

# **Amtsgericht Ahrensburg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 14, 22, 43 Nr. 4, 46 WEG

- 1. Die nachträgliche Bildung einer Untergemeinschaft in Abweichung von der Teilungserklärung kommt nur in Betracht, wenn dies in einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer so festgelegt wird.**
- 2. Ein solcher Beschluss ist von vornherein wegen sogenannter absoluter Beschlussunzuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung nichtig.**
- 3. Bei dem Anbau des Außenfahrstuhls handelt es sich damit um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG, der grundsätzlich alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen, denn ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG ist bei einem Anbau stets anzunehmen.**

AG Ahrensburg, Urteil vom 02.04.2014; Az.: 37 C 23/13

### **Tenor:**

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.06.2012 zu TOP 8 (Anbau eines Fahrstuhles) ist ungültig.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.06.2013 zu TOP 7.a) (Erstellung Aufzugsanlage) und zu TOP 7.d) (Beauftragung eines Fachplaners) werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger ist zusammen mit seinem Bruder Wolfgang Küstermann Bruchteilseigentümer der Wohnung Nr. 3 zu je 1/2. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 24 Wohneinheiten und sechs Gewerbeeinheiten, insgesamt 30 Einheiten. Das Gebäude ist zur Straße hin belegen und gestaltet sich wie ein "umgekehrtes T". Es hat 2 Obergeschosse. Die rechts neben dem Gebäude liegende Zufahrt führt zu dem hinter dem Gebäude gelegenen Parkplatz. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist unter anderem ein Penny-Markt

angesiedelt. Zu den Örtlichkeiten wird auf die zur Akte gereichten Fotografien (Anlagen K 5 bis K 7) Bezug genommen. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist geregelt durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vom 04.06.1973. Zum Inhalt der Teilungserklärung wird Bezug genommen auf die Anlage K 1. Die Kläger wenden sich gegen verschiedene Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend den Anbau eines Außenfahrstuhls. Ausweislich des Protokolls der Wohnungseigentümersammlung vom 21.06.2012 waren bei der Beschlussfassung 7.710,7100 von 10.000,0000 Miteigentumsanteile bzw. 21 von 26 Köpfen anwesend.

Unter TOP 8 (Anbau eines Fahrstuhls) ist folgendes protokolliert: „Weil viele Eigentümer bereits ein höheres Alter erreicht haben und um einen barrierefreien Wohnungszugang zu erreichen, wurde einstimmig, d.h. auch mit doppelt qualifizierter Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 bzw. § 16 Abs. 4 WEG, abweichend von dem in der Teilungserklärung vereinbarten Wertstimmrecht, nach dem gesetzlichen Kopfstimmrecht des § 25 Abs. 2 WEG beschlossen, am Gebäude einen Fahrstuhl mit den hier folgenden Regelungen anzubauen.

Es soll eine Station in der Tiefgarage, eine Station im EG auf dem Parkplatz und jeweils eine Station in der 1. und 2. Etage geben. Herr ..., als Sondernutzungsberechtigter des Parkdecks, hat dem Vorhaben zugestimmt.

Die Kosten betragen nach einer überwiegend auf Angeboten basierenden Schätzung ca. € 175.000,00. Jeder Eigentümer kann seinen Anteil über ein KfW-Darlehen finanzieren. Die laufenden Kosten (Vollwartung, Prüfung, Notruf) betragen ca. € 6000,00 p.a.

Es wurde eine Fahrstuhlgemeinschaft gebildet, bestehend aus 13 Eigentümern.

Die Mitgliedschaft in der Fahrstuhlgemeinschaft ist unkündbar und mit der Wohnung verbunden; sie ist nur insgesamt übertragbar. Die Nutzung des Fahrstuhls ist nur den Mitgliedern der Fahrstuhlgemeinschaft sowie deren Mietern und Besuchern gestattet. Dies soll durch Schlüssel o.ä. gewährleistet werden.

Die Baukosten, die lfd. Betriebskosten und eventuelle Instandhaltungen sind nur von den Mitgliedern der Fahrstuhlgemeinschaft zu tragen. Alle übrigen Eigentümer sind von sämtlichen Kosten und von der Nutzung ausgeschlossen.

Die Kosten sollen nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, so dass für größere Wohnungen mehr bezahlt wird, als für kleinere. Für Herrn Dr. A wird der Anteil nur auf zwei seiner drei Wohnungen berechnet. Somit werden die gesamten Kosten nach den Miteigentumsanteilen von insgesamt 14 Wohnungen umgelegt.

Alle übrigen Eigentümer haben das Recht, zu einem beliebigen Zeitpunkt später selbst oder auch erst durch einen Rechtsnachfolger der Fahrstuhlgemeinschaft beizutreten. Dann wären die nach Fertigstellung zu ermittelnden durchschnittlich gezahlten Kosten für eine Wohnung, die je nach Änderung des Lebenshaltungskostenindex anzupassen sind, in eine neu zu bildende "Rücklage Fahrstuhl" einzuzahlen und die anteiligen lfd. Kosten zu übernehmen. Diese neue Rücklage soll für künftige nicht über die abzuschließende Vollwartung abgedeckte Instandhaltungen zur Verfügung stehen. Über die Verwendung dieser Rücklage

sollen ausschließlich die Mitglieder der Fahrstuhlgemeinschaft mit einfacher Mehrheit der Anwesenden nach Miteigentumsanteilen entscheiden.

Der Einbau soll in 2013 erfolgen. Auf einer außerordentlichen Versammlung, voraussichtlich im Herbst 2012, soll ein bis dahin zu erstellender Detailplan mit verbindlichen Angeboten sowie die Höhe und Fälligkeit der Umlagen beschlossen und ggf. ein Finanzierungsberater der KfW eingeladen werden.

Zur Erarbeitung dieses Detailplanes einschl. der Angebotsauswahl wird ein Planungsausschuss gebildet, der aus dem Beirat, der Verwaltung und Frau B besteht. Alle übrigen Mitglieder der Fahrstuhlgemeinschaft haben die Gelegenheit, sich bei Interesse bis Ende Juli 2012 bei der Verwaltung zu melden, um bei dem Planungsausschuss mitzuwirken.

Stimmrecht auf dieser Versammlung, die in jedem Fall, unabhängig von der Anzahl der Erschienenen, beschlussfähig sein wird, haben nur die Mitglieder der Fahrstuhlgemeinschaft. Jeder Eigentümer, der noch nicht beigetreten ist, hat Gelegenheit, die spätestens auf dieser Versammlung nachzuholen. Jedes zusätzliche Mitglied reduziert die anteiligen Kosten für alle. Erst nach Fertigstellung beitretende Eigentümer haben somit einen höheren Beitrag zu bezahlen, als wenn sie gleich beigetreten werden."

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.06.2013 wurde ausweislich des Protokolls unter TOP 7.a) dann mit 7.996,14/10.000,00 MEA (20 Köpfe) beschlossen, "dass die Aufzugsanlage an der Außenwand zwischen der Außentreppe zum Heizungskeller und der Laderampe des Penny-Marktes, gemäß der Zeichnung, die der Einladung zu dieser Versammlung beigelegt war, aufgestellt werden soll." Ausweislich der Zeichnung (Anlagenkonvolut K 4) soll die Fahrstuhlanlage entgegen der ursprünglichen Planung nunmehr an dem im rechten Winkel von der Straße wegführenden Gebäudeteil errichtet werden, und zwar vor der Wohnung des Klägers. Der Fahrstuhlschacht soll danach rechts versetzt neben der Wohnungseingangstür des Klägers und unmittelbar vor einem Zimmerfenster errichtet werden.

Unter TOP 7.d) wurde beschlossen, "einen Fachplaner mit den Leistungsphasen 1-9 gemäß HOAI, für die Errichtung der Fahrstuhlanlage, zu beauftragen."

Der Kläger ist hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses zu TOP 8 der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.06.2012 der Auffassung, dass dieser aus sich heraus so unverständlich sei, dass er nichtig sei. Der Beschluss habe keinen durchführbaren Inhalt und überschreite die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies betreffe insbesondere die Bildung einer Fahrstuhlgemeinschaft, die Umlage der Kosten innerhalb der Fahrstuhlgemeinschaft, den späteren Beitritt zu der Fahrstuhlgemeinschaft und die Stimmrechtsbeschränkungen für die nachfolgenden Detailplanungen im Hinblick auf den Fahrstuhlbau. Der Beschluss statuiere eine unzulässige Untergemeinschaft bzw. eine Innengesellschaft innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft. Außerdem fehle es an Transparenz bezüglich der Mitgliedschaft in der Fahrstuhlgemeinschaft.

Der Kläger ist hinsichtlich der Beschlussfassung vom 20.06.2013 zu TOP 7.a) der

Meinung, dass die Errichtung der Fahrstuhlanlage als bauliche Veränderung nicht zulässig sei. Sie stelle auch keine Maßnahme der Instandsetzung oder modernisierenden Instandsetzung dar. Eine Modernisierung sei durch den Aufzug von vornherein nicht gegeben, da eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes oder eine dauerhafte Verbesserung der Wohnverhältnisse nicht gegeben sei. Außerdem werde durch den Anbau eines Außenaufzugs die Eigenart der Wohnanlage verändert. Darüber hinaus werde er durch die geplante Errichtung des Fahrstuhls an dieser Stelle unbillig beeinträchtigt, da der Fahrstuhl im 1. Obergeschoss direkt vor seiner Wohnung verlaufen würde. Dadurch komme es zu einem erhöhten Zugangsverkehr der Besucher mit einer entsprechenden Geräuschkentwicklung. Zudem werde durch den Fahrstuhlturm die Küche der Wohnung des Klägers erheblich verschattet. Darüber hinaus hätte er nach den bisher geplanten Beschlüssen auch keinen Einfluss auf etwaige Wartungsarbeiten, da er nicht an der Fahrstuhlgemeinschaft beteiligt ist. Der Beschluss vom 20.06.2013 zu TOP 7.d) entspreche ebenfalls nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, da dieser Beschluss voraussetze, dass es überhaupt einen gültigen Beschluss über die Errichtung eines Fahrstuhls und dessen grobe Lage gibt, woran es hier gerade fehle. Darüber hinaus sei der Beschluss zu unbestimmt und auch unzulässigerweise nur von den Mitgliedern der sog. Fahrstuhlgemeinschaft beschlossen worden.

Der Kläger beantragt,

1. folgende in der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 20.06.2013 gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären:

a) TOP 7.a) "Mit 7.996,14/10.000,00 MEA (20 Köpfe) X Ja wurde die doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 erreicht und damit mehrheitlich beschlossen, dass die Aufzugsanlage an der Außenwand zwischen der Außentreppe zum Heizungskeller und der Laderampe des Penny-Marktes gemäß der Zeichnung, die der Einladung zu dieser Versammlung beigelegt war, aufgestellt werden soll."

b) TOP 7.d) "Einstimmig wurde beschlossen, einen Fachplaner mit den Leistungsphasen 1-9 gemäß HOAI für die Errichtung der Fahrstuhlanlage zu beauftragen."

2. festzustellen, dass der Beschluss zu TOP 8 der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 21.06.2012 nichtig ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass hinsichtlich der grundlegenden Beschlussfassungen zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 21.06.2012 zulässig eine den internen Abstimmungen und der Kostenverteilung zwischen den an einem Fahrstuhlbaue interessierten Wohnungseigentümern dienende Gemeinschaft gebildet worden sei, durch die die den Fahrstuhlbaue

finanzierenden Wohnungseigentümer über die allein sie betreffenden Kosten der Errichtung, der Instandhaltung und Instandsetzung sowie des laufenden Betriebs der Fahrstuhl-anlage entscheiden können. Diese Bildung der Fahrstuhlgemeinschaft habe keine Minderung der Rechte der übrigen Wohnungseigentümer zur Folge. Die Kostenregelung genüge den Anforderungen des § 16 Abs. 4 WEG. Dadurch, dass nur die Mitglieder der Fahrstuhlgemeinschaft und damit die späteren Fahrstuhlnutzer an den Kosten beteiligt würden, werde dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung getragen. Die Bildung der Fahrstuhlgemeinschaft und die Umlage der Kosten sowie der spätere Beitritt und auch die Stimmrechtsbeschränkungen seien hinreichend klar geregelt. Auch der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.06.2013 zu TOP 7.a) sei nicht zu beanstanden. Der Anbau des Fahrstuhls führe zu einer dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse, so dass es sich um einen Maßnahme der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB handele. Dies gelte auch bei einem Gebäude mit nur 2 Obergeschossen. Die Maßnahme bringe keine unbillige Beeinträchtigung des Klägers gegenüber anderen Wohnungseigentümern mit sich. Es sei nicht damit zu rechnen, dass der Flur vor der Wohnung des Klägers in nennenswertem Umfang stärker frequentiert werde. Auch führe eine etwaige Verschattung der Wohnung des Klägers zu keiner unzumutbaren Belastung, sondern es handele sich dabei um zwangsläufige Nachteile. Die Beschlussfassung zu TOP 7.d) sei entsprechend dem vorangegangenen angefochtenen Beschluss zu TOP 8 zutreffend einstimmig durch die Mitglieder der Fahrstuhlgemeinschaft gefasst worden.

Ergänzend wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig und führt auch in der Sache zum Erfolg.

Dabei ist anerkannt, dass ein bruchteilsberechtigter Wohnungseigentümer allein zur Erhebung einer Anfechtungsklage befugt ist.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.06.2012 zu TOP 8 ist nichtig. Durch den sehr umfassenden Beschluss wird in Abweichung von der Teilungserklärung eine Untergemeinschaft "Fahrstuhlgemeinschaft" mit eigenen Rechten und Pflichten gebildet. Die Bildung einer solchen Untergemeinschaft ist zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern ist gelegentlich in Teilungserklärungen vorgegeben. Die nachträgliche Bildung einer Untergemeinschaft in Abweichung von der Teilungserklärung kommt jedoch nur in Betracht, wenn dies in einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer so festgelegt wird. Es müssen also sämtliche Wohnungseigentümer dieser Änderung zustimmen. Die Festlegung einer so gravierenden Maßnahme in einem Mehrheitsbeschluss kommt dagegen nicht in Betracht. Ein solcher Beschluss ist von vornherein wegen sogenannter absoluter Beschlussunzuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung nichtig (vgl. BGHZ 145, 158, 168; Bärman-Merle: WEG, § 23, Rn. 150 ff., insb. Rn. 157).

Da die Bildung dieser Untergemeinschaft die Grundlage für sämtliche weiteren zu

TOP 8 getroffenen Regelungen darstellt, kommt eine teilweise Aufrechterhaltung der unter TOP 8 weiter gefassten Beschlussteile nicht in Betracht, sondern die Beschlussfassung zu TOP 8 ist insgesamt nichtig.

Angesichts der Nichtigkeit des Beschlusses zur Bildung der Fahrstuhlgemeinschaft in TOP 8 der Wohnungseigentümersammlung vom 21.06.2012 können auch die nachfolgenden Beschlussfassungen auf der Wohnungseigentümersammlung vom 20.06.2013 zu TOP 7.a) und 7.d), die auf diesem Beschluss beruhen, keinen Bestand haben. Diese Beschlüsse widersprechen ohne gültigen Grundlagenbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 21 WEG und sind schon aus diesem Grund für ungültig zu erklären.

Darüber hinaus ist das Gericht der Auffassung, dass der Anbau eines Außenfahrstuhls zwar grundsätzlich wegen einer Verbesserung der Wohnverhältnisse als Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG anzusehen ist, die Voraussetzungen für eine zulässige Modernisierungsmaßnahme, die in Abweichung von § 22 Abs. 1 WEG mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden könnte, aber nicht gegeben sind. Dafür wäre gem. § 22 Abs. 2 WEG erforderlich, dass durch die Modernisierungsmaßnahme weder die Eigenart der Anlage verändert noch dadurch ein Wohnungseigentümer gegenüber einem anderen unbillig beeinträchtigt wird. Nach der Gesetzesbegründung wird die Eigenart der Anlage bei einem Anbau - anders als beim Einbau eines Innenfahrstuhls - jedoch regelmäßig verändert. Etwas anderes ergibt sich auch nicht für die hier betroffene Wohnungseigentumsanlage. Bei dem Anbau des Außenfahrstuhls handelt es sich damit um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG, der grundsätzlich alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen, denn ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG ist bei einem Anbau stets anzunehmen (vgl. insoweit insb. AG Konstanz, Urteil vom 13.03.2008, AZ: 12 C 17/07).

Außerdem würde der jetzt geplante Außenfahrstuhl auch zu einer unbilligen Beeinträchtigung des Klägers führen. Dabei mag dahinstehen, ob der Kläger tatsächlich durch den von ihm behaupteten zunehmenden Besucherverkehr durch den Fahrstuhl vor seiner Wohnung unbillig beeinträchtigt würde, aber eine unbillige Beeinträchtigung entstünde unzweifelhaft dadurch, dass der Fahrstuhlschacht direkt vor seiner Wohnung und einem seiner Wohnungsfenster geplant ist. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen treffen den Kläger in besonderem Maße, denn ein Fahrstuhlschacht, der unmittelbar vor seiner Wohnung entlang läuft, führt zwangsläufig zu einer Verdunkelung der Wohnung und hier sogar zu einem gänzlichen Versperren der Aussicht aus dem betroffenen Fenster.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1 und 2 ZPO.