

Amtsgericht Kassel

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 22 WEG

- 1. Die nachträgliche Errichtung einer Schornsteinanlage zum Betrieb eines Kaminofens stellt eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar.**
- 2. Die Anbringung des Außenkamins ist eine Maßnahme, die über bloße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht (vgl. dazu OLG Köln MDR 2000, 577,578). Durch die Maßnahme wird in die Substanz der Außenwand eingegriffen. Zudem wird das äußere Erscheinungsbild des Objekts verändert.**
- 3. Die übrigen Eigentümer sind jedenfalls dadurch beeinträchtigt, dass sie in der Nutzung ihres Sondereigentums durch die emittierenden Abgase aus dem Schornstein möglicherweise beeinträchtigt sein können.**

AG Kassel, Urteil vom 26. März 2009, Az. 800 C 6255/08

Tenor:

Der Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung 11.2008 wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu 1 und 2 zu 9 % die Beklagte zu 91 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Kostenbetrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des vollstreckbaren Kostenbetrages leisten.

Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Kostenbetrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des vollstreckbaren Kostenbetrages leisten.

Tatbestand:

Die Kläger sind Miteigentümer eines Reihenhauses, welches zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört. Nach Ziffer 18 der Teilungserklärung vom 30.01.1996 sind Untergemeinschaften zu bilden, die für alle Angelegenheiten ihrer jeweiligen Häuser mit bestimmten Wirkungskreis zuständig sein soll. Auf BI. 20 d.A. wird insoweit Bezug genommen. Mit Ergänzung der Teilungserklärung vom 25.11.1996 errichtet durch Notar ... wird bestimmt, dass die Ziffer 18. 1. der Teilungserklärung vom 30.01.1996 wie folgt geändert wird: "Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums steht den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Angelegenheiten, über die nach dem Gesetz oder Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer a. Gesamteigentümergeinschaft b. jeweils einer Teileigentümergeinschaft aus den Miteigentümern ... der genannten Gebäudekomplexe geregelt, wobei eine Teileigentümerversammlung lediglich über Angelegenheiten beschließt, die unmittelbar ihren Gebäudekomplex betrifft. Weitergehende Beschlüsse (z.B. Verwalterbestellung, Angelegenheiten über die nicht Sondernutzungsrechten unterliegenden Freiflächen) werden in einer Gesamteigentümerversammlung gefasst."

Mit Ergänzung bzw. Änderung der Teilungserklärung und nachfolgender Ergänzung durch Erklärung vom 30.06.1998 ist in Ziffer 9 bestimmt, dass die Wohnungen 11, 12, 27 und 28 eine Untereigentümergeinschaft bilden.

Im Sommer 1998 errichtete der beklagte Miteigentümer ... an der Außenfassade des Objekts WE 27 einen Edelstahlaußenkamin für die Nutzung eines Holzbrandkaminofens. Das Abgasrohr wird außerhalb des Gebäudes geführt und überragt die geneigte Dachfläche des benachbarten Reihenhauses der Kläger (WE 12) um ca. 1 m. In der Dachfläche ist ein großflächiges Dachfenster eingelassen, welches der Belüftung und Belichtung der im Dachgeschoss befindlichen Räume dient. Die Feuerungsanlage wurde nach einer Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters ... vom 22.07.2008 nach den geltenden Regeln der Technik errichtet. Wegen der Einzelheiten wird auf die Lichtbilder BI. 66 und 90 d.A. sowie auf den Lageplan BI. 88 d.A. Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 05. 11. 2008 lud die Hausverwaltung die Miteigentümer der Untergemeinschaft WE 11, 12,27 und 28 für den 27. 11.2008 zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ein und teilte als beabsichtigten TOP mit, das Herr ... einen Antrag auf Errichtung einer Schornsteinanlage gestellt habe. Am 27. 11.2008 fand die Versammlung der Untereigentümergeinschaft statt. Diese beschloss unter TOP 1 ihre Beschlussfähigkeit und unter TOP 2, dass dem Antrag des Miteigentümers ... auf Errichtung einer außen angebrachten Schornsteinanlage zum Betrieb eines Kaminofens wie vom Bezirksschornsteinfegermeister bereits geprüft

und genehmigt stattgegeben werde. Die Kläger stimmten dem Antrag nicht zu, weil sie Geruchsbelästigungen fürchtete und der Schornstein außen sichtbar sei.

Am 09.12.2008 haben die Kläger Klage bei dem Amtsgericht Kassel eingereicht, mit der sie die Nichtigkeitsfeststellung bzw. Ungültigkeitserklärung der Beschlüsse der Versammlung der Untereigentümergeinschaft vom 27. 11.2009 erstreben. Die Klage ist am 26.02.2009 zugestellt worden.

Die Kläger behaupten, durch die Errichtung der Schornsteinanlage werde in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen. Die Anlage sei eine optische Beeinträchtigung. Zudem würden bei Betrieb der Anlage Abgase erzeugt, die die Nutzung ihres benachbarten Sondereigentums insbesondere bei Belüftung des Dachgeschosses durch Zutritt von Feinstaub, Russ und sonstigen Immissionen beeinträchtigten. Es handele sich bei der durchgeführten Maßnahme um eine bauliche Veränderung, so dass der Beschluss nur bei Einstimmigkeit der betroffenen Miteigentümer wirksam sei. Sie halten die Beschlüsse für nichtig, weil die Versammlung der Untereigentümergeinschaft nicht beschlusskompetent sei.

Die Kläger beantragen,

festzustellen, dass die von der Untergemeinschaft (WE 11, 12,27 und 28) unter dem 27. 11. 2008 gefassten Beschlüsse zu TOP 1 und 2 der außerordentlichen Versammlung der Untereigentümergeinschaft nichtig sind; hilfsweise, die unter TOP 1 (Beschlussfähigkeit) und TOP 2 (Errichtung einer Schornsteinanlage) gefassten Beschlüsse der Untereigentümergeinschaft vom 27. 11.2008 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass die Versammlung der Untereigentümergeinschaft ein eigenes Beschlussrecht für die Angelegenheiten der Gebäudeeinheit WE 11, WE 12 WE 27, WE 28 habe. Sie behaupten, es sei unzutreffend, dass die Kläger bei Betrieb des Kaminofens durch den Miteigentümer ... einer erheblichen Beeinträchtigung durch Schornsteinabgase, Ruß oder Feinstaub ausgesetzt seien. Die Errichtung des Ofens sei eine Maßnahme der Energieersparnis.

Die klagende Partei hat nach Schluss der mündlichen Verhandlung noch den Schriftsatz vom 16.03.2009 zur Akte gereicht, die beklagte Partei den Schriftsatz vom 23.03.2009.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und überwiegend begründet.

Die Kläger sind nicht nach § 46 Abs. 1 2 WEG mit ihrem Vorbringen ausgeschlossen. Der Zeitpunkt der Klageeinreichung ist nach § 167 ZPO maßgebend, da die Klage demnächst zugestellt wurde. Nach vorläufiger Streitwertfestsetzung ist der Vorschuss zeitnah eingezahlt worden.

I.

Der Beschluss der Versammlung der Untereigentümergeinschaft vom 27. 11.2008 zu TOP 2 ist ungültig. Dabei kann dahinstehen, ob die Versammlung der Untereigentümergeinschaft die erforderliche Beschlusskompetenz hatte; denn der Beschluss ist jedenfalls nicht mit der nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG erforderlichen Zustimmung aller betroffenen Eigentümer gefasst worden.

Das Gericht muss zu dem etwaigen Nichtigkeitsgrund der mangelnden Beschlusskompetenz auch dann nicht Stellung nehmen, wenn Nichtigkeitsfeststellung und Anfechtung ins Eventualverhältnis gestellt sind. Die Streitgegenstände beider Anträge verfolgen nämlich das gleiche Rechtsschutzziel und sind identisch, so dass ein Vorrang der Nichtigkeitsfeststellung nicht gegeben ist (vgl. Niefenführ WEG 8. Aufl. § 46 Rz. 63).

Der Beschluss, die Errichtung eines Außenkamins zugunsten des Miteigentümers zu genehmigen ist mangels Zustimmung aller betroffenen Eigentümer unwirksam.

Nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG bedarf es einer derartigen Zustimmung, wenn die beschlossene Maßnahme eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums darstellt. Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Die Außenwand des Teilobjekts WE 11, 12, 27 und 28 der Mehrhausanlage ist nach der Ziffer 3 Teilungserklärung vom 30. 6. 1996 Gemeinschaftseigentum. Nach dieser Bestimmung sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziffer 2 der Teilungserklärung zum Sondereigentum erklärt worden sind Gemeinschaftseigentum. Die Außenwand des Gebäudes wird in Ziffer 2 der Teilungserklärung nicht aufgeführt. Die Maßnahme stellt auch eine bauliche Veränderung dar. Die Anbringung des Außenkamins ist eine Maßnahme, die über bloße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht (vgl. dazu OLG Köln MDR 2000, 577,578). Durch die Maßnahme wird in die Substanz der Außenwand eingegriffen. Zudem wird das äußere Erscheinungsbild des Objekts verändert. Soweit die beklagte Partei - der Miteigentümer ... - in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 23. 03. 2009 unter Vorlage von Verkaufsprospekten behauptet, die Anlage sei wegen des anzuschließenden besonders emissionsarmen Ofens als Energiesparmaßnahme anzusehen, ist der Beklagte mit seinem Vortrag nach § 296 a S. 1 ZPO ausgeschlossen. Im Übrigen handelt es sich bei Errichtung des Außenkamins, selbst wenn der von dem Beklagten ... anzuschließende Kaminofen die in den überreichten Verkaufsunterlagen angepriesenen Eigenschaften besitzen sollte, nicht um eine Modernisierung. Als solche ist eine Maßnahme nur anzusehen, wenn

statt einer alten Anlage eine neue, technisch erheblich verbesserte Anlage mit höherer Energieeffizienz eingesetzt wird (vgl. Niedenführ WEG, 8. Aufl. § 22 Rz. 76). Dies ist nicht der Fall. Der Beklagte ... beabsichtigt lediglich eine vorhandene Gasheizung durch den Betrieb des Kaminofens zu unterstützen und erhofft sich daraus ein Kostenersparnis, deren Umfang nicht mitgeteilt wird.

Es haben nicht alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zugestimmt. Vielmehr haben die Kläger ihre Zustimmung zu der Errichtung des Außenkamins nicht erteilt. Die Kläger hätten aber zur Wirksamkeit des Beschlusses zustimmen müssen; denn die Errichtung des Außenkamins begründet zu ihren Lasten einen Nachteil, der über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Maßgebend hierfür ist, ob dem Wohnungseigentümer durch die Maßnahme in vermeidbarer Weise eine Beeinträchtigung entsteht. Dabei gelten als Nachteile nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen, die nicht ganz unerheblich sind. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer nach Lage der Dinge in entsprechender Situation verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGH NJW 1992, 978, 979). Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Dabei kann dahinstehen, ob die Errichtung des Außenkamins, den optischen Eindruck des Objekts mit den WE 11, 12, 27, 28 nachteilig verändert. **Die Kläger sind jedenfalls dadurch beeinträchtigt, dass sie in der Nutzung ihres Sondereigentums durch die emittierenden Abgase aus dem Schornstein möglicherweise beeinträchtigt sein können** (vgl. OLG Köln MDR aaO.). Bei entsprechender Windrichtung und Wetterlage wird es zu Zutritt von Rauch und Abgasen auch auf das Sondereigentum der Kläger kommen. Dies kann das Gericht aufgrund allgemein bekannter Tatsachen und der unstrittigen örtlichen Verhältnisse auch ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens beurteilen. So ergibt sich bereits aus den örtlichen Verhältnissen und der allgemein bekannt üblichen Wechselhaftigkeit der Wind- und Wetterbedingungen, dass der Eintritt derartiger Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden kann; denn ein Dachfenster des von den Klägern genutzten Reihenhauses befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Schornsteins. Folglich ist bei Inversionswetterlagen und drückenden Winden aus entsprechender Windrichtung trotz der Schornsteinhöhe zu erwarten, dass die Abgase jedenfalls zu nicht hinzunehmenden Geruchsbelästigungen führen. Dem steht nicht entgegen, dass die Schornsteinanlage als feuerpolizeilich und emissionsrechtlich bedenkfrei von dem Bezirksschornsteinfegermeister abgenommen worden ist. Auch der Zutritt von Geruchsbelästigungen durch Schornsteinabgase unterhalb etwaiger gesetzlich bestimmter oder technisch normierter Grenzwerte stellt eine nicht hinzunehmende Verschlechterung des Sondereigentums der Kläger dar.

II.

Die Klage ist unbegründet, soweit die klagende Partei die Nichtigkeitfeststellung bzw. Ungültigkeitserklärung hinsichtlich des

Beschlusses zu TOP 1 der Versammlung der Untereigentümergeinschaft vom 27. 11.2008 begehrt.

Entgegen der Rechtsansicht der klagenden Partei durfte die Versammlung der Untereigentümergeinschaft ihre Beschlussfähigkeit feststellen. Zugunsten der Versammlung der Untereigentümergeinschaft WE 11, 12, 27, 28 ist gemäß Ziffer 18 der Ergänzung vom 25. 11. 2006 iVm. Ziffer 9 der Änderung vom 30. 06. 1998 bestimmt, dass diese in Angelegenheiten zugewiesen, die unmittelbar den jeweiligen Gebäudekomplex betreffen. Mithin ist der Versammlung der Untereigentümergeinschaft grundsätzlich die Befugnis zugestanden Beschlüsse in derartigen Angelegenheiten zu fassen. Der Beschluss über die Beschlussfähigkeit hat dabei lediglich die Entscheidung der beschließenden Versammlung zum Gegenstand, dass die für eine Beschlussfassung erforderlich Anzahl von Miteigentümern vorhanden ist. Ob die Eigentümerversammlung auch die erforderliche Beschlusskompetenz für die nach der Tagesordnung anstehenden Beschlüsse besitzt, wird durch einen derartigen Beschluss nicht entschieden. Dies gilt selbst wenn sich die Eigentümerversammlung wie hier lediglich mit einem konkreten Beschlussantrag zu befassen.

Erst im Rahmen der weiteren Entscheidung über die materiellen Beschlussvorlagen befindet die Versammlung darüber, ob sie über den zur Entscheidung anstehenden Gegenstand überhaupt wirksam befinden darf. Ist dies nicht der Fall, wird der Beschlussantrag durch die - beschlussfähige - Eigentümerversammlung durch Negativbeschluss zurückzuweisen sein.

III.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709 S. 2 und 3 ZPO. Die Kostenentscheidung folgt dem nach dem anzunehmenden Streitwert von 2000,00 Euro für den Beschluss zu TOP 2 und 200,00 Euro für den Beschluss zu TOP 1 begründeten Maß des Obsiegens und Unterliegens.