

Amtsgericht Clausthal-Zellerfeld

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 22 WEG

- 1. Nach § 22 Abs. 1 WEG sind bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen nur zulässig, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme beeinträchtigt werden.**
- 2. Bei dem Anbringen einer Kunststoff-Schieferfassade auf der vorhandenen Holzfassade handelt es sich um eine bauliche Maßnahme, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht.**

AG Clausthal-Zellerfeld, Urteil vom 05.02.2015, Az.: 4 C 102/14

Tenor:

1. Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ... vom 08.03.2014 unter TOP 4.2 gefasste Beschluss, wonach die Holzfassade der Westgiebel am Haus 31/33 mit Kunststoffschiefer verkleidet werden soll, zu einem Kostenvolumen von ca. 20.000,00 EUR, was über die Instandhaltungsrücklage zu finanzieren ist, wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnanlage ... in

Sie streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 08.03.2014 über die Erneuerung der Verkleidung der Westgiebel an den Häusern 31 und 33.

Die Westgiebel der zur Wohnanlage gehörenden Häuser sind derzeit mit Holz verkleidet. In der Eigentümerversammlung vom 08.03.2014 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich, die Westgiebel mit Kunststoffschiefer zu verkleiden.

Am 12.7.2014 fand eine Besprechung eines Teils der Eigentümer statt, bei der die beschlossene Maßnahme besprochen wurde.

Die Kläger sind der Ansicht, für die beschlossene Maßnahme bestehe keine Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung. Es handele sich insoweit um eine bauliche Veränderung, die nur mit Zustimmung aller Eigentümer beschlossen werden kann.

Die Kläger beantragen,

den in der Eigentümerversammlung vom 08.03.2014 gefassten Beschluss zu TOP 4.2, wonach die Holzfassaden der Westgiebel am Haus 31 und 33 mit Kunststoffschiefer (Naturfarbe, d. h. schwarz/grau) verkleidet werden soll, zu einem Kostenvolumen von 20.000,00 EUR, was über die Instandhaltungsrücklage zu finanzieren ist, für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Eigentümerversammlung war befugt, die beschlossene Maßnahme zu entscheiden. An der derzeit vorhandenen Holzverkleidung der Giebel habe Instandsetzungsbedarf bestanden, so dass es sich bei dem Anbringen von Kunststoff-Schiefer auf der vorhandenen Holzfassade um eine Maßnahme der Instandsetzung handele, die durch Mehrheitsbeschluss beschlossen werden könne.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze, die zur Akte gereichten Unterlagen und die Erklärungen in der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klage ist insbesondere innerhalb der Frist des § 46 WEG rechtzeitig erhoben und begründet worden.

Der Beschluss ist für ungültig zu erklären, da er gegen Vorschriften des WEG verstößt.

Bei dem Anbringen einer Kunststoff-Schieferfassade auf der vorhandenen Holzfassade handelt es sich um eine bauliche Maßnahme, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht.

Nach § 22 Abs. 1 WEG sind bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen nur zulässig, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme beeinträchtigt werden.

Bei der Erneuerung der Fassadenverkleidung handelt es sich um eine solche bauliche Veränderung.

Das Anbringen einer Kunststoff-Schiefer Fassade ist eine bauliche Veränderung, da dadurch Zustand des Gebäudes gegenüber dem früheren Zustand abweicht. Entscheidend ist die Veränderung des optischen Eindrucks der Anlage. (H. Grziwotz in: Erman BGB, Kommentar, § 22 WEG, Rn. 2)

Beim Anbringen einer Kunststoff-Schiefer Fassade auf die vorhandene Holzfassade handelt es sich auch nicht um eine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung.

Die Instandhaltung umfasst alle pflegenden, erhaltenden und vorsorgenden Maßnahmen, die dazu dienen, den ursprünglichen Zustand und den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlage aufrechtzuerhalten sowie normale Abnutzungserscheinungen zu beseitigen. (Reichel-Scherer in: jurisPK-BGB, 7. Aufl.

2014, § 22 WEG, Rn. 11) Durch das Anbringen der Kunststoff-Schiefer Fassade wird aber gerade nicht der ursprüngliche Zustand erhalten, sondern verändert.

Unter Instandsetzung ist grundsätzlich die Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsmäßigen Zustands zu verstehen. (OLG Hamm, Beschluss vom 18. September 2006 - 15 W 88/06 -, Rn. 19, juris m. w. N.)

Durch das Anbringen einer Kunststoff-Schiefer Fassade auf der vorhandenen Holzfassade wird aber gerade nicht der ursprüngliche Zustand der Anlage (Wieder-)hergestellt, sondern das äußere Erscheinungsbild verändert.

Das Erfordernis der Zustimmung aller Eigentümer entfällt auch nicht nach § 22 Abs. 3 WEG. Nach § 22 Abs. 3 WEG geltend für modernisierende Instandsetzungen die Regeln über die ordnungsgemäße Instandsetzung.

Bei der beschlossenen Erneuerung der Fassaden handelt es sich nicht um eine modernisierende Instandsetzung nach § 22 Abs.3 WEG. Eine modernisierende Instandsetzung liegt vor, wenn eine Maßnahme über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustandes hinaus die wirtschaftlich sinnvollere oder technisch bessere Lösung darstellt.

Voraussetzung ist aber auch hier, dass Ausgangspunkt der Maßnahme die Notwendigkeit einer Reparatur ist. Dass die Holzfassade insgesamt, und nicht nur der Anstrich, reparaturbedürftig ist, ist weder vorgetragen, noch sonst ersichtlich. Nach dem Vorbringen der Beklagten ist eine Untersuchung, ob die Statik der vorhandenen Holzfassade das Anbringen einer davor gehängten Kunststoff-Schiefer Fassade erlaubt, nicht erfolgt. Ob die Holzfassade selbst reparaturbedürftig ist deshalb offen.

Darüber hinaus ist bei der Einordnung einer Maßnahme eine Abwägung aller Vor- und Nachteile einer bloßen Reparatur des vorhandenen Zustands einerseits und der Herstellung eines neuen Zustands andererseits vorzunehmen. Ist eine Maßnahme wirtschaftlich sinnvoll und hält sie sich im Bereich erprobter und bewährter Techniken, so kann eine Instandsetzungsmaßnahme auch dann vorliegen, wenn der ursprüngliche Zustand des Gebäudes verändert wird. Für die im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung erforderliche Kosten-Nutzen-Analyse muss die Höhe der Kosten festgestellt werden, die durch das Anbringen der Kunststoff-Schiefer Fassade entstehen. Darüber hinaus bedarf es einer Prognose der jeweiligen Unterhaltungskosten über einen angemessenen Zeitraum, der bei etwa zehn Jahren liegt. Nur wenn danach die erzielbaren Einsparungen die entstehenden Mehrkosten annähernd aufwiegen, ist eine modernisierende Instandsetzung gegeben. (vergl. BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11 -, BGHZ 196, 45-52, Rn. 17)

Dass eine entsprechende Kosten-Nutzen-Analyse vorgenommen wurde ist nicht ersichtlich. Bisher steht nicht einmal der Aufwand der beschlossenen Maßnahme fest. Welchen Aufwand die beabsichtigte Anbringung einer Kunststoff-Schiefer Fassade erfordert hängt von der bisher nicht geklärten Frage ab. Ob eine neue Fassade vor die jetzige Holzfassade gehängt werden kann oder die Statik einen anderen Aufbau erfordert.

Durch das Anbringen einer Kunststoff-Schiefer Fassade wird das Objekt auch nicht an neuere technische Gegebenheiten angepasst. Eine Kunststoff-Schiefer Fassade ist nicht nach dem heutigen Stand der Technik der Ersatz für früher verwendete Holzfassaden. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Arten von Fassadenbekleidungen, unabhängig vom aktuellen Stand der Technik.

Durch das Anbringen einer Kunststoff-Schiefer Fassade werden auch die Rechte der klagenden Eigentümer über das in § 14 Abs.1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt.

Eine über das in § 14 Abs.1 WEG bestimmte Maß hinausgehende Beeinträchtigung liegt vor, wenn durch die Erneuerung der Fassadenverkleidung das gesamte äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage verändert wird. (Hogenschurz in: Jennissen, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 WEG, Rn. 32) Das Anbringen einer Kunststoff-Schiefer Fassade an den Westgiebeln der Anlage würde das gesamte Erscheinungsbild der Anlage verändern.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.