



Landgericht Köln, Beschluss vom 11.02.2008, Az. 29 T 205/06

Gründe

I.

1Die Antragsteller und die Antragsgegner sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft C-Straße 9/ T-Straße 13-17 in K. Der Antragsteller ist Sondereigentümer der Eigentumseinheit im 18. Obergeschoss. Mit der angefochtenen Entscheidung, auf die wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht den Antrag des Antragstellers auf Ungültigerklärung des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 10.05.2005 zu den Tagesordnungspunkt („TOP“) 8 (Auftrag an die Verwaltung zur Außerbetriebsetzung der Beleuchtungskette am Geländer der Eigentumseinheit im 18. Obergeschoss) zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich der Antragsteller im Wege der sofortigen Beschwerde. In der Begründung der sofortigen Beschwerde hebt er hervor, dass es sich bei der streitgegenständlichen Lichterkette nicht um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG handele. Insbesondere handele es sich nicht um eine wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Objekts. Er - der Antragsteller - und seine Ehefrau hätten ein Sicherheitsinteresse während der Abend- und Nachtstunden, dem die Beleuchtung Rechnung trage. Es handele sich zudem um einen zulässigen Gebrauch des Sondereigentums. Zudem sei fraglich, ob es sich um eine bauliche Veränderung handeln könne, da die Lichterkette mit der Brüstung nicht fest verbunden sei.

2Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung sowie die Schriftsätze der Beteiligten Bezug genommen.

II.

3Die gemäß § 45 Abs. 1 WEG statthafte Beschwerde ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerde hat aber in der Sache keinen Erfolg. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts in dem angefochtenen Beschluss Bezug genommen. Es besteht lediglich Anlass zu folgenden ergänzenden Ausführungen:

4Die Kammer hat Beweis erhoben durch Inaugenscheinnahme der streitgegenständlichen Lichterkette am 15.10.2007 durch zwei ihrer Mitglieder als beauftragte Richter. Die zur Zeit des Ortstermins neu angebrachte Lichterkette an der Brüstung des Balkons des Antragstellers bestand nach Angaben der Ehefrau des Antragstellers aus LED Leuchten und leuchtete hell weiß-bläulich und war sowohl vom E.platz als auch vom T-H-Ring und von der R Straße aus gut erkennbar.

5Nach Auffassung der Kammer handelt es sich bei der von der Antragstellerseite angebrachten streitgegenständlichen Lichterkette - wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat - um eine bauliche Veränderung an dem Balkongeländer im Sinne des § 22 WEG, da der optische Gesamteindruck des äußeren Erscheinungsbilds der Wohnanlage durch die Lichterkette verändert worden ist. Zwar teilt die Kammer die Ansicht der Antragsgegner nicht, dass die Lichterkette den Eindruck erwecke, es handele sich bei dem Gebäude um ein Etablissement des Rotlichtmilieus. Dennoch ist das äußere Erscheinungsbild der Wohnungsanlage wesentlich verändert, denn bei Dunkelheit ist die streitgegenständliche Lichterkette deutlich schon von weitem zu erkennen. An der Beurteilung ändert sich nichts dadurch, dass die Lichterkette unmittelbar vor dem Haus stehend nicht zu sehen ist. Auch überzeugt der Vortrag des Antragstellers nicht, dass die Lichterkette keine bauliche Veränderung darstelle, da sie nur mit Kabelbindern und Tesafilm befestigt sei. Denn durch diese Verbindung mit dem Balkongeländer und nach dem Willen des Antragstellers ist die streitgegenständliche Lichterkette dauerhaft mit dem Geländer verbunden.

6Die Vorstellung, dass andere Miteigentümer ebenfalls eine solche Lichterkette an ihrem Balkongeländer anbringen könnten, macht deutlich, dass der optische Gesamteindruck des Hauses sich durch das Anbringen der Lichterkette nicht nur bereits jetzt wesentlich verändert hat, sondern sich noch weiter erheblich verändern könnte. Deswegen handelt es sich nach Auffassung der Kammer um einen Fall des § 22 WEG, der zu einer Zustimmungsbedürftigkeit der anderen Miteigentümer führt. Die Ausnahme von der Zustimmungsbedürftigkeit gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG in Verbindung mit § 14 WEG greift nicht ein, da die streitgegenständliche Lichterkette durch die Veränderung des optischen Gesamteindrucks eine Beeinträchtigung der anderen Miteigentümer darstellt.

7Nach Auffassung der Kammer ist die streitgegenständliche Lichterkette objektiv nicht geeignet das von der Antragstellerseite angeführte Sicherheitsinteresse zu befriedigen, es handelt sich demnach lediglich um ein subjektives Empfinden des Antragstellers und seiner Ehefrau, das im Rahmen der Prüfung der §§ 22 Abs. 1, 14 WEG keine Berücksichtigung findet. Um die Wohnung des Antragstellers vor Einbrechern zu schützen, gibt es andere Maßnahmen, die nach Auffassung der Kammer wesentlich effektiver wären als die Lichterkette (z. B. Bewegungsmelder) und keine Beeinträchtigung der anderen Miteigentümer darstellen würden.

III.

8Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Da der Antragsteller mit seiner Beschwerde unterliegt, waren ihm die Gerichtskosten aufzuerlegen. Für die Anordnung einer Erstattungspflicht bezüglich der außergerichtlichen Kosten bestand keine Veranlassung.

Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren: 1.000,00 €

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de