

Amtsgericht Heidelberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 20 WEG

- 1. Nach § 20 WEG muss ein Wohnungseigentümer, der eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung vornehmen will, einen Gestattungsbeschluss notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeiführen, ehe er mit dem Bau beginnt.**
- 2. Etwas anderes gilt, wenn sich aus der Teilungserklärung ergibt, dass das Beschlusserfordernis abbedungen war. Eine solche Abbedingung ist möglich und liegt hier vor.**
- 3. Es ist nicht erkennbar, dass dem Gesetzgeber überhaupt bewusst war, dass es Fälle gibt, in denen bauliche Veränderungen bereits durch eine Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gestattet sind, so dass jeder Wohnungseigentümer damit jederzeit rechnen muss und sich allenfalls die Frage stellen kann, ob die Wohnungseigentümergeinschaft - wie im Falle des S 20 Abs. 2 WEG - über die Durchführung beschließen darf.**
- 4. Eine dem § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG entsprechende Regelung für Fälle, in denen das Ob der baulichen Veränderung bereits gestattet ist, könnte vielleicht sinnvoll sein, gibt es aber nicht. Es kann daher nicht angenommen werden, dass der Gesetzgeber auch für diese Fälle einen Beschlusszwang statuieren wollte.**
- 5. Der Einbau von Dachfenstern stellt sich gegenüber dem Einbau von Dachgauben als Minus und weniger schwerwiegende Veränderung dar, die nach Sinn und Zweck der Regelung erst recht gestattet ist.**

AG Heidelberg, Urteil vom 20.03.2024; 45 C 128/23

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Eigentümerin der Wohnung Nr. 31.

Die Anlage besteht aus verschiedenen Baukörpern, die in einem Übersichtsplan als Bürohäuser, Stadthäuser und Wohnhäuser bezeichnet werden. Auf den Plan AS 4 wird verwiesen. In den hier nicht streitgegenständlichen Dachgeschossen findet jeweils eine Wohnnutzung zulässigerweise statt.

In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung heißt es:

"§ 18 (5) Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 31 steht die ständige unentgeltliche, ausschließliche Nutzung der Dachgeschoßräume in den Bürohäusern Nr. 14 zu. Diese Räume dürfen nur für alle baurechtlich zulässigen Zwecke genutzt werden.

Dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten steht das Recht zu, auf seine Kosten die Räume auszubauen und hierzu das Dachgebälk einschließlich des Kniestocks - auch durch Einbau von Dachgauben - zu verändern.

Im Hinblick auf Lasten und Kosten (...) sind die Dachräume ab dem Zeitpunkt ihrer Nutzung wie Sondereigentum zu behandeln."

Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gemäß Klageschrift verwiesen.

Die Beklagte hat im Bereich ihres Sondernutzungsrechts ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Dachflächenfenster eingebaut und weitere bauliche Veränderungen vorgenommen, um die Räume als Wohnraum zu nutzen. Die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen liegen vor.

Die Voreigentümer hatten schon teilweise die Räume in Büroflächen umgewandelt und entsprechende Fenster eingebaut.

Die Klägerin meint, für die Maßnahmen der Beklagten bedürfe es eines Eigentümerbeschlusses. Dachflächenfenster seien kein Minus zu Dachgauben, weil sie wesentlich anfälliger für Schäden seien. Aus dem Umkehrschluss zu § 20 WEG ergebe sich, dass auch im Falle eines Rechtes zum Umbau die Wohnungseigentümergeinschaft gefragt werden müsse. Es sei nicht Sinn der Teilungserklärung, dass jeder neue Sondernutzungsberechtigte die Dachfläche ohne Beschluss abändern könne. Bei einer Insolvenz eines Eigentümers oder dem Wechsel eines Eigentümers hätte die Wohnungseigentümergeinschaft keine Regressansprüche im Falle eines unsachgemäßen Ausbaus des Dachgeschosses. Ein Beschluss wäre auch deshalb nötig, weil die WEG dann darüber informiert werden würde, wie die Müllproblematik und die Problematik der fehlenden Stellplätze für die Wohnungen gelöst werde. Ein einfaches Eingreifen in die gemeinschaftlichen Flächen/Bereiche wegen der Heizung und Abflüsse könne nicht erlaubt sein. Was die konkreten Veränderungen alle seien, die am Dach des Gemeinschaftseigentums zurückgebaut werden sollten, könne sie - die Klägerin - nicht sagen.

Ein Anspruch zur Umwandlung im Wohnraum bestehe nicht. Deshalb müsse dies unterlassen werden. Für Wohnungen seien die Bürohäuser nicht ausgelegt. Es sei schon unklar, ob es möglich sei, eine ausreichende Versorgung mit Wärme beziehungsweise eine ausreichende Versorgung mit Wasser und Strom sowie Abwasser zu bewerkstelligen. Auch die Müllentsorgung sei noch unklar. Zudem würden durch den Umbau zu Wohnraum andere Wohnungseigentümer unzumutbar beeinträchtigt. Die Wohnungseigentümer, die Wohnungen gekauft hätten auf der den Bürohäusern gegenüberliegenden Fläche, hätten diese gerade deshalb gekauft, weil eben auf der anderen Seite Bürohäuser sind. Auf diese Weise würden sie nachts und am Wochenende nicht von anderen Bewohnern gestört. Schließlich sei es ein unzumutbarer Nachteil für die Büroflächeneigentümer. Es sei ein Mehrwert, in einem Bürohaus sein Büro zu haben. Eine Nutzung des Dachgeschosses durch Wohnungen führe zu einer nicht vorgesehenen Mehrbelastung des Treppenhauses und zu Mehrbelastungen durch Lärm.

Die Klägerin beantragt nunmehr:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Veränderungen am Dach des Gemeinschaftseigentums der Klägerin zurückzubauen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, die Räume im Dachgeschoss als Wohnraum zu nutzen.

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

Sie trägt vor, Beschlusserfordernisse seien durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abgedungen. Die baulichen Veränderungen seien ihr dadurch gestattet. Der Einbau von Dachgauben hätte selbst zu erheblichen Belastungen geführt, da hier ein Kran zum Einsatz hätte kommen müssen. Auch die Umwandlung der streitgegenständlichen Fläche in Wohnraum sei von der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung gedeckt.

Im Übrigen würden die übrigen Wohnungseigentümer nicht stärker beeinträchtigt als bei einer gewerblichen Nutzung wie zuvor als Schuldnerberatung und Bußgeldstelle. Dass einige Wohnungseigentümer ihre Wohnungen angeblich allein deshalb gekauft hätten, weil es sich bei den gegenüberliegenden Flächen um als Büroräume genutzte Flächen handele, sei rein spekulativ und werde deshalb ausdrücklich bestritten. Falsch sei auch die Behauptung, dass die "Bürohäuser" nicht für die Nutzung zu Wohnzwecken ausgelegt seien. In jedem von den Ausbaumaßnahmen betroffenen Hausabschnitt seien Leitungen für Frischwasser und Anschlüsse für Abwasser vorhanden gewesen, die ganz offensichtlich schon bei der Errichtung des Gebäudes berücksichtigt worden seien. Jeder Hausabschnitt sei mit einem separaten Stromzähler ausgestattet worden. In den vorhandenen Stromkästen sei für diese Maßnahme genug Platz gewesen, sodass es hier keiner zusätzlichen Maßnahmen bedurft habe. Einzig Anschlüsse an das Heizsystem seien nur teilweise vorhanden gewesen. Um hier einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum zu verhindern, habe sich die Beklagte in den nicht an das Heizsystem angeschlossenen Flächen für den Einbau eines alternativen Heizsystems in Form einer Infrarotheizung entschieden. Es sei also nicht unklar, ob eine ausreichende Versorgung mit Wärme, Wasser, Abwasser und Strom zu bewerkstelligen sei. Die Versorgung der streitgegenständlichen Flächen mit Wasser, Wärme und Strom habe keinen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum erfordert.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage hat keinen Erfolg.

1. Der Klageantrag zu 1 ist unzulässig. Nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO muss die Klageschrift einen bestimmten Antrag enthalten. Das ist hier nicht der Fall, weil auch unter Heranziehung der Klagebegründung nicht feststellbar ist, welche konkreten Veränderungen zurückgebaut werden sollen. Alle Dachfenster können es nicht sein, weil die Klägerin vorträgt, dass im Zuge der vorangegangenen Büronutzung schon Fenster eingebaut wurden. Auch in der Verhandlung konnte die Klägerin nicht sagen, was die konkreten Veränderungen alle seien, die am Dach des Gemeinschaftseigentums zurückgebaut werden sollten.

2. Der Klageantrag 2 ist unbegründet.

Nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung dürfen die Dachgeschossräume in den Bürohäusern Nr. 14 nur für alle baurechtlich zulässigen Zwecke genutzt werden. Damit dürfen sie auch zur Wohnzwecken genutzt werden.

Bei der Auslegung einer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist maßgebend auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt; Umstände außerhalb der Grundbucheintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, U. v. 18.01.2013 - V ZR 88/12).

Nächstliegende Bedeutung der obigen Regelung ist danach, dass alle baurechtlich zulässigen Zwecke erlaubt sind. Dies gilt trotz des Wörtchens "nur", was klarstellt, dass ohne entsprechende baurechtliche Zulässigkeit keine Nutzung erlaubt sein soll. Denn obwohl die betreffenden Häuser als Bürohäuser bezeichnet werden, wurde gerade nicht geregelt, dass die Räume nur als Büros genutzt werden dürfen. Es wäre aber ohne weiteres möglich gewesen und hätte keiner besonderen Formulierungskünste bedurft, um statt "nur für alle baurechtlich zulässigen Zwecke" "nur als Büroräume" in § 18 (5) der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu formulieren, wenn dies gewollt gewesen wäre.

Eine Einschränkung dahingehend, dass an einer einmal gewählten Nutzungsart für immer festgehalten werden soll, lässt sich der Formulierung "für alle baurechtliche zulässigen Zwecke genutzt" nicht entnehmen.

Entsprechend folgt eine weit gefasste Ermächtigung zum Ausbau der Räume und zur Veränderung des Dachgebälks einschließlich des Kniestocks - auch durch Einbau von Dachgauben. Ein höherer Kniestock bedeutet eine größere Raumhöhe, was nicht nur für Büros, sondern gerade auch für Wohnungen wünschenswert sein kann, auch wenn dies vorliegend nicht erfolgt ist. Auch Dachgauben verbessern die Nutzbarkeit der Räume gerade auch im Falle einer Wohnnutzung. Die Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung verpflichtet nicht dazu, bauliche Maßnahmen im maximal zulässigen Umfang vorzunehmen, sondern dies kann auch sukzessive erfolgen. Es ist daher auch nicht anzunehmen, dass ein einmal erfolgter Ausbau zu Büro Zwecken, der nach dem Klägervortrag ohnehin nur in Teilbereichen stattgefunden hat, einen Ausbau zu Wohnzwecken unzulässig oder von einer Beschlussfassung abhängig machen soll.

Vorliegend hat die Beklagte für den Umbau und die Nutzung zu Wohnzwecken die erforderlichen baurechtlichen Genehmigungen erhalten. Dass es den Räumen an der Versorgung mit Wasser, Strom oder Wärme oder einer Abwasserableitung fehlen könnte, hat die Klägerin nicht substantiiert vorgetragen und auch nicht unter Beweis gestellt. Zusätzliche Mülltonnen können jederzeit bestellt werden.

Die Klägerin kann die Wohnnutzung auch nicht von der vorherigen Beschlussfassung über die baulichen Veränderungen abhängig machen.

Nach § 20 WEG muss ein Wohnungseigentümer, der eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung vornehmen will, einen Gestattungsbeschluss notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeiführen, ehe er mit dem Bau beginnt (BGH, U. v. 17.03.2023 - V ZR 140/22). In dem vom BGH entschiedenen Fall ergab sich aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung - anders als hier - nicht, dass das Beschlusserfordernis abbedungen war. Eine solche Abbedingung ist möglich und liegt hier vor. Denn die Beklagte hat nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung das Recht, auf ihre Kosten die Räume auszubauen und hierzu das Dachgebälk einschließlich des Kniestocks - auch durch Einbau von Dachgauben - zu verändern.

Dies umfasst auch das Recht zum Einbau von Dachfenstern. Dieser stellt sich gegenüber dem Einbau von Dachgauben als Minus und weniger schwerwiegende Veränderung dar, die nach Sinn und Zweck der Regelung erst recht gestattet ist. Außerdem ist die Regelung so zu verstehen, dass der Wohnungseigentümer, der danach die Kosten der Maßnahme tragen muss ("auf seine Kosten"), auch über die Ausführungsmodalitäten entscheiden darf. Zum Ausbau im Sinne dieser Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gehören auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für Heizung, Wasser, Warmwasser, Abwasser und Strom, die für eine baurechtlich zulässige Nutzung erforderlich sind. Sonst bliebe kaum ein baurechtlich zulässiger Zweck übrig. Die Klägerin bezweifelt selbst nicht, dass Büroräume zulässig wären. Auch diese bedürften für Toiletten, Heizung und

Teeküche im Wesentlichen der gleichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wohnräume.

Dass bereits gestattete Maßnahmen keiner weiteren Gestattung durch Beschluss bedürfen, war schon unter der Geltung von § 22 Abs. 1 WEG a. F. der Fall. Da das neue WEG nicht erkennen lässt, dass § 20 WEG auch für bereits gestattete Baumaßnahmen gelten soll, steht auch § 47 WEG der Anwendung des S 18 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nicht entgegen. Die Gültigkeit solcher Vereinbarungen ergibt sich aus § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG.

Soweit es in der Gesetzesbegründung heißt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird, so dass sichergestellt wird, dass die Wohnungseigentümer in der Versammlung über alle baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums informiert werden, lässt dies nicht erkennen, dass dem Gesetzgeber überhaupt bewusst war, dass es Fälle gibt, in denen bauliche Veränderungen bereits durch eine Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gestattet sind, so dass jeder Wohnungseigentümer damit jederzeit rechnen muss und sich allenfalls die Frage stellen kann, ob die Wohnungseigentümergeinschaft - wie im Falle des S 20 Abs. 2 WEG - über die Durchführung beschließen darf. Eine dem § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG entsprechende Regelung für Fälle, in denen das Ob der baulichen Veränderung bereits gestattet ist, könnte vielleicht sinnvoll sein, gibt es aber nicht. Es kann daher nicht angenommen werden, dass der Gesetzgeber auch für diese Fälle einen Beschlusszwang statuieren wollte. Der vom BGH zu Recht anerkannte Beschlusszwang gilt somit nur in den Fällen, in denen nicht schon eine Gestattung vorliegt.

Die Klage war daher abzuweisen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.