

Landgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§§ 21 WEG, 49 a GKG, 511 Abs. 4 ZPO

- 1. Wendet sich ein Wohnungseigentümer gegen eine Beschlussfassung zur Anbringung von Rauchwarnmeldern in seiner sondernutzungsberechtigten Wohnung durch die Gemeinschaft selber allein mit der Begründung, er habe schon Rauchwarnmelder anbringen lassen, ist das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an einer ordnungsmäßigen Verwaltung nach dem ihn treffenden Kostenanteil zu bemessen.**
- 2. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führt, der bereits durch den Einbau der vom Wohnungseigentümer selbst ausgewählten Rauchwarnmeldern erreicht sei.**

LG Düsseldorf, Beschluss vom 01.07.2015 - 25 S 167/14

Die 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf hat auf die mündliche Verhandlung vom 01.06.2015 beschlossen:

Die Berufung der Kläger gegen das am 18. November 2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts Ratingen (11 C 121/14) wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft D., deren Verwalterin die Beigeladene ist.

Nach Abschnitt 14.1 der Gemeinschaftsordnung vom 8. Dezember 1998 (Bl. 29ff GA) sind die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergeinschaft diese zu tragen hat und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes von den Sondereigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile untereinander zu tragen. Nach Abschnitt 14.2 gilt die Regelung gemäß 14.1 entsprechend für die Kosten, die mit einer ordnungsgemäß beschlossenen Veränderung oder Erneuerung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Verteilungsverhältnis beschließt.

In der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 (Bl. 61ff GA) wurde unter TOP 7 wie folgt festgehalten:

TOP 7 Rauchwarnmelderpflicht in NRW

a)

Der Versammlungsleiter gibt einen ausführlichen Bericht zur Ausstattungspflicht mit Rauchwarnmeldern gemäß Landesbauordnung NRW bis zum 31.12.2016 ab. Er verweist insbesondere auf das der Einladung zur Wohnungseigentümersammlung beigefügte Informationsschreiben der Verwaltung. Es ergeht eine ca. 30minütige Diskussion darüber, ob die Wohnungseigentümergeinschaft von ihrer Beschlusskompetenz Gebrauch macht, die WEG einheitlich auszustatten.

Nach Ende der Diskussion ergehen folgende Beschlussanträge:

b) Grundsatzbeschluss:

Die Verwaltung wird ermächtigt, namens und im Auftrag auf Kosten der WEG die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern mit 10 Jahresbatterie und Q-Label (wobei die Rauchwarnmelder angekauft oder angemietet werden, siehe beigefügte Angebotsanalyse) und mit der jährlichen Wartung/Überprüfung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder zu beauftragen. Kosten Kauf für ca. 168 Geräte inkl. Montage und Fahrtkosten € 4.928,06 inkl. MwSt., Kosten Miete für ca. 168 Geräte jährlich € 681,93 inkl. MwSt. zzgl. Fahrtkosten bei der Erstmontage (Vertragslaufzeit 10 Jahre). Dabei erfolgt die Ausführung der vorbeschlossenen Maßnahme frühestens 6 Wochen nach dem Tag der heutigen Beschlussfassung um denjenigen Wohnungseigentümern, die ihr Wohnungseigentum vermietet haben Gelegenheit zu geben, die Durchführung der zuvor beschlossenen Maßnahme gegenüber den jeweiligen Mietern ordnungsgemäß anzukündigen, was den betroffenen Eigentümern ausdrücklich angeraten wird.

Abstimmungsergebnis:

Nein-Stimmen 22.009 MEA

Stimmenthaltungen 0 MEA

Ja-Stimmen 53.311 MEA

Beschlussverkündung:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mit obigem Wortlaut mehrheitlich zustande gekommen ist.

b1) Beschlussantrag Kauf:

Die Kosten des Ankaufs und der Installation der Rauchwarnmelder in Höhe von € 4.928,06 inkl. MwSt. werden durch Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung finanziert. Die laufenden Wartungskosten € 783,02 inkl. MwSt. werden aus den laufenden Mitteln der Gemeinschaft im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans bestritten. Die Kostenverteilung der Wartung erfolgt nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel, nämlich nach Miteigentumsanteilen.

Abstimmungsergebnis:

5 Nein-Stimmen, 1 Stimmenthaltung, Rest Ja-Stimmen.

Beschlussverkündung:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mit obigem Wortlaut mehrheitlich zustande gekommen ist.

b2)

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses unter b1) kann auf eine Abstimmung verzichtet werden.

c) Beschlussantrag:

Es wird vorsorglich für den Fall, dass die Ausführung der vorstehend beschlossenen Maßnahmen dadurch behindert wird, dass das Betreten einer Wohnung untersagt / die Installation der Rauchwarnmelder bzw. die Ausführung hierfür notwendiger Arbeiten nicht geduldet wird, beschlossenen, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der außergerichtlichen und gerichtlichen Durchsetzung des Anspruchs auf Zugänglichmachung der Wohnung bzw. Duldung der Installation der Rauchwarnmelder bzw. Ausführung hierfür notwendiger Arbeiten zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

0 Nein-Stimmen, 2 Stimmenthaltungen, Rest Ja-Stimmen.

Beschlussverkündung:

Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Beschluss mit obigem Wortlaut mehrheitlich zustande gekommen ist.

Die Beschlussfassungen zu TOP 7b und 7b1 haben die Kläger angefochten mit der Begründung, dass sie in ihrer Wohnung bereits im Jahr 2013 zwei Rauchmelder für 44,- € angeschafft hätten, und zwar im Schlafzimmer und im Flur. Über einen Zeitraum von 10 Jahren werden die Kläger mit unnötigen Mehrkosten in Höhe von 636,59 € (Bl. 21 GA) belastet.

Durch das angegriffene Urteil vom 18.11.2014 hat die Amtsrichterin die Klage abgewiesen. Sie hat darauf abgestellt, dass die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 WEG über eine für das Gemeinschaftseigentum anstehende Verwaltungsmaßnahme mit Stimmenmehrheit beschließen können. Dabei sei entscheidend, ob die Verwaltungsmaßnahme der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entspreche, d. h. dem bestimmungsgemäßen Zweck des betroffenen Gegenstandes Rechnung trage, dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft nütze und dem Interesse aller Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen diene. Kommen mehrere Verwaltungsmaßnahmen in Betracht, ist es Sache der Wohnungseigentümer, durch Stimmenmehrheit eine Auswahl zu treffen, d. h. es verbleibt ein Beurteilungsspielraum. Sowohl die Umsetzung der gesetzlichen Verpflichtung in der zweiten Jahreshälfte 2014 als auch die Entscheidung für eine einheitliche Ausstattung sämtlicher Wohnungen halte sich in dem den Eigentümern zustehenden Ermessen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Kläger.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des am 18.11.2014 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Ratingen die auf der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 gefassten Beschlüsse zu TOP 7b und 7b1 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

II.

Die Kammer befindet über die Zulassung der Berufung nach § 511 Abs. 4 ZPO (vgl. BGH, ZWE 2012, S. 334). Die Berufung wird nicht zugelassen.

Das Amtsgericht hat den Streitwert auf 3.183,- € festgesetzt.

Weder dieser Festsetzung noch den Urteilsgründen lässt sich entnehmen, wie hoch das Amtsgericht die Beschwer der Kläger angesetzt hat.

Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert der Beschwer 600,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Berufung zugelassen hat (§ 511 Abs. 2 ZPO).

Zugelassen hat das Amtsgericht die Berufung nicht.

Die Beschwer der Kläger beträgt nicht mehr als 600,00 EUR.

Der Wert der Beschwer der Kläger aus dem die Klage abweisenden Urteil des Amtsgerichts Ratingen vom 18. November 2014 (11 C 121/14) bestimmt sich nach ihrem wirtschaftlichen Interesse an der Abänderung des angefochtenen Urteils, wobei eine rein wirtschaftliche Betrachtung geboten ist.

Der Wert der Beschwer ist deshalb nicht notwendig identisch mit dem Gegenstandswert des erstinstanzlichen Verfahrens, sondern weicht gerade im wohnungseigentumsrechtlichen Anfechtungsprozess angesichts der differenzierenden und auch die Interessen der übrigen Beteiligten mit einbeziehenden Regelungen zum Gegenstandswert in § 49a Abs. 1 S. 1 und S. 2 GKG vielfach ab.

Das Interesse der einzelnen Wohnungseigentümer an den angefochtenen Beschlüssen unter TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 27. Mai 2014 ist geprägt durch die damit verbundenen vermögensmäßigen Folgen für die einzelnen Wohnungseigentümer, worauf auch die Kläger ihre Begründung gestützt haben.

Das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an einer ordnungsmäßigen Verwaltung ist vorliegend nach dem ihn treffenden Kostenanteil zu bemessen.

Die Kläger verfügen über einen Miteigentumsanteil von 4.985/100.000stel.

Ausgehend von Anschaffungskosten in Höhe von 4.928,06 € ergibt sich eine Belastung von 245,66 €.

Zudem fallen jährliche Wartungskosten von 783,02 €, wovon auf die Kläger 39,03 € entfallen.

Die Wartung sollte sich nicht auf ein Geschäftsjahr beschränken, sondern war auf mehrere Jahre angelegt.

In entsprechender Anwendung des § 9 ZPO wäre der dreieinhalbfache Wert der klägerischen Belastung anzusetzen. Die Kammer bemisst in derartigen Fallgestaltungen die Beschwer des Klägers jedoch nach dem fünffachen Betrag der jährlichen Belastung. Vorliegend ergibt sich danach ein Betrag von 195,15 € (5 x 39,03 €).

Die Beschwer beläuft sich damit insgesamt auf 440,81 €.

Aber selbst bei Berücksichtigung der Wartung von acht Jahren (im Anschaffungsjahr und Erneuerungsjahr fällt keine Wartung an) ergäbe sich nur eine Beschwer von 557,90 € (245,66 € + 8 x 39,03 €).

III.

Ergänzend sei auf die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes vom 17. Juni 2015 verwiesen (VIII ZR 216/14, VIII ZR 290/14). In beiden entschiedenen Fällen hatte die Vermieterin - in einem Fall eine Wohnungsbaugesellschaft, im anderen Fall eine Wohnungsbaugenossenschaft - beschlossen, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. In beiden Fällen hatten die beklagten Mieter den Einbau mit Hinweis darauf abgelehnt, dass sie bereits eigene Rauchwarnmelder angebracht hätten. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes ist der Einbau zu dulden. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" seien, werde ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung auch im Vergleich zu einem Zustand führe, der bereits durch den Einbau der vom Mieter selbst ausgewählten Rauchwarnmeldern erreicht sei.

IV.

Gelegenheit zur Rücknahme der Berufung wird binnen 2 Wochen ab Zustellung des Beschlusses gegeben.