

WEGnews

Ausgabe März 2019

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [205]

Balkonanbau ist eine Modernisierung!

Errichtung eines Balkons als Modernisierungsmaßnahme zur Wohnwertverbesserung i. S. d. § 22 II WEG.

LG Frankfurt am Main
Urteil v. 12.11.2018 – 2-09 34/18

Der Fall:

Eine WEG besteht aus 8 Wohnungseinheiten. Die Verwaltung lud zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ein. Gegenstand der Beschlussfassung war der Anbau von Vorstellbalkonen auf der Westseite.

Die Eigentümer beschlossen mehrheitlich mit einer Gegenstimme (Ja: 843,75/1.000 MEA, Nein: 156,25/1.000 MEA), die Erstellung von 8 Vorstellbalkonen auf der Rückseite (Gartenseite) der Liegenschaft.

Eine Wohnungseigentümerin (Klägerin) war damit nicht einverstanden. Die Klägerin trug vor, dass es sich bei den beschlossenen Vorstellbalkonen um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG und nicht um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG handelt.

Die Maßnahme hätte deshalb nur einstimmig beschlossen werden dürfen. Sie befürchte durch den Anbau der Balkone auf der Westseite, dass ihr der freie und ungehinderte Blick in den Himmel verstellt würde. Sie befürchte weiter, dass ihr Schlafzimmer dann eingesehen werden könne.

Das Problem:

Seit dem 1.7.2007 wurde der WEG die Beschlusskompetenz eingeräumt, Modernisierungsmaßnahmen i. S. der mietrechtlichen Regelungen des § 555b BGB

mit doppelt qualifizierter Mehrheit (eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des Kopfprinzips und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile) zu beschließen.

Im vorliegenden Fall musste das Gericht die schwierige Abgrenzung zwischen der Bauliche Veränderung und Modernisierungsmaßnahme vornehmen.

Die WEG hat im Rahmen der Klagebegründung vorgetragen, dass der nachträgliche Einbau von Balkonen eine Gebrauchswerterhöhung der Wohnungen darstelle und somit eine Modernisierungsmaßnahme sei.

Die Entscheidung des LG:

Nach Ansicht des Gerichtes liegt eine Modernisierungsmaßnahme vor, so dass die Berufung abgelehnt wurde.

Was unter einer Modernisierung zu verstehen ist, ergibt sich aus der Heranziehung der mietrechtlichen Regelung des § 555b BGB.

Dabei entspricht es ständiger Rechtsprechung, dass durch den Einbau eines bisher nicht vorhandenen Balkons die Wohnverhältnisse verbessert werden, da die Anbringung eines Balkons jedenfalls im städtischen Bereich als Maßnahme zur Wohnwertverbesserung anerkannt wird. Dies ist im vorliegenden Fall ebenso zu beurteilen.

In Anbetracht der von beiden Parteien zusätzlich vorgelegten und in der mündlichen Verhandlung in Augenschein genommenen Lichtbilder, wird auch die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert.

Vielmehr soll das gesamte Gebäude einheitlich Vorstellbalkone erhalten, wie sie zum Teil auch bereits in den umliegenden Gebäuden vorhanden sind. Insofern entsteht hierdurch keine optische Beeinträchtigung und auch kein uneinheitlicher Gesamteindruck, da das Gebäude gerade einheitlich diese Balkone erhält und sich zudem solche auch schon in der Nachbarschaft durchaus befinden. Eine unbillige Beeinträchtigung wie das erhöhte Einbruchrisiko, Lichteinfall etc. sah das Gericht ebenfalls nicht.

Praxis-Tipp:

Eine „gute“ Entscheidung für die Praxis.

Allerdings fällt auf, dass die Abstimmung nach Miteigentumsanteilen erfolgte. Nach der gesetzlichen Definition (§ 22 Abs. 2 WEG) ist zwingend eine Abstimmung nach dem Kopfprinzip durchzuführen.

Unter Umständen kann dann auch ein anderes Abstimmungsergebnis herauskommen, insbesondere wenn Mehrheits-eigentümer vorhanden sind.

Das Gericht ist hierauf nicht explizit eingegangen, so dass davon auszugehen ist, dass die korrekte Mehrheit auch erreicht wurde. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ