

Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 7 Abs. 4 Nr. 1, 22 Abs. 1 S. 1, 46 WEG

- 1. Den Angaben im Aufteilungsplan kommt jedoch nicht die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zu (BGH NJW-RR 2010, 667 f).**
- 2. Aufgabe des Aufteilungsplans ist es nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude ersichtlich zu machen, und nicht, die Rechte der Wohnungs- und teileigentümer hinsichtlich der Nutzung des Gemeinschaftseigentums zu bestimmen.**
- 3. Nur Nutzungsbestimmungen in der Teilungserklärung selbst kann der Charakter einer Vereinbarung zukommen.**

LG Itzehoe, Urteil vom 14.01.2014; Az.: 11 S 94/12

Tenor:

Die Berufung des Klägers und Berufungsklägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Niebüll vom 9. Oktober 2012 - Aktenzeichen: 18 C 43/12 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger und Berufungskläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens,

Dieses Urteil und das vorstehend genannte Urteil des Amtsgerichts Niebüll sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.

Kurz zusammengefasst geht es in der Sache um Folgendes:

Der Kläger wendet sich gegen den Beschluss zu Ziffer 3 der Eigentümerversammlung vom 26.05.2012. Dort wurde folgender Antrag mehrheitlich angenommen:

"Antrag, den im Garagenbereich geschaffenen, notwendigen Feuerschutzraum fertig zu stellen, um Auflagen der Gemeinde S(und des Brandschutzes zu erfüllen, bei gleichzeitiger Erhaltung einer ansehnlichen Ferienwohnanlage im Außenbereich.

Bei Mehrheitsbeschluss Ergänzung der Teilungserklärung des Hauses."

Hintergrund dieses Beschlusses ist der Umstand, dass der Wohnungseigentumsverwalter ohne legitimierenden Beschluss der Wohnungseigentümer den Bau eines Feuerschutzraums in Auftrag gegeben hat. Aufgrund einer einstweiligen Verfügung sind die Bauarbeiten eingestellt worden.

Das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage des Klägers und eines weiteren Wohnungseigentümers abgewiesen.

Die hiergegen eingelegte Berufung des Klägers ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden.

Entscheidungsgründe:

In der Sache hat sie keinen Erfolg.

Der Kläger macht zunächst geltend, der angefochtene Beschluss sei nichtig, weil er inhaltlich nicht hinreichend bestimmt sei. Es sei nicht ansatzweise erkennbar, welche Arbeiten durchgeführt werden sollen. Auf dem vom Kläger eingereichten Lichtbild (Anlage K 3, Bl. 25 d. A.) ist ersichtlich, dass der Feuerschutzraum einschließlich Stahltüren bereits errichtet worden ist. Bei diesem Bauzustand handelt es sich um einen Umstand außerhalb des protokollierten Beschlusses, der nach den örtlichen Verhältnissen für jedermann ohne weiteres erkennbar war und deshalb bei der Auslegung des Eigentümerbeschlusses herangezogen werden kann (vgl. OLG Düsseldorf ZMR 2005, 143 - 145). Angesichts des fortgeschrittenen Bauzustandes kann von einer zur Nichtigkeit führenden Unbestimmtheit des Eigentümerbeschlusses nicht gesprochen werden.

Der Kläger ist ferner der Ansicht, dass den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz fehle, einen derartigen Beschluss zu fassen. Durch diesen Beschluss werde die Teilungserklärung abgeändert. Vorliegend finde sich eine Regelung des Gebrauchs mit Blick auf den Nutzungszweck bereits in der Teilungserklärung in Verbindung mit dem Aufteilungsplan, in dem die streitgegenständliche Fläche als Fahrradstellfläche bezeichnet wird. Insoweit handele es sich um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter, von der im Beschlussweg nicht abgewichen werden dürfe.

Den Angaben im Aufteilungsplan kommt jedoch nicht die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zu (BGH NJW-RR 2010, 667 f). Aufgabe des Aufteilungsplans ist es nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäude ersichtlich zu machen, und nicht, die Rechte der Wohnungs- und teileigentümer hinsichtlich der Nutzung des Gemeinschaftseigentums zu bestimmen. Nur Nutzungsbestimmungen in der Teilungserklärung selbst kann der Charakter einer Vereinbarung zukommen. Dass der angefochtene Beschluss gegen eine Regelung in der Teilungserklärung verstößt, hat der Kläger nicht dargetan.

Zutreffend führt der Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S.

2 WEG aus, dass die Errichtung des Feuerschutzraums, der unstreitig der Aufstellung der Müllcontainer dienen soll, eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 WEG und keine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG darstelle. Dazu ist grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich, es sei denn, deren Rechte werden durch die Veränderung nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt (§ 22 Abs. 1 S. 2 WEG). Eine Beeinträchtigung ist jedoch zu verneinen.

Zwar kann eine Beeinträchtigung in der Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks liegen. Nachteilig sind insbesondere Veränderungen, die das architektonische Aussehen, das ästhetische Bild oder den Stil des Anwesens verändern. Vorliegend ist jedoch ein Teilbereich in der Tiefgarage betroffen, der von außen nicht sichtbar ist. Maßstab zur Beurteilung, ob eine Umgestaltung beeinträchtigend wirkt, ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der betreffenden Situation bei objektiver Betrachtung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Das ist bei dem Feuerschutzraum nicht der Fall.

Entgegen der Auffassung des Klägers werden ihm durch die Schaffung des zusätzlichen Raums auch keine Gebrauchsmöglichkeiten entzogen. Wie bereits ausgeführt, hat die Bezeichnung im Aufteilungsplan als Fläche zum Abstellen von Fahrrädern keine verbindliche Bedeutung. Von der Nutzung des Raums selbst ist er auch nicht ausgeschlossen.

Ein Anfechtungsgrund ist auch nicht darin zu sehen, dass die Formulierung des Beschlussantrages fälschlicherweise den Anschein erweckt habe, eine Beschlussfassung sei aufgrund öffentlich-rechtlicher Verfügung geboten. Für die Kammer steht auch nicht fest, dass der Verwalter wider besseren Wissens über einen irreführend formulierten Beschlussantrag abstimmen ließ. Richtig ist, dass die Beseitigungsverfügung des Kreises lediglich vorgeschrieben hat, dass die brennbaren Materialien/Container aus der Tiefgarage entfernt werden. In der Begründung wird jedoch ausgeführt, dass das offene Aufstellen der Container in der Tiefgarage wegen der Brandgefahr nicht zulässig sei. Daraus lässt sich schließen, dass es eines Feuerschutzraumes bedarf, wenn man weiterhin Müllcontainer in der Tiefgarage aufstellen will. Den zwingenden Schluss auf eine bewusste Irreführung durch den Verwalter lässt die Formulierung des Beschlussantrages daher nicht zu.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.