

Aktenzeichen:
27C 20/12



Amtsgericht Strausberg
Im Namen des Volkes
Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt

gegen

1. Frau ...

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt ...

2. Herrn ...

- Beklagter -

3. Frau ...

- Beklagte -

Verwalterin der Wohnungseigentumsgemeinschaft:
...

hat das Amtsgericht Strausberg
auf die mündliche Verhandlung vom 23.10.2013
durch den Richter am Amtsgericht ...

für Recht erkannt:

Folgende auf der Wohnungseigentümersammlung der Wohnungseigentümerge-
meinschaft am gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Beschluss 06 zu TOP 06
Beschluss 08 zu TOP 08
Beschluss 10 zu TOP 10
Beschluss 11 zu TOP 11
Beschluss 12 zu TOP 12
Beschluss 13 zu TOP 13.

Die Beklagten tragen die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Klä-
gerseite sowie die eigenen außergerichtlichen Kosten mit Ausnahme der außerge-
richtlichen Kosten der Beklagten zu 1.) entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.
Die Beklagte zu 1.) trägt die außergerichtlichen Kosten der anwaltlichen Vertretung
darüber hinaus alleine.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird gestattet, die Vollstreckung
durch die Klägerin wegen ihrer Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110
des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Voll-
streckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

Antrag zu 1.: Anfechtung Beschluss 06 TOP 06 (Finanzierung und Kostenverteilung, Kastenentwässerungsrinne):	500,00 Euro;
Antrag zu 2.: Anfechtung Beschluss 08 zu TOP 08 (Einbau eines abschließbaren Tores und Austausch des rückwärtigen Zaunes zum rechtsseitigen Nachbargrundstück):	1.000,00 Euro;
Antrag zu 3.: Anfechtung Beschluss 10 zu TOP 10 (Änderung von Umlageschlüsseln):	1.000,00 Euro;
Antrag zu 4.: Anfechtung Beschluss 11 zu TOP 11 (Änderung von Umlageschlüsseln):	1.000,00 Euro;
Antrag zu 5.: Anfechtung Beschluss 12 zu TOP 12 (Änderung von Umlageschlüsseln):	1.000,00 Euro;
Antrag zu 6.: Anfechtung Beschluss 13 zu TOP 13 (Änderung von Umlageschlüsseln):	1.000,00 Euro.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft zu dem Objekt "..... in".

Das Grundstück ist mit einem zurstraße gelegenen größeren Wohnhaus mit der Bezeichnung Haus 2 sowie mit einem im hinteren Grundstücksteil gelegenen kleineren Wohnhaus mit der Bezeichnung Haus 1, das von den Parteien teilweise als "Gartenhaus" betitelt wird, bebaut. In der Parterrewohnung des Hauses 2 befindet sich die Wohnung der Klägerin. Im Haus 1, da unmittelbar an der rechtsseitigen Grenze zum Nachbargrundstück errichtet ist, befindet sich die Wohnung der Beklagten zu 1.). In Richtungstraße ist in gerader Linie zu dem rechtsseitigen Nachbargrundstückstraße ein Carport aufgestellt. Zum rechtsseitigen Nachbargrundstück, das von der Beklagten zu 1.) gepachtet worden ist, das unterverpachtet wurde und dessen Erwerb durch die Beklagte zu 1.) betrieben wird, befindet sich bis zu dem an Haus 1 anschließenden Carport ein grüner Drahtgeflechtzaun in einer Höhe von ca. einem Meter und einem Durchgang mit einem ebenso breiten und hohen grünen Tor im Anschluss an den vor dem Haus 1 befindlichen Doppel-Carport. In Höhe des Doppel-Carportes sowie im Anschluss hieran bis zum Ende des Grundstückes, von der Straßenseite aus gesehen, befindet sich ein Holzgeflechtzaun bzw. eine angrenzende Mauer. Der Holzgeflechtzaun mit einer Höhe von ca. 1,90 m wurde Mitte der neunziger Jahre aufgestellt. Hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten wird auf die Skizze (Bl. 74 d.A.) und die Fotos (Anlage zum Protokoll vom 23.10.2013) verwiesen.

Die Parteien streiten über einen Zugang des Grundstückesstraße 7 zu dem Grundstückstraße 5 der Eigentümergeinschaft im hinteren Teil des Grundstückesstraße 5 hinter dem Haus 1.

Bereits in der Eigentümerversammlung vom 30.10.2009 griffen die Parteien dieses Thema auf. Unter Beschluss 10 TOP 11 wurde hier der Beschluss gefasst: „Die Eigentümergeinschaft ist darüber einig, dass im hinteren Bereich des Grundstückes hinter dem kleinen Haus, welches Fr. bewohnt, ein dauerhafter Zugang zum Nachbargrundstückstraße 7 geschaffen wird. Die Eigentümergeinschaft ist sich weiterhin darüber einig, dass diese bauliche Veränderung keinen ande-

ren Eigentümer in der Nutzung seines Sondereigentums und der Mitnutzung des Gemeinschaftseigentums behindert oder beeinträchtigt (diese Stelle des Grundstücks ist nur einsehbar, wenn man sich hinter das kleine Haus begibt)."

Der Beschluss ist als zustande gekommen festgestellt, obwohl die damalige und auch jetzige Klägerin gegen diesen Beschluss gestimmt hat. Das Gericht hat in dem Beschlussanfechtungsverfahren zu dem Geschäftszeichen 27 C 16/09 mit Urteil vom 06.10.2010 den Beschluss für ungültig erklärt. Nachdem die übrigen Eigentümer das Berufungsverfahren betrieben haben, haben diese die Berufung nach richterlichem Hinweis des Vorsitzenden der Kammer des Landgerichtes in der mündlichen Verhandlung vom 02.08.2011 zurückgenommen.

Im Zuge des vorhergehenden Beschlussanfechtungsverfahrens wurden die Zaunfelder des Holzgeflechtzaunes mit der Höhe von ca. 1,90 m wieder an gleicher Stelle installiert. Nachdem es bereits zuvor am 23.01.2003 zu einem Einbruchsdiebstahl auf dem Grundstück unter Überwindung des vorgenannten Zaunes gekommen war, kam es auch am 26.01.2012 zu einem Einbruchsdiebstahl. Dabei wurde in das Haus 1 eingebrochen.

Auf der Grundlage der den Parteien zugestellten Tagesordnung kam es sodann am 24.10.2012 in der Wohnanlage zu einer Eigentümerversammlung. Hier wurde unter TOP 08 der Beschluss 08 als mehrheitlich angenommen festgestellt: *„Die Eigentümergemeinschaft ist sich darüber einig, dass Fr. ein abschließbares Tor, wie im Text des TOP 8 beschrieben, auf ihre Kosten einbauen lassen darf“* Die Klägerin stimmte gegen den Beschluss. Der Text zu TOP 08 lautet: *"Beratung und Beschluss zum Ersetzen des zum Teil beschädigten Dichtschatzes (Holzgeflechtzaun, rechts hinter dem Gartenhaus (GH) von Fr. (WE 01). Es liegt ein Angebot (Hornbach) nebst Einbaukosten für einen grünen Stabmattenmetallzaun mit einer Höhe von ca. 1,28 m mit einer Tür/einem Tor von ca. 1,50 m bis ca. 2,00 m Breite vor, um einen separaten – nicht einsehbaren – Zugang zum Nachbargrundstück (Pachtgrundstück von Fr. seit 2009) zu gewährleisten. Die Finanzierung in Höhe von ca. Euro erfolgte durch die alleinige Nutznießerin der Zaunöffnung, Frau (WE 01)."*

Mit einem per Fax vorab am 23.11.2012 eingegangenen Schriftsatz fechtet die Klägerin verschiedene Beschlüsse nach der Eigentümersammlung vom 24.10.2012 an. Die Klägerin hat die Beschlussanfechtung mit einem per Fax vorab am 21.12.2012 eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass hinsichtlich des Beschlusses 08 TOP 08 bereits eine rechtskräftige Entscheidung im Zuge des Verfahrens 27 C 16/09 vorliege.

Sie meint, dass es zur Annahme des Beschlusses der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedurft hätte. Sie sei belastet, da der vorbestehende Holzgeflechtzaun keinen Einblick zum Nachbargrundstück zugelassen habe. Die Zaunfelder bedürften nur einer kleineren Reparatur. Bereits jetzt sei vom verpachteten Nachbargrundstück ein Trampelpfad quer über die Wiese festzustellen, was umso mehr bei einem neuen Tor eine Veränderung des Grundstücks darstellen würde. Im Übrigen sei ein weiteres Tor von der Grundstücksgrenze nicht notwendig, da es bereits zwei direkte Zugänge von dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft zum Nachbargrundstück ...straße 7 gäbe, nämlich ein Tor an der Stirnseite und ein Tor im Drahtgeflechtzaun neben dem Carport Nr. 1 und 4.

Die Klägerin stellt die Anträge,

2. den Beschluss 06 zu TOP 6 (Finanzierung und Kostenverteilung der Anbringung einer Kastenentwässerungsrinne) der Eigentümersammlung im Gemeinschaftskeller des Hauses in vom 24. Oktober 2012 für ungültig zu erklären;
3. den Beschluss 08 zu TOP 08 (Einbau eines abschließbaren Tores) der Eigentümersammlung im Gemeinschaftskeller des Hauses in vom 24. Oktober 2012 für ungültig zu erklären;
4. den Beschluss 10 zu TOP 10 (Änderung von Umlageschlüsseln) der Eigentümersammlung im Gemeinschaftskeller des Hauses in vom 24. Oktober 2012 für ungültig zu erklären;

4. den Beschluss 11 zu TOP 11 (Änderung von Umlageschlüsseln) der Eigentümerversammlung im Gemeinschaftskeller des Hauses in vom 24. Oktober 2012 für ungültig zu erklären;

 5. den Beschluss 12 zu TOP 12 (Änderung von Umlageschlüsseln) der Eigentümerversammlung im Gemeinschaftskeller des Hauses in vom 24. Oktober 2012 für ungültig zu erklären
- und
6. den Beschluss 13 zu TOP 13 (Änderung von Umlageschlüsseln) der Eigentümerversammlung im Gemeinschaftskeller des Hauses in vom 24. Oktober 2012 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten haben hinsichtlich der Anfechtung der Anträge zu 1., 3., 4., 5. und 6. mit einem am 16.02.2013 eingegangenen Schriftsatz vom 15.02.2013 ihr Teil-Anerkenntnis erklärt.

Hinsichtlich des Antrages zu Ziff. 2. beantragen die Beklagten,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind zunächst der Auffassung, dass es sich um eine modernisierende Instandsetzung handele. Der jetzige Holzgeflechtzaun sei defekt, unansehnlich und leicht abzubauen, das Holz sei nur verschraubt. So sei bereits zweimal in das Gartenhaus eingebrochen worden. Die Ersetzung des Holzgeflechtzauns mit einem etwa brusthohen Stahlstabmattenzaun mit verschließbarem Tor sei eine Maßnahme, die auch polizeilich befürwortet würde.

Das Gericht hat die von der Beklagtenseite vorgelegten Fotos nach dem Schriftsatz vom 18.10.2013 sowie die in dem Termin vom 23.10.2013 vorgelegten Fotos in Augenschein genommen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht. Auf selbige wird zur Verwertung des Augenscheinsbeweises verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist hinsichtlich ihres verbleibenden streitigen Antrages, der Anfechtung des Beschlusses 08 zu TOP 08 hinsichtlich der Eigentümerversammlung vom 24.10.2012, zulässig und begründet.

Das Gericht ist örtlich und sachlich zuständig, da die Wohnungseigentumsanlage im Sprengel des hiesigen Gerichts gelegen ist und es sich bei der Beschlussanfechtung um ein Wohnungseigentumsverfahren nach § 43 Nr. 4 WEG handelt.

Der Verwalter wurde nach § 48 Abs. 1 WEG beteiligt.

I.

Der Beschluss 08 zu TOP 08 der Eigentümerversammlung vom 24.10.2012 ist für ungültig zu erklären.

Die Beschlussanfechtung ist frist- und formgerecht nach § 46 Abs. 1 S. 1 und 2 WEG erfolgt. Nach der Eigentümerversammlung vom 24.10.2012 ist die Anfechtungsklage binnen der Monatsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG am 23.11.2012 bei Gericht eingegangen und binnen der Zweimonatsfrist von § 46 Abs. 1 S. 2 2. Halbsatz WEG ist die Anfechtung mit einem am 21.12.2012 eingegangenen Schriftsatz begründet worden. Die Fristen zur Klageerhebung sind nach § 167 ZPO eingehalten, da die Zustellung von Anfechtungsklage und Begründungsschrift "demnächst" i.S.v. § 167 ZPO, nämlich am 03.01.2013, zugestellt worden sind. Denn nach gerichtlicher Aufforderung ging die Zahlung zur Einzahlung der Gerichtskosten bereits am 11.12.2012 bei der Gerichtskasse ein. Die verzögerte Zustellung hat die antragstellende Partei nicht zu vertreten.

Der Anfechtung des Beschlusses steht nicht eine rechtskräftige Entscheidung über die Beschlussfassung Nr. 10 zu TOP 11 aus der Eigentümerversammlung vom 30.10.2009 nicht entgegen. Bei der nach Berufungsrücknahme rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Strausberg vom 06.10.2010 handelt es sich nicht um einen identischen Beschlussgegenstand. Während in dem Verfahren vor dem Amtsgericht Strausberg zu 27 C 16/09 der für ungültig erklärte Beschluss einen „dauerhaften Zugang zurstraße 7 durch Öffnung der Einfriedung ohne weitere Kostenentstehung" zum Inhalt hatte, ist in dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 24.10.2012 eine konkrete Ersatzmaßnahme hinsichtlich der nach der Entfernung des Sichtschutzholzgeflechtzaunes Gegenstand. Hier sollte ein grüner Stabmattenmetallzaun in Höhe von ca. 1,28 m mit einer Tür / einem Tor von ca. 1,50 m bis ca.

2,00 m Breite anstelle des Holzgeflechtzaunes treten. Nach dem Beschluss 10 TOP 11 in der Eigentümersammlung vom 30.10.2009 ging es lediglich um eine Öffnung des bestehenden Zaunes.

Die Feststellung des Zustandekommens des Beschlusses 08 zu TOP 08 in der Eigentümersammlung vom 24.10.2012 war rechtswidrig. Der Beschluss ist nicht rechtswirksam zustande gekommen, da ein Zustandekommen nur einstimmig erfolgen konnte. Das Erfordernis der Einstimmigkeit beruht auf §§ 22 Abs. 1 S. 1, 14 Nr. 1 WEG. Danach können bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder der Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers ist jedoch nicht erforderlich, soweit seine Rechte nicht in der vorgezeichneten Weise beeinträchtigt werden. Jeder Wohnungseigentümer ist dabei verpflichtet, von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer bei einem geordneten Zusammenleben ein über das unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst.

Bei der Beseitigung des Holzgeflechtzaunes von dem Haus 1 bis zum Abschluss des Grundstücksstraße 5 handelt es sich bereits um eine bauliche Veränderung. Nach dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Strausberg vom 06.10.2010 ist die Öffnung des Zaunes eine bauliche Veränderung (S. 5 d. Urteils). Diese Auffassung wurde auch von der Berufungskammer geteilt (Protokoll zur mündlichen Verhandlung des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 02.08.2011 (BI. 190 d.BA)). Um so mehr ist der Ersatz des bisherigen 1,90 m hohen Hozzgeflechtzaun in einen Stabmattenzaun aus Metall mit einer Höhe von ca. 1,20 eine bauliche Veränderung.

Dabei handelt es sich auch nicht um eine modernisierende Instandsetzung oder eine bloße Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 und §22 Abs. 3 WEG. Dahingestellt kann in diesem Zusammenhang auch bleiben, ob der nach den Fotos ersichtlich mit Moos belegte Holzgeflechtzaun marode sei und wegen des zweimaligen Einbruches in Haus 1 der Wohnungseigentümeranlage eine abgeschlossenerer Variante der Einfriedung erforderlich wäre. Denn in dem angefochtenen Beschluss handelt es sich um eine erhebliche Abweichung von dem bisherigen Status mit anderem Funktionsinhalt wie die bisherige Einfriedung. Zu einer Modernisierungsmaßnahme zählen solche Veränderungen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und die den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig erhöhen, die zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse führen oder die eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (in Anlehnung an § 559 Abs. 1 BGB; vgl. Bär-

mann-Merle, Kommentar zum WEG, 12. Aufl. § 22 Rnr. 342 ff.). Dabei ist die Beschlusskompetenz des § 22 Abs. 2 S. 1 WEG auch bezogen auf eine Anpassung an den Stand der Technik. Auch unter Berücksichtigung einer Änderung des optischen Eindrucks von der Wohnanlage durch Ersetzung des Holzgeflechtzaunes durch einen Stahlstabmattenzaun wird die vorhergehende Zweckrichtung durch die Ersatzmaßnahme nicht erfüllt und die bauliche Veränderung geht insoweit über eine Modernisierung mit den vorgenannten Zielrichtungen hinaus. Denn der Holzgeflechtzaun mit seiner Höhe von 1,90 m sollte auch einen Sichtschutz darstellen, wie bereits aus dem Text zu TOP 08 der Eigentümerversammlung vom 24.10.2012 hervorgeht. Dies umfasst auch gerade dieses Interesse der Klägerin, das sie nochmals im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 23.10.2013 zum Ausdruck brachte. Darüber hinaus ist ein bloß 1,28 m hoher Stabmattenmetallzaun, der zudem mit einer Tür bzw. einem Tor versehen ist, nicht geeignet, einen etwaigen Einbruchdiebstahl zu verhindern. Es verbleibt hiernach bei einer baulichen Maßnahme, die über eine Modernisierung hinausgeht.

Mit der Veränderung der Grenzschutzeinrichtung zwischen Haus 1 und dem Abschluss des Grundstücks im hinteren Teil und der Schaffung einer weiteren Zugangsmöglichkeit zum Gemeinschaftseigentum sind die weiteren Rechte der Klägerin auch nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Ob eine Inanspruchnahme von Gemeinschaftseigentum durch einen Teil der Wohnungseigentümer erheblich ist und der betroffene Wohnungseigentümer einen Nachteil hinnehmen muss, ist dann anzunehmen, wenn sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (vgl. BGHZ 146, 241 (246)). Dabei spielen auch die örtlichen Gegebenheiten, die Lage, die Bauweise, der Charakter des Grundstücks und des Gebäudes, die Auswirkung auf das Eigentum und Gesundheit sowie die Zweckbestimmung eine Rolle (vgl. Bärmann-Klein, a.a.O., 12. Aufl. § 14 Rnr. 11 m.w.N.).

Dahingestellt kann bleiben, ob der Beschluss 08 mit der Formulierung, dass „ein abschließbares Tor“ errichtet werden soll, Bestimmtheitsgrundsätzen genügt. Hier ist etwa die Frage, wer Zugang zu dem Schlüssel haben soll oder wem der Schlüssel ausgehändigt werden soll und wie die Betretensregelung aussehen soll, nicht geregelt. Alleine die Tatsache, dass eine weitere Zugangsmöglichkeit auf das Grundstück durch das Grundstückstraße 7 möglich ist, führt zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung jedes der Wohnungseigentümer, da das Wohnungseigentum über einen weiteren Zugang betretbar ist. Eine Unerheblichkeit der Beeinträchtigung der Rechte der Klägerin ergibt sich auch nicht daraus, dass zwei weitere Zugänge von dem Grundstückstraße 7 auf das Grundstückstraße 5 sich bereits befinden. Denn mit der Öffnung der Grenzeinrichtung im hinteren Teil des Gemeinschaftsgrundstückes ist die Zurücklegung einer weiteren Strecke über das Gemein-

schaftseigentum erforderlich. Indes kann nach den in Augenschein genommenen Fotos nicht ersehen werden, dass durch eine erhöhte Frequenz über die Rasenfläche diese darunter leiden soll. Insbesondere die Überwindung eines 1,28 m hohen, wenn auch aus Stahlstabmatten bestehenden Zaunes ist einfacher möglich, als die Überwindung eines 1,90 m hohen Zaunes. Zwar mag ein Holzgeflechtzaun durch Beschädigung kein entsprechender Schutz insoweit für potentielle Einbrecher möglich sein, jedoch ist ein niedriger Zaun mit einem entsprechenden Tor, welches gleichsam geöffnet werden kann, selbst wenn dieses abgeschlossen ist, keine hinreichende Maßnahme.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 93, 708 Nr. 11, 711 ZPO sowie §§ 63, 48 GKG i.V.m. § 49 a Abs. 1 GKG.

.....
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 13.11.2013