



KATZENNETZ AUF DEM BALKON ALS BAULICHE VERÄNDERUNG - § 22 WEG

24.01.2012 Fachinformation

Das AG Oberhausen hat mit Urteil vom 10. Mai 2011 (34 C 130/10) in ZMR 2012/62 f. entschieden, dass ein Katzennetz inkl. Ständerwerk auf dem Balkon eine gemäß § 22 Abs. 1 WEG unzulässige bauliche Veränderung darstellt, die die übrigen Wohnungseigentümer nicht unerheblich beeinträchtigt. Ein Anspruch auf eine solche Zustimmung besteht nach Auffassung des Gerichtes nicht. Das Gericht hat darüber hinaus entschieden, dass es unerheblich für das Vorliegen einer baulichen Veränderung ist, ob ein Substanzeingriff in das Gemeinschaftseigentum vorliegt. Eine bauliche Veränderung ohne erhebliche Substanzeingriffe liegt schon in der Änderung der Farbgestaltung der Fassade. Im zu entscheidenden Fall verfügte die Wohnung des Klägers im Erdgeschoss über einen ca. 12 m langen Balkon. Auf diesem hat er unter Zuhilfenahme diverser Querverstrebungen ein sog. Katzennetz errichtet. Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 24. November 2010 beantragte er für die Anbringung des Katzennetzes inkl. Ständerwerk die nachträgliche Zustimmung (Genehmigung) der Wohnungseigentümer. Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Hiergegen wehrte sich der Kläger. Das Gericht hat entschieden, dass der angefochtene Beschluss nicht ungültig war, weil er ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Das streitgegenständliche Katzennetz stellt nach Auffassung des Gerichtes gemäß § 22 Abs. 1 WEG eine unzulässige bauliche Veränderung dar, die die übrigen Wohnungseigentümer nicht unerheblich beeinträchtigt. Daher ist hierfür die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich. Diese wurde nicht erteilt und ein solcher Anspruch besteht nach Auffassung des Gerichtes auch nicht. Eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 S. 1 ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die vom Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Unerheblich für das Vorliegen einer baulichen Veränderung ist, ob ein Substanzeingriff in das Gemeinschaftseigentum vorliegt. Somit war es auch völlig unerheblich, ob das Katzennetz mit seinem Ständerwerk fest in dem Gemeinschaftseigentum, nämlich in der betonartig ausgeführten Balkonbrüstung verankert ist, oder nicht. Durch das Katzennetz wird die Balkonbrüstung baulich umgestaltet und das Gesamtbild der rückwärtigen Hausfassade. Zu einer solchen einseitigen Umgestaltung ist der Kläger als Wohnungseigentümer nicht befugt, weil sich sein Sondereigentum nicht auf die optische Gestaltung der Hausfassade erstreckt. Bereits die Balkonbrüstung ist, da sie mitprägend für die optische Gestaltung der Fassade ist, Gemeinschaftseigentum. Demzufolge stellt schon der dauerhafte Aufbau der streitgegenständlichen Konstruktion auf dieser Balkonbrüstung eine Umgestaltung bzw. Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar, ohne dass es auf die technischen Einzelheiten der Befestigung ankommt. Durch das Katzennetz werden die Wohnungseigentümer auch ungebührlich im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigt. Die Konstruktion fällt sofort ins Auge, wenn man sie hinter der Fassade betrachtet. Dieser Eindruck wird noch dadurch verstärkt, dass der Kläger auffällige blau gestrichene Querverstrebungen zur Befestigung des Katzennetzes verwendet hat. Diese Farbe passt in keiner Weise zu der sonstigen Farbgestaltung der Fassade, welche von rotbraunen Klinkern und grauem Beton dominiert wird. Die optisch sehr auffällige Konstruktion stört entscheidend bei unbefangener Betrachtung das Gesamtbild der Hausfassade. Darin liegt zugleich ein nicht hinzunehmender Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer. Aufgrund der Tatsache, dass der Kläger keinen Anspruch auf Zustimmung zur baulichen Veränderung hat, ist auch der Beschluss, in dem die Zustimmung verweigert wurde, nicht zu beanstanden. Download: Urteil AG Oberhausen

Downloads

18EF772_02-12%20Katzennetz

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/katzennetz-auf-dem-balkon-als-bauliche-veraenderung-ss-22-weg>