

Landgericht Erfurt

BESCHLUSS

§§ 14 Nr., 22 Abs. 1 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft besitzt die Beschlusskompetenz, den Einbau eines Treppenliftes zu beschließen.**
- 2. Ein derartiger Beschluss ist auch nicht deshalb nichtig, wenn er vornehmlich nur einem Eigentümer zugutekommt.**
- 3. Erfasst der Beschluss seinem Inhalt nach lediglich die Durchführung der Baumaßnahme, kann hier auch keine durch Beschlussfassung erfolgte unzulässige Begründung von Sondereigentum gesehen werden.**

LG Erfurt, Beschluss vom 19.02.2002; Az.: 7 T 575/01

Tatbestand:

Die Parteien sind Wohnungseigentümer einer Eigentümergeinschaft. In der Wohnungseigentumsanlage befinden sich im Erdgeschoss eine Apotheke, die von dem Antragsteller betrieben wird, sowie eine Filiale einer Bank und ein Büro des Lohnsteuerhilfvereins. Die Geschäftsräume der Bank, die das Gebäude errichtete, und des Lohnsteuerhilfvereins sind nur über eine Außentreppe zu erreichen. Die zunächst mit einem offenen Geländer versehene Treppe wurde später als Betontreppe neu errichtet und ein Treppenlift eingebaut. Der Treppenlift dient in erster Linie einer Wohnungseigentümerin, deren Mieterin des gewerblich genutzten Eigentumsanteils gehbehindert ist. Am 14.11.2000 fand eine außerordentliche Eigentümerversammlung statt, in der unter TOP 2 beschlossen wurde:

Die Versammlung beschließt mit 4 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme, dass der Treppenbau in der vom Ing.-Büro I. vorgelegten Form befürwortet wird. Unterschriftsberechtigt ist der Verwalter.

Mit Ausnahme der Eheleute A haben alle Miteigentümer an der Versammlung teilgenommen. Der Antragsteller hat beantragt, den Beschluss für ungültig zu erklären. Nach Versäumung der Anfechtungsfrist meint er, dass die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich gewesen sei, mindestens jedoch seine eigene, da er durch die Veränderung über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werde, § 22 WEG. Durch die Betonmauern im Eingangsbereich sei die Außenwerbung der Apotheke von der Straße aus nicht mehr von allen Seiten einzusehen, so dass mit Kundenverlusten zu rechnen sei. Die Lichtverhältnisse nachts hätten sich durch den Vorbau verschlechtert. Durch den Treppenlift sei ein Sondernutzungsrecht einer Wohnungseigentümerin am Gemeinschaftseigentum begründet worden, wozu der Wohnungseigentümerversammlung die Beschlusskompetenz fehle.

Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen, und zwar im Wesentlichen mit der Begründung, dass die Anfechtung nicht fristgerecht erfolgt sei und dass Nichtigkeitsgründe nicht vorlägen. Die sofortige Beschwerde hatte keinen Erfolg.

Entscheidungsgründe:

II. Eine Nichtigkeit des Beschlusses vom 14.11.2001 liegt nicht vor. Diese kann insbesondere nicht daraus hergeleitet werden, dass der Beschluss vom 14. 11. 2001 gem. § 22 Abs. 1 WEG i.V. mit der Regelung zu Nr. 8 der Gemeinschaftsordnung der Einstimmigkeit bedurft hätte.

Dabei kann dahinstehen, ob es sich um eine Baumaßnahme handelt, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht - wofür einiges spricht - und ob hierdurch die Rechte des Antragstellers über Gebühr beeinträchtigt werden. Denn selbst wenn es sich um eine nur einstimmig zu beschließende Maßnahme handeln sollte, führte ein Verstoß gegen § 22 Abs. 1 WEG nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, der sich die Kammer anschließt, nur zur Anfechtbarkeit eines Mehrheitsbeschlusses, nicht aber zu dessen Nichtigkeit (vgl. BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 = NZM 2000, 1184; BayObLG, NZM 2001, 133; Palandt/Bassenge, BGB, 61. Aufl., § 22 WEG Rdnr. 15). Eine Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung geschlossenen Beschlüsse könnte sich nur daraus ergeben, dass der Wohnungseigentümerversammlung die absolute Beschlusskompetenz fehlte. Dies ist anzunehmen, wenn eine Angelegenheit weder durch das WEG noch durch Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen ist und der Mehrheit daher von vornherein jede Beschlusskompetenz fehlt, so dass die Wohnungseigentümerversammlung für eine Beschlussfassung absolut unzuständig ist (BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 = NZM 2000, 1184).

So verhält es sich aber in Angelegenheiten, welche die Regelung des Gebrauchs (§ 15 WEG), der Verwaltung (§ 21 WEG) und der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) betreffen, gerade nicht. Hier räumt das Gesetz den Wohnungseigentümern ausdrücklich die Möglichkeit einer Mehrheitsentscheidung ein, sofern es um eine „ordnungsgemäße“ Maßnahme geht. Die Wohnungseigentümerversammlung ist also nicht von vornherein für eine Beschlussfassung absolut unzuständig. Sie darf nur keine Beschlüsse fassen, die über die „Ordnungsgemäßheit“ des Gebrauchs, der Verwaltung und der Instandhaltung hinausgehen. Da dies aber von den Umständen des Einzelfalls abhängt und die Frage der Abgrenzung vielfach nicht leicht zu entscheiden ist, kann die Beschlusszuständigkeit nicht davon abhängen, ob eine Maßnahme ordnungsgemäß ist. Die „Ordnungsmäßigkeit“ ist aus Gründen der Rechtssicherheit nicht kompetenzbegründend, so dass in diesen Angelegenheiten für Gebrauchs-, Verwaltungs- und Instandsetzungsregelungen bestandskräftige Mehrheitsbeschlüsse gültig sind, auch wenn der Regelungsgegenstand den Abschluss einer Vereinbarung oder Einstimmigkeit erfordert hätte (BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 = NZM 2000, 1184).

Die Regelung in Nr. 8 der Gemeinschaftsordnung führt zu keinem anderen Ergebnis, da sie ihrerseits sogar ausdrücklich Beschlüsse über bauliche Veränderungen i.S. des § 22 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit gestattet, sofern dadurch nicht die Rechte einzelner Wohnungseigentümer über das im WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine absolute Beschlusszuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung liegt auch nach der Gemeinschaftsordnung nicht vor.

Der Antragsteller kann ferner nicht mit Erfolg einwenden, dass der Beschluss deshalb nichtig sei, weil einer Eigentümerin zu Lasten der übrigen Miteigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem Treppenlift eingeräumt worden sei. Zwar wäre die Eigentümerversammlung zur Begründung eines Sondernutzungsrechts absolut unzuständig, so dass ein Beschluss, der dieses zum Gegenstand hätte, nichtig wäre. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch Vereinbarung, nicht auch durch bestandskräftig gewordenen Mehrheitsbeschluss begründet werden (BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500 = NZM 2000, 1184). Aus dem angegriffenen Beschluss lässt sich jedoch die Bestellung eines Sondernutzungsrechts für die Wohnungseigentümerin nicht herleiten. Es mag sein, dass der vorhandene Treppenlift faktisch nur einer Wohnungseigentümerin bzw. deren Mieterin zugutekommt. Eine solche alleinige Nutzung bzw. deren rechtliche Absicherung ist aber nicht Gegenstand der Beschlussfassung vom 14.11.2000 gewesen. Es ist weder eine Bestimmung dazu getroffen worden, ob ein Sondernutzungsrecht entstehen noch welchem bestimmten Miteigentümer es zustehen soll. Der Beschluss erfasst seinem Inhalt nach vielmehr lediglich die Durchführung der Baumaßnahme. Dass der Lift in erster Linie durch die Mieterin der Wohnungseigentümerin genutzt wird und von dem Versorgungsamt finanziert wurde, hat - abgesehen davon, dass es dem Antragsteller weniger um diese (sicherlich begrüßenswerte) Einrichtung als vielmehr um die bauliche Gestaltung geht - nicht die Einräumung oder Begründung eines Sondernutzungsrechts zur Folge. Ein Sondernutzungsrecht kann nur durch Eintragung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder durch eine Vereinbarung i.S. des § 10 Abs. 2 WEG, d.h. mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer, begründet werden (*OLG Frankfurt a.M.*, Rpfleger 1980, 391; *Niefenführ/Schulze*, WEG, 4. Aufl., § 15 Rdnr. 9). Die Neueinräumung eines Sondernutzungsrechts bedarf stets der Vereinbarung aller Wohnungseigentümer (*Weitnauer/Lüke*, WEG, 8. Aufl., § 15 Rdnr. 37). Es kann insbesondere nicht durch „Ersitzung“ oder langanhaltenden Gebrauch begründet werden (*Niefenführ/Schulze*, § 15 Rdnr. 10).