

Landgericht Berlin
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 20 WEG; 1004 BGB

- 1. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Vornahme einer baulichen Veränderung kann auch von einer Wahlmöglichkeit zur Erfüllung des Verpflichteten abhängig gemacht werden, um den zum Rückbau Verpflichteten eine anderweitige Ausführungsart zu ermöglichen.**
- 2. Durch den Umbau eines Spitzbodens, der nicht Teil des Sondereigentums gewesen ist, der dazu führt, dass der Spitzboden in die Wohnung integriert und hierdurch das Volumen ihres Sondereigentums vergrößert, stellt unzulässige bauliche Veränderung dar.**
- 3. Verbunden hiermit ist, dass die Wohnung nunmehr nicht mehr der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung entspricht. Diese Umbaumaßnahmen stellen damit eine bauliche Veränderung dar, die dazu führt, dass die Rechte der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.**

LG Berlin, Urteil vom 07.07.2022; Az.: 85 S 16/21 WEG

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung der Klägerin wird das am 04.09.2019 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg - 771 C 22/19 - unter Zurückweisung der Berufungen im Übrigen geändert:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die nachfolgend aufgeführten baulichen Veränderungen an der Wohnung im Gebäude ___ 8a, ___ Berlin, WE Nr. 32, gelegen im von der Treppe hier gesehenen Dachgeschoss links, wie ebenfalls nachfolgend ausgeführt zu beseitigen:

a) zusätzlich eingebaute Fenster innerhalb der ursprünglichen Zimmerraumhöhe:

aa) 2 Lichtkuppelfenster auf den beiden Gaubendächern der zusammengeführten 2 Wohnzimmer,

bb) 3 Dachflächenfenster neben den Gauben; davon 2 zur Südseite und 1 zur Nordseite auf der Höhe des Spitzbodens:

cc) 5 weitere und große Dachflächenfenster oberhalb der beiden Gaubendächer; davon 4 zur Südseite und ein sehr großes zur Nordseite

dd) ein Fenster im Schlafboden oberhalb der Küche/Flur der Nachbarwohnungseinheit Nr. 33.

Sämtliche genannten Fenster sind auszubauen einschließlich aller Einbauteile (wie z.B. Verblechungen); am Dach ist die Unterspannbahn zu ergänzen, gleichfalls die Dachlattung in der gleichen Größe wie die vorhandene, wobei auf einen ausreichenden Einstand auf die Konterlattung nach den Dachdeckerrichtlinien zu achten ist; die Eindeckung ist in der gleichen Art wie der Bestand zu ergänzen.

Nach den dachseits geschlossenen Öffnungen der Fenster sind für die innerhalb der ursprünglichen Zimmerraumhöhe befindlichen Öffnungen der Fenster zu aa)-ab) noch raumseits wie unter c) beschrieben, die Ergänzungen vorzunehmen und bautechnisch entsprechend zu verfahren.

b) Der Ausbau des Spitzbodens ist vollständig rückgängig zu machen und die Zwischendecke in den beiden Wohnzimmern ist wieder herzustellen bzw. zu ergänzen wie folgt:

Ausbau der vorhandenen Bekleidung bestehend aus Gipskarton einschließlich der Unterkonstruktion, Entfernung der Dampfbremse, der Dämmung, des neuen Bodens im noch vorhandenen abgesperrten Spitzbodenbereich, Entfernung der Holzterasse sowie der Trennwand im Spitzboden über der eigenen Küche bis hin zur Küche der Nachbareinheit Nr. 33; Ergänzung der geöffneten Zwischendecke von oben mit neuer Stakung und Schüttung sowie Ergänzung der geöffneten Zwischendecke von unten mit neuer Gipskartonbeplankung.

c) Die Entfernung der ursprünglichen Umfassungsmauern neben den Fenstern der Gauben (Drempelmauerwerk) ist rückgängig zu machen und die eingebrachte Dämmung in den zu den Zimmerdecken führenden Dachschrägen ist zu entfernen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der beiden Wohnräume jeweils rechts und links der Gauben sowie die Doppelgaube für die Küche und Bad mit jeweils nur einer Außenwand.

Es sind hierzu die von den Beklagten errichteten Drempele aus Gipskarton mit zugehöriger Unterkonstruktion abzureißen. Sodann sind neue Drempele an den alten Stellen gemäß den Aufteilungsplänen zu errichten. Diese können statt ursprünglich gemauert auch in Trockenbauweise nach Herstellervorgaben (beispielsweise System Knauf) und unter Berücksichtigung der Brandschutzvorschriften in feuerhemmende bzw. hochfeuerhemmender Klasse ("mindestens" jedoch F 30) errichtet werden. Eine sach- und fachgerechte Ausführung der Dämmung, die einerseits den Wärmeschutzvorschriften der ENEC entspricht, aber auch dem erforderlichen Feuchteschutz Rechnung trägt, ist einzubringen. Gleiches gilt für die sich an die neuen Drempele anschließenden Dachschrägen zu den Zimmerdecken.

d) Die in den 2 Wohnzimmern seitwärts der Fenster eingebauten 2 vergrößerten Heizkörper bei einer Größe von ca. 900 mm mal 700 mm sind zu entfernen und es sind - wie ursprünglich vorhanden - unter den Fenstern jeweils kleinere passende Heizkörper in der Größe von etwa 500 mm mal 500 mm einzubauen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1, S. 1 abgesehen.

II.

1. Die Berufung und die Anschlussberufung sind zulässig. Insbesondere war die Anschlussberufung nicht fristgebunden, nachdem der Klägerin keine Frist zur Berufungserwiderung gesetzt worden ist, § 524 Abs. 2 ZPO.

Die Klage ist nunmehr zulässig, nachdem die Klägerin ihren Klageantrag dahingehend präzisiert hat, wie der Zustand nach dem Rückbau der unzulässigen Baumaßnahmen auszusehen hat. Dass die Klägerin den Beklagten zu c) eine Wahlmöglichkeit für Erfüllung ermöglicht, führt nicht zu einer fehlenden Bestimmtheit. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückbau in den Zustand, der vor dem Umbau bestanden hat. Es steht ihr frei, hierauf zu verzichten und den Beklagten eine anderweitige Ausführungsart zu ermöglichen. Die Beklagten haben hierdurch eine Wahl zwischen den genannten Ausführungsarten.

2. Der Klägerin steht der zugesprochene Anspruch auf Beseitigung der baulichen Maßnahmen in der Wohnungseigentumseinheit der Beklagten gem. § 1004 Abs. 1 BGB i.V.m. § 20 WEG n.F. zu. Gemäß der Übergangsvorschrift des § 48 WEG ist für den Beseitigungsanspruch das zum Schluss der mündlichen Verhandlung gültige materielle Recht anzuwenden.

a) Durch den Umbau haben die Beklagten den Spitzboden, der nicht Teil ihres Sondereigentums gewesen ist, in die Wohnung integriert und hierdurch das Volumen ihres Sondereigentums vergrößert. Verbunden hiermit ist, dass die Wohnung nunmehr nicht mehr der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Teilungserklärung entspricht. Diese Umbaumaßnahmen stellen damit eine bauliche Veränderung dar, die dazu führt, dass die Rechte der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Das Interesse der Beklagten, den Wohnraum zu vergrößern, rechtfertigt die Maßnahmen nicht.

Zu diesen Umbaumaßnahmen gehören auch die errichteten Fenster im Spitzboden.

b) Die Beklagten sind ferner auch verpflichtet, die zusätzlichen Fenster zurückzubauen, die innerhalb der ursprünglichen Zimmerraumhöhe liegen. Es handelt sich hierbei um einen Eingriff in das Dach und somit in Gemeinschaftseigentum. Die Beeinträchtigung ist auch relevant. Dies ist dann der Fall, wenn sie über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Entscheidend ist, ob eine nach der Verkehrsanschauung objektiv gegebene und konkrete Beeinträchtigung entsteht. Zu prüfen ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Hierbei sind die widerstreitenden individuellen Interessen gegeneinander abzuwägen. Nur völlig unerhebliche Beeinträchtigungen, die somit einen völlig belanglosen oder bagatellartigen Charakter haben, bleiben unbeachtlich. Die Schwelle der nicht mehr hinnehmbaren Beeinträchtigung ist insgesamt eher niedrig anzusetzen (BGH, Urteil vom

24.01.2014 zu V ZR 48/13, Bärmann - Merle, WEG, 14. Aufl., § 22 Rn. 174, BeckOK - Hau/Poseck, BGB, 62. Ed., § 20 WEG Rn. 24).

Die Kläger haben unbestritten geltend gemacht, der Einbau der Lichtkuppelfenster und Dachflächenfenster führe zu einer Erhöhung des künftigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarfs. Dieses stellt einen Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer dar, der nicht hinzunehmen ist (vgl. KG, Beschluss vom 13.04.1992 zu 24 W 2935/91).

c) Auch durch die Entfernung der ursprünglichen Umfassungsmauern neben den Fenstern der Gauben haben die Beklagten eine Vergrößerung ihres Sondereigentums vorgenommen. Wie die Erweiterung in der Höhe durch den Spitzboden ist dies unzulässig. Dass es sich hierbei aufgrund des Schrägdaches nicht um eine Stehhöhe handelt, ist unerheblich.

d) Mit dem Rückbau hinsichtlich des Spitzbodens, der Fenster, der Gauben und der Umfassungsmauern neben den Fenstern ist auch ein Anspruch auf Herstellung der ursprünglichen Dachdämmung gegeben.

e) Aufgrund des Anspruches auf Wiederherstellung der ursprünglichen Gauben ist auch ein Anspruch der Klägerin auf Rückbau der Heizkörper gegeben. Denn die nunmehr vorhandenen größeren Heizkörper können dann nicht mehr an den jetzigen Wänden bleiben und haben auch in den Gauben keinen ausreichenden Platz. Es sind dort die ursprünglichen kleineren Heizkörper anzubringen.

f) Dahinstehen kann, ob die Beklagten nicht tragende Wände entfernt haben, wozu sie berechtigt gewesen sind. Denn die Klägerin verlangt mit der Klage lediglich die Wiederherstellung, soweit es die Abgrenzung zum Spitzboden und den Umbau der Gauben und Heizkörper betrifft.

g) Nicht entscheidungserheblich ist aus den genannten Gründen ferner, ob die Baumaßnahmen durch die Beklagten mangelfrei ausgeführt worden sind und die Statik des Hauses beeinflusst haben.

h) Dahinstehen kann, ob der Verwalter ___ den Umbauarbeiten zugestimmt hat. Gemäß § 3 2.4. der Gemeinschaftsordnung bedürfen Veränderungen an und im Wohnungseigentum der schriftlichen Einwilligung des Verwalters, soweit dadurch die im gemeinschaftlichen Eigentum oder die im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Bestandteile der Wohnanlage berührt werden. Bauliche Veränderungen, durch die die Rechte von anderen Wohnungseigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, bedürften jedoch gemäß § 22 Abs. 1 WEG a.F. und bedürfen gemäß § 20 Abs. 1,3 WEG n.F. der Genehmigung der Wohnungseigentümer durch

Beschluss. Regelungen in der Teilungserklärung müssen klar und eindeutig sein. Maßgebend für die Auslegung sind Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Dabei müssen Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (Bärmann - Pick, WEG, 20. Aufl., § 10 Rn. 52 m.w.N.)

Nach diesen Maßgaben kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Regelung in der Gemeinschaftsordnung die gesetzliche Regelung in § 22 WEG a.F. bzw. § 20 WEG n.F. abbedungen werden sollte. Eine ausdrückliche Regelung, dass es nicht der Zustimmung der Wohnungseigentümer bedarf, findet sich nicht. Auch ist in § 3 2.4. nicht formuliert, dass "ausschließlich" oder "nur" die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Im Zweifel ist somit davon auszugehen, dass die Zustimmung des Verwalters zusätzlich zu der Zustimmung der Wohnungseigentümer notwendig ist.

i) Der Anspruch der Klägerin ist auch nicht verjährt. Die dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB war zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht abgelaufen. Kenntnis aller Wohnungseigentümer von Umbaumaßnahmen der Beklagten lag erst mit der Eigentümerversammlung vom 14.09.2017 vor.

Die frühere Kenntnis des Verwalters von den Umbaumaßnahmen führt nicht zu einem Verjährungsbeginn. Diese war -bis zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes durch das WeMoG zum 01.12.2020- den Wohnungseigentümern nicht zuzurechnen. Eine Zurechnung kam nur dann in Betracht, wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche i.S.v. § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 1 WEG a.F. gehandelt oder wenn die Gemeinschaft Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 S. 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat (BGH, Urteil vom 04.07.2014 zu V ZR 183/13). Dies war jedoch erst durch den Beschluss der Wohnungseigentümer vom 07.11.2018 der Fall.

Unerheblich ist, ob die neuen Gauben sichtbar sind und knapp 3 Wochen Gerüste am Gebäude gestanden haben. Denn Voraussetzung für den Verjährungsbeginn ist, dass sämtliche Eigentümer von den Umbauarbeiten Kenntnis hatten (BGH a.a.O.). Da die Beklagten insoweit nicht dargetan haben, dass sämtliche Eigentümer in ihren Eigentumswohnungen wohnen und diese nicht vermietet haben, kann von einer Kenntnis sämtlicher Eigentümer allein aufgrund der Sichtbarkeit von Gauben oder von den Umbaumaßnahmen aufgrund von Gerüsten nicht ausgegangen werden.

Eine Kenntnis ergibt sich auch nicht aus der Begehung des Daches am 10.12.2015 sowie der Eigentümerversammlung vom 17.12.2015, in der von der Begehung berichtet worden ist und in der erörtert wurde, dass die Eigentümer der Wohnungseinheit 34 den Ausbau wie in der Wohnungseinheit 32 vornehmen wollen. In dem Protokoll der Eigentümerversammlung wird zu TOP 10 ausgeführt,

dass eine Begehung des Daches am 10.12.2015 mit der Dachdeckerfirma, 2 Beiräten und dem Verwalter stattgefunden hat. Erkenntnisse bezüglich des Ausbaus der Wohnungseinheit der Beklagten ergeben sich hieraus jedoch nicht. In dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung wird zu TOP 10 ausgeführt, dass die Eigentümer der Wohnungseinheit WE 34 gerne auf eigene Kosten eine Dachgaube instand setzen und diese Gaube analog "der Gaube ___ 8" deutlich vergrößern wollen. Die Wohnungseigentumseinheit der Beklagten befindet sich jedoch nicht im ___ 8, sondern im ___ 8a. Aus dem Einladungsschreiben konnten somit die Wohnungseigentümer nicht entnehmen, dass die Beklagten Ausbauarbeiten vorgenommen haben. Unerheblich ist, welchen Inhalt die Gespräche in der Eigentümerversammlung hatten. Denn an dieser haben nicht sämtliche Eigentümer teilgenommen.

3. a) Abzuweisen war die Klage, soweit die Klägerin geltend gemacht hat, dass die auszubauenden Elemente zu entsorgen sind. Es bleibt insoweit den Beklagten überlassen, ob sie diese irgendwo lagert oder entsorgt.

b) Die Klägerin hat auch keinen Anspruch darauf, dass die Beklagten zum Schluss Malerarbeiten ausführen. Malerarbeiten stellen keine baulichen Maßnahmen dar. Der Spitzboden war vor dem Ausbau auch nicht gestrichen.

c) Schließlich hat die Klägerin keinen Anspruch darauf, dass die Arbeiten von einem Architekten oder Bauingenieur beaufsichtigt und abgenommen werden. Die Arbeiten müssen sach- und fachgerecht ausgeführt werden. Wie die Beklagten dies gewährleisten, steht in ihrem Ermessen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Ziffer 1. ZPO.

IV.

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