

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 5 Nr. 6, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Eine Duldungspflicht gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG besteht nur soweit das Gemeinschaftseigentum betroffen ist.**
- 2. Werden bei der Durchführung der Maßnahme auch Teile des Sondereigentums (hier: Kabelverlegung auf Putz in der Wohnung der Kläger) berührt, ist eine mehrheitliche Genehmigung weder erforderlich noch ausreichend.**
- 3. Die Gemeinschaft hat für Eingriffe im Bereich des Sondereigentums keine Beschlusskompetenz. In diesen Fällen muss sich der anschlusswillige Wohnungseigentümer mit den Miteigentümern einigen, durch deren Sondereigentum die Versorgungsleitungen geführt werden sollen.**
- 4. Kommt eine solche nicht zustande, kann die Zustimmung zu einer solchen Maßnahme grundsätzlich gerichtlich geltend gemacht werden. Sie ist gegen den Willen des Sondereigentümers nur dann durchsetzbar, wenn unter Berücksichtigung des Gemeinschaftsverhältnisses die Verweigerung sich als ein Verstoß gegen die Treuepflicht nach § 242 BGB darstellt.**
- 5. Im Übrigen ist ein Beschluss nichtig, wenn er allein Verwaltung und Beirat gestattet, über die Verlegungsmaßnahmen gerade in Sondereigentumseinheiten zu befinden.**
- 6. Ist nicht geklärt, wie ein Beschluss umzusetzen ist, ist er mangels Bestimmtheit nichtig.**

AG Köln, Urteil vom 18.08.2015; Az.: 204 C 116/14

Tenor:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 6 der Eigentümerversammlung des Objektes L- Straße 15/T- Straße 3 - 17, 50000 Köln vom 23.06.2014 nichtig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger begehren mit ihrer am 21.07.2014 bei Gericht eingegangenen Anfechtungsklage die Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 6 der Eigentümerversammlung des Objektes L- Straße 15/T- Straße 3 - 17 vom 23.06.2014.

Hilfsweise begehren sie die Nichtigkeitsfeststellung.

In dem Beschluss heißt es:

Die Eigentümerversammlung beschließt die Neuverkabelung der gesamten Wohnanlage (L- Straße 15/T- Straße 3-17, 50000 Köln) gemäß dem Angebot der Firma Unitymedia. Der Vertrag soll auf eine Laufzeit von 10 Jahren zu einem monatlichen Betrag in Höhe von 3,16 EUR abgeschlossen werden. Folgende Punkte müssen vor Vertragsabschluss bzw. vor Beginn der Leitungsverlegung mit Unitymedia geklärt werden:

- a) Anschlussgebühren für bereits bestehende Kunden von Zusatzpaketen
- b) Material des Kabelkanals (Brandschutz/Außenansicht/Witterungsschutz)
- c) Verschluss von evtl. Bohrlöchern bei Gerüstaufbauten
- d) Leitungsführung bei Nichtvorhandensein von Leerrohren bzw. Verlegung von Aufputzleitungen nur nach vorheriger Absprache mit Beirat und Verwaltung.

Der Vertragsabschluss erfolgt in Zusammenarbeit/Genehmigung des Beirates; hilfsweise für den Fall, dass der Beschluss nichtig ist, festzustellen, dass folgender Beschluss vom 23.06.2014 der Eigentümerversammlung des Objektes L- Straße 15/T- Straße 3-17, 50000 Köln, zu TOP 6 nichtig ist:

Die Eigentümerversammlung beschließt die Neuverkabelung der gesamten Wohnanlage (L- Straße 15/T- Straße 3-17, 50000 Köln) gemäß dem Angebot der Firma Unitymedia. Der Vertrag soll auf eine Laufzeit von 10 Jahren zu einem monatlichen Betrag in Höhe von 3,16 EUR abgeschlossen werden. Folgende Punkte müssen vor Vertragsabschluss bzw. vor Beginn der Leitungsverlegung mit Unitymedia geklärt werden:

- a) Anschlussgebühren für bereits bestehende Kunden von Zusatzpaketen
- b) Material des Kabelkanals (Brandschutz/Außenansicht/Witterungsschutz)
- c) Verschluss von evtl. Bohrlöchern bei Gerüstaufbauten
- d) Leitungsführung bei Nichtvorhandensein von Leerrohren bzw. Verlegung von Aufputzleitungen nur nach vorheriger Absprache mit Beirat und Verwaltung.

Der Vertragsabschluss erfolgt in Zusammenarbeit/Genehmigung des Beirates.

Die Kläger sind Eigentümer zu je ½ der Eigentumswohnung Nr. 374 in der Wohnungseigentumsanlage L-Straße 15/T-Straße 3-17 in Köln. Die Kläger haben

zusammen 22,88/10.000 MEA. Die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft L-Straße 15/T-Straße 3-17 in Köln, die von der Verwaltung der Firma K GGV Immobilienverwaltung GmbH verwaltet wird.

Die Kläger haben zwischenzeitlich ihr Sondereigentum veräußert. Die Auflassung ist noch nicht vollzogen.

Am 23.06.2014 fand eine Eigentümerversammlung statt, bei der 199 Wohnungseigentümer vertreten waren und in der u.a. der angefochtene Beschluss unter TOP 6 beschlossen wurde. Der Beschluss wurde mehrheitlich mit 153 Ja-Stimmen bei 44 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen. Bereits vor einigen Jahren war eine Verkabelung in der Form einer Baumstruktur vorgenommen worden. Die vorhandene Baumstruktur soll durch eine Sternstruktur ersetzt werden.

Die Kläger sind der Ansicht, dass ein Verstoß gegen § 22 Abs. 1 Nr. 1 WEG vorliege. Es handele sich um eine bauliche Veränderung, bei der Einstimmigkeit erforderlich sei. Im Übrigen sei die Beeinträchtigung, die mit der Maßnahme einhergehe, von ihnen nicht hinzunehmen. Es handele sich nicht um eine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme. Die Sternstruktur sei etwas völlig Anderes. Im Übrigen sei völlig offen, wie die Verlegung durchgeführt werden solle, wenn keine Leerrohre vorhanden seien. Es fehle ein klares Verlegungskonzept. Der Wert der Wohnung werde erheblich gemindert und es handele sich auch um eine optische Beeinträchtigung, sofern die Kabel nur "auf Putz" verlegt werden könnten. Es sei auch nicht hinnehmbar, dass ohne Leerrohre letztlich der Beirat mit der Verwaltung in Abstimmung entscheiden könne, welche Maßnahmen an Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum vorgenommen werden. Die Kabelschächte in Baumstruktur würden noch verwendet. In der T- Straße und der L- Straße 15 seien erst vor ein paar Jahren die Baumstruktur erneuert worden. Damit liege auch ein Verstoß gegen § 242 BGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 WEG vor. Auch die Kostenlast sei nicht hinnehmbar. Die Kosten lägen monatlich 1/3 höher als bei dem alten Vertrag. Die Kosten beliefen sich für einen 10-Jahres-Vertrag auf monatlich 3,16 EUR und nicht mehr auf 1,96 EUR. Bei 5 Jahren Bindung betrage der monatliche Beitrag 4,16 EUR - was unstreitig ist -. Es sei auch nicht hinnehmbar, dass man 10 Jahre an die Firma Unitymedia gebunden sei. Sie sind außerdem der Ansicht, dass der Beschluss mindestens einer Dreiviertelmehrheit bedurft hätte, gemäß § 22 Abs. 2 WEG. Im Übrigen halten sie den Beschluss für völlig unbestimmt.

Die Kläger beantragen,

folgenden Beschluss zu TOP 6 der Eigentümerversammlung des Objektes L-Straße 15/T-Straße 3-17, 500000 Köln, vom 23.06.2014 für ungültig zu erklären:

Die Eigentümerversammlung beschließt die Neuverkabelung der gesamten Wohnanlage (L-Straße 15/T-Straße 3-17, 500000 Köln) gemäß dem Angebot der Firma Unitymedia. Der Vertrag soll auf eine Laufzeit von 10 Jahren zu einem monatlichen Betrag in Höhe von 3,16 EUR abgeschlossen werden. Folgende Punkte müssen vor Vertragsabschluss bzw. vor Beginn der Leitungsverlegung mit Unitymedia geklärt werden:

- a) Anschlussgebühren für bereits bestehende Kunden von Zusatzpaketen
- b) Material des Kabelkanals (Brandschutz/Außenansicht/Witterungsschutz)
- c) Verschluss von evtl. Bohrlöchern bei Gerüstaufbauten
- d) Leitungsführung bei Nichtvorhandensein von Leerrohren bzw. Verlegung von Aufputzleitungen nur nach vorheriger Absprache mit Beirat und Verwaltung.

Der Vertragsabschluss erfolgt in Zusammenarbeit/Genehmigung des Beirates;

1. hilfsweise für den Fall, dass der Beschluss nichtig ist, festzustellen, dass folgender Beschluss vom 23.06.2014 der Eigentümerversammlung des Objektes L-Straße 15/T-Straße 3-17, 500000 Köln , zu TOP 6 nichtig ist:

Die Eigentümerversammlung beschließt die Neuverkabelung der gesamten Wohnanlage (L-Straße 15/T-Straße 3-17, 500000 Köln) gemäß dem Angebot der Firma Unitymedia. Der Vertrag soll auf eine Laufzeit von 10 Jahren zu einem monatlichen Betrag in Höhe von 3,16 EUR abgeschlossen werden. Folgende Punkte müssen vor Vertragsabschluss bzw. vor Beginn der Leitungsverlegung mit Unitymedia geklärt werden:

- a) Anschlussgebühren für bereits bestehende Kunden von Zusatzpaketen
- b) Material des Kabelkanals (Brandschutz/Außenansicht/Witterungsschutz)
- c) Verschluss von evtl. Bohrlöchern bei Gerüstaufbauten
- d) Leitungsführung bei Nichtvorhandensein von Leerrohren bzw. Verlegung von Aufputzleitungen nur nach vorheriger Absprache mit Beirat und Verwaltung.

Der Vertragsabschluss erfolgt in Zusammenarbeit/Genehmigung des Beirates;

2. dem Verwalter- Beigeladenen - werden die Prozesskosten auferlegt,

3. hilfsweise für den Fall, dass das Gericht von § 49 Abs. 2 WEG keinen Gebrauch macht,

den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass die Klage bereits unbegründet sei, weil sich aus der Klagebegründung ergebe, dass die Klage gegen den Verband gerichtet sei. Im Übrigen sind sie der Ansicht, dass der Beschluss unter TOP 6 ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Es handele sich bei der Neuverkabelung nach

Sternstruktur nicht um eine beeinträchtigende bauliche Veränderung. Aufgrund des vorliegenden Reparaturbedarfs liege eine einfache Instandsetzungsmaßnahme gemäß § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG vor, die vorliegend mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden könne. Die Baumstrukturverkabelung sei 42 Jahre alt. Aufgrund des Beschlusses vom 01.04.2004 unter TOP 4 wurde beschlossen, in zwei Gebäuden die Baumverkabelungsstruktur neu zu machen. Dieses konnte allerdings nicht durchgeführt werden, aufgrund bauseits bedingter Schwierigkeiten. Sie behaupten, dass damit zusätzliche Kosten in Höhe von 24.000,00 EUR entstehen würden, um eine Verlegung nach Baumstruktur zu ermöglichen. Außerdem seien Leitungsverlegungen über die Außenwand des Gebäudes und sichtbare Durchbrüche aus den Fluren in 100 Wohnungen nötig. Es lägen Störungen des Fernsehempfangs vor. Sie behaupten weiter, dass zahlreiche Störungen im Zeitraum vom 22.06.2011 bis zum 11.09.2014 vorgelegen hätten. Sie behaupten weiter, dass bei der Kabelverlegung nach Sternstruktur jede einzelne Wohnung eine eigene/separate Hauptkabelverlegung vom Keller aus direkt in die Wohnung erhalte. Die Baumstruktur habe zu viele Nachteile. Es liege keine bauliche Veränderung vor. Aus dem Gemeinschaftsverhältnis gemäß § 242 BGB folge eine Verpflichtung aller Eigentümer zur Duldung solcher Maßnahmen. Es handele sich um bagatellartige Beeinträchtigungen, wenn auf Putz verlegt werde. Aus III der Teilungserklärung ergebe sich eine Duldungspflicht der Eigentümer bezüglich der Durchleitung von Versorgungs-, Zufluss- und Abflussleitungen durch ihr Sondereigentum. Außerdem berufen sie sich auf § 7 Nr. 6 der Teilungserklärung, wonach jeder Eigentümer in den in seinem Sondereigentum stehenden Raumeinheiten Maßnahmen des Verwalters und anderer Eigentümer zu dulden habe, die zur Ausführung von Reparaturen zur Unterhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder Sondereigentums erforderlich sind. Weiter berufen sie sich auf § 8 Nr. 4 der Teilungserklärung, wonach bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums mit der in § 29 Abs. 1 WEG bezeichneten Mehrheit (einfache Mehrheit) beschlossen werden könnten. Sie sind der Ansicht, dass der Beschluss nicht zu unbestimmt sei. Eine vorherige Festlegung über die exakte Durchführung bzw. den exakten Verlauf der Sternverkabelung sei nicht erforderlich. Im Übrigen sei dies soweit möglich erfolgt. Auch der Umstand, dass nur die Verlegung der Kabel auf Putz nach vorheriger Absprache mit dem Beirat und Verwaltung erfolgen dürfte, sei ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend. Demgemäß sei § 12 Nr. 2 und Nr. 3 der Teilungserklärung einschlägig, wonach der Verwalter über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung entscheide. Im Übrigen liege es im Ermessen der Eigentümer zu entscheiden, ob sie das preiswerte Angebot mit einer 10-Jahresbindung annähmen. Das Ermessen sei ordnungsgemäß ausgeübt worden.

Das Gericht hat die Parteien durch Beschluss vom 23.06.2015 darauf hingewiesen, dass der Beschluss unter TOP 6 nichtig sein könnte.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist in vollem Umfang begründet.

Der Beschluss unter TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 23.06.2014 ist nicht nur unwirksam, sondern nichtig.

Die Klage richtet sich, wie in der Klageschrift ersichtlich, gegen die einzelnen Eigentümer. Die Eigentümerliste ist beigelegt.

Die Kläger haben ihre Klage ausdrücklich gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet, so dass der Passus in der Klageschrift, wo sie sich auf die Gemeinschaft beziehen, für die Begründetheit der Klage ohne Belang ist. Im Übrigen ist eine vollständige Eigentümerliste beigelegt worden und der Verwalter ist benannt worden, so dass selbst wenn man von einer anfänglichen Unbegründetheit der Klage ausgehen wollte, eine privilegierte Klageänderung erfolgen kann.

Demgemäß war, gemäß des Hilfsantrages zu 2., die Nichtigkeit des Beschlusses festzustellen. Damit kam es auf die Unwirksamkeit nicht an. Die Nichtigkeit ist vorrangig von Amts wegen zu berücksichtigen und zu prüfen.

Der Gemeinschaft fehlt die Beschlusskompetenz für Eingriffe in das Sondereigentum.

Durch die Verlegung "auf Putz" in den einzelnen Sondereigentumseinheiten wird das Sondereigentum betroffen.

Eine Duldungspflicht gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG besteht nur soweit das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Werden bei der Durchführung der Maßnahme auch Teile des Sondereigentums (hier: Kabelverlegung auf Putz in der Wohnung der Kläger) berührt, ist eine mehrheitliche Genehmigung weder erforderlich noch ausreichend. Die Gemeinschaft hat für Eingriffe im Bereich des Sondereigentums keine Beschlusskompetenz. In diesen Fällen muss sich der anschlusswillige Wohnungseigentümer mit den Miteigentümern einigen, durch deren Sondereigentum die Versorgungsleitungen geführt werden sollen (Niederführ-Vandenhouten, WEG § 21, Rn. 128, m. w. N.). Kommt eine solche nicht zustande, kann die Zustimmung zu einer solchen Maßnahme grundsätzlich gerichtlich geltend gemacht werden. Sie ist gegen den Willen des Sondereigentümers nur dann durchsetzbar, wenn unter Berücksichtigung des Gemeinschaftsverhältnisses die Verweigerung sich als ein Verstoß gegen die Treuepflicht nach § 242 BGB darstellt (Niederführ, a. a. O.). Der Umfang und die Grenzen ergeben sich aus der Erforderlichkeit. Nur die Maßnahmen müssen geduldet werden, die zur Herstellung des Anschlusses erforderlich sind. Damit ist der betroffene Wohnungseigentümer berechtigt, vor Baubeginn genau zu erfahren, welche Baumaßnahmen geplant sind und sich diese auf sein Eigentum auswirken. In den durch die Beklagtenseite angeführten Urteile ging es um die Duldungspflicht und soweit noch kein Breitbandkabel vorhanden war. Im Übrigen dürfte eine Duldungspflicht auch daran scheitern, dass keine Alternativen in Betracht gezogen worden sind. Darauf kommt es aber nicht entscheidend an, da der Beschluss nicht allein ungültig, sondern sogar nichtig ist.

Die Entscheidungen des Amtsgerichts Hannover und des Landgerichts Frankfurt, auf die die Beklagten Bezug genommen haben, greifen insoweit nicht. Es kommt nicht darauf an, ob ein Umstellungsbeschluss des Fernsehempfangs der Wohnanlage auf einen Breitbandkabelanschluss als Modernisierung und

Instandhaltung zu werten ist. Die Gerichte haben sich nicht damit beschäftigt, inwieweit Eingriffe in das Sondereigentum dadurch bedingt sind. Sie haben lediglich die Frage beantwortet, dass eine Umstellung erfolgen kann. Insoweit ist anzumerken, dass die Beklagten entgegen dem Beschlussinhalt nach dem Hinweisbeschluss mitgeteilt haben, dass es sich angeblich um eine erstmalige Verkabelung handele. Demnach sind die Beklagten sich selbst nicht einmal sicher, wie der Verkabelungszustand war. Im Übrigen sind sie in ihren vorherigen Schriftsätzen nur auf die Umstellung von Baumstruktur in Sternstruktur eingegangen. Im Übrigen ist der Beschluss auch als nichtig anzusehen, da es nicht allein Verwaltung und Beirat gestattet ist, über die Verlegungsmaßnahmen gerade in Sondereigentumseinheiten zu befinden. Außerdem ist nach wie vor nicht geklärt, wie der Beschluss umzusetzen ist. Auch nach einer Zeit des Ruhens des Verfahrens konnten die Zweifel an der Verlegungsmethode und etwaiger Alternativen nicht geklärt werden.

Das spricht im Übrigen dafür, dass der Beschluss von Anfang an zu unbestimmt war und wenn allein durch diesen Umstand auch nicht nichtig, so doch unwirksam war, weil es vorab im Kostenrahmen erforderlich gewesen wäre, Alternativverlegungen abzuklären und den Sondereigentümern mitzuteilen, was durch die Verlegung an Maßnahmen auf sie zukommen.

Letztlich kam es auf die Frage allerdings nicht mehr an, weil der Beschluss schon aus anderen Gründen nichtig ist.

Demgemäß musste auch nicht die Frage entschieden werden, ob die Teilungserklärung unter gewissen Voraussetzungen ein Zutritts- und Duldungsrecht aus § 7 Nr. 6 und § 12 Nr. 2 und 3 der Teilungserklärung enthält. Dies kann nämlich nur aufgrund wirksamer Beschlüsse ausgeübt werden.

Entgegen dem Antrag der Kläger waren die Kosten dem Verwalter gemäß § 49 Abs. 2 WEG nicht aufzuerlegen. Eine Pflichtwidrigkeit im Sinne dieses Paragraphen ist nicht erkennbar und auch nicht vorgetragen worden.

Demgemäß waren die Kosten den Beklagten gemäß § 91 ZPO aufzuerlegen.

Des Weiteren folgen die prozessualen Entscheidungen aus § 709 ZPO.

Streitwert: 5.000,00 EUR