

Landgericht Itzehoe
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 22, 44, 46 Abs. 1 WEG

- 1. Die Einhaltung der 2-monatigen Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist zwar keine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschlussanfechtungsklage, ihre Versäumung führt jedoch zu einem materiell-rechtlichen Ausschluss von Anfechtungsgründen.**
- 2. Die Begründungsfrist soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Deshalb muss sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben.**
- 3. An die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes im Einladungstext, § 23 Abs. 2 WEG, dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Es genügt eine stichwortartige Bezeichnung, ohne dass der Eigentümer sämtliche Einzelheiten übersehen und die Auswirkungen eines Beschlusses in jeder Hinsicht erkennen können muss.**
- 4. Modernisierende Instandsetzungen sind Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, sofern vor dem Hintergrund eines Reparaturbedarfs nicht nur ein mangelfreier Zustand wiederhergestellt, sondern in dem Rahmen auch eine sinnvolle Modernisierung vorgenommen wird. Werden diese Grenzen überschritten, liegt eine bauliche Veränderung i.S. des § 22 Abs. 1 WEG vor.**

LG Itzehoe, Urteil vom 12.07.2011; Az.: 11 S 51/10

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Meldorf vom 29.07.2010 – Az. 88 C 8/09 und 88 C 9/09 – abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Berufungsstreitwert wird auf 4.800,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird gem. § 540 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

Gegenstand des Berufungsverfahrens ist nur noch die Anfechtung des in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.10.2009 unter TOP 5.2 gefassten Beschlusses: „ Der Einbau der Dachflächenfenster in Block A, B und D wird nachträglich genehmigt. Der Einbau von Dachflächenfenstern im Block C im Zuge der Dachsanierung wird ebenfalls genehmigt. Der Einbau wird von den Eigentümern der Dachgeschosswohnungen bezahlt, ebenfalls die Kosten der späteren Pflege und Reparaturen. Mehrheit dafür, 10 Gegenstimmen, 3 Enthaltungen.“

Eingeladen zu dieser Eigentümerversammlung hatte die Verwalterin mit Schreiben vom 21.09.2009, welche als Tagesordnung unter 5. Verschiedenes – Anträge von Eigentümern: zu Ziffer 2. ankündigte: „Antrag auf Genehmigung von weiteren 4 Stück Dachgaubenfenstern jeweils in Block A u. C u. D Nordseite“

Dem vorausgegangen waren in den Jahren zuvor mehrere – nicht angefochtene – Mehrheitsbeschlüsse, in denen über die Sanierungsmaßnahmen an den Dächern der insgesamt 4 Wohnblöcke der Wohnungseigentümergeinschaft ... in ... abgestimmt wurde.

Die Eigentümer fassten in der Eigentümerversammlung vom 29.10.2005 (Bl. 181 ff. d.A.) unter TOP 4.7 folgenden Beschluss: „Es werden alle 4 Blocks mit neuen Dachpfannenflächen auf Unterspannbahn hergestellt und mit zusätzlich 10 cm Wärmedämmung zwischen Sparren und Spitzboden versehen. Entsprechend ist die Reparaturrücklage zu erhöhen. Dieses bedeutet ca. 25,00 bis 30,00 Euro höheres Hausgeld für die Rücklage. Im Jahr 2006 wird mit dem schlechtesten Dach begonnen, und jedes weitere Jahr ein weiterer Block fertiggestellt.“

Bis zur Eigentümerversammlung am 11.11.2006 war mit den beschlossenen Arbeiten noch nicht begonnen worden. Aus dem Protokoll der Versammlung (Bl. 188 ff. d.A.) ergibt sich unter TOP 4.7 zu diesem Thema: „Es werden alle 4 Blocks mit neuen Dachpfannenflächen auf Unterspannbahn hergestellt und mit zusätzlich

10 cm Wärmedämmung zwischen den Sparren im ausgebauten Dachgeschossteil versehen. Im Jahr 2007 wird mit dem Dach des Block D begonnen, und jedes weitere Jahr ein weiterer Block fertiggestellt. Der Beschluss für diese Arbeiten wurde schon im letzten Jahr gefasst. Ein nochmaliger Beschluss ist nicht erforderlich.“

Im Frühjahr 2007 wurde das Dach des Blockes D und im Frühjahr 2008 das Dach des Blockes A eingedeckt – jeweils ohne den Einbau zusätzlicher Dachfenster. Lediglich die in den Dächern auch vorher vorhandenen Dachluken, welche die Dachböden belichten und belüften, wurden bei der Sanierung erneuert.

In der Eigentümerversammlung vom 25.10.2008 fassten die Wohnungseigentümer unter TOP 5.4 folgenden Beschluss: „Die Wohnungen in den Dachgeschossen haben nur sehr kleine Fenster und sind damit unzureichend belichtet. Besonders die kleinen Wohnungen zur Nordseite hin sind sehr dunkel. Im Zuge der Dachsanierung bei Block B möchte die Familie Warnholz, die Eigentümer der 4 Dachgeschosse sind, zusätzlich in die Dachfläche kleine Dachflächenfenster einsetzen und bittet hierzu um Genehmigung der Eigentümergemeinschaft. Der Einbau der Dachflächenfenster sowie die spätere Pflege und evtl. Reparaturen erfolgt selbstverständlich auf Kosten der Familie Warnholz. Beschluss: Dem Einbau der Dachflächenfenster wird zugestimmt.“

Bei den fraglichen Dachgeschosswohnungen handelt es sich um 1-Zimmer-Wohnungen ohne Flur, die eine Größe von ungefähr 20 m² haben.

Im Frühjahr 2009 wurden in den Blöcken A und D nachträglich und im Block B im Zuge der Neueindeckung des Daches je 4 zusätzliche Dachflächenfenster auf der nach Norden zeigenden Dachseite eingebaut.

Anlässlich der Dacheindeckung des Blockes C im Frühjahr 2010, wurden dort auch 4 zusätzliche Dachflächenfenster auf der Nordseite eingebaut - nach dem Vortrag des Klägers ca. 3 Wochen nach der Eindeckung des Daches.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 100 Wohneinheiten. In der Eigentümerversammlung vom 17.10.2009 waren ausweislich des Protokolls 61 stimmberechtigte Wohnungseigentümer mit 6.571,9/10.000 Miteigentumsanteilen anwesend oder vertreten.

Die Beklagten sind der Ansicht, der Einbau der zusätzlichen Fenster stelle keine bauliche Veränderung dar, zumal auch schon vor der Neueindeckung insgesamt 37 Dachluken vorhanden waren, zu denen lediglich 4 Fenster je Block hinzugefügt wurden. Die Maßnahme stelle eine Modernisierung dar, bei welcher durch die zusätzlichen Fenster in den Dachgeschosswohnungen eine Anpassung an die

heutigen baurechtlichen Vorschriften bezüglich der Belichtungsverhältnisse gem. DIN 5034 Teil 1 3.2.2. vorgenommen worden sei.

Die Beklagten behaupten, die Qualität der Dachflächenfenster sei höher als die des restlichen Daches und das Erscheinungsbild der Wohnanlage werde ebenfalls nicht nachteilig beeinträchtigt.

Die Berufungskläger und Beklagten beantragen,

das am 29.07.2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts Meldorf, Az.: 88 C 8/09, aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Berufungsbeklagten und Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie sind der Ansicht, der angefochtene Beschluss sei zu unbestimmt, da er weder die Anzahl, noch den Ort der einzubauenden Fenster festlege. Darüber hinaus stelle der Dachflächenfenstereinbau eine bauliche Veränderung dar, dem alle Miteigentümer hätten zustimmen müssen. Neben der optischen Beeinträchtigung bewirke auch die gegenüber einem geschlossenen Dach erhöhte Reparaturanfälligkeit von Fenstern einen Nachteil im Sinne des § 14 Nr.1 WEG. Schließlich sei der Beschluss auch aufgrund formeller Fehler für unwirksam zu erklären.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Von den Ansichten der Wohnblöcke haben die Parteien diverse Fotos zur Akte gereicht.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist begründet.

Der angefochtene Beschluss zu TOP 5.2 der Eigentümerversammlung vom 17.10.2009 ist nicht nichtig, vielmehr formell und materiell ordnungsgemäß zustandegekommen.

Der Beschluss ist nicht wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit nichtig.

Beschlüsse sind aus sich heraus – objektiv und normativ – auszulegen (BGH NJW 1998, 3713). Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem übrigen Versammlungsprotokoll oder aus den örtlichen Gegebenheiten der Wohnanlage ergeben (Niedenführ / Kümmel / Vandenhouten - Kümmel, WEG, 9. Aufl. 2010, § 23 Rn 59).

Der Beschluss selber legt zwar weder die Anzahl, noch den Ort der einzubauenden Fenster fest, aus dem Protokoll ergibt sich jedoch, dass sich der Antrag auf 1 Fenster pro Dachgeschosswohnung bezieht und solche Dachfenster für Block C gewünscht wurden, wie sie bereits in den Blöcken A, B und D eingebaut und in Block B auch genehmigt wurden. Vor dem Hintergrund war der Beschluss hinreichend bestimmt.

Auch formelle oder materielle Beschlussmängel sind nicht ersichtlich.

Berücksichtigung finden können im Rahmen der Prüfung, ob der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, nur die innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S.2 WEG vorgebrachten Anfechtungsgründe. Die Einhaltung der 2-monatigen Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist zwar keine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschlussanfechtungsklage, ihre Versäumung führt jedoch zu einem materiell-rechtlichen Ausschluss von Anfechtungsgründen.

Die Begründungsfrist soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Deshalb muss sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben (ständige Rechtsprechung des BGH, NJW 2009, 999 f.; NJW 2009, 2132 f.) Danach kann einerseits keine Substantiierung im Einzelnen gefordert werden, andererseits lässt sich der Anfechtungsgrund von anderen nur abgrenzen, wenn auch der Lebenssachverhalt wenigstens in Umrissen vorgetragen wird.

Der innerhalb der Begründungsfrist bis zum 17.12.2009 vorgetragene und damit allein zu berücksichtigende Sachverhalt beschränkt sich darauf, dass der Beschluss eine bauliche Veränderung betreffe, weshalb Allstimmigkeit erforderlich gewesen wäre, und die Einladung zur Eigentümerversammlung unzureichend gewesen sei, da aus dem Text nicht klar geworden sei, wer den Antrag stelle, wie die Kosten verteilt würden und wer für eventuelle Schäden am Gemeinschaftseigentum hafte.

Hieraus ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines formellen Beschlussmangels.

An die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes im Einladungstext, § 23 Abs. 2 WEG, dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Es genügt eine stichwortartige Bezeichnung, ohne dass der Eigentümer sämtliche Einzelheiten übersehen und die Auswirkungen eines Beschlusses in jeder Hinsicht erkennen können muss (Niedenführ / Kümmel / Vandenhouten – Kümmel, WEG, § 23 WEG Rn 63). Diesen Anforderungen genügt der Einladungstext; die Person des Antragstellers, die Kostenverteilung und auch die Verantwortlichkeit für spätere Schäden müssen nicht erkennbar sein.

Dass die einzubauenden Dachflächenfenster in der Einladung als Dachgaubenfenster bezeichnet wurden und dadurch der tatsächliche Beschlussgegenstand nicht identifizierbar gewesen sei, ist innerhalb der Anfechtungsfrist auch nicht in Umrissen vorgetragen worden, so dass eine diesbezügliche Prüfung nicht erfolgen kann.

Die materielle Rechtmäßigkeit des Beschlusses ergibt sich hinsichtlich der einzelnen Regelungsinhalte aus unterschiedlichen Gesichtspunkten. Gegenstand des Beschlusses ist

- a) die Zustimmung bzgl. des noch durchzuführenden Einbaus der Dachflächenfenster in Block C,
- b) die Bestätigung hinsichtlich des bereits genehmigten Einbaus der Dachflächenfenster in Block B,
- c) die nachträgliche Genehmigung des Einbaus der Dachflächenfenster in Block A + D,
- d) sowie eine Kostentragungsregel bezüglich aller Dachflächenfenster.

1. Soweit der Beschluss eine Regelung bezüglich einer noch durchzuführenden Maßnahme enthält, nämlich den Einbau von Dachflächenfenstern im Block C im Zuge der Neueindeckung und Isolierung des Daches (oben unter a)), handelt es sich um eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG.

Modernisierende Instandsetzungen sind Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, sofern vor dem Hintergrund eines Reparaturbedarfs nicht nur ein mangelfreier Zustand wiederhergestellt, sondern in dem Rahmen auch eine sinnvolle Modernisierung vorgenommen wird. Werden diese Grenzen überschritten, liegt eine bauliche Veränderung i.S. des § 22 Abs. 1 WEG vor. Zur Abgrenzung ist eine Abwägung aller Vor- und Nachteile einer bloßen Reparatur des vorhandenen Zustands und der Herstellung eines neuen Zustands vorzunehmen. Ist eine Maßnahme wirtschaftlich sinnvoll und hält sie sich im Bereich erprobter und bewährter Techniken, so kann eine modernisierende Instandsetzungsmaßnahme auch dann vorliegen, wenn der ursprüngliche Zustand des Gebäudes verändert wird (Riecke / Schmid – Drabek, WEG; § 21 Rn 195; Niedenführ / Kümmel / Vandenhouten - Vandenhouten, WEG, § 22 Rn 14, § 21 Rn 84 f.; so z.B. auch die Sanierung eines Flachdaches durch die Herstellung eines Walmdaches: BayObLG WuM 1998, 506). Die Kosten müssen in einem vernünftigen Verhältnis zum erzielten Vorteil stehen.

Der im Zuge der Instandhaltungsmaßnahme vorgenommene Einbau der zusätzlichen Fenster in das neu erstellte Dach des Blockes C ist ein Teil der Gesamtanierungsmaßnahme und musste damit auch nur mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, §§ 22 Abs. 3, 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG (siehe dazu auch OLG Schleswig vom 18.09.2002, Rn 8). Der Beschluss im Herbst 2009 zielte auf eine Modifizierung der bereits beschlossenen Instandsetzungsmaßnahme ab, die bezüglich des Blockes C noch nicht begonnen worden war. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die tatsächliche Umsetzung des Einbaus der Fenster im Frühjahr 2010 zeitlich gestaffelt nach der Dacheindeckung erfolgte. Auf die Rechtmäßigkeit der vorgeschalteten Beschlussfassung hat dies keinen Einfluss.

Der zusätzliche Einbau von Dachflächenfenstern führt in den Dachgeschosswohnungen dazu, dass sie entsprechend den gegenwärtigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben belichtet werden. Wirtschaftlich ist sie insbesondere im Zuge einer Dachsanierungsmaßnahme sinnvoll, zumal anfallende Zusatzkosten von den Eigentümern der Dachgeschosswohnungen übernommen wurden. Schließlich entsprechen derartige Dachflächenfenster auch erprobter und bewährter Technik, so dass erhöhte Wartungskosten, die möglicherweise entstehen könnten, gegenüber den vorgenannten Vorteilen nicht so stark ins Gewicht fallen.

2. Hinsichtlich des Blockes B hatten die Wohnungseigentümer bereits in der Versammlung vom 25.10.2008 unter TOP 5.4 einen Beschluss gefasst, dass die Dachflächenfenster eingebaut werden dürfen. Der Beschluss ist nicht angefochten worden. Soweit der Beschluss vom 17.10.2009 den Einbau der Dachflächenfenster in Block B nachträglich genehmigt (oben unter b)), enthält er keinen eigenen

Regelungsgehalt, sondern bestätigt lediglich eine bestehende Beschlusslage. Ein derartiger inhaltsgleicher Zweitbeschluss ist nicht gesondert anfechtbar.

3. Soweit in dem angefochtenen Beschluss der nachträgliche Einbau der Dachflächenfenster in Block A und D geregelt wird (oben unter c)), war es nicht entscheidend ob es sich gegebenenfalls um eine Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG handelt, da die geforderte doppelt qualifizierte Mehrheit nicht erreicht wurde. Auch eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung liegt nicht vor, da die Dachsanierung bei Beschlussfassung bereits abgeschlossen war. Nur wenn der Einbau der Dachflächenfenster einen Teil der Instandsetzungsmaßnahme darstellt, kann die Maßnahme als Ganzes als modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG, eingeordnet werden.

Vielmehr handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG, durch welche die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das in § 14 Nr.1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die Dachflächenfenster stellen weder aufgrund einer optischen Beeinträchtigung, noch aufgrund einer erhöhten Reparaturanfälligkeit im Vergleich zu einem festen Dach einen Nachteil i.S. von § 14 Nr.1 WEG dar, so dass eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer nicht erforderlich war.

Von der Frage der optischen Beeinträchtigung konnte sich die Kammer aufgrund der diversen Fotos in der Akte einen ausreichenden Eindruck verschaffen. Dabei war zu berücksichtigen, dass bereits bei den Blöcken B und C von einem rechtmäßigen Einbau der Fenster auszugehen ist, so dass die Vereinheitlichung des symmetrischen und ordentlichen Bildes durch den Einbau entsprechender Fenster in den Dachflächen der verbliebenen 2 Blöcke, keine Beeinträchtigung zu begründen vermag.

Auch ein Nachteil durch eine nicht auszuschließende erhöhte Reparaturanfälligkeit der Fenstermechanik, oder aufgrund des möglicherweise erleichterten Eindringens von Feuchtigkeit, kann im vorliegenden Fall keinen Nachteil begründen. Ein Nachteil würde nur dann vorliegen, wenn die übrigen Wohnungseigentümer an den hierfür entstehenden Kosten beteiligt würden. Der Beschluss vom 17.10.2009 regelt jedoch, dass „Der Einbau [] von den Eigentümern der Dachgeschosswohnungen bezahlt [wird], ebenfalls die Kosten der späteren Pflege und Reparaturen.“ (oben unter d)), weshalb die übrigen Wohnungseigentümer mit Folgekosten nicht belastet werden. Die Kostentragungspflicht bezüglich der Dachflächenfenster ist auch nicht auf die gegenwärtigen Eigentümer der Dachgeschosswohnungen beschränkt, an den Beschluss sind auch deren Rechtsnachfolger gebunden, § 10 Abs. 4 WEG (siehe u.a.: Riecke / Schmid Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2010, § 10 Rn. 322 ff.):

Die im Beschluss getroffene Kostenregelung bezüglich der Instandhaltung der Dachflächenfenster ist auch nicht richtig. Der Beschluss regelt keine grundsätzliche Instandhaltungspflicht des Gemeinschaftseigentums, so dass die Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 4 WEG nicht ausreichen würde, sondern einen Einzelfall, zu dem neben den Kosten der konkreten Baumaßnahme auch alle diesbezüglichen Folgekosten gehören.

§ 16 Abs. 4 WEG gibt den Wohnungseigentümern nur die Kompetenz, die gesetzliche oder vereinbarte Kostentragungsregel bezüglich eines Einzelfalls zu ändern, nicht hinsichtlich aller künftig anfallenden Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung. Hierüber müssten dann jeweils im konkreten Einzelfall Entscheidungen nach § 16 Abs. 4 WEG getroffen werden.

Mit der wohl h.M. in der Literatur ist die Kammer der Ansicht, dass jedenfalls in den Fällen, in denen die Errichtung einer baulichen Anlage ausschließlich im Interesse einzelner Wohnungseigentümer und der Genehmigungsbeschluss im Zusammenhang mit dem Kostenfreistellungsbeschluss erfolgt, so dass für die von der baulichen Veränderung begünstigten Wohnungseigentümern von vornherein der Zusammenhang zwischen Errichtungsbefugnis und Kostenfreistellung erkennbar wird, die bauliche Veränderung einschließlich der durch sie verursachten Folgen als „Einzelfall“ anzusehen ist (siehe dazu auch mit weiteren Verweisen: Bärmann WEG 11. Aufl. 2010, § 16 Rn 120 ff.; Häublein in: ZWE 2008, 368 ff.; Bub in: ZWE 2008, 205 ff., Armbrüster in: ZWE 2008, 67 ff.; a.A.: Riecke / Schmid – Elzer, Fachanwaltskommentar, 3. Auflage 2010, § 16 Rn 98a). Nach Sinn und Zweck des § 16 Abs. 4 WEG ist es in derartigen Fällen nicht gerechtfertigt, diejenigen Folgekosten von der Regelungsbefugnis auszuschließen, die erst durch die Errichtung der baulichen Anlage verursacht werden und allein dem Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer dienen.

Damit ist auch im vorliegenden Fall eine Nichtigkeit des Teils des Beschlusses, welcher die Kosten regelt nicht anzunehmen. Anfechtbar bleibt der Beschluss, Anfechtungsgründe diesbezüglich sind jedoch nicht vorgetragen (siehe oben).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.