach § 9 b Absatz 1 WEG. Die Beschränkungen der Vertretungsmacht im Innenverhältnis ist jedoch im Grundsatz nicht zu prüfen, da diese durch die im Außenverhältnis unbeschränkte Vertretungsmacht gedeckt ist (BGH, a.a.O).

21
Die Klägerin hat gegenüber den Beklagten einen Anspruch auf Beseitigung der von ihnen errichteten Hütte gemäß § 1004 Abs. 1 BGB.

22
Grundsätzlich bedürfen bauliche Veränderungen, welche über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, der Gestattung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, § 20 Abs. 1 WEG. Die Beklagten haben diese Hütte errichtet, ohne zuvor diesen im Beschlusswege durch die Wohnungseigentümer gestatten zu lassen. Die Beklagten hätten auch nicht gemäß § 20 Abs. 3 WEG eine derartig bauliche Veränderung verlangen können. Das vorliegende Sondernutzungsrecht gewährt den Beklagten zwar einen Gebrauch als Zier- und Nutzgarten. Dies umfasst jedoch nicht die Vornahme von baulichen Veränderungen. Somit darf der Sondernutzungsberechtigte die Sondernutzungsfläche zwar nutzen, jedoch nicht durch bauliche Veränderungen umgestalten. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Sondernutzungsfläche eine Gemeinschaftsfläche ist. In der Gemeinschaftsordnung ist das Sondernutzungsrecht einem bestimmten Zweck zugewiesen. Der Umfang dieses Sondernutzungsrecht ist dabei objektiv normativ auszulegen. Es ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung nicht, dass die Zustimmungsbedürftigkeit zu baulicher Veränderung hierdurch abbedungen werden sollte. Ebenfalls ergibt sich hieraus nicht, dass bauliche Änderungen gestattet sind (Landgericht München I, Endurteil vom 13.12.2023 – 1 S 3566/23 WEG). Insbesondere hat die Baumaßnahme keinen Eingang in die Beschreibung des Rechts in der Gemeinschaftsordnung gefunden noch wird die Baumaßnahme nach dem Inhalt des Rechts üblicherweise vorgenommen und verleiht der Anlage dadurch kein anderes Gepräge (Landgericht München I, a.a.O).

23
Die von den Beklagten errichtete Hütte hat erhebliche Ausmaße und entspricht in ihrer Gestaltung einer größeren Lagerfläche. Dies entspricht schon nicht dem Gepräge eines Nutz- und Ziergartens. Der Wortlaut und der Sinn dieser Regelung ergibt, dass die streitgegenständliche Sondernutzungsfläche als Garten genutzt werden soll. Hiervon mit umfasst ist jedoch nicht ein Lagerstand für Holz in einem derartigen Ausmaß. Somit liegt in diesem Bau ein Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung. Damit widersprechen bauliche Änderungen an den Gemeinschaftsgrundstücksflächen, für die ein Sondernutzungsrecht vereinbart ist, der Sondernutzungsvereinbarung, wenn ihnen kein Gestattungsbeschluss zugrunde liegt (Landgericht München I, a.a.O.).

24
Ebenso hat die Klägerin einen Anspruch auf Beseitigung der um die bestehende Terrasse errichteten Mauer aus Betonsteinen.

25
Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine bauliche Änderung.

26
Als bauliche Veränderung sind alle Angriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums einschließlich unbebaute Flächen sowie auch alle sonstigen Veränderungen, die auf die optische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums wesentlich abändernd einwirken, zu verstehen (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage, § 20 Rn. 27). Eine solche bauliche Veränderung liegt in der von den Beklagten errichteten Betonmauer. Hierbei handelt es sich auch nicht um eine bloße Erneuerung der bereits bestehenden Einfriedung mit Betonpflanzsteinen. Damit war diese grundsätzlich gestattungspflichtig. Diese ist auch nicht von der Nutzung des Sondernutzungsrechts, wie in der Gemeinschaftsordnung niedergelegt, umfasst. Wie bereits ausgeführt umfasst die Nutzung als Nutz- und Ziergarten nicht die Umfassung der Terrasse mit einer festen Betonmauer. Aus der Gemeinschaftsordnung ergibt sich nicht, dass im Rahmen der Nutzung der Sondernutzungsberechtigte auch bauliche Veränderungen vornehmen darf. Auch handelt es sich hierbei nicht nur um bloße Hochbeete. Im vorliegenden Fall liegt auch eine optische Neugestaltung vor. Aus den von Beklagtenseite vorgelegten Lichtbildern ergibt sich im Vergleich zu den vormals bestehenden Pflanzengartensteinen eine andere Gestaltung. Insbesondere wird die Betonfassung in gleicher Höhe um die Terrasse herumgeführt. Sie gleicht damit einem Fundament für einen Aufbau. Damit stellt diese auch eine Beeinträchtigung des Interesses der Wohnungseigentümer an der Erhaltung des bisherigen Zustandes dar (Landgericht München I, a.a.O.). Da eine bauliche Veränderung vorliegt, die nicht von der Gemeinschaftsordnung gedeckt ist, hat diesbezüglich die Klägerin gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldner einen Beseitigungsanspruch.

27
Im Übrigen ist die Klage abzuweisen.

28
Bezüglich des vorgenommenen veränderten Anbaus liegt nach Auffassung des Gerichts keine erhebliche in die vorhandene Substanz eingreifende Maßnahme vor, welche sich als substantieller Eingriff darstellt. Unstrittig befindet sich der Anbau an einem alten Gartenhäuschen. Eine Verlängerung der Dachfläche bzw. die Schaffung eines überdachten Überstandes wurde nicht vorgenommen. Die vorgenommene weitere Abdeckung und das Setzen von Gartenpflastersteinen stellt insoweit keinen derart substantiellen Eingriff in das Grundstück dar, dass das Gepräge des Grundstücks dadurch verändert wird. Unstrittig wurde bereits dort Holz gelagert. Durch den vorgenommenen Anbau ergibt sich hieraus keine Veränderung des vormals bestehenden Charakters der Sondernutzungsfläche. Unstrittig ist, dass bereits zuvor diese Gartenfläche als Stellfläche genutzt wurde.

29
Die prozessualen Entscheidungen ergeben sich aus §§ 92 Abs. 1, 709 Satz 1 Satz 2, 708 Nr. 11, 711 ZPO