

Landgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 22 Abs. 1, 14 WEG

- 1. Ein Eigentümer, der eine bauliche Änderung vornehmen möchte, von der er entgegen der Meinung der übrigen Eigentümer meint, dass er diese ohne die Mitwirkung der übrigen Eigentümer durchführen darf, kann allerdings von den übrigen Eigentümern grundsätzlich die rechtlich verbindliche Klärung der diesbezüglichen Rechtslage verlangen; er muss sich nicht darauf einlassen, zunächst das Bauvorhaben durchzuführen, um es dann – im Falle einer erfolgreichen Beseitigungsklage der übrigen Eigentümer – wieder abzubauen zu müssen.**
- 2. Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage fehlt, wenn vorrangige Rechtsschutz-möglichkeiten gegeben sind, die noch nicht ausgeschöpft wurden. So entspricht es allgemeiner Meinung, dass bei auf § 21 IV WEG gestützten Ansprüchen eines Eigentümers gegen die übrigen Eigentümer einer WEG grundsätzlich der Anspruchsteller zunächst die Eigentümerversammlung mit seinem Anspruch befassen muss, bevor er Klage erheben kann.**
- 3. Entsprechendes gilt für eine Zustimmung zu einer baulichen Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG.**
- 4. Von einer Vorbefassung der Eigentümergemeinschaft kann daher nur dann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Herbeiführung eines Beschlusses im Einzelfall nur sinnlose Förmerei wäre, weil etwa von vornherein feststeht, dass eine Antragsablehnung erfolgen wird.**

LG München; Urteil vom 16.11.2009; Az.: 1 S 4964/09

Tenor:

I. Die Berufung der Klägerin wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen und die Feststellungsklage als unzulässig verworfen wird.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

IV. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 4.000 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 1, 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet. Das Amtsgericht hat der Klage im Ergebnis zu Recht nicht stattgegeben. Der Tenor des Urteils des Amtsgerichts war nur dahingehend zu präzisieren, dass die Anfechtungsklage als unbegründet zurückzuweisen (1), die negative Feststellungsklage als unzulässig zu verwerfen war (2).

1. Die Anfechtungsklage ist zwar zulässig, aber unbegründet.

a) Sie ist zulässig, insbesondere fehlt ihr nicht das Rechtsschutzbedürfnis.

Zwar geht es hier um einen Negativbeschluss. Die Anfechtung eines solchen Beschlusses ist mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig, wenn der bestandskräftige Beschluss einem späteren Verpflichtungsantrag nicht entgegengehalten werden kann (OLG München NZM 2006, 703). Das könnte man annehmen, wenn der Antrag, den die Eigentümer durch den angefochtenen Beschluss abgelehnt haben, zu unbestimmt ist. Ein bestimmter, konkreter Regelungsgehalt, der einem späteren Verpflichtungsantrag entgegen gehalten werden könnte, wäre dann gerade nicht gegeben. Das Problem, ob ein Beschlussantrag zu unbestimmt ist und daher zu Recht von den Eigentümern abgelehnt wurde, ist aber eine Frage der materiellen Rechtmäßigkeit des Beschlusses und damit der Begründetheit der Anfechtungsklage. Ergibt sich die Schutzwürdigkeit der klägerischen Position jedoch erst auf Grund näherer Prüfung materiellrechtlicher (doppelrelevanter) Fragen, darf das Rechtsschutzbedürfnis nicht verneint werden (Zöller/Greger, 27. Aufl., Vor § 253 Rz. 18 a.E.).

b) Die Anfechtungsklage ist unbegründet.

Der Beschluss, durch den der Antrag der Klägerin auf Genehmigung der „Änderung des Geländers“ auf der Dachterrasse der Klägerin abgelehnt wurde, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Antrag war nämlich nicht ausreichend bestimmt und konnte deswegen nicht angenommen werden. Er ist auf Genehmigung irgendeiner nicht näher spezifizierten Änderung des Terrassengeländers gerichtet, wobei die Details erst noch durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Beirat festgelegt werden sollten. Damit ist unklar, welche Änderung hier genau genehmigt werden sollte; der Antrag hatte keinen genehmigungsfähigen (konkreten) Inhalt.

Dass die Klägerin zu dem Zeitpunkt der Eigentümerversammlung das Gelände bereits eigenmächtig umgebaut hatte, ändert daran nichts, weil die Beklagten von diesem Umbau bei der Beschlussfassung unstreitig noch nichts wussten. Die Klägerin hatte ihrem Antrag auch keinerlei Pläne oder ähnliches beigegeben, aus denen die Beklagten einen konkreten Änderungsvorschlag hätten ersehen können.

2. Die Klage auf Feststellung, dass die Klägerin nicht verpflichtet sei, den Umbau des Dachterrassengeländers wieder rückgängig zu machen, ist unzulässig.

Es fehlt das Rechtsschutzbedürfnis für diese Klage.

a) Das Rechtsschutzbedürfnis fehlt, wenn vorrangige Rechtsschutzmöglichkeiten gegeben sind, die noch nicht ausgeschöpft wurden. So entspricht es allgemeiner Meinung, dass bei auf § 21 IV WEG gestützten Ansprüchen eines Eigentümers gegen die übrigen Eigentümer einer WEG grundsätzlich der Anspruchsteller zunächst die Eigentümerversammlung mit seinem Anspruch befassen muss, bevor er Klage erheben kann (OLG Frankfurt ZMR 2006, 873; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 39; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 56; Nidenführ, in: Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 21 Rz. 37; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 152).

Der Grund hierfür liegt darin, dass die Eigentümer die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 21 III WEG im Regelfall durch Beschlussfassung ausüben; diesen vom Gesetz vorgeschriebenen Willensbildungsprozess darf der einzelne Eigentümer nicht dadurch umgehen, dass er, ohne eine Beschlussfassung zu initiieren, postwendend Klage gegen die übrigen Eigentümer erhebt, um diese zu einem bestimmten Verwaltungshandeln zu zwingen (Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 39; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 56; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 152). Von einer Vorbefassung der Eigentümergemeinschaft kann daher nur dann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Herbeiführung eines Beschlusses im Einzelfall nur sinnlose Förmerei wäre, weil etwa von vornherein feststeht, dass eine Antragsablehnung erfolgen wird (Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 39; Bärmann/Wenzel, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 56; Nidenführ, in: Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 21 Rz. 37 a.E.; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 152).

b) Diese für § 21 IV WEG entwickelten Grundsätze gelten auch in dem hier vorliegenden Fall, in dem die Klägerin von den übrigen Eigentümer letztlich verlangt, dass diese die von der Klägerin eigenmächtig vorgenommene bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum akzeptieren und folglich keine Beseitigung verlangen.

(1) Ein Eigentümer, der eine bauliche Änderung vornehmen möchte, von der er entgegen der Meinung der übrigen Eigentümer meint, dass er diese ohne die Mitwirkung der übrigen Eigentümer durchführen darf, kann allerdings von den übrigen Eigentümern grundsätzlich die rechtlich verbindliche Klärung der diesbezüglichen Rechtslage verlangen; er muss sich nicht darauf einlassen, zunächst das Bauvorhaben durchzuführen, um es dann – im Falle einer erfolgreichen Beseitigungsklage der übrigen Eigentümer – wieder abbauen zu müssen (OLG München NJW-RR 2008, 393, 394).

(2) Das bedeutet aber nicht, dass er diese Klärung sogleich durch Klage vor Gericht erzwingen kann. Vielmehr sieht das Gesetz in § 22 I WEG n.F. hierfür folgenden Weg vor:

(a) § 22 I 1 WEG n.F. räumt dem einzelnen Eigentümer ausdrücklich das Recht ein, einen Genehmigungsbeschluss zu verlangen, um verbindlich festzustellen, ob die übrigen Eigentümer mit der baulichen Veränderung (sei es insgesamt, nur unter Auflagen oder gar nicht) einverstanden sind (BT-Drucksache 16/887, S. 29; Spielbauer/Then, WEG, § 22 Rz. 7). Dabei müssen die Eigentümer klären, ob die bauliche Veränderung einen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG auslöst und ob gegebenenfalls benachteiligte Eigentümer zugestimmt haben. Gibt es keinen Nachteil oder haben die Benachteiligten zugestimmt, müssen die Eigentümer durch

Beschluss gemäß § 22 I 1 WEG n.F. ihr Einverständnis mit der baulichen Änderung erklären (BT-Drucksache 16/887, S. 29). Dieser Beschlussfassung können sich die Eigentümer nicht entziehen: Gemäß § 22 I 1 WEG müssen sie auf Verlangen des einzelnen Eigentümers in der Versammlung einen entsprechenden Mehrheitswillen in Bezug auf die bauliche Änderung bilden (BT-Drucksache 16/887, S. 29).

(b) Ist die Willensbildung fehlerhaft und lehnen die Eigentümer die bauliche Änderung zu Unrecht durch Beschluss ab, muss der den Antrag stellende Eigentümer diesen Beschluss vor Gericht anfechten und kann dabei zugleich das Ergebnis einer positiven Beschlussfassung im Sinne des § 22 I 1 WEG herbeiführen.

(c) Durch dieses Prozedere wird sichergestellt, dass die Eigentümer zunächst Gelegenheit erhalten, sich in einer Versammlung über die genaue Art und Weise der baulichen Veränderung ein Bild zu machen und darauf basierend einen Willen zu bilden. Erst danach kann das Ergebnis dieser Willensbildung gerichtlich überprüft werden.

(3) Dieser gesetzliche Weg und der darin liegende Vorrang der Beschlussfassung durch die Gemeinschaft vor einer Einschaltung der Gerichte darf nicht dadurch ausgehebelt werden, dass die Klägerin mit einem eigenmächtigen Umbau des Gemeinschaftseigentums die übrigen Eigentümer vor vollendete Tatsachen stellt, um sie dann ohne weiteres auf negative Feststellung zu verklagen.

(a) Die übrigen Eigentümer werden so in die missliche Lage gebracht, die Willensbildung inklusive der dazu möglicherweise erforderlichen Prüfung des Umbaus im Laufe des Prozesses nachzuholen und das damit verbundene Prozesskostenrisiko zu tragen.

(b) Für die Geltendmachung eines Anspruchs gemäß § 22 I 1 WEG kann insoweit nichts anderes gelten, als für die Geltendmachung eines Anspruchs gemäß § 21 IV WEG (hierzu oben 2 a). Der Wortlaut beider Normen „kann verlangen“ bzw. „können verlangt werden“ ist im entscheidenden Punkt der gleiche. Im übrigen liegen zwischen der Einordnung einer Maßnahme als Instandhaltung gemäß § 21 WEG oder als bauliche Veränderung gemäß § 22 I WEG oftmals nur graduelle Unterschiede. Das Interesse der übrigen Eigentümer, zunächst einmal außerhalb eines Gerichtsverfahrens einen Willen hinsichtlich einer Verwaltungsmaßnahme bilden zu können, ist in beiden Fällen das gleiche.

c) Der demnach bestehende Vorrang der Herbeiführung eines Beschlusses gemäß § 22 I 1 WEG wurde hier weder gewahrt noch ist er ausnahmsweise entbehrlich.

(1) Die Klägerin hat über den von ihr konkret vorgenommenen Umbau des Dachterrassengeländers noch keinen Beschluss herbeigeführt. Der einzig von ihr in diesem Zusammenhang gestellte Beschlussantrag vom 04.03.2008 war, wie dargelegt (oben 1 b), zu unbestimmt, als dass er taugliche Grundlage für eine Willensbildung der Gemeinschaft bezüglich der von der Klägerin vorgenommenen baulichen Änderung gewesen wäre.

(2) Die Vorbefassung der Eigentümerversammlung ist hier auch nicht au

(a) Ein solch sinnentleerter Formalismus könnte etwa angenommen werden, wenn von vornherein glasklar wäre, dass die bauliche Veränderung überhaupt keine nachteilige Wirkung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG entfalten könnte, so dass das

Einverständnis gemäß § 22 I 1 WEG von den übrigen Eigentümern ohne Zweifel und weitere Prüfung vollumfänglich hätte beschlossen werden müssen. So klar und eindeutig ist die Sachlage hier indes nicht. Die Frage, ob durch den Umbau des Geländers der in der Gemeinschaft vorhandene Sicherheitsstandard mehr als nur unerheblich herabgesetzt wurde, weil das neue Gelände – anders als das alte Maschendrahtgitter – einen Treppeneffekt hätte, der namentlich für Kleinkinder gefährlich werden könnte, ist offen und bedarf eingehender (u.U. sachverständiger) Prüfung.

(b) Sinnlos und damit ausnahmsweise entbehrlich wäre die Vorbefassung der Eigentümerversammlung darüber hinaus dann, wenn im Einzelfall von vornherein feststehen würde, dass der Antrag der Klägerin keine Mehrheit in der Versammlung finden könnte. Auch das ist hier aber nicht der Fall.

Dass die Eigentümer einen gänzlich unbestimmten Beschlussantrag abgelehnt haben, heißt noch nicht, dass sie auch einen konkreten, durch technische Daten und Pläne näher erläuterten Antrag ablehnen würden. Den Beklagten geht es nach ihrem Vortrag in erster Linie darum, durch die Hinnahme des Umbaus keiner erhöhten (möglicherweise sogar strafrechtlichen) Haftung ausgesetzt zu sein. Es ist deshalb durchaus nicht von vornherein ausgeschlossen, dass sie sich mit der Änderung einverstanden erklären würden, wenn die Klägerin diese Bedenken der Beklagten ausräumte, möglicherweise mithilfe eines Sachverständigen oder durch Anbringung zusätzlicher Sicherungen.

d) Im Ergebnis fehlt der negativen Feststellungsklage mangels Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit der von der Klägerin konkret vorgenommenen baulichen Änderung das Rechtsschutzbedürfnis. Sie ist unzulässig.

3. Die Berufung der Klägerin ist damit unbegründet. Dem Klägervorteiler war dabei die von ihm vorsorglich beantragte Schriftsatzfrist zu dem Vortrag des Beklagtenvertreterers in dessen Schriftsatz vom 11.11.2009 nicht zu gewähren, weil der in dem Schriftsatz vom 11.11.2009 enthaltene neue Sachvortrag nicht entscheidungserheblich war.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging lediglich um die Auslegung des Gesetzes anhand von im Wohnungseigentumsrecht allgemein anerkannten Rechtsgrundsätzen.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 1, 4 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG.