

# Amtsgericht Konstanz

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 WEG, 559 BGB

**Eine beschlossene Balkonaufstockung stellt eine nachteilige bauliche Veränderung gem. § 22 Abs. 2 WEG dar. Sie betrifft auch das Gemeinschaftseigentum, da ein Balkon mit seinen konstruktiven Bestandteilen als tragender Teil des Gebäudes zu werten ist (BayObLG NJW-RR 1990, 116).**

AG Konstanz, Urt.v. 25.10.2007; Az.: 12 C 10/07

#### **Tenor:**

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 31.7.2007 zu TOP 2 betreffend die Balkonaufstockung wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits mit Ausnahme der Kosten des Streithelfers. Der Streithelfer trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch die Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Kläger in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

#### **Tatbestand:**

Im vorliegenden Fall besteht Streit darüber, ob in einer Wohnungseigentümerversammlung wirksam beschlossen werden konnte, dass an eine Wohnung ein zusätzlicher Balkon angebaut wird. Insbesondere geht es darum, ob die bauliche Maßnahme eine unbillige Beeinträchtigung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG darstellt.

Die Kläger sind Miteigentümer einer Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss der WEG H in K. Ihr Miteigentumsanteil beträgt 131/1000. GB ist Alleineigentümer einer Einheit der WEG. BS ist ebenfalls Alleineigentümerin einer Wohnung der WEG. DB und RS sind Miteigentümer von drei Wohnungen der WEG. Unter anderem sind sie Miteigentümer einer Wohnung im 3. Obergeschoss direkt über den Klägern. In § 20 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung ist bestimmt, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.

Das Haus ist so gebaut, dass das Erdgeschoss und die beiden darüber liegenden Obergeschosse jeweils in gleicher Ausführungsart über Balkone verfügen. Der

Balkon der Wohnung der Kläger ist der oberste und ohne Überdachung. Die drei Balkone liegen direkt übereinander. Einheitlichkeit wird zusätzlich dadurch erreicht, dass die Balkone durch vertikale Außenstreben miteinander verbunden sind (siehe Lichtbilder AS 45, 47 sowie Entwurf AS 15 und 17). Die Balkone haben jeweils eine Größe von ca. 1 ½ x 3 - 4 m. Die drei übereinanderliegenden Balkone sind morsch und bedürfen der Sanierung. Bei der Entscheidung des Wohnungskaufes der Kläger, war für sie von Bedeutung, dass ihr Balkon ohne Überdachung ist.

Die Wohnung über den Klägern verfügt bislang nur an einer anderen Stelle über eine Dachterrasse, die eine Größe von ca. 3 x 3 - 4 m hat. Diese Dachterrasse, aber auch die Balkone, gehen alle nach Süden hinaus.

Am 27.7.2007 unterzeichnete der Kläger Nr. 1 eine Vertretungsvollmacht und stellte zugleich einen Weisungsantrag an die Verwaltung. Hiernach wurde zu Top 2 mitgeteilt, dass keine Zustimmung zur geplanten baulichen Veränderung der Aufstockung oder auch nur teilweisen Überdachung über dem betroffenen Balkon erteilt werde. Der Verwalter übte die Vollmacht in der Versammlung nicht aus. Diese fand am 31.7.2007 statt.

In der Versammlung wies die Verwaltung u.a. darauf hin, dass die Kosten der Balkonaufstockung sich auf ca. 5.000,- Euro belaufen. Zu TOP 2 (Abstimmung über den Antrag zum Einbau einer Dachgaube und Aufstockung des Balkons) wurde im Protokoll folgendes festgehalten und wurde wie folgt abgestimmt:

-Familie B/S teilt mit, dass an einem Einbau einer Dachgaube nur dann Interesse bestehe, wenn gleichzeitig ein Balkon angebaut werden kann. Planzeichnung wird vorgelegt. Ob dem Bauantrag seitens der Stadt K zugestimmt wird, ist Familie B/S nicht bekannt. Fam. B/S übernehme sämtliche Kosten, die mit der Aufstockung des Balkons in Zusammenhang stehen (zu den ohnehin anfallenden Umlagen), nebst Folgekosten. Für den Fall des Einbaus einer Dachgaube entfielen für die übrigen Eigentümer die Sanierungskosten für die Dachsanierung, die ebenfalls von Fam. B/S getragen würden. Beschluss: Die Eigentümerversammlung genehmigt den Einbau einer Dachgaube und die Aufstockung des Balkons gem. Planzeichnung für den Fall der baurechtlichen Genehmigung der Stadt K mit 3 von 3 anwesenden Stimmen. □

Mit Schreiben vom 12.8.2007, das beim Amtsgericht Konstanz am 13.8.2007 einging, haben die Kläger die Beschlussfassung betreffend die Balkonaufstockung angefochten. Der Verwalter wurde gemäß § 48 Abs. 1 Satz 2 WEG beigeladen. Mit Schriftsatz vom 4.9.2007 ließ der Verwalter seinen Beitritt zum Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten mitteilen.

Die Kläger behaupten, dass sie durch den geplanten Balkonneubau direkt nachteilig betroffen seien. Die geplante nachträgliche Vergrößerung des Sondereigentums im 3. Obergeschoss wäre eine direkte Beeinträchtigung des Lichteinfalls/der Tageshelligkeit sowie eine Sichtbenachteiligung ihrer Wohnung. Gleichzeitig würde das ästhetische Gesamtbild der vorhandenen kleinen Anlage durch diese proportional ziemlich massive Aufstockung gestört. Die Kläger sind daher der Meinung, dass der Beschluss aus diesem Grunde rechtswidrig sei. Ein gesetzeswidriger Mehrheitsbeschluss läge auch deshalb vor, weil die Verwaltung die Vertretungsvollmacht und den Weisungsantrag nicht beachtet habe.

Die Kläger beantragen:

Der Beschluss TOP 2 betreffend die Aufstockung des Balkons der Eigentümerversammlung vom 31.7.2007 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten und die Verwaltung beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten und die Verwaltung (der Streithelfer) bestreiten, dass der geplante Balkon eine unzumutbare Sichtbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung des Lichteinfalls/der Tageshelligkeit zur Folge habe. Es wird auch bestritten, dass das ästhetische Gesamtbild gestört würde. Weiter ist man der Meinung, dass die Maßnahme eine Modernisierung im Sinne von § 559 BGB darstelle. Es läge auch keine unbillige Benachteiligung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG vor. Ein überdachter Balkon könne keinen unbilligen Nachteil im objektiven Sinne darstellen, andernfalls ein Balkon nicht grundsätzlich eine Gebrauchswerterhöhung darstellen würde. Hinsichtlich der Vollmachterteilung und der Weisung ist man weiter der Meinung, dass dem Verwalter nicht zugemutet werden könne, gegen die Interessen der übrigen Eigentümer zu stimmen, zumal die Kläger nicht einmal gemeinsam die Vollmacht unterschrieben haben. Weiter ist man der Meinung, dass der klägerische Vortrag nicht substantiiert genug sei.

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und des Streithelfers wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Verhandlungsprotokoll vom 4.10.2007 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Beschlussanfechtungsklage ist zulässig und begründet. Da die beschlossene Balkonaufstockung eine unbillige Beeinträchtigung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG darstellt, konnte sie nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 WEG beschlossen werden. Die Zustimmung der Kläger fehlt jedoch, so dass der Beschluss für unwirksam zu erklären war.

#### 1. Parteibezeichnung:

Auf diesen Fall sind die Vorschriften des neuen WEG-Rechtes anzuwenden. Es gelten daher grundsätzlich die Vorschriften der ZPO einschließlich des so genannten Beibringungsgrundsatzes. Dies bedeutet insbesondere, dass nur die Anfechtungsgründe zu prüfen sind, die vorgebracht wurden (es sei denn es läge Nichtigkeit vor, § 46 Abs. 2 WEG).

Im Rahmen der Schlüssigkeit der Klage ist jedoch zunächst festzustellen, ob die Passivlegitimation auf Beklagtenseite gegeben ist, d.h. ob die richtige Partei verklagt wurde. Hier ergibt die Auslegung der Klageschrift, dass zunächst eine unzureichende Bezeichnung der Beklagten erfolgte, die jedoch dann mit -Kurzbrief vom 24.8.2007 dahingehend konkretisiert wurde, dass die Beklagten die übrigen Wohnungseigentümer der WEG sind. In der ursprünglichen Klageschrift hat es hierzu lapidar geheißen -Wohnungseigentümergeinschaft H in K. Einen Zusatz, dass es sich hierbei um die Beklagten handelt, sah die Klageschrift nicht vor, so dass es sich hier auch nur um einen Betreff handeln konnte. Es lag also zunächst eine unzureichende, jedoch keine falsche Parteibezeichnung vor. Hätte hingegen die Auslegung ergeben, dass die WEG als Verband verklagt wurde, so hätte es sich bei einem Anfechtungsprozess um die falsche Partei gehandelt, da hier stets die übrigen Wohnungseigentümer der WEG zu verklagen sind (siehe Wortlaut von § 46

Abs. 1 Satz 1 WEG). Mit einer bloßen Rubrumsberichtigung hätte dies nicht mehr korrigiert werden könne (siehe Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Konstanz vom 23.2.2007, Geschäfts-Nr. 62 T 16/07A).

## 2. Schlüssigkeit:

Der Vortrag der Kläger ist äußerst knapp, jedoch ausreichend, um seine Schlüssigkeit festzustellen. Hinzu kommt, dass durch den Vortrag der Gegenseite sowie die mündliche Verhandlung weiterer Sachvortrag erfolgte, der unstrittig blieb. Somit erfolgte Tatsachenvortrag, der geeignet ist, den Klagantrag sachlich zu rechtfertigen. Des Vortrages von Einzelheiten des Sachverhaltes bedurfte es zur Bejahung der Schlüssigkeit der Klage nicht (BGH NJW-RR 1998, 712).

## 3. Vorliegen einer baulichen Veränderung im Sinne von § 22 WEG:

Gemäß dem neu gefassten § 22 WEG können bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus gehen beschlossen werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine Zustimmung ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden. Aus § 22 Abs. 2 WEG ergibt sich darüber hinaus, dass selbst ohne Zustimmung eines im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG benachteiligten Wohnungseigentümers Maßnahmen beschlossen werden können, wenn sie eine Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB darstellen, die Eigenart der Wohnanlage hierdurch nicht geändert wird und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird. Schließlich bedarf es einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne von § 25 Abs. 2 WEG sowie mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile bei der Beschlussfassung.

Wie nachfolgend dargestellt wird, liegt im vorliegenden Fall eine nachteilige (s. 3.c.) bauliche Veränderung (s. 3.a.) am Gemeinschaftseigentum (s. 3.b.) im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vor. Sie stellt zwar eine Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB dar (s. 4.), ändert auch nicht die Eigenart der Wohnanlage (s. 5.) und wurde mit den erforderlichen Mehrheiten beschlossen (s. 6.). Die Einstimmigkeit ist jedoch deshalb erforderlich, weil die Kläger durch die Balkonaufstockung unbillig beeinträchtigt werden (s. 7.).

a. Die beschlossene Balkonaufstockung stellt eine bauliche Veränderung dar. Insoweit kann auf die bisherige Rechtsprechung zu §§ 22, 14 WEG a.F. zurückgegriffen werden (siehe z.B. Rechtsprechungsnachweise in Weitnauer, Kommentar zum WEG, 9. Auflage, § 22, 9 und 10).

b. Sie betrifft auch das Gemeinschaftseigentum, da ein Balkon mit seinen konstruktiven Bestandteilen als tragender Teil des Gebäudes zu werten ist (BayObLG NJW-RR 1990, 116).

c. Der zusätzliche Balkon stellt auch einen Nachteil im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Nachteil ist (nach altem und neuem Recht) jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Es muss sich also um eine Rechtsbeeinträchtigung handeln, die nicht bloß völlig belanglos ist oder bagatellartigen Charakter hat (Bärmann/Pick/Merle, Kommentar zum WEG, 9. Auflage, § 22, 127). Es ist daher auf objektiv und konkret feststellbare Beeinträchtigungen einzugehen. Maßstab zur

Beurteilung, ob eine Umgestaltung beeinträchtigt wirkt, ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der betreffenden Situation verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGHZ 116, 392). Die subjektiven Empfindungen eines Eigentümers, seine Ängste und Befürchtungen allein spielen bei der Beurteilung keine Rolle.

Hier liegt der Nachteil für die Kläger darin, dass sie bei Umsetzung des Beschlusses nun nicht mehr einen nach oben offenen Balkon mit freier Sicht auch nach oben haben und darüber hinaus ihre Wohnung etwas dunkler wird. Dieser Nachteil ist objektiv. Es bedarf auch keiner Beweisaufnahme darüber, dass bei einem Südbalkon eine Balkondecke den Lichteinfall in die Wohnung vermindert. Dies ist offenkundig. Es kann nicht, wie von der Gegenseite vorgebracht, damit argumentiert werden, dass die Mehrzahl der Balkone (in Konstanz) eine Überdachung haben, bzw. ein überdachter Balkon gegenüber einem nicht überdachten Balkon erhebliche Vorteile hat. Entscheidend ist, dass nach der Verkehrsanschauung davon auszugehen ist, dass viele Menschen einem Balkon ohne Decke den Vorzug geben und die hierfür sprechenden Vorteile diesen Menschen wichtiger sind als jene, die für einen überdachten Balkon sprechen. Ein anderes Beispiel dafür, dass nach der Verkehrsanschauung Menschen unterschiedliche Ausführungsarten bevorzugen und jede nach der objektiven Verkehrsanschauung akzeptabel ist und somit eine andere Ausführung einen Nachteil darstellen kann, sind z.B. die unterschiedlichen Heizmöglichkeiten. So ist der eine von einer Pellets-Befeuerung, der nächste von einer Gasheizung und der Dritte von einer Solaranlage überzeugt und kann entsprechende Nachteile der Heizungsarten, die er ablehnt, auführen.

Ein Nachteil in Gestalt einer Beeinträchtigung der Ästhetik des Hauses liegt hingegen nicht vor. Die Inaugenscheinnahme der Lichtbilder und Pläne überzeugten das Gericht davon, dass die Balkonaufstockung zu keiner optisch nachteilige Veränderung des Gesamteindrucks führt. Dies beruht darauf, dass der zusätzliche Balkon direkt über den anderen angebracht werden soll und eine identische Ausführungsweise geplant ist. Dies stört nicht die Architektur des Hauses.

#### 4. Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 559 BGB:

Der erstmalige Anbau eines Balkons stellt wegen des hohen Nutzwertes zu Erholungs- und Freizeitwecken eine Gebrauchswerterhöhung dar und somit eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB (siehe Schmidt-Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 8. Auflage, § 559, 99). Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Wohnung im 3. Obergeschoss bereits eine Dachterrasse hat. Ein zusätzlicher Balkon erhöht trotzdem den Wohnwert, zumal er darüber hinaus auch noch die Nutzfläche vergrößert.

#### 5. Änderung der Eigenart der Wohnanlage:

Im vorliegenden Fall hat die Inaugenscheinnahme der Lichtbilder sowie Pläne ergeben, dass die Eigenart der Wohnanlage durch einen zusätzlichen Balkon nicht verändert wird. Da unstreitig die Ausführung in gleicher Art und Größe erfolgen soll, wird die Eigenart der Wohnanlage hierdurch nicht verändert. Anderes würde möglicherweise gelten, wenn bislang noch überhaupt kein Balkon an dem Haus vorhanden wäre oder das gesamte Dach zur Terrasse ausgebaut würde.

#### 6. Erforderliche Mehrheiten:

Im vorliegenden Fall wurde die Modernisierungsmaßnahme auch mit den in § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG vorgesehenen Mehrheiten beschlossen.

Zunächst ist festzustellen, dass es nicht rechtswidrig war, dass die Verwaltung die von dem Kläger erteilte Vollmacht nicht ausgeübt hat. Auch wenn die Vollmachtserteilung durch einseitige Willenserklärung erfolgt (dies unterscheidet sich von einem vertraglichen Grundgeschäft), so ist der gegen seinen Willen bevollmächtigte Vertreter nicht verpflichtet, die Vollmacht auszuüben. Die Ablehnung der Vollmachtsübernahme kann aus § 333 BGB hergeleitet werden (siehe Staudinger, Kommentar zum BGB, § 167, 10). Darüber hinaus hat die Verwaltung die Ausübung der erteilten Vollmacht deshalb abgelehnt, weil sie nur durch einen von zwei Wohnungsinhabern erteilt worden war.

Selbst wenn jedoch die Verwaltung namens der Kläger mit nein gestimmt hätte, so liegen doch die Mehrheiten gemäß § 22 Abs. 2 WEG vor. Sowohl in § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG wird auf das Stimmrecht nach Köpfen abgestellt, da auf § 25 Abs. 2 WEG Bezug genommen wird, als auch ein Stimmrecht nach Köpfen in der Teilungserklärung geregelt ist. Soweit Herr DB und Frau RS Miteigentümer von drei Wohnungen sind, so führt dies hier dazu, dass sie gemeinschaftlich nur eine Stimme haben. Unstreitig haben drei der vier Wohnungseigentümer in der Versammlung für die Aufstockung gestimmt, so dass die  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer gegeben ist. Der Miteigentumsanteil der Kläger beträgt 131/1000, so dass darüber hinaus feststeht, dass 869/1000 in der Versammlung für die Aufstockung gestimmt haben und somit mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile mit -ja- gestimmt hat.

#### 7. Unbillige Beeinträchtigung der Kläger:

Die Abwägung aller Umstände dieses konkreten Einzelfalls ergibt, dass durch die Aufstockung des Balkons die Kläger im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern unbillig beeinträchtigt werden, da hierdurch ihr Balkon eine andere Qualität erhält und darüber hinaus die Lichtverhältnisse in der Wohnung sich verschlechtern.

##### a. Begriff und Maßstab:

Die Begründung der Beschlussempfehlung des 6. Ausschusses zum Entwurf des WEG-Änderungsgesetzes macht deutlich, dass das Kriterium der unbilligen Benachteiligung sowohl objektive als auch subjektive (personenbezogene) Gesichtspunkte enthält (siehe Begründung zu Nr. 12 b). Um dies zu verdeutlichen, wurde nicht mehr wie im ursprünglichen Entwurf die Formulierung -erheblich beeinträchtigend- gewählt, sondern eben auf eine unbillige Beeinträchtigung abgestellt. Die erforderliche umfassende Interessenabwägung ergibt sich dadurch, dass der Gesetzeswortlaut nun die Formulierung -gegenüber anderen- enthält, was im ursprünglichen Entwurf nicht vorgesehen war.

##### b. Abwägung im Einzelfall:

Konsequenz des Beibringungsgrundsatzes ist auch, dass bei der umfassenden Interessenabwägung trotzdem nur die Interessen abgewogen werden, die beide Seiten vorbringen. Soweit Gesichtspunkte nicht einmal ansatzweise vorgetragen wurden, bleiben sie unberücksichtigt.

Gegen eine Aufstockung des Balkons spricht, dass hierdurch der Lichteinfall und die Tageshelligkeit beeinträchtigt werden und zugleich eine Sichtbenachteiligung (nach oben) entsteht. Auch ohne Beweisaufnahme steht fest, dass bei einem Südbalkon sowohl die Helligkeit direkt auf dem Balkon als auch in der Wohnung dahinter deutlich nachlässt, wenn ein Balkon darüber quasi als Decke angebaut wird. Weiter können die Kläger als Argument für ihre ablehnende Haltung anführen, dass sie die Wohnung gerade wegen des nach oben offenen Balkons gekauft haben und deshalb auf unterbleibende Veränderungen vertrauten. Dies als Bestandsschutz zu qualifizieren, ging jedoch zu weit. Weiter spricht für die Kläger quasi als Gegenstück, dass auch die Eigentümer der darüber liegenden Wohnung diese eben ohne Balkon erworben haben. Hinzu kommt, dass die darüber liegende Wohnung bereits über eine Dachterrasse verfügt.

An Interessen auf der Gegenseite sind nur jene beachtlich, die für die Nutzer der Wohnung angeführt werden, die den zusätzlichen Balkon erhalten sollen. Auch wenn die anderen Wohnungseigentümer ebenfalls für die Aufstockung gestimmt haben, so sind für diese keine Vor- oder Nachteile vorgetragen worden oder ersichtlich. Für die Beklagten, denen die betroffene Wohnung im 3. Obergeschoss gehört, kann angeführt werden, dass die Modernisierungsmaßnahme zu einem Zuwachs an Lebensqualität führt. Der Wohnwert wird verbessert.

Das letztlich entscheidende Kriterium, welches den Ausschlag für die Kläger gibt, ist, dass die Wohnung im 3. Obergeschoss bereits eine Dachterrasse hat und somit jegliche Vorteile eines Balkons bereits bestehen. Ein zusätzlicher Balkon stellt daher einen Luxus dar, der zwar durchaus als Argument für den Anbau angeführt werden kann, jedoch im Verhältnis zum eingeschränkten Lichteinfall der Kläger von geringerem Gewicht ist. Der Nachteil für die Kläger, dass ein überdachter Balkon für sie von geringerem Wert ist und hierdurch auch ihre Wohnung verdunkelt wird, ist also von größerem Gewicht als das Interesse der darüber liegenden Wohnungseigentümer, nicht nur eine Dachterrasse, sondern auch noch einen zusätzlichen Balkon zu erhalten.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit findet ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 11, 709 ZPO.