

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG

- 1. Die Anbringung eines Parkbügels in einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung dar.**
- 2. Parkbügel beeinträchtigen den ästhetischen Eindruck und das Erscheinungsbild der Gesamt-Stellplatzanlage.**
- 3. Aus der maßgeblichen objektiven Sicht der Miteigentümer sind auch Beeinträchtigungen durch das Auf- und Zuklappen der Parkbügel zu erwarten.**
- 4. Fährt ein Fahrzeug in den hinteren Bereich des Parkplatzes ein, wird es in einem Zug durch Überfahren der eingezeichneten Parkbuchten – jedenfalls wenn dort keine Fahrzeuge abgestellt sind – wenden können. Bei einem solchen Wendemanöver werden natürlich auch die Parkbügel überfahren und stellen insoweit eine Beeinträchtigung dar.**
- 5. Hinzu kommt, dass die Parksituation insgesamt –auch im Hinblick auf die Möglichkeit zu Rangieren- deutlich verändert wird, wenn weitere Eigentümer Parkbügel montieren. Die Verpflichtung zur Gleichbehandlung aller Wohnungseigentümer erfordert es, dass andere Eigentümer ebenfalls Parkbügel beantragen und erhalten.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 14.03.2013; Az.: 19 S 55/12

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Grevenbroich vom 21. Mai 2012 (25 C 42/11) wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Sie besitzt das Sondereigentum an der Wohnungseinheit Nr. 8 im zweiten Obergeschoss, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an drei PKW-Stellplätzen. In dieser Wohnungseigentumseinheit wird eine medizinische Praxis betrieben. Die Stellplätze sind für Patienten reserviert, wurden jedoch trotz entsprechender Beschilderung von Fremdparkern benutzt. Um dies abzuwenden, brachte die Mieterin Parkbügel an. Dies ist der Klägerin nachträglich durch Beschluss der Wohnungseigentümer vom 3. November 2011 untersagt worden. Hinsichtlich des

Wortlauts der Beschlussfassung und des Sachvortrages im Übrigen wird auf die Feststellungen des Urteils I. Instanz Bezug genommen (§ 540 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung verfolgt die Klägerin ihren Antrag, den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 11 für ungültig zu erklären, weiter. Erstmals in der Berufungsinstanz beantragt sie ferner,

die beklagten Wohnungseigentümer zu verpflichten, die Gestattung der Aufstellung von Parkbügeln auf den Stellplätzen Nr. 33, 34 und 35 auf dem rückwärtigen Grundstücksteil, an dem der Klägerin das Sondernutzungsrecht zusteht, zu gestatten.

Hilfsweise begehrt sie die Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses.

Sie trägt ergänzend vor, dass die Mieterin der Wohnungseigentumseinheit mit Mietminderungen gedroht habe bzw. damit, die Stellplätze nicht mehr mieten zu wollen. Im Übrigen wird auf die in der Berufung gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

1.)

Die Berufung ist zulässig. Insbesondere ist die notwendige Beschwer von über 600,- € erreicht. Zwar hat die Klägerin selbst in der Klageschrift ihr Interesse mit unter 600,- € angegeben. Dies diene jedoch offensichtlich nur dazu, Gebühren zu sparen. Wie mittlerweile aus dem in zweiter Instanz vorgelegten Kostenvoranschlag ersichtlich ist, belaufen sich alleine die Kosten für die Entfernung der Bügel auf über 600,- €.

2.)

Soweit die Klage in zweiter Instanz um den Antrag erweitert wurde, die Aufstellung der Parkbügel zu gestatten, handelt es sich um eine auch in zweiter Instanz zulässige Klageänderung. Sie ist zum einen sachdienlich (§ 533 Nr. 1 ZPO), da der Antrag geeignet ist, den Streit der Parteien endgültig zu beenden. Zum anderen ist der Antrag auf die Tatsachen gestützt, die von der Kammer ohnehin für die Entscheidung berücksichtigt werden müssen (§ 533 Nr. 2 ZPO).

3.)

Die Berufung ist indes unbegründet.

a)

Die Klägerin kann sich nicht darauf berufen, der Beschlussinhalt weiche vom Inhalt des Einladungsschreibens wesentlich ab. Insoweit teilt die Kammer die Ansicht, dass durch das Einladungsschreiben hinreichend deutlich wurde, dass eine Entscheidung über die Zulässigkeit des Anbringens der Parkbügel getroffen werden sollte. In diesem Rahmen bewegt sich der Beschlussinhalt. Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen der angefochtenen Entscheidung kann Bezug genommen werden.

b)

Die Klägerin kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass ausweislich des Inhalts des Beschlusses dieser einstimmig gefasst worden sein soll, während tatsächlich ein Mehrheitsbeschluss vorliege. Ein Mehrheitsbeschluss war ausreichend. Das Wort "einstimmig" gibt damit allenfalls den Sitzungsverlauf unzutreffend wieder, hat jedoch letztlich auf Inhalt und Wirkung des Beschlusses keinen Einfluss. Der Beschluss war insoweit auch nicht durch das Streichen des Wortes "einstimmig" zu korrigieren, denn es ist bereits kein Interesse der Klägerin an einer solchen Korrektur erkennbar; es fehlt damit zugleich ein entsprechendes Rechtsschutzbedürfnis. Unabhängig davon wäre eine solche Berichtigung lediglich im Wege der Berichtigungsklage zu erreichen, der es jedoch ebenfalls an einem Rechtsschutzinteresse fehlen dürfte (vgl. hierzu Jennißen, WEG, 3. Aufl. 2012, § 24 Rn. 138 ff.).

c)

Soweit die Klägerin sich weiter darauf stützt, die Wohnungseigentümer H und U, Dr. F und C sowie M hätten anders abstimmen wollen, als tatsächlich geschehen, ist dies erstmalig mit Schriftsatz vom 8. Februar 2012 und damit nicht innerhalb der Frist des § 46 WEG vorgetragen worden. Hinsichtlich dieses Anfechtungsgrundes fehlt es mithin an einer rechtzeitigen Klageerhebung. Im Übrigen hat die Klägerin mit der Klage innerhalb der Frist auch nicht vorgebracht, dass die Wohnungseigentümer aufgrund der Behandlung des Tagesordnungspunktes in der Versammlung nicht hätten erkennen können, welchen Inhalt der Beschluss hätte haben sollen. Hierfür ergeben sich auch keine Anhaltspunkte aus dem Protokoll.

d)

Das Amtsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass das Anbringen der Parkbügel eine bauliche Veränderung darstellt, die gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG der Zustimmung der Wohnungseigentümer bedarf. Bauliche Veränderungen sind auf Dauer angelegte gegenständliche Eingriffe in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums, die einen neuen Zustand schaffen, also über die Pflege und Erhaltung des gegenwärtigen Zustandes hinausgehen sowie auch alle Veränderungen, die auf die äußere Gestalt des Gemeinschaftseigentums nachhaltig einwirken. Das Anbringen der Parkbügel erfordert eine Montage am Untergrund und damit einen Eingriff in die Substanz.

Es handelt sich auch nicht um eine bauliche Veränderung, die die übrigen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt und daher gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG genehmigungsfrei wäre. Hierfür sind folgende Erwägungen maßgeblich:

Nachteil im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung, also eine Rechtsbeeinträchtigung, die nicht bloß völlig belanglosen oder bagatellartigen Charakter hat, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum oder die äußere Gestalt des Gemeinschaftseigentums. Maßgeblich hierfür ist ein objektiver Maßstab, weshalb die Frage zu beantworten ist, ob sich ein Wohnungseigentümer in entsprechender Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Dabei ist es wegen Art. 14 Abs. 1 GG geboten, die Schwelle für die Erheblichkeit eines Nachteils insgesamt niedrig anzusetzen, so dass nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen außer Betracht bleiben (vgl. zum Ganzen Jennißen, aaO, § 22 Rn. 30 ff.).

Vorliegend wird bereits die äußere Gestaltung des Gemeinschaftseigentums, das optische Bild des Parkplatzes, verändert. Dies folgt aus den von der Klägerin zur Akte gereichten Fotografien unzweifelhaft, insbesondere aus denjenigen, die die Klägerin mit Schriftsatz vom 06.08.2012 (Bl. 111 ff. GA) zur Akte gereicht hat. Auf diesen Bildern sind die Parkbügel jeweils aus unterschiedlichen Entfernungen zu sehen. Sie sind – nicht nur, aber auch ihrer Warnlackierung wegen – deutlich erkennbar und verändern das Gesamtbild. Die Kammer vermag die Auffassung der Klägerin nicht zu teilen, die Parkbügel würden den ästhetischen Eindruck und das Erscheinungsbild der Gesamt-Stellplatzanlage nicht beeinträchtigen. Dass sich das OLG Schleswig in dem von der Klägerin zitierten Beschluss v. 10.10.1996 (2 W 2/96 = NJW-E - MietR 1997, 29) auf den Standpunkt gestellt hat, aus den bei der dortigen Akte befindlichen Fotografien folge, dass ein optischer Nachteil nicht bestehe, der dortige Sperrbügel nicht aus dem Rahmen falle, bindet die Kammer bei der von ihr auf tatsächlichem Gebiet vorzunehmenden Feststellung nicht.

Die Klägerin kann sich weiterhin nicht mit Erfolg darauf berufen, durch das Auf- und Zuklappen der Parkbügel würde niemand beeinträchtigt, da die schlichte Existenz der Parkbügel Fremdparker abschrecke. Sie übersieht dabei, dass es sich dabei um die gegenwärtige Nutzung der Parkbügel handelt, die sich jederzeit ändern kann. Dies wird in besonderem Maße dadurch deutlich, dass die Klägerin vorgetragen hat, die Arztpraxis sei bis September 2015 befristet vermietet. Welchen Gebrauch der Folgemieter von den Parkbügeln macht, ist nicht absehbar. Ebenso fehlen Anhaltspunkte dafür, dass die jetzige Mieterin weiter anmieten würde. Aus der maßgeblichen objektiven Sicht der Miteigentümer sind damit Beeinträchtigungen durch das Auf- und Zuklappen der Parkbügel zu erwarten.

Die Klägerin hat auch nicht schlüssig darzulegen vermocht, dass von den Parkbügeln keine Beeinträchtigung ausgehen könne. Soweit sie vorträgt, die Parkbügel würden beim Einparken überhaupt nicht überfahren, übersieht sie, dass ausweislich der zur Akte gereichten Lichtbilder der Parkplatz mitunter gar nicht durch parkende Fahrzeuge belegt ist. Fährt dann ein Fahrzeug in den hinteren Bereich des Parkplatzes ein, wird es in einem Zug durch Überfahren der eingezeichneten Parkbuchten – jedenfalls wenn dort keine Fahrzeuge abgestellt sind – wenden können. Bei einem solchen Wendemanöver werden natürlich auch die Parkbügel überfahren und stellen insoweit eine Beeinträchtigung dar. Die Kammer kann dies auch ohne Weiteres berücksichtigen, da die Klägerin Lichtbilder vorgelegt hat, aus denen sich das Fehlen von Beeinträchtigungen ergeben soll. Die Kammer ist gerade aufgrund der Lichtbilder davon überzeugt, dass die Parkbügel eine Beeinträchtigung und insbesondere auch eine Störung darstellen können. Da die Klägerin selbst die Lichtbilder vorgelegt hat und die aus den Lichtbildern resultierenden Schlüsse aus Sicht der Kammer zwangsläufig sind, schadet es nichts, dass von Beklagtenseite die Beeinträchtigungen nicht noch verbalisiert wurden.

Hinzu kommt, dass die Parksituation insgesamt –auch im Hinblick auf die Möglichkeit zu Rangieren- deutlich verändert wird, wenn weitere Eigentümer Parkbügel montieren. Die Verpflichtung zur Gleichbehandlung aller Wohnungseigentümer erfordert es (vgl. Staudinger/Bub (2005), § 22 WEG Rz. 92 a.E.), das nach Anhörung der Eigentümerin Scholemann aktenkundige Argument einzubeziehen, dass andere Eigentümer ebenfalls Parkbügel beantragen und erhalten. Stellt man sich den durch die Lichtbilder dargestellten Parkplatz jedoch gesäumt durch hochgeklappte Parkbügel vor, verändert sich der Charakter des Parkplatzes erheblich; zugleich werden die Rangiermöglichkeiten auf dem Parkplatz deutlich eingeschränkt. Auch hierin erblickt die Kammer einen Nachteil, ohne dass

im Wege der Beweisaufnahme die Frage geklärt werden müsste, ob ein Wenden „in einem Zug“ weiterhin möglich wäre.

Es kommt auch nicht darauf an, dass zum derzeitigen Zeitpunkt sonstige Miteigentümer noch keine Parkbügel beantragt haben. Es ist nämlich eine auf der Hand liegende Gefahr, dass aufgrund der unstrittigen Problematik von Fremdparkern die übrigen Wohnungseigentümer „nachziehen“.

Nichts anderes folgt aus der von der Klägerin angeführten Entscheidung des OLG Schleswig (Beschluss vom 10.10.1996, 2 W 2/96 = NJW-E - MietR 1997, 29). Die Kammer vermag nämlich anhand der veröffentlichten Entscheidung nicht festzustellen, dass die örtliche Situation annähernd vergleichbar ist.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich zugleich, dass der Klägerin kein Anspruch auf Gestattung der Parkbügel zusteht und dass der Beschluss auch nicht nichtig ist.

4.)

Schließlich kann die Klägerin den Beschluss auch nicht mit Erfolg anfechten, soweit er folgenden Inhalt hat:

"Frau X wird gebeten, ihre Mieterin aufzufordern, die Parkbügel kurzfristig zu entfernen."

Diesem Beschluss fehlt es bereits an einem rechtserheblichen Inhalt. Ausdrücklich ist von einer Bitte an die Klägerin die Rede. Rechtliche Maßnahmen, insbesondere die Beauftragung eines Rechtsanwaltes oder die Erhebung einer Klage, können auf diesen Beschlussinhalt nicht gestützt werden. Fehlt es dem Beschluss damit jedoch an jeglichem rechtserheblichen Inhalt, ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Ungültigerklärung nicht erkennbar.

5.)

Der Schriftsatz der Klägerin vom 27.02.2013 bot keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen.

6.)

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert. Es gibt keine durch den vorzitierten Beschluss des OLG Schleswig verbindlich geklärte Rechtsfrage, ob die Anbringung von Parkbügeln eine bauliche Veränderung darstellt, welche die übrigen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt. Vielmehr kommt es –wie dargestellt- auf die Gesamtumstände des jeweiligen Einzelfalls an.

Streitwert für die erste (§ 63 Abs. 3 Satz 1 GKG) und die zweite Instanz: bis 1.500,-- €.

Bei der Bestimmung des Streitwertes hat die Kammer analog § 41 Abs. 1 GKG berücksichtigt, dass die drei Parkplätze zu einer Jahresmiete von insgesamt 648,-- € vermietet sind. Hinzu kommt das Interesse, die Parkbügel nicht entfernen zu müssen, das nach dem in zweiter Instanz vorgelegten Kostenvoranschlag mit ca. 703,72 € zu bemessen ist. Mit dem Betrag von bis zu 1.500,-- € hält die Kammer auch das Interesse an zukünftiger Nutzung für hinreichend abgegolten, zumal die Klägerin in der Klageschrift ihr eigenes Interesse mit bis zu 600,-- € beziffert hatte. Zwar ließ sich dieser geringe Wert angesichts der vorgelegten Kostenvoranschläge nicht mehr aufrechterhalten. Die Wertvorstellungen der Klägerin von mehr als 2.000,-- € sind jedoch umgekehrt ebenfalls nicht nachvollziehbar.