

Titel:

Beschlussanfechtung, Gemeinschaftseigentum, Bauliche Veränderung, Unbillige Benachteiligung, Bestimmtheit des Beschlusses, Kostenentscheidung, Streitwertberechnung

Schlagworte:

Beschlussanfechtung, Gemeinschaftseigentum, Bauliche Veränderung, Unbillige Benachteiligung, Bestimmtheit des Beschlusses, Kostenentscheidung, Streitwertberechnung

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Anfechtung eines Beschlusses aus einer Wohnungseigentümerversammlung.

2

Die Klägerin des Wohnungseigentümerin eines mit Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteils der Wohnungseigentümergeinschaft und Mitglied der Beklagten. Neben der im Sondereigentum stehenden Terrasse der Klägerin befindet sich ein Teich.

3

Gemäß Ziff. 23 der Hausordnung (Anlage K 7) ergibt sich folgende Regelung: „Alle Garten- und Außenanlagen sind in der Art zu belassen und zu erhalten, wie sie bei der Erbauung der Anlage angelegt worden sind. Alle Änderungen bedürfen der Zustimmung des Verwalters, der sie im Einvernehmen mit dem Architekten gibt.“

4

Gemäß § 5 Ziffer 5) der Teilungserklärung (Anlage K 6) ergibt sich folgende Regelung: „Art und Weise der Ausübung der dem Wohnungseigentümer hiernach zustehenden Rechte zur Nutzung der Wohnung und zur Mitbenutzung der (...) gemeinschaftlichen Grundstücksflächen sowie Art und Umgang der ihm hiernach obliegenden Pflichten ist durch eine Hausordnung zu regeln, über welche die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen.“

5

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 13.09.2018 wurde unter TOP 10.2 folgender Beschluss mehrheitlich gefasst (Anlage K 4): „Die Gemeinschaft beschließt die Umnutzung und Einebnung des oberen Wasserbeckens als Pflanzbeet mit einem geschätzten Kostenrahmen von ca. 10.000 € brutto. Über das weitere Vorgehen (Beauftragung einer Fachfirma, Finanzierung etc.) wird nach Vorlage entsprechender Kostenangebote im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung Beschluss gefasst.“

6

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 31.07.2023 wurde unter TOP 8.1.2 folgender Beschluss mehrheitlich angenommen (Anlage K 1): „Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Bepflanzung des oberen Wasserbeckens unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Arten in Absprache mit der Landeshauptstadt M., Referat für Klima- und Umweltschutz, Geschäftsbereich

Naturschutz und Biodiversität, untere Naturschutzbehörde. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.“

7

Die Klägerin behauptet, der Beschluss zu TOP 8.1.2 aus der Eigentümerversammlung vom 31.07.2021 sei nichtig, jedenfalls für unwirksam zu erklären.

8

Dabei sei der Beschluss zu TOP 10.2 aus der Eigentümerversammlung vom 13.09.2018 bereits nichtig, sodass dem streitgegenständlichen Beschluss die Grundlage fehle: Insbesondere benachteilige die Umgestaltung der Gartenanlage die Klägerin ohne deren Zustimmung gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 WEG a.F. Die faktisch dauerhafte Stilllegung des Teiches als Gemeinschaftseinrichtungen verstöße zudem gegen zwingende Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts. Auch sei für die begehrte Maßnahme kein Kostenvoranschlag eingeholt worden. Ferner sei durch den Beschluss gegen Ziff. 23 der Hausordnung verstoßen worden, da insoweit die Erhaltung der Außenanlagen ihrer Art nach die zwingende Beteiligung eines Architekten vorsehen würde, und dies im vorliegenden Fall unterblieben sei.

9

Der streitgegenständliche Beschluss sei darüber hinaus zu unbestimmt, und verstöße gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

10

Auch sei die Maßnahme wegen der Nichtbeachtung der Regelung nach § 44 BNatSchG undurchführbar.

11

Die Klägerin beantragt,

Der in der Eigentümerversammlung vom 31.07.2023 zu TOP 8.1.2. gefasste Beschluss über die Bepflanzung des oberen Wasserbeckens und Finanzierung wird für unwirksam erklärt.

12

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

13

Die Beklagte behauptet, der streitgegenständliche Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

14

Der Beschluss unter TOP 10.2 der Eigentümerversammlung vom 13.09.2018 sei hingegen nicht nichtig. Insbesondere sei inhaltlich die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für den Beschlussgegenstand auch bei Vorlage einer baulichen Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG a. F. gegeben. Es liege insoweit auch keine Beeinträchtigung der Klägerin vor, die über § 14 Nr. 1 WEG a.F. hinausgehe. Eine dauerhafte Stilllegung des Teiches sei hingegen möglich, da die betroffene gemeinschaftliche Einrichtung weder in der Teilungserklärung, noch in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich aufgeführt werde. Der Verweis auf § 5 Ziff. 5 sei hingegen unbeachtlich, da diese Regelung nicht bei Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums durch die Wohnungseigentümergeinschaft anwendbar sei. Des Weiteren sei zu berücksichtigen, dass der Beschluss zu TOP 10.2 aus der Eigentümerversammlung vom 13.09.2018 nicht angefochten worden sei.

15

Der streitgegenständliche mehrheitlich gefasste Beschluss entspreche hingegen ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 20 Abs. 1 WEG n.F.

16

Es liege zudem kein Verstoß gegen § 44 BNatSchG vor. Insoweit ist der Vortrag der Klagepartei bereits unsubstantiiert. Darüber hinaus sei der streitgegenständliche Teich mit einer Fläche von 6 m² zu klein für ein Biotop.

17

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird zur Ergänzung des Tatbestands auf das Sitzungsprotokoll vom 21.05.2025, sowie die zwischen den Parteien gewechselten und zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

18

Die zulässige Klage ist unbegründet.

19

I. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

20

II. Die Klage ist jedoch unbegründet. Der durch die Klägerin angefochtene Beschluss ist weder unwirksam, noch nichtig, da der mehrheitlich gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

21

1. Der unter TOP 10.2 im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 13.09.2018 gefasste Beschluss ist mangels Anfechtung unstreitig bestandskräftig geworden. Eine Nichtigkeit des Beschlusses kommt hingegen nach Ansicht des Gerichts nicht in Betracht, da eine Beschlusskompetenz Gemeinschaft für den genannten Beschlussgegenstand gegeben ist.

22

a) Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Umgestaltung des im Gemeinschaftseigentum liegenden Teiches um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG a.F. handelt.

23

aa) Nach Ansicht des Gerichts ist die aufgrund der Bepflanzung vorgesehenen Umgestaltung, welche faktisch die Stilllegung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Teiches zur Folge hat, möglich, da diese Einrichtung weder in der Teilungserklärung, noch in der Gemeinschaftsordnung (Anlage K 1) ausdrücklich benannt wird.

24

bb) Der Verweis auf die Hausordnung in § 5 Ziff. 5 der Teilungserklärung ist insoweit nach Ansicht des Gerichts unbeachtlich, da insoweit lediglich die Art und Weise der Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen geregelt ist.

25

Eine Aufführung des Teiches als eine in der Teilungserklärung ausdrücklich angelegte gemeinschaftliche Einrichtung mit einem entsprechenden Bestandsschutz ergibt sich hieraus nicht, weder aus dem Wortlaut, noch aus dem Sinn und Zweck der genannten Klausel.

26

cc) Es fehlt demnach an einer Nutzungsvereinbarung in der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung.

27

Der Zierteich ist nach Ansicht des Gerichts letztendlich lediglich faktisch vorhandener Bestandteil der Erstausrüstung. Die Abschaffung steht daher nicht im Widerspruch zu Nutzungsvereinbarungen und ist damit grundsätzlich auch zulässig.

28

b) Auch die Grenze des § 14 Nr. 1 WEG a.F. ist durch die Beschlussfassung nach Ansicht des Gerichts nicht überschritten worden, zumal die Ersetzung des Teichs durch eine Bepflanzung vorgesehen ist.

29

aa) Eine unbillige Benachteiligung setzt u.a. voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem

verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfe (vgl. BGH, NZM 2024, 241, 247, Rn. 43 f).

30

Dabei muss richtigerweise die bauliche Veränderung zu einer „treuwidrigen Ungleichbehandlung“ im Sinne eines „Sonderopfer“ führen, indem Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümer in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern. Zu berücksichtigen ist hierbei insbesondere eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle mit einer verschärften Verhältnismäßigkeitskontrolle. (vgl. Bärmann / Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 20 Rn. 370 f.).

31

Als denkbare Beispiele für eine unbillige Benachteiligung kommen insbesondere in Betracht: Die Terrasse besonders blickversperrend angebrachter Ständer eines Balkons (vgl. Bärmann / Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 379: verlorener „Domblick“), die Anbringung eines Fahrstuhlschachtes unmittelbar vor einem Fenster mit dem gänzlichen Versperren der Aussicht (vgl. AG Ahrensburg, ZWE 2015, 38), die Verdunkelung einer Wohnung durch Anbringung eines darüber gelegenen Balkons (vgl. LG Lüneburg, Urt. V. 31.05.2011 – 9 S 75/10 – Rn. 22, juris).

32

bb) Im vorliegenden Fall ist eine unbillige Benachteiligung der Klägerin durch die Umgestaltung aufgrund der Bepflanzung des Teiches, welche zu dessen faktischen Stilllegung führt, nach Ansicht des Gerichts nach Abwägung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere unter Berücksichtigung der mit der baulichen Veränderung verbundenen Vor- und Nachteile aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers, nicht gegeben.

33

Zwar befindet sich der streitgegenständliche Teich unmittelbar vor der im Sondereigentum der Klägerin stehenden Terrasse. Insoweit ist die Klägerin im Vergleich zu den übrigen Wohnungseigentümern in erhöhtem Maße von der streitgegenständlichen Umgestaltung betroffen.

34

Allerdings erfolgt die Umgestaltung durch die Bepflanzung in zumutbarer Weise, da es sich insoweit durch die Begrünung um eine gleichwertige Maßnahme handelt, die den natürlichen Zustand des Außenbereichs erhalten lässt. Insoweit fehlt es an einer Überschreitung der zu beachtenden Erheblichkeitsschwelle, welche von der Klägerin nicht mehr hinzunehmen wäre.

35

Die Entfernung des Teichs ist aufgrund des durch die Bepflanzung geschaffenen Ersatzes somit nicht als treuwidriges Sonderopfer zu werten, sodass nach Ansicht des Gerichts die Klägerin durch die von der Gemeinschaft beschlossenen Maßnahmen nicht unbillig benachteiligt wird.

36

2. Der streitgegenständliche Beschluss ist außerdem nach Ansicht des Gerichts ausreichend bestimmt, und widerspricht insoweit insbesondere nicht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

37

3. Auch eine Nichtbeachtung der Regelung nach § 44 BNatSchG, sodass die beschlossene Maßnahme undurchführbar wäre, ist nach Ansicht des Gerichts nicht gegeben.

38

Dabei ist mangels ausreichend substantiierten Vortrags durch die Klagepartei bereits nicht ersichtlich, inwieweit ein Verstoß gegen die genannte gesetzliche Regelung gegeben ist.

39

Darüber hinaus ist nach Ansicht des Gerichts der Anwendungsbereich der genannten Vorschrift im vorliegenden Fall bereits nicht eröffnet.

40

Die zulässige Klage ist somit im vollen Umfang als unbegründet abzuweisen.

B.

41

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

C.

42

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11. 711 ZPO.

D.

43

Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG nach der in § 49 GKG getroffenen Regelung.

44

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 übersteigen.

45

Im vorliegenden Fall ist mangels weiterer Anhaltspunkte der Regelstreitwert in Höhe von 5.000,- € zu berücksichtigen.