

Amtsgericht Erfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1, 15 Abs. 1, 21 Abs. 3 und 4 WEG, Art. 5 Abs. 1, 14 Abs. 1 GG

- 1. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass das von außen deutlich sichtbare Anbringen eines Plakats mit einer auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Meinungsäußerung im Fenster der Eigentumswohnung nur aufgrund eines einfachen Mehrheitsbeschlusses zulässig ist.**
- 2. Unter Berücksichtigung dessen steht jedem Miteigentümer auch gegen einen ablehnenden Beschluss weiterhin die Möglichkeit offen, im jeweiligen Einzelfall die gerichtliche Überprüfung durch Beschlussanfechtung herbeizuführen.**

AG Erfurt, Urteil vom 12.01.2011 - Az.: 5 C 69/09

Die Klägerin ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, die Beklagten sind die übrigen Mitglieder dieser Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Oktober 2009 wurde die Hausverwaltung darüber unterrichtet, dass die Klägerin in dem zu ihrer Wohnung gehörenden dreiecksförmigen Dachgiebelfenster sowie den beiden Dachgaubenfenstern der Südost-Fassade Plakate mit folgender Aufschrift angebracht hat:

"Hier Baupfusch - Musterhaus zu besichtigen, Tel. ... Mail: ... "

(Dachgiebelfenster)

"hier hinterließ eine ... Bauträger-Mafia als ... Heuschrecke in Betrugsabsicht eine nicht gebrauchsfähige Schrott-Immobilie"

"Die Eigentümergeinschaft entließ die Mafia aus der Haftung, steckt aber nun den Kopf in den Sand, will den wirklichen Mängelumfang nicht wissen und nur wenig davon sanieren"

(1. Fenster Dachgaube Südost-Fassade)

"Die Bewohner dieses Hauses leben gefährlich!"

"Brandschutzsicherheit: nicht vorhanden"

"E-Installation, Blitzschutz: mangelhaft"

"Statik: ungeprüft und fehlerhaft"

"Baugenehmigung: nicht erfüllt"

(2. Fenster Dachgaube Südost-Fassade).

Daraufhin fasste die Eigentümergemeinschaft in der 37. Eigentümerversammlung vom 06.11.2009 gemäß TOP Nr. 1 mehrheitlich folgenden Beschluss:

"Auf das Gemeinschaftseigentum der dürfen Plakate, Tafeln, Spruchbänder, Transparente oder ähnliches, aus denen Meinungsäußerungen oder Willensbekundungen ersichtlich sind, nicht angebracht werden, dies gilt insbesondere für die Fassade sowie das Treppenhaus.

Weiterhin ist es untersagt, Plakate, Tafeln, Spruchbänder, Transparente oder ähnliches, auf welchen Meinungsäußerungen oder Willensbekundungen ersichtlich sind, über die Scheiben von Fenstern und Türen der nach außen sichtbar zu machen.

Für den Fall, dass bereits Plakate, Tafeln, Spruchbänder, Transparente oder ähnliches, auf welchen Meinungsäußerungen oder Willensbekundungen in der vorgenannten Form ersichtlich sind, angebracht wurden, sind diese binnen 24 Stunden nach Beschlussverkündung zu entfernen.

Diese Untersagungsanbringung entfällt, wenn die Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit dem Anbringen von Plakaten, Tafeln, Spruchbändern, Transparenten oder ähnlichem wirksam zustimmt."

Die Plakate entfernte die Klägerin nach Beschlussfassung und Aufforderung durch die Hausverwaltung nicht.

Die Klägerin ist der Auffassung, die Beschlussfassung greife in ihr durch Art. 5 Abs. 1 GG geschütztes Recht auf freie Meinungsäußerung sowie das in § 13 Abs. 1 WEG normierte Recht des Eigentümers ein, mit dem in seinem Sondereigentum stehenden Gebäuden nach Belieben zu verfahren. Insbesondere sei in der Teilungserklärung keine Regelung über das Anbringen von Plakaten etc. enthalten.

Mit der am 23.11.2009 vorab per Fax bei Gericht eingegangenen Klage macht die Klägerin die Ungültigkeit der genannten Beschlussfassung geltend.

Sie beantragt:

Der Beschluss der 37. Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft vom 06.11.2009 zum TOP Nr. 1 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten sind der Auffassung, unter Abwägung der widerstreitenden Interessen seien sie nicht zur Duldung solcher Plakate verpflichtet, dementsprechend auch im Einklang mit § 14 Nr. 1 und 15 Abs. 2 WEG berechtigt, entsprechende Beschlüsse zu fassen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere in der gemäß § 46 Abs. 1 WEG vorgesehen Frist erhoben und begründet worden.

In der Sache selbst hat die Anfechtungsklage keinen Erfolg, da die Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft eine nicht zu beanstandende Gebrauchsregelung im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG enthält, insbesondere ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 und 4 WEG entspricht. Die Beklagten sind daher im Weiteren nicht verpflichtet, die Anbringung der streitgegenständlichen Plakate gemäß § 1004 Abs. 2 BGB zu dulden.

Wie auch von den Parteien vorgebracht, sind das Grundrecht der Klägerin auf Meinungsfreiheit (Art. 5 Abs. 1 GG) einerseits und das hierdurch beeinträchtigte Eigentumsrecht der Beklagten (Art. 14 Abs. 1 GG) andererseits gegeneinander abzuwägen.

Über die Generalklauseln in § 13 Abs. 1 WEG ("soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen") bzw. in § 14 Nr. 1 WEG ("kein über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus erwachsender Nachteil") entfalten die vorgenannten Grundrechte Drittwirkung auch zwischen den Parteien dieses Zivilprozesses (vgl. grundlegend zur Drittwirkung von Grundrechten im Privatrecht: BVerfG NJW 1958, S. 257).

Der gemäß TOP 1 der 37. ordentlichen Eigentümerversammlung vom 06.11.2009 gefasste Beschluss berücksichtigt die Wechselwirkung der vorbezeichneten (Grund-)Rechte hinreichend und stellt damit eine ordnungsgemäße Gebrauchsregelung i. S. des § 15 Abs. 2 WEG dar: Zwar kann ein grundsätzliches Verbot, Meinungsäußerungen enthaltende Plakate, Spruchbänder, Transparente oder ähnliches an Fenstern bzw. sichtbar dahinter anzubringen, u. U. die auf § 13 Abs. 1 WEG und Art. 5 Abs. 1 GG zu stützenden Rechte des Sondereigentümers verletzen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass die gemäß TOP 1 beschlossene Regelung im letzten Absatz einen ausdrücklichen Vorbehalt zugunsten des jeweiligen Eigentümers enthält, wonach die Eigentümerversammlung dem Anbringen von Plakaten etc. mit einfacher Mehrheit wirksam zustimmen kann.

Diese Regelung stellt die gesamte Beschlussfassung als verhältnismäßige Berücksichtigung der widerstreitenden Interessen dar, weil sie die Anbringung solcher Meinungsäußerungen und Willensbekundungen nicht grundsätzlich, sondern nur bei Ablehnung der insoweit regelungsgefügten Eigentümerversammlung verbietet. Unter Berücksichtigung dessen steht nämlich jedem Miteigentümer auch gegen einen ablehnenden Beschluss weiterhin die Möglichkeit offen, im jeweiligen Einzelfall die gerichtliche Überprüfung durch Beschlussanfechtung herbeizuführen. Dadurch wird dem Nutzungsrecht des Sondereigentümers aus § 13 Abs. 1 WEG und dem daraus folgenden Recht auf freie Meinungsäußerung gemäß Art. 5 Abs. 1 GG hinreichend Rechnung getragen.

Soweit die Eigentümerversammlung bei Abwägung der widerstreitenden Belange eine Zustimmung nämlich nicht erteilt (beispielsweise aufgrund Ermessensfehlgebrauchs, sonstigen sachfremden Gründen oder gar entgegen den Grundsätzen von § 226 bzw. § 242 BGB), könnte das Anbringen von Plakaten etc. nach der vorliegend beschlossenen Regelung in einem solchen Fall zur Überprüfung gestellt werden.

Zu berücksichtigen ist unter Anwendung dieser Grundsätze im Weiteren, dass ein Regelungsbedürfnis insbesondere auch im Hinblick auf die Entfernung solcher

Meinungsäußerungen gemäß TOP 1 Abs. 3 des gefassten Beschlusses gegeben ist: Die in den Fenstern des klägerischen Sondereigentums angebrachten Meinungsäußerungen wirken sich sowohl optisch als inhaltlich unmittelbar auf das gesamte im Gemeinschaftseigentum stehende Objekt aus. Bei Abwägung der konkurrierenden Grundrechte und der im WEG normierten wechselseitigen Interessen muss Beachtung finden, dass das Sondereigentum der Klägerin der Sozialbindung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG unterliegt.

Die Klägerin ist bei Erwerb des im Sondereigentum stehenden Gebäudeteils verbunden mit dem ideellen Bruchteil am Gemeinschaftseigentum Mitglied einer Eigentümergemeinschaft geworden, welche nach dem Wohnungseigentumsgesetz demokratischen Mehrheitsentscheidungen unterworfen ist. Auf den Plakaten ist eben nicht eine von der Mehrheit (oder gar Gesamtheit) der Eigentümergemeinschaft getragene Meinungsäußerung dargestellt. Dies ist vielmehr zwischen den Wohnungseigentümern gerichtsbekannt höchst streitig. Infolge dessen liegt ein nicht mehr mit § 14 Nr. 1 WEG in Einklang stehender Gebrauch des Sondereigentums vor, denn den übrigen Miteigentümern erwächst hierdurch ein bei geordnetem Zusammenleben über das unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil: Für außen stehende Dritte entsteht bei unbefangener Betrachtungsweise der Eindruck, die auf den Plakaten zu Tage tretenden Äußerungen seien ohne weiteres objektivierbar und etwaiger Baupfusch etc. haften dem Objekt unabänderbar an. Dies ist jedoch zwischen den Parteien dieses Prozesses gerade sehr umstritten. Der vorliegende Fall ist daher auch nicht mit demjenigen vergleichbar, in welchem Aufkleber oder Transparente mit politischem Inhalt am äußeren Rahmen eines Fensters oder einer Wohnungseingangstür angebracht werden. Denn vorliegend steht explizit die Objekt- bzw. Gemeinschaftseigentumsbezogenheit in Rede. Deswegen bedarf es insoweit nach Auffassung des Gerichts zumindest eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft. Dem trägt - wie bereits ausgeführt - TOP 1 Abs. 4 WEG hinreichend Rechnung. Sollte danach eine Meinungs- und Willenskundgebung von einem entsprechenden Beschluss gedeckt sein, ist den aus Art. 5 Abs. 1 GG i.V.m. § 13 Abs. 1 WEG folgenden Belangen der Klägerin einerseits und dem Interesse der Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf Veränderungen im äußeren Erscheinungsbild der Immobilie andererseits hinreichend Rechnung getragen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang nicht zuletzt, dass der Klägerin durch diesen Beschluss in keiner Weise inhaltlich das Recht auf freie Meinungsäußerung nach Art. 5 Abs. 1 GG genommen wird; nach Abwägung der widerstreitenden Interessen ist jedoch festzuhalten, dass das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum sämtlicher Mitglieder der Gemeinschaft (ausgeprägt durch § 14 Nr. 1 WEG) hier allein die Art und Weise der Meinungsäußerung überwiegen muss. Hätten beispielsweise sämtliche übrigen Miteigentümer ihren gegenteiligen Standpunkt in den jeweiligen Fenstern plakatiert, wäre dies sicherlich ebenso weder im Interesse der Klägerin noch der gesamten Eigentümergemeinschaft.

Der Klägerin bleibt es nach allem unbenommen, durch die zahlreich denkbaren Kommunikationsmittel ihren Standpunkt Dritten gegenüber anderweitig zum Ausdruck zu bringen, aber eben nicht über die aufgeführte unmittelbare Objektbezogenheit.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

