

Amtsgericht Aachen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 15 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG; 1004 BGB

- 1. Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer (vgl. BGH NJW 2014, 379 ff.). Das Auswechseln der Türen ist eine bauliche Veränderung sowohl im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.**
- 2. Änderungen in Struktur und Farbe der Wohnungsabschlusstüren innen wie außen sind Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Bei einer Verletzung dieses Grundsatzes durch eigenmächtige Veränderung besteht danach ein Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch auf Wiederherstellung des früheren Zustandes durch Einbau einer in der Form und der Farbgestaltung vergleichbaren Türe nebst Rahmen.**
- 3. Der Einbau eines Klimagerätes an der Rückfront des Gebäudes unter Schaffung eines Mauerdurchbruchs an der Kelleraußenwand ist eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG.**
- 4. Es liegt keine Störung des optischen Erscheinungsbildes der Rückfront des Gebäudes vor, wenn das Klimagerät äußerst versteckt unterhalb von einem Balkon liegt, es auf den ersten Blick überhaupt nicht wahrzunehmen ist, es somit keinen ins Auge fallenden Gegenstand darstellt, der auffällig wäre.**
- 5. Eine Teilungserklärung, die eine bauliche Veränderung von einer 2/3-Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer abhängig macht, ist dahingehend auszulegen, dass nur diejenigen Eigentümer stimmberechtigt sind, die von der baulichen Maßnahme einen über das § 14 WEG hinausgehenden Nachteil geltend machen können.**

AG Aachen, Urteil vom 12.11.2014; Az.: 118 C 62/13

Tenor:

I. Die Beklagten werden verurteilt, die Metallblenden an den Türrahmen der drei Wohnungseingangstüren im Innenbereich des Treppenhauses in der Wohnungseigentumsanlage T-Straße 3 in B-Stadt, Erdgeschoss sowie die Glasfronten der drei Wohnungseingangstüren zu entfernen und jeweils kirschbaumholzfarbene Türfronten einzufügen.

II. Die Beklagten werden verurteilt, an den Kläger außergerichtlich entstandene Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 316,19 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich seit dem 06.10.2013 zu

zahlen.

III. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

IV. Die Gerichtskosten tragen der Kläger und die Beklagten zu jeweils 50 %.

Die außergerichtlichen Kosten des Klägers tragen die Beklagten zu 50 %, der Kläger trägt seine eigenen restlichen außergerichtlichen Kosten.

Die außergerichtlichen Kosten der Erstbeklagten tragen diese zu 50 % und der Kläger ebenfalls zu 50 %.

Die Zweitbeklagten und der Drittbeklagte tragen ihre eigenen außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

V. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Parteien wird jeweils nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abzuwenden, sofern nicht die jeweils vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien des Rechtsstreites sowie die weiteren Beteiligten des Verfahrens sind die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage T-Straße 3 in B-Stadt.

Im vorliegenden Verfahren begehrt der Kläger als Wohnungseigentümer von den Beklagten die Rückgängigmachung vorgenommener baulicher Veränderungen sowie die Erstattung von dem Kläger vorgerichtlich entstandenen Anwaltskosten.

Die Wohnungseigentumsanlage T-Straße 3 in B-Stadt besteht gemäß der notariellen Teilungserklärung vom 25.04.1985 aus 14 Eigentumswohnungen und einer Teileigentumseinheit im Dachgeschoss. In § 2 der Gemeinschaftsordnung der vorgenannten notariellen Teilungserklärung ist hinsichtlich der Benutzung des Wohnungseigentums folgendes geregelt:

"In Ergänzung des § 13 WEG wird bestimmt, dass die Wohnungen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden dürfen. Die Ausübung eines freien Berufes und die damit verbundene Einrichtung einer Praxis oder eines Ateliers in den Wohnungen ist zulässig. Die Ausübung darüberhinausgehender gewerblicher Tätigkeit, welche nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig ist, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Bei Verweigerung oder Widerruf entscheidet die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit auf Antrag des betreffenden Eigentümers über die Erteilung oder das Versagen der Erlaubnis".

Unter § 3 dieser Gemeinschaftsordnung heißt es wie folgt:

"In Ergänzung des § 14 WEG wird bestimmt, dass die Wohnungseigentümer die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes nicht eigenmächtig verändern dürfen. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster, Balkone, Loggien, Dachterrassen und der Wohnungsabschlusstüren. Ausgenommen hiervon ist die

Zusammenlegung von Wohneinheiten und die damit verbundenen Baumaßnahmen, sofern für die übrigen Wohneinheiten kein Nachteil entsteht und diese Baumaßnahme nur innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten vorgenommen werden. Änderungen der äußeren Gestaltung des Grundstückes und der Gebäude oder des Anstrichs der Gebäude bedürfen eines Beschlusses der 2/3-Mehrheit der Eigentümerversammlung".

Die Beklagten zu 1. sind Sondereigentümer der Eigentumseinheiten Nr. 2 und 3, die Beklagten zu 2. sind Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 4 und der Beklagte zu 3. ist Eigentümer der Einheit Nr. 1. Die Einheiten Nr. 1 - 4 befinden sich im Erdgeschoss des Hauses und sind - bis auf die Eigentumseinheit Nr. 4 - vom Treppenhaus des Hauses aus erreichbar durch Türen im Erdgeschoss. Die Eigentumseinheit Nr. 4 hat keinen eigenen Eingang, obwohl in dem zur notariellen Teilungserklärung gehörenden Aufteilungsplan ein entsprechender Eingang mit Türe vom Treppenhaus im Erdgeschoss aus eingetragen ist. Die Beklagten hatten die 4 Eigentumseinheiten im Erdgeschoss im Jahre 2010 gekauft. Sie betreiben dort ein gewerblich tätiges Unternehmen, die Firma R, deren Geschäftsführer der Zweitbeklagte ist. Wegen dieses gewerblichen Unternehmens in den 4 Eigentumseinheiten hatten die Beklagten die vier Eigentumseinheiten räumlich miteinander verbunden durch Entfernung von Trennwänden, was u.a. auch zur Folge hat, dass darüber auch die ohne Wohnungseingangstüre sonst nicht zugängliche Eigentumseinheit Nr. 4 zugänglich ist. Im Rahmen der beim Erwerb erforderlichen Zustimmung des damaligen Verwalters zu der Veräußerung dieser Eigentumseinheiten an die Beklagten war dem Verwalter auf dessen Anfrage von den Erwerbenden mitgeteilt worden, dass eine gewerbliche Nutzung dieser Räume beabsichtigt sei.

Ab Dezember 2012 führten die Beklagten Umbauarbeiten an ihrem Sondereigentum durch, wobei sie u.a. bei den Einheiten Nr. 1 - 3 die im Treppenhaus des Hauses im Erdgeschoss befindlichen Eingangstüren zu den Einheiten veränderten. Dort befanden sich, wie auch bei sämtlichen übrigen Wohnungseingangstüren kirschholzfarbene Holztüren. Diese Türen wurden bei den Eigentumseinheiten Nr. 1, 2 und 3 ersetzt durch satinierte Glastüren mit Verzierungen, die bis auf eine Türe das Signet der Firma R als Symbol enthalten, eine Türe ist im gleichen Stil gehalten, dort ist jedoch Kaiser Karl als Silhouette verwendet worden als Gestaltungsmerkmal.

Im Rahmen ihrer gewerblichen Tätigkeit benutzt die vorgenannte Firma einen sogenannten Server, der im Keller des Hauses aufgestellt ist und zu dessen Betrieb eine ständige Kühlung erforderlich ist. Zu diesem Zweck wurde im Kellerraum der Beklagten zu 1. eine 20 cm große Öffnung im Mauerwerk zum Garten hin gebrochen, dort eine Lüftung eingebaut mit einem elektrisch betriebenen Klimagerät.

Im vorliegenden Verfahren begehrt der Kläger den Rückbau der drei Eingangstüren im Erdgeschoss im Wege der Ersetzung der Glastüren durch Holztüren entsprechend den Wohnungseingangstüren im Haus, ferner begehrt er die Entfernung der Klimaanlage an der Rückfront des Gebäudes und die Schließung des Durchbruchs des Mauerwerks an dieser Stelle mit entsprechender Abdichtung.

Hinsichtlich der Auswechslung der Türen beruft sich der Kläger darauf, dass die

Wohnungseigentümer einer derartigen Auswechslung der Holztüren gegen Glastüren nicht zugestimmt hätten und die vorhandenen Glastüren optisch negativ auffällig seien im Verhältnis zu den übrigen Holzeingangstüren im Gebäude. Die eingebaute Klimaanlage stelle einen unzulässigen baulichen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum dar und sei deshalb zu beseitigen.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagten zu verurteilen, die Metallblenden an den Türrahmen der drei Wohnungseingangstüren im Innenbereich des Treppenhauses in der Wohnungseigentumsanlage T-Straße 3 in B-Stadt, Erdgeschoss zu entfernen, die Glasfronten der drei Wohnungseingangstüren zu entfernen und jeweils kirschbaumholzfarbene Türfronten einzufügen,

2. die Beklagten zu 1. zu verurteilen, den Durchbruch der Außenwand im Kellergeschoss aus ihrem Kellerraum zu entfernen und sachgerecht zu verschließen sowie das dort an der Außenseite befindliche Klimagerät "LG" zu entfernen nebst sämtlicher Kabelleitungen,

3. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger außergerichtlich entstandene Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 661,16 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten zu 2. berufen sich darauf, dass sie keine eigene Wohnungseingangstüre hätten und somit auch nicht verpflichtet seien, Wohnungseingangstüren im Erdgeschoss des Hauses zu verändern. Die Beklagten behaupten weiter, als Bedingung für die Genehmigung der von den Erstbeklagten geänderten Eingangstüren sei dem Erstbeklagten aufgegeben worden, dafür zu sorgen, dass der Drittbeklagte eine gleichartige Änderung seiner Eingangstüre vornehme. Dies sei in der Eigentümerversammlung vom 19.12.2012 so verlangt worden. Deshalb ist der Beklagte zu 3. der Auffassung, dass das Vorgehen ihm gegenüber treuwidrig sei. Ferner berufen sich die Beklagten darauf, dass die Auswechslung der Holztüren durch Glastüren für die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage nicht nachteilig sei, zumal die in den Räumen des Erdgeschosses betriebene Firma sich Kunden gegenüber entsprechend präsentieren wolle. Durch die Glastüren sei der Schallschutz verbessert worden, es sei auch eine im Verhältnis zu den Holztüren verbesserte Sicherheit gegen Einbruch erzielt worden. Die Beklagten vertreten in diesem Zusammenhang die Auffassung, dass der Verwalter ihnen gegenüber gestattet habe, dass die Räume im Erdgeschoss des Hauses gewerblich genutzt werden.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit, insoweit wird auf das Protokoll des Ortstermins verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt verwiesen, insbesondere auch auf den letzten, vom Gericht erteilten rechtlichen Hinweis vom 09.07.2014.

Entscheidungsgründe:

Die Klage auf Entfernung der Glastüren und Wiederherstellung des Zustandes im Erdgeschoss mit Holztüren ist erfolgreich, die weitergehende Klage gegen die Erstbeklagten auf Beseitigung des Klimagerätes an der Rückfront des Gebäudes und Schließung der dazu geschaffenen Öffnung ist ohne Erfolg. Berechtigt ist ferner das Begehren des Klägers auf Ersatz der ihm vorgerichtlich entstandenen Kosten, allerdings nur in geringerer Höhe als beantragt.

I.

Klagebegehren auf Beseitigung der Glastüren bei den Erdgeschosseigentumseinheiten.

Der Kläger hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Beseitigung der Glastüren und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes durch den Einbau von kirschbaumfarbenen Holztüren als Eingangstüren der Eigentumseinheiten Nr. 1 - 3. Dieser Anspruch des Klägers ergibt sich aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung der notariellen Teilungserklärung vom 25.04.1985. Denn das Auswechseln der Wohnungseingangstüren zu den vorgenannten Eigentumseinheiten war unzulässig, damit haben die Beklagten einen unzulässigen Eingriff in Gemeinschaftseigentum vorgenommen, so dass der Kläger als einzelner Wohnungseigentümer gemäß § 15 Abs. 3 WEG berechtigt ist, und zwar in Verbindung mit § 1004 BGB, die Beseitigung dieser unzulässigen Veränderung des Gemeinschaftseigentums zu beanspruchen.

1. Der vorgenommene Eingriff des Auswechselns der Wohnungseingangstüren ist ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum. Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer (vgl. BGH NJW 2014, 379 ff.). Das Auswechseln der Türen ist eine bauliche Veränderung sowohl im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG als auch im Sinne von § 3 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung der notariellen Teilungserklärung.

Durch die vorgenannte Bestimmung der Gemeinschaftsordnung der notariellen Teilungserklärung werden die Anforderungen an die Zulässigkeit einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums im Verhältnis zu § 22 Abs. 1 WEG in der Weise verschärft, dass eine eigenmächtige Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums insoweit nicht zulässig ist, wobei dies ausdrücklich für die Wohnungsabschlusstüren so vereinbart worden ist in der notariellen Teilungserklärung. Eine derartige Klausel in einer notariellen Teilungserklärung ist als Vereinbarung der Abänderung der Regelung des § 22 Abs. 1 WEG auszulegen, und zwar in dem Sinne, dass ein Änderungsverbot darin enthalten ist, was zulässigerweise vereinbart werden kann (vgl. Palandt, BGB, 73. Auflage, §§ 22 WEG

Rn. 13 dd)).

Nach der Rechtsprechung wird die in der notariellen Teilungserklärung unter § 3 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung enthaltene Klausel des Verbotes der eigenmächtigen Veränderung des Gemeinschaftseigentums so ausgelegt, dass Änderungen in Struktur und Farbe der Wohnungsabschlusstüren innen wie außen Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind. Bei einer Verletzung dieses Grundsatzes durch eigenmächtige Veränderung besteht danach ein Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch auf Wiederherstellung des früheren Zustandes durch Einbau einer in der Form und der Farbgestaltung vergleichbaren Türe nebst Rahmen. Entscheidend ist, dass es dabei auf die Feststellung einer individuellen Beeinträchtigung des einzelnen Wohnungseigentümers über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus, und zwar im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG, bei dieser Sachlage nicht ankommt (herrschende Meinung, vgl. OLG München, ZMR 2006, 797 ff. m.w. Rechtsprechungsnachweisen). Das bedeutet, dass es im vorliegenden Fall unter Anwendung dieser Rechtsprechung nicht darauf ankommt, ob die Auswechslung der kirschbaumfarbenen Holztüren gegen Glastüren zu einer Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG führt oder nicht. Vielmehr reicht allein die eigenmächtige Veränderung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich aus, um einen Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch insoweit zu begründen.

Es liegt auch nicht etwa eine derart minimale Veränderung vor, dass es unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unzulässig wäre, eine Beseitigung der vorgenommenen Veränderung vorzunehmen. Wie die Besichtigung der Türen durch das Gericht aber auch die vorgelegten Fotos der Glastüren im Vergleich zu den Holztüren der übrigen Wohnungen ergeben hat bzw. ergeben haben, liegt ein deutlicher, ins Auge springender Unterschied vor, was sich bereits aus dem unterschiedlichen Material der Türen ergibt. Das bedeutet, dass eine Änderung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer im Wege der Vereinbarung hätte vorgenommen werden müssen, was vorliegend nicht geschehen ist.

2. Im vorliegenden Fall ergibt sich nichts anderes etwa daraus, dass in den Eigentumseinheiten Nr. 1 - 4 mit Duldung der übrigen Wohnungseigentümer seit mehreren Jahren ein Gewerbebetrieb tätig ist.

Die gewerbliche Nutzung der Erdgeschossräume, auch in ihrer konkreten Art und Weise in der Form eines Software-Entwicklungsunternehmens, führt nicht zwingend dazu, dass die Eingangstüren zu diesen Räumen nicht mehr aus kirschbaumfarbenen Holztüren bestehen dürfen, sondern aus den konkret eingebauten Glastüren bestehen müssen. Es liegt auf der Hand, dass durch die derzeit vorhandene Gestaltung der Abschlusstüren im Erdgeschoss für ein gewerblich tätiges Unternehmen eine bessere Präsentation für Kunden geschaffen wurde. Zwingend ist dies aber nicht in dem Sinne, dass es notwendig wäre, die Holztüren zu ersetzen (durch Glastüren).

Den Beklagten steht deshalb auch kein Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu, dass wegen der konkreten Art der Nutzung der Erdgeschossräume in der Form eines Gewerbebetriebes die ursprünglich vorhandenen Holztüren gegen Glastüren ausgetauscht werden.

3. Die Geltendmachung eines solchen Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruches gegenüber dem Beklagten zu 3. ist auch nicht treuwidrig unter Verstoß gegen § 242 BGB. Der Drittbeklagte beruft sich insoweit zu Unrecht auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.12.2012. Dort ist insbesondere keine Genehmigung erteilt worden, dass die Türen ausgewechselt werden. Es wurde ausdrücklich kein Beschluss dazu gefasst, und zwar mit dem ausdrücklichen Bemerkungen, dass nicht in der Versammlung anwesende und dort vertretene Eigentümer dazu erst noch gefragt werden müssen. Deshalb können die Beklagten keinen Vorteil daraus herleiten, dass bei der in der vorgenannten Eigentümerversammlung durchgeführten Probeabstimmung sich eine Mehrheit für den Antrag auf Änderung der Eingangstüren ergeben hatte. Ebenso wenig kann sich der Drittbeklagte darauf berufen, dass ihm von einigen Wohnungseigentümern angeblich, das ist bestritten, aufgegeben worden sei, die Türe zu seiner Eigentumseinheit genauso zu gestalten wie die Eingangstüren zu den Einheiten Nr. 3 und 2. Darauf kommt es aber auch letztlich nicht an. Denn insoweit käme es nur auf eine Vereinbarung an oder ein Handeln aller Eigentümer, was ein jetziges Vorgehen des Klägers als treuwidrig erscheinen lassen könnte, zumal der Kläger nicht zu den Personen gehören soll, die dieses Ansinnen an den Drittbeklagten damals gestellt haben sollen. Der Drittbeklagte handelte vielmehr auf eigenes Risiko, wenn er sich auf die angebliche Aufforderung verließ und danach handelte.

4. Eine Verwirkung des Anspruches auf Beseitigung der Glastüren und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes liegt ebenfalls nicht vor. Es fehlt bereits angesichts der erst im Dezember 2012 durchgeführten Veränderungen an dem sogenannten Zeitpunkt der Verwirkung, dass also ein so langer Zeitraum verstrichen ist, der die verspätete Geltendmachung eines Anspruchs als treuwidrig erscheinen lässt.

5. Der Kläger kann hinsichtlich seines Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruches zulässigerweise auch die Zweitbeklagten mit Erfolg in Anspruch nehmen. Auch insoweit ergibt sich aus §§ 1004 BGB, 15. Abs. 3 WEG und § 3 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung der notariellen Teilungserklärung ein Anspruch auf Beseitigung der Glastüren. Dieser Anspruch besteht unabhängig davon, dass die Eigentumseinheit Nr. 4 der Zweitbeklagten derzeit überhaupt nicht über eine Zugangsmöglichkeit vom Treppenhaus zu der Einheit führt, mithin auch keine Wohnungseingangstüre mit einer Glastür hat. Denn die Zweitbeklagten haften als mittelbare Handlungsstörer ebenfalls auf Beseitigung des Zustandes der Eingangstüren bei den anderen Eigentumseinheiten im Erdgeschoss. Denn die Beklagten haben den Eingriff in das Gemeinschaftseigentum im Treppenhaus im Erdgeschoss des Hauses in einer Weise mit veranlasst, dass eine Haftung als Handlungsstörer in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum besteht. Mittelbarer Handlungsstörer ist, wer die Beeinträchtigung durch die Handlung eines Dritten oder eines von diesem veranlassten Zustandes adäquat verursacht hat und die Beeinträchtigung verhindern kann, was der Fall ist, wenn er die Dritthandlung veranlasst oder gestattet hat (vgl. Palandt, BGB, a.a.O., § 1004 Rn. 18 m.w.Nachweisen). Diese Voraussetzungen liegen entgegen der Behauptung der Zweitbeklagten hier vor. Sämtliche Glastüren im Erdgeschoss wurden für die dort betriebene Firma R erstellt. Das zeigt sich bereits daran, dass bis auf eine Türe die übrigen Türen alle das Signet dieser Firma tragen, mithin die Türen werbend für dieses Unternehmen eingebaut wurden. Im Hinblick auf das von den Beklagten in

den Räumen des Erdgeschosses betriebene Unternehmen der Firma R ist es deshalb nicht zweifelhaft, dass der Einbau der Glastüren der Eigentumseinheiten Nr. 1 - 3 auch auf Veranlassung der Zweitbeklagten erfolgte, zumal der Zweitbeklagte Geschäftsführer dieses Unternehmens ist, wie sich aus dem von ihm selbst vorgelegten Schreiben vom 07.01.2013 an die übrigen Wohnungseigentümer ergibt. Dieses Schreiben, das sich an die übrigen Wohnungseigentümer wendet, hat zum Gegenstand den Versuch der Überzeugung der übrigen Wohnungseigentümer, dass die Firma R "die Türen im Erdgeschoss" durch Glastüren ersetzen möchte. Dadurch wird eindeutig bewiesen, dass auch die Beklagten die Quelle der Störung beherrschten, also die Möglichkeit zu deren Beseitigung hatten, und, was entscheidend ist, mit dazu beigetragen haben, dass es zu dem Eingriff in das Gemeinschaftseigentum durch das unzulässige Auswechseln der Eingangstüren kam. Deshalb bestand eine Verantwortung auch der Beklagten für das eingetretene Geschehen, was sie zu mittelbaren Handlungsstörern im vorgenannten Sinne macht.

II.

Klageantrag auf Entfernung des Klimagerätes und Schließung der Kelleröffnung.

Dieser Klageantrag des Klägers gegen die Erstbeklagten ist ohne Erfolg. Dem Kläger steht gegen die Erstbeklagten kein Anspruch gemäß §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG, § 3 der Gemeinschaftsordnung der notariellen Teilungserklärung zu.

1. Der Einbau eines Klimagerätes an der Rückfront des Gebäudes unter Schaffung eines Mauerdurchbruchs an der Kelleraußenwand ist eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG, weil ein Eingriff in Gemeinschaftseigentum durch eine bauliche Maßnahme erfolgt ist. Damit liegt zugleich eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 1 der Gemeinschaftsordnung der notariellen Teilungserklärung vor.

2. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Beseitigung des Klimagerätes und Schließung der Maueröffnung, wobei sich ein solcher Beseitigungsanspruch weder aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG ergibt noch aus §§ 1004 BGB, 15 Abs. 3 WEG, § 3 Abs. 3 Satz 1 Gemeinschaftsordnung.

Denn wie die durchgeführte Beweisaufnahme durch Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit zur sicheren Überzeugung des Gerichts ergeben hat, führt diese von den Erstbeklagten durchgeführte bauliche Veränderung nicht zu einem gemäß §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG relevanten Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer.

Insbesondere liegt keine Störung des optischen Erscheinungsbildes der Rückfront des Gebäudes vor. Das Klimagerät liegt äußerst versteckt unterhalb von einem Balkon, es ist auf den ersten Blick überhaupt nicht wahrzunehmen, es stellt somit keinen ins Auge fallenden Gegenstand dar, der auffällig wäre. Vielmehr ist diese Klimaanlage durch ihre sehr versteckte Anbringung völlig unauffällig und kann beim besten Willen nicht als optische Beeinträchtigung angesehen werden. Weitere Nachteile, wie etwa unzulässige Eingriffe in die Statik des Hauses, eine mit dem Betrieb verbundene unzumutbare Geräusch- oder Dampfbelästigung oder ähnliche Nachteile sind von Klägerseite auch nicht ansatzweise dargelegt worden. Dabei ist

maßgeblich, dass Nachteil im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG in Verbindung mit § 14 Nr. 1 WEG jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung ist, die konkret und objektiv ist, wobei entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGH NJW 2013, 1439 ff. unter II 1. mit weiteren Nachweisen). Derartige Nachteile sind weder erkennbar noch vorgetragen worden.

Entgegen der Auffassung des Klägers kann insoweit für die Begründetheit des Beseitigungsanspruches auch nicht mit Erfolg auf § 3 Abs. 3 Satz 1 der Gemeinschaftsordnung abgestellt werden, wonach Änderungen der äußeren Gestaltung des Gebäudes "eines Beschluss der 2/3 Mehrheit der Eigentümerversammlung" bedürfen. Angesichts der nicht näher beschriebenen Klausel ist zweifelhaft, wie sie auszulegen ist. Es ist einmal möglich anzunehmen, dass diese Klausel in der Gemeinschaftsordnung die gesetzliche Regelung des § 22 Abs. 1 WEG einschränken soll, in der Weise, dass eine 2/3 Mehrheit in jedem Fall ausreicht, auch wenn für die nichtzustimmenden Wohnungseigentümer die beschlossene bauliche Veränderung nachteilig im vorgenannten Sinne ist. Möglich ist auch eine Auslegung, dass zusätzlich zu dem Erfordernis, dass die bauliche Veränderung nicht zu Nachteilen für Wohnungseigentümer führt, noch eine qualifizierte Mehrheit vorliegen muss. Teilweise wird in der Rechtsprechung (vgl. BayObLG in NZM 2001, 1138 ff.) die Auffassung vertreten, dass bei einer derartigen Klausel ein Mehrheitsbeschluss mit der qualifizierten Mehrheit ausreiche und die Mitwirkung aller benachteiligten Wohnungseigentümern nicht erforderlich sei. Das erkennende Gericht teilt diese Auffassung nicht, weil der Text der Klausel in der Gemeinschaftsordnung insoweit nicht eindeutig ist. Das erkennende Gericht ist vielmehr der Auffassung, dass die Klausel in der Weise auszulegen ist, dass die Mehrheit der benachteiligten Wohnungseigentümer gemeint ist (vgl. Palandt, a.a.O. § 22 WEG Rn. 13 unter bb) mit weiteren Nachweisen), so dass diese Klausel dann nicht anwendbar ist, wenn wie im vorliegenden Fall die bauliche Veränderung überhaupt nicht zu Nachteilen für die Wohnungseigentümer, und zwar für keinen Wohnungseigentümer, führt bzw. geführt hat. In einer derartigen Situation wäre es unsinnig, insoweit eine 2/3 Mehrheit für eine nicht nachteilige bauliche Veränderung zu verlangen.

Es kann deshalb dahin gestellt bleiben, ob nicht die Erstbeklagten wegen des von den übrigen Wohnungseigentümern geduldeten Gewerbebetriebes, der unstreitig den Betrieb eines Servers und dieser wiederum unstreitig eine entsprechende Kühleinrichtung erfordert, einen Anspruch auf Anbringung eines derartigen Klimagerätes haben, was notwendigerweise in die Außenfront des Gebäudes integriert sein muss. Wenn die Wohnungseigentümer einen derartigen Gewerbebetrieb dulden, so müssen sie auch in Kauf nehmen, dass dieser Gewerbebetrieb in dieser speziellen Art und Weise mit Hilfe eines solchen Klimagerätes betrieben wird, zumal dies - wie vorstehend ausgeführt wurde - zu keinen Nachteilen für die übrigen Wohnungseigentümer führt.

III.

Aus dem Gesichtspunkt des Verzuges haften die Beklagten dem Kläger gegenüber auf Ersatz der dem Kläger notwendigerweise vorgerichtlich entstandenen Anwaltskosten als Verzugschaden. Ausgehend von dem insoweit angemessenen

Streitwert in Höhe von 3.000,00 EUR für den berechtigten Anspruch auf Beseitigung der Glastüren und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ergibt sich unter Zugrundelegung eine 1,3 Geschäftsgebühr, der Postpauschale und der Mehrwertsteuer ein zuzusprechender Betrag von 316,19 EUR. Die Zinszahlungsverpflichtung insoweit folgt aus §§ 288, 291 BGB.

IV.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert:

Für den Klageantrag zu I und II jeweils 3.000,00 EUR, sodass der Streitwert im Verhältnis des Klägers zu den Erstklagten auf 6.000,00 EUR festgesetzt wird und im Verhältnis zu den übrigen Beklagten auf 3.000,00 EUR.