

Amtsgericht Stuttgart

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Verursacht eine Änderung eines Sondereigentums bei einer Maßnahme der Wohnungseigentümergeinschaft Mehrkosten, so kann die Gemeinschaft diese Mehrkosten, sofern sie 120 % der Kosten übersteigen, auf den Sondereigentümer übertragen.**
- 2. Das Maß der Übertragung orientiert sich am Einzelfall und an den Kosten, die ohne die Änderung angefallen wären. Die Mehrkosten sowie die Zustimmungsbedürftigkeit der Änderung sind allenfalls nachrangige Kriterien.**
- 3. Es ist sachgerecht, dem Sondereigentümer diese Änderung nicht zu versagen, ihn in seinem Selbstverwirklichungsrecht nicht einzugrenzen, aber Folgeschäden und -kosten aber von ihm selbst tragen zu lassen, jedenfalls soweit diese über eine gewisse Schwelle hinaus reichen, die noch von den Anderen akzeptiert werden müsste.**

AG Stuttgart, Urteil vom 22. März 2011, Az. 62 C 6646/10

Tenor:

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümer, gem. beiliegender Liste in der Wohnungseigentümersammlung vom [&] zu TOP [&], wonach die Mehrkosten für die Bewegung von Balkon- bzw. Terrassenplatten bei Reparaturmaßnahmen und Folge einer Plattengröße von über 50 x 50 cm vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind, wird insoweit für ungültig erklärt, als diese Mehrkosten nicht erst oberhalb von 120% der Kosten, die auch ohne die geänderte Plattengröße angefallen wären, vom Sondereigentümer zu tragen sind. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.2. Die Beklagtenseite trägt die Kosten des Rechtsstreits zu 80 %, die Klägerseite im Übrigen.3. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung kann abgewendet werden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags.Streitwert: 1.500.- EUR.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [&] Stuttgart, die aus über 70 Mitgliedern besteht, wobei das Miteigentum der Klägerin eine Terrasse umfasst.

Anlass der Streitigkeit ist, dass die Klägerin vor geraumer Zeit die ursprünglichen Terrassenplatten (50 x 50 cm, Waschbeton) durch größere (80 x 80 cm, geschliffener Stein) ersetzt hatte. Eine Zustimmung der Miteigentümer dazu liegt nicht vor. Bei einer gemeinschaftlichen Reparaturmaßnahme zur Abdichtung am darunter liegenden Gemeinschaftseigentum verursachten die größeren im Vergleich zu den ursprünglich vorhandenen höhere Reparaturkosten, da die größeren Platten einen höheren Aufwand zur zeitweisen Freilegung des darunter liegenden Bereichs erforderte. Die Wohnungseigentümergeinschaft kommt im konkreten Fall für die strittigen aber nicht streitgegenständlichen Mehrkosten auf, will dies aber grundsätzlich zukünftig nicht mehr.

Daher hat die Gemeinschaft nach ordnungsgemäßer Einladung am 09.11.2010 unter TOP 9 formal ordnungsgemäß beschlossen, dass die Mehrkosten für die Bewegung von Balkon- bzw. Terrassenplatten bei Reparaturmaßnahmen in Folge einer Plattengröße von über 50 x 50 cm vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind.

Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 08.12.2010, bei Gericht eingegangen am 09.12.2010, erklärt und sogleich begründet, dass und weshalb sie diesen Beschluss anfechte. Eine vollständige Eigentümerliste der Wohnungseigentümergeinschaft lag in der mündlichen Verhandlung am 25.02.2011 vor.

Die Klägerseite trägt vor, dass allenfalls geringfügige Mehrkosten anfallen würden.

Die Klägerseite meint, sie habe nicht gegen die Teilungsanordnung verstoßen. Auch liege keine bauliche Veränderung vor. Auch seien die Platten nicht optisch beeinträchtigend. Daher sei die Veränderung nicht zustimmungsbedürftig gewesen. Eine zustimmungsfreie Änderung, der die Gemeinschaft nicht widersprechen kann, könne aber nicht dazu führen, dass die Gemeinschaft der Sondereigentümerin Kosten auferlegen kann.

Die Klägerseite meint weiter, der angefochtene Beschluss sei in seiner Allgemeinheit unwirksam, da er pauschal jede Überschreitung von Plattengrößen erfasse.

Die Klägerin meint weiter, dass jedenfalls eine Regelung nur für zukünftige Fälle dergestalt getroffen werden könnte, dass nur zukünftige bauliche bzw. andere technische Veränderungen erfasst würden. Kosten, die dadurch herrührten, dass möglicherweise die jetzt bereits verlegten Platten höhere Kosten verursachen würden, dürften nicht mehr erfasst werden. Es würde sich sonst um eine Regelung mit unzulässiger Rückwirkung handeln. Die Klägerseite geht davon aus, dass, da die Situation nun einmal so geschaffen

worden sei, die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch für Mehrkosten in voller Höhe eintreten muss.

Die Klägerseite beantragt daher,

den Beschluss der WEG in der Versammlung vom 09.11.2010 zu TOP 9, wonach die Mehrkosten für die Bewegung von Balkon- bzw. Terrassenplatten bei Reparaturmaßnahmen in Folge einer Plattengröße von über 50 x 50 cm vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind, für nichtig - hilfsweise ungültig - zu erklären.

Die Beklagtenseite beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagtenseite trägt vor, dass erhebliche Mehrkosten entstehen würden, dies vor allem wegen des stark erhöhten Gewichts, weiter wegen der glatten Oberflächenbeschaffenheit der polierten Platten, die mit Spezialgerät zu verlegen seien.

Die Beklagtenseite meint, dass diese Mehrkosten die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nicht tragen müssten, jedenfalls sei eine Toleranzgrenze überschritten. Die Nichtübernahme solcher Kosten sei nun auch wirksam beschlossen worden.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung bestimme nicht eine grundsätzliche Kostenerstattungspflicht, sondern lege lediglich fest, dass Mehrkosten vom Sondereigentümer in zukünftigen Fällen gegebenenfalls selbst zu tragen seien. Dies entspräche auch im Hinblick auf § 14 Nr. 4 WEG ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar müssten Schäden am Sondereigentum eines Wohnungseigentümers durch die Wohnungseigentümergeinschaft getragen werden, allerdings gelte dies nur bei einer rechtmäßig geschaffenen baulichen Veränderungen am Sondereigentum. Eine solche Änderung liege nicht vor. Es handele sich um eine eigenmächtige bauliche Veränderung, die ohne die notwendige Zustimmung der benachteiligten Miteigentümer vorgenommen worden sei, vgl. Jennißen-Hogenschurz § 14 WEG Rz. 35; Nidenführ-Kümmel, § 14 WEG, Rz. 63. Zunächst sei von der bauseitig vorgegebenen Terrassenplattengröße negativ abgewichen worden. Weiter liege eine bauliche Veränderung vor, denn die größeren Platten bedeuteten eine höhere punktuelle Last auf die darunterliegende Abdichtung, als die baulich vorgesehenen Platten. Denn die Platten hätten aufgrund der größeren Fläche auch nötigerweise eine größere Steifigkeit, was eine größere Stärke bedinge. Damit erhöhe sich auch das Gewicht pro cm². Auch sei die Optik der Terrasse verändert. Vor allem aber bedeuteten die höheren Verlegekosten einen Nachteil für die betroffenen Wohnungseigentümer, der nicht zu tolerieren sei.

Zum weiteren Vortrag wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Sitzungsprotokoll verwiesen.

Nach schriftlichem Vorverfahren wurde am 25.02.2011 mündlich verhandelt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist lediglich im tenorierten Umfang begründet.A.

An der Zulässigkeit bestehen keine Bedenken. Insbesondere wurde die Frist zur Klageerhebung und -begründung eingehalten, § 46 Abs. 1 S. 2 WEG. Die Wohnungseigentümer wurden vor Schluss der Verhandlung bezeichnet, vgl. Anlage zur Akte.B.

Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft in der Versammlung vom 09.11.2010 zu TOP 9 war formal ordnungsgemäß und hinreichend bestimmt. Der Sinn erschließt sich hinreichend klar. Zwar ist eine gewisse Auslegung notwendig, doch ergibt sich im Ergebnis unzweifelhaft, dass die Mehrkosten für die Bewegung von Balkon- bzw. Terrassenplatten, die dadurch herrühren, dass jene Platten über das ursprüngliche Maß 50 x 50 cm hinausgehen, vom jeweiligen Sondereigentümer und nicht der Gemeinschaft zu tragen sind.

Aus inhaltlichen Gründen ist dieser Beschluss insoweit aufzuheben, als er bestimmt, dass für Maßnahmen, die grundsätzlich die Wohnungseigentümergeinschaft tragen muss und bei denen Mehrkosten entstehen, weil die Sondereigentümer ihr Sondereigentum geändert haben, diese Mehrkosten ohne Berücksichtigung eines Grenzwertes stets dem Sondereigentümer anzulasten sind. Eine Entscheidung ohne über einen Grenzwert zu ermitteln, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und verstößt damit gegen § 21 Abs. 4 WEG. Der angemessene Grenzwert wurde dabei gerichtlicherseits auf 120 % der Kosten festgelegt, die auch ohne die Änderung angefallen wären. Erst Mehrkosten, die über diesem Prozentwert liegen, können mit dem darüber liegenden Teil dem Sondereigentümer angelastet werden. Im Übrigen bleibt es bei der Kostentragungspflicht der Gemeinschaft.

Das Wechsel- und Ausgleichsspiel von Rechten und Pflichten des Sondereigentümers gegenüber den anderen Eigentümern findet sich in § 13 WEG einerseits und § 14 WEG andererseits geregelt, vgl. Bärman-Klein, § 14 WEG Rn. 1, wobei § 14 WEG die besonderen Pflichten eines Wohnungseigentümers regelt und die sich aus der Gemeinschaft ergebenden Schutz- und Treupflichten des Einzelnen in den dort angesprochenen Fällen konkretisiert. Die Regelung des § 14 WEG kann gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG abgedungen werden. Die Wohnungseigentümer können die Pflichten durch Vereinbarungen einschränken oder erweitern, § 15 Abs. 1 WEG, oder durch Beschluss auch konkretisieren, § 15 Abs. 2 WEG. § 14 WEG beinhaltet in den Nr. 1 und 2 Pflichten in Bezug auf das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum und regelt Duldungspflichten für den Sondereigentümer in ihren Nr. 3 und 4.

Rechtsprechung und Literatur haben diese Grundregelung weiter geformt. So kann eine unzulässige Beeinträchtigung etwa dann vorliegen, wenn ein Wohnungseigentümer das Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zweckbestimmungswidrig gebraucht, vgl. Niefenführ-Kümmel, § 14 Rz. 7. Sind die Beeinträchtigungen krass, kann dies zur Unzulässigkeit des Gebrauchs oder der Umgestaltung führen, etwa wenn dadurch andere Wohnungseigentümer einer erhöhten Gefahr für Gesundheit, Leib, Leben oder Eigentum ausgesetzt werden, so OLG Zweibrücken 3 W 12/00, v. 02.02.2000, NZM 2000, 623; ZMR 2000, 703; NJW-RR 2000, 893, vgl. Niefenführ-Kümmel a.a.O. Aber auch geringfügigere Nachteile sollen grundsätzlich vermieden werden, wobei dann abzuwägen ist. Ein Nachteil kann auch darin liegen, dass ein Eigentümer das Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum intensiver nutzt als bislang, vgl. Niefenführ-Kümmel a.a.O. Ein in der Praxis sehr häufig auftretender Nachteil ist etwa die Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage, s. Niefenführ-Kümmel a.a.O., vgl. auch BGH NJW 1992, 979. Ein Nachteil liegt auch dann regelmäßig vor, wenn sich durch eine bauliche Umgestaltung die Wartungs- und Reparaturanfälligkeit des gemeinschaftlichen Eigentums erhöht (KG 24 W 5299/90 v. 28.11.1990, WuM 1991, 128; Niefenführ-Kümmel, § 14 WEG Rz. 7). Dasselbe gilt, wenn sich die Möglichkeit der Schadenserkenkung erschwert, vgl. Niefenführ-Kümmel a.a.O. Denn die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bleibt auch nach Durchführung einer baulichen Veränderung Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Durch eine Umgestaltung kann die allen Wohnungseigentümern obliegende Instandhaltungslast faktisch negativ verändert werden.

Demgegenüber hat die Wohnungseigentümergeinschaft den Sondereigentümer vor Schaden zu bewahren und auch Schäden an dessen Sondereigentum zu ersetzen. Beispielsweise wird Schaden ersetzt, der dem Sondereigentümer im Vorfeld und bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen von Gemeinschaftseigentum an seinem Sondereigentum entsteht, so OLG Frankfurt, Az. 20 W 362/04 v. 17.01.2006, ZMR 2006, 625. Dabei handelt es sich um einen verschuldensunabhängigen, aufopferungsähnlichen Gedanken, wie er ähnlich dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 BGB zugrundeliegt, so BGH IV ZR 226/01, NJW 2003, 826; NZM 2003, 197. Der Anspruch umfasst sowohl unmittelbare Substanzschäden am Sondereigentum und an sonstigen privaten Gegenstände des betroffenen Eigentümers als auch adäquat verursachte Vermögensfolgeschäden. Nach dem Telos der Norm sind auch Schäden erfasst, die durch stärkere Eingriffe als das bloße Betreten oder Benutzen entstehen, etwa die teilweise Zerstörung von Sondereigentum, insofern geht die Bedeutung der Norm über ihren gefassten Wortlaut hinaus, vgl. OLG Hamburg 2 Wx 32/02, ZMR 2003, 131. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist verpflichtet, das Sondereigentum nach der Maßnahme in den vorherigen Zustand zurückzusetzen, sofern dies technisch möglich ist. Auf den Einwand der

finanziellen Unzumutbarkeit kann sich die Gemeinschaft dabei allerdings nur in Extremfällen berufen, so Niedenführ-Kümmel a.a.O., Rz. 52 beispielhaft ausführend, dass bei einer unvermeidbaren Zerstörung von Fliesen führt dies dazu, dass vorab Musterabdrucke genommen werden müssen, um die Fliesen original getreu zu reproduzieren. Die Eigentümergemeinschaft hat dabei auch grundsätzlich Ersatz für solche Schäden zu leisten, die entstanden sind, weil der betroffene Eigentümer das Sondereigentum nach der Begründung der Wohnungseigentumsanlage umgestaltet hat, Niedenführ-Kümmel a.a.O., das Beispiel der nachträglichen Verkleidung von Versorgungsleitungen nennend.

In zeitlicher Hinsicht sind bereits theoretisch mögliche, zukünftig eventuell eintretende Nachteile zwar grundsätzlich nicht ausreichend, so Jennißen-Hogenschürz a.a.O. Rz. 3 m.w.N.. Doch können konkrete, begründete Befürchtungen bereits unmittelbar zu einer Wertminderung führen und damit einen Nachteil bedeuten, vgl. Jennißen-Hogenschürz a.a.O. m.w.N.

Mit der Austarierung von gegenseitiger Duldung und Rücksichtnahme regelt § 14 WEG die goldene Regel für das Zusammenleben aller Menschen, so Jennißen-Hogenschürz, § 14 Rz. 2 m.w.N. Es ist die richtige Abwägung zu finden und dazu auf beiden Seiten zu gewichten, wie Vor- und Nachteile in Ausgleich gebracht werden können. Aus oben genannten Prinzipien lässt sich ableiten, dass ein erheblicher Nachteil jede nicht ganz geringfügige Beeinträchtigung ist. Die Frage der Erheblichkeit des Nachteils ist dabei eine Frage, die einer Interessenabwägung im Einzelfall unter Berücksichtigung der rechtlichen und örtlichen Besonderheiten der betroffenen Wohnungseigentumsanlage sowie der wirtschaftlichen Interessen zugänglich ist. Subjektive Empfindlichkeiten haben dabei außer Betracht zu bleiben, so Jennißen-Hogenschürz a.a.O. Rz. 4 weiter. Dabei bedeutet Erheblichkeit, dass der Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus belastet wird oder die ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise als beeinträchtigend empfindet, so Bärmann-Klein, § 14 Rn. 11, wobei die Grenzen fließend sind, so Bärmann/Pick § 14 Rn. 7. Die Frage der zulässigen Nutzung kann auch durch einen Vergleich bei typisierender Betrachtung beantwortet werden, vgl. Jennißen-Hogenschürz, a.a.O., aber auch ebenda § 15 Rz. 19g ff., dahingehend, dass die vereinbarte und tatsächliche Nutzung verglichen werden mit der jeweils zu erwartenden Beeinträchtigung. Nach obergerichtlicher Rechtsprechung, vgl. Jennißen-Hogenschürz a.a.O. können technische Vorschriften und die Vorschriften des Nachbarrechts sowie des öffentlichen Rechts herangezogen werden, wobei der einzuhaltende technische Standard sich regelmäßig nach dem Zeitpunkt des Umbaus bestimme, vgl. die umfangreichen Rechtsprechungsnachweise bei Jennißen-Hogenschürz, a.a.O., Rz. 4.

Dabei ist aber festzuhalten, dass dieses Maß nicht allein objektiv-gesetzlich fixiert wird, sondern dass von diesem Mindeststandard durch

Vereinbarungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des § 15 Abs. 1 WEG abgewichen werden und dies durch Eigentümerbeschlüsse im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG konkretisiert werden kann, vgl. Jennißen-Hogenschürz § 14 WEG, Rz. 5, § 15 Rz. 4 ff und Rz. 12 ff m.w.N. Bezüglich der Duldungspflicht und dem Betretungsrecht aus § 14 Nr. 3 und 4, ist Jennißen-Hogenschürz § 14 Rz. 27 der Ansicht, dass der Schadensersatz sich nach den allgemeinen Regeln der § 249 ff BGB richte, der geleistet werden müsste, wenn zwar der Sondereigentümer Maßnahmen dulden, aber jedenfalls nicht die Schäden tragen müssten. Dabei sind jedoch Grenzen gesetzt. Ein Eigentümerbeschluss, der die Höhe der Entschädigung der betroffenen Sondereigentümer pauschal festlege sei anfechtbar und mangels Beschlusskompetenz nichtig, so Jennißen-Hogenschürz, a.a.O. m.w.N. Demgegenüber könne die Gemeinschaft dem Ersatzanspruch allerdings entgegenhalten, der betroffene Wohnungseigentümer habe die Sanierung selbst durch unzulässige Baumaßnahmen erforderlich gemacht und habe für die Kosten daher gemäß § 280 Abs. 1 BGB selbst einzustehen (vgl. Jennißen-Hogenschürz, § 14 WEG Rz. 27 m.w.N.).

Im vorliegenden Fall ist der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr von diesem gelassenen Freiraum gedeckt. Sie macht von ihrem Ermessensspielraum keinen Gebrauch und will sämtliche Mehrkosten auf die Sondereigentümer ausnahmslos übertragen sehen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft war der Ansicht, und darüber entspann sich die Diskussion zwischen den Parteien schriftsätzlich wie auch in der mündlichen Verhandlung, ob die Veränderung der Platten zustimmungsbedürftig war oder nicht. , Dazu wäre dann zunächst zu klären, ob es sich um eine bauliche Veränderung handelte, ob die Teilungserklärung bestimmte Maßregeln dazu getroffen hat mit entsprechenden Ergebnisses oder wie die Änderung insgesamt zu bewerten wäre. Das Kriterium der Zustimmungsbedürftigkeit ist aber nach obigen Grundsätzen nicht das entscheidende. Eine Entscheidung nach dem Alles-oder-Nichts-Prinzip widerspräche den oben genannten Grundsätzen des § 14 WEG und wäre keine -goldene Regel des Zusammenlebens. Denn es besteht bezüglich § 14 WEG Einigkeit, dass eine gewisse Schwellengrenze überschritten werden muss, um eine nicht mehr hinzunehmende Beeinträchtigung anzunehmen. Wenn man aber schon davon ausgeht, dass es einen gewissen Schwellenwert etwa im Sinne eines Bagatellwertes oder auch einer anderen Erheblichkeitsschwelle gibt, so gesteht man im Gedankengang und auch im Ergebnis zu, dass es um ein Abwägen von Interessen geht. Anderenfalls müsste beispielsweise, bei einer angenommenen Erheblichkeitsschwelle von 10 %, bei einer Überschreitung von 10,1 % der Sondereigentümer alles bezahlen, bei exakt 10 % aber gar nichts. Erst nicht mehr hinnehmbare Überschreitungen sind ab dem Maß der Nichthinnehmbarkeit und nicht schon im Ganzen auszuschneiden.

Es kommt nach obigen Grundsätzen also nicht darauf an, ob es sich um eine bauliche Maßnahme handelte, ob diese von der Teilungsanordnung abgedeckt war oder ob diese zustimmungsbedürftig war. Denn obige Wertung regelt zwar, welche Maßnahmen zustimmungsbedürftig sind und welche nicht, sie regelt aber auch Sachverhalte darüber hinaus. Würde ein Sondereigentümer eine Änderung vornehmen, die zwar unzweifelhaft keine zustimmungsbedürftige Änderung ist, beispielsweise in dem er einen berühmten Künstler seine Innenwände verzieren lässt, wissend, dass diese Wand regelmäßig durch Wartung beschädigt wird, so wollte man der Gemeinschaft die Wiederherstellungskosten des Werkes bei einer gemeinschaftlichen Renovierung nicht aufbürden wollen. Allein auf die Zustimmungsbedürftigkeit abzustellen, spränge zu kurz. Damit kommt es auch nicht darauf an, ob die Änderung eine optische Beeinträchtigung darstellt. Denn die Gemeinschaft will gerade nicht gegen die Änderung als solche vorgehen, sondern auf die durch sie verursachte Kostenfolge. Es wäre widersprüchliches Verhalten, zunächst die ersichtliche Änderung zu dulden und dann bei auftauchenden Kosten, diese abzulehnen mit dem Argument, dass die Änderung optisch beeinträchtigend wäre. Umgekehrt müsste sonst bei Maßnahmen, die ansonsten Zustimmungswürdig sind, die Zustimmung verwehrt werden, bloß weil sie in der Folge möglicherweise erhöhte Kosten verursachen. Es erscheint sachgerechter, die Zustimmung zu erteilen, wenn der Sondereigentümer aber von einem Grundmaß abgesehen die Mehrkosten übernimmt. Damit wäre seinem Selbstverwirklichungsinteresse weitestmöglich gedient, ohne die Gemeinschaft finanziell übermäßig dadurch zu belasten.

Oben genannten Grundsätzen folgend, dass erst übermäßige Beeinträchtigungen die Gemeinschaft nicht mehr zu dulden braucht, ist dann vielmehr die Frage zu stellen, wo die Kappungsgrenze einzuziehen ist. Dabei ist dem Gedanken, wie ihn die Klägerseite mit Verweis auf Niefenführ-Kümmel, § 14 WEG Rz. 52 anführt, dass die Gemeinschaft auch sehr hohen Aufwand und Kosten auf sich nehmen muss, wenn sie Sondereigentum bei einer Renovierung zerstört, entgegenzuhalten, dass dies richtig ist, aber nicht zur von der Klägerseite intendierten Folge erwächst, dass dies stets der Fall ist. Denn der zitierte Fall lag entscheidend anders als der hiesige: So ist es ein wesentlicher Unterschied, ob eine nachträgliche Aufbürdung von Kosten durch eigenen Luxus auf Andere stattfindet oder ob von vornherein das Sondereigentum unverändert in der kostenauslösenden Weise Bestand hatte. In letzterem Fall nahm die potentiellen Kosten jeder Miteigentümer von vorne herein in Kauf. Wenn im angeführten Beispielfall eine Wohnung mit antiken Fliesen ursprünglich ausgestattet war, so wusste jeder oder konnte dies jedenfalls wissen, dass eine Renovierung zu konsequenten Kosten führt. Eine Übertragung von persönlich verursachten Kosten auf die Gemeinschaft fand dann nicht statt, sondern es verwirklichte sich das anfänglich gesetzte Risiko. Anders liegt der hiesige Fall, in dem nachträglich, einseitig Kosten der Gemeinschaft durch einen Sondereigentümer erhöht werden. **Es ist dann sachgerecht, dem Sondereigentümer diese**

Änderung nicht zu versagen, ihn in seinem Selbstverwirklichungsrecht nicht einzugrenzen, aber Folgeschäden und -kosten aber von ihm selbst tragen zu lassen, jedenfalls soweit diese über eine gewisse Schwelle hinaus reichen, die noch von den Anderen akzeptiert werden müsste.

Eine solche Grenze ist nach oben genannten Grundsätzen notwendig, denn eine gewisse Änderung müsste noch toleriert werden von der Gemeinschaft und gewisse Mehrkosten daraus getragen werden. Richtige Bezugsgröße zur Bestimmung, in welcher Höhe die Mehrkosten zu tragen sind, ist dabei nicht der Mehrkostenbetrag sondern die Grundkosten; also die Kosten, die angefallen wären, hätte es keine Änderung gegeben. Denn der zu tragende Mehrkostenteil muss sich an dem bemessen lassen, was die Gemeinschaft grundsätzlich schon trägt und nicht daran, was der Einzelne verursacht. Dies gilt führt bei allen denkbaren Verhältnissen von Grund- und Mehrkosten zueinander zu stimmigen Ergebnissen.

Die Grenzen für den Teil, den die Eigentumsgemeinschaft noch übernehmen muss, sind grundsätzlich niedrig zu legen. Dies folgt aus der gesetzlichen Wertung, vgl. auch Niedenführ-Kümmel § 14 WEG Rz. 2, Bärman/Pick § 14 Rn. 7. Denn nach der Wertung des § 14 Nr. 1 WEG sind nur Nachteile durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu akzeptieren, die über das unvermeidliche Maß für das geordnete Zusammenleben hinausgehen. Zu fragen ist also, wie bei einer erzwungenen Plattenauswechslung, weil etwa, der bisherige Terrassenbelag beschädigt und ausgetauscht worden wäre Folgemehrkosten unvermeidbar gewesen wären. Es kann im Maße der allgemeinen Teuerungsrate und über einige Jahre hinweg angenommen werden, dass eine Erhöhung von Folgekosten von etwa 20 % wie tenoriert noch als angemessen ist. Denn eine Erneuerung wird oft die Folgekosten schon aus diesen Gründen erhöhen. Weiter ist eine niedrige Schwelle nicht schon bei 5 oder 10 % anzusiedeln, es handelte sich dann um eine reine Bagatellgrenze. Allerdings hat eine niedrige Schwelle auch deutlich unter 50 % zu liegen, denn 50 % würden eine hälftige Teilung des gesetzten Risikos bedeuten. Eine niedrige Schwelle muss sich also im Bereich knapp oberhalb von 10 % und deutlich unter 50 % bewegen.

Die getroffene Regelung war aufzuheben, da sie sich nicht im Bereich der möglichen Grenzen bewegte. Zwar kann nach oben genannten Nachweisen die Gemeinschaft selber eine Regelung treffen, wie weit durch die Gemeinschaft Mehrkostenverursachung geduldet werden muss oder nicht. Davon wurde jedoch durch eine Regelung, die alle Mehrkosten auf den Sondereigentümer überlagert, entgegen der Wertung des § 14 WEG unzulässig Gebrauch gemacht und ohne Ausübung des Ermessens. Jedenfalls eine solche Regelung könnte grundsätzlich nur für die Zukunft und nicht für bereits in ihrer faktischen Anlage abgeschlossene Fälle getroffen werden. Denn sonst würde der Einzelne überraschend beschwert. Daher kann der Beschluss nicht mit dem Verständnis gehalten werden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zulässig eine Bagatellgrenze eingeführt hat und diese eben mit Null festgesetzt hat, wonach keinerlei

Mehrkosten durch die Gemeinschaft zu übernehmen sind. Vielmehr war an dieser Stelle eine notfalls gerichtliche Wertung zu treten.

Danach war Raum nach oben genannter Wertung eine eigene richterliche Festsetzung zu treffen in tenorierter Weise, nachdem die Parteien sich nicht in der Lage sahen auch nicht im gerichtlich unterstützten Vergleichswege hier eine eigene Entscheidung zu treffen.

Da sich die gerichtlich getroffene Regelung dann ohnehin im Bereich des Gesetzlichen Rahmens bewegt, regelt sie auch nicht unzulässig einen in der Vergangenheit liegenden Fall, sondern konkretisiert nur klarstellend die bereits vorhandene gesetzliche Wertung. Eine Änderung zu Lasten der Sondereigentümerin liegt dann nicht vor.

Der klägerseitige Einwand, es liege eine pauschale Übertragung bzgl. jeder Größenüberschreitung vor, verfängt nicht. Denn durch die Quotenregelung wurde eine Höhenbegrenzung zugesprochen. Dass diese Regelung grundsätzlich und bei jeder Plattengrößenänderung gilt, ist dagegen nicht fehlerhaft, denn maßgeblich sind allein die entstehenden Kosten. Geringfügige Plattengrößenänderungen führen - richtigerweise - nicht zu einer Kostenübertragung, wenn sie nur geringfügige Mehrkosten von allenfalls 20 % verursachen. Bezüglich des Einwands, dass faktisch keine höheren Kosten entstehen, gilt dies entsprechend. Dann findet ebenfalls keine Kostenübertragung statt.

Die Entscheidung über die Kosten ergeht nach § 92 ZPO. Nachdem der über 20 % hinausgehende mehrkostentragungspflichtige Teil gekappt wurde und dieser dann naturgemäß mit 80 % zu bemessen ist, war eine entsprechende Kostenquote zu bilden.

Die rechtsgestaltende Änderung in der Hauptsache bedarf keiner Vollstreckung. Die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit bezüglich der Kosten ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711.