

Einer Baulichen Veränderung muss ausdrücklich zugestimmt werden

In der Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft war ursprünglich bestimmt worden, dass der zukünftige Anbau oder Ausbau eines Balkons durch die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zu dulden ist.

Jahre später sollte dann ein Balkon angebaut werden. Die Entscheidung hierüber wurde den Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Da nicht alle Mitglieder zustimmten, wurde die Entscheidung als Ablehnung gewertet. Gegen diesen Negativbeschluss reichte der betroffene Wohnungseigentümer Anfechtungsklage ein um eine Zustimmung gerichtlich durchzusetzen.

Das LG Berlin entschied, dass der erstmalige Anbau eines Balkons eine bauliche Veränderung darstellt. Gemäß § 22 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen einer baulichen Veränderung alle Wohnungseigentümer zustimmen, die hierdurch in ihren Rechten betroffen werden.

Da der geplante Anbau des Balkons eine optische Veränderung des Gemeinschaftseigentums und des Erscheinungsbildes der Wohneigentumsanlage darstellte, wurden hierdurch alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft in ihren Rechten berührt.

Folglich hätten auch alle Wohnungseigentümer dem Beschluss zustimmen müssen. Da dies nicht der Fall war, wurde der Beschluss vom Versammlungsleiter richtig als Ablehnungsbeschluss eingestuft. Eine einfache Mehrheit war nicht ausreichend.

Die in der Teilungserklärung geregelte Duldungspflicht der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zum Anbau eines Balkons diene lediglich dazu, den späteren Anbau eines Balkons grundsätzlich zu ermöglichen.

Eine ausdrückliche Zustimmung aller betroffenen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft per Beschluss war dennoch erforderlich (LG Berlin, Urteil v. 16.07.13, Az. 55 S 171/12).