

Landgericht Bremen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 8, 22 Abs. 1 WEG, 554a BGB

- 1. Bei der begehrten Aufstellung einer mit einem Stromanschluss versehenen Unterstellmöglichkeit eines Elektromobils handelt es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG.**
- 2. Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung muss inhaltlich bestimmt sein. Erforderlich ist, dass die bauliche Veränderung hinreichend beschrieben wird, so dass eine durchführbare Regelung zu erkennen ist.**
- 3. Ein Wohnungseigentümer hat, um eine hinreichende Interessenabwägung zu ermöglichen, vor Beschlussfassung hinreichend zu belegen, dass er zur Wahrung seiner Mobilität unter dem Gesichtspunkt Barrierefreiheit auf die Aufstellung der E-Mobil-Box angewiesen ist.**
- 4. Ein nicht anfechtbarer Positivbeschluss hätte daher nur bei diesem Nachweis und der konkreten Beschreibung der konkreten baulichen Maßnahme, insbesondere des konkreten Aufstellungsortes, Beschaffenheit der Box (Modell, Material, Größe, Farbe), Verlauf der Stromtrasse, Kostentragungspflicht für die Errichtung und der Folgekosten (laufende Unterhaltungskosten, anfallende Instandhaltungskosten, laufende Versicherungskosten, laufende Stromkosten, Kostentragungspflicht bei Rückbau) sowie eine konkrete Kautionsleistung (Art und Höhe) etc., erlassen werden können.**
- 5. Lagen diese Voraussetzungen bei Beschlussfassung nicht vor, ist auch ein Ersetzungsantrag nach § 21 Abs. 8 WEG nicht begründet.**

LG Bremen, Urteil vom 07.10.2016; Az.: 4 S 250/15

Die 4. Zivilkammer des Landgerichts Bremen hat auf die mündliche Verhandlung vom 16.09.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 05.08.2015 (Az.: 28 C 58/14) wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten der Berufung tragen die Kläger.

3. Dieses Urteil und das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 05.08.2015 (Az.: 28 C 58/14) sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

5. Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf 3.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger sind Sondereigentümer einer Wohnung in der Wohnungseigentümergeinschaft in Bremen. Die Beklagten sind die übrigen Eigentümer.

Der Kläger zu 2) ist schwerbehindert und auf Gehhilfen angewiesen. Auf Antrag der Kläger beschloss die Eigentümerversammlung im Jahr 2013, dass und unter welchen Voraussetzungen antragstellenden Eigentümern die Genehmigung für die Aufstellung bestimmter Rollatorenboxen vor dem jeweiligen Hauseingang zu erteilen ist.

Die Kläger schafften ein Elektromobil für den Kläger zu 2) an und begehren von der Gemeinschaft die Aufstellung einer Box mit Stromanschluss für das Elektromobil vor dem Hauseingang Nr. 35.

Im Frühjahr 2014 stellten die Kläger vor dem Hauseingang Nr. 35 eine Box auf, in dem der Kläger sein Elektromobil unterstellte. Die Hausverwaltung teilte den Klägern mit Schreiben vom 11.04.2014 mit, dass für diese Box keine Genehmigung vorliege und ein Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich sei. Daraufhin wendeten sich die Kläger an die Hausverwaltung mit dem Anliegen, die Frage der Aufstellung einer Box/Unterstellmöglichkeit für das Elektromobil mit auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu nehmen. Mit Schreiben vom 08.05.2014 machte die Hausverwaltung die Wohnungseigentümer darauf aufmerksam, dass die Tagesordnung für die Wohnungseigentümerversammlung am 27.05.2014 um folgenden Tagesordnungspunkt 12 ergänzt worden sei:

"Beschlussfassung über die Erteilung einer Genehmigung bzgl. der Aufstellung einer sogenannten E-Mobilbox vor Hauseingang 35 + eines entsprechenden Stromanschlusses. Festlegung der Kostentragung für den Aufbau, einen evtl. späteren Rückbau (auch bei Modernisierungsarbeiten z.B. mit Gerüststellung) sowie Versicherungsschutz zu Lasten des Verursachers (), welches Modell (Bezeichnung incl. Maßangaben, Farbgestaltung, Aufstellungsort) genehmigt wird."

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 08.05.2014 Bezug genommen (Bl. 25 ff. d.A.).

In der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 wurde der Antrag zu dem vorstehenden Tagesordnungspunkt (TOP 12) mit 14 Ja- zu 9 Nein-Stimmen mangels Allstimmigkeit abgelehnt. Unmittelbar nach der Abstimmung verließen die Kläger die Eigentümerversammlung. Die verbliebenden Eigentümer diskutierten über den Antrag und die generellen Voraussetzungen, die für eine Genehmigung einer E-Mobil-Box gegeben sein sollten. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 verwiesen (Bl. 38 ff.

d.A.).

Die Kläger sind der Ansicht, dass der Antrag auf Genehmigung der Aufstellung einer E-Mobil-Box zu Unrecht abgelehnt worden sei. Der Kläger zu 2) sei auf die Nutzung eines Elektromobils angewiesen, um sich im täglichen Leben seine Fortbewegungsmöglichkeiten erhalten zu können. Da die Garage ca. 300 m von dem Hauseingang entfernt liege, müsse das Elektromobil im Hauseingangsbereich abgestellt werden. Die von ihm präferierte Box würde sich in das Erscheinungsbild der Gemeinschaftsanlage einfügen.

Erstinstanzlich haben die Kläger beantragt,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 zum TOP 12 für ungültig zu erklären, hilfsweise festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 zu TOP 12 nichtig ist,

2. die Eigentümerversammlung zu verpflichten, den Klägern zu genehmigen, eine E-Mobilbox vor Hauseingang-Nr. aufzustellen und einen Stromanschluss auf Kosten der Kläger legen zu lassen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass eine positive Beschlussfassung des TOP 12 mangels Bestimmtheit nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte. Zudem seien die bei baulichen Veränderungen notwendigen Vorbereitungen durch die Kläger, die als notwendige Entscheidungsgrundlage benötigt worden wären, nicht erbracht worden.

Das Amtsgericht Bremen hat mit Urteil vom 05.08.2014 die Klage abgewiesen. Im Wesentlichen hat das Amtsgericht seine Entscheidung damit begründet, dass schon nicht festzustellen sei, dass die Wohnungseigentümer keine hinreichende Interessensabwägung vorgenommen hätten. Da sich eine E-Mobil-Box von einer Rollatorbox von den Ausmaßen unterscheide und einen Stromanschluss benötige, ergebe sich eine Duldungs- und Genehmigungspflicht nicht schon aus der Beschlussfassung aus dem Jahr 2013 über die Zulässigkeit von Rollatorenboxen. Schließlich sei nicht erkennbar, dass die Kläger vor der Beschlussfassung den gesundheitlichen Zustand des Klägers zu 2) in einem ausreichenden Maße dargelegt hätten.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Mit ihrer Berufung wenden sich die Kläger gegen das erstinstanzliche Urteil und vertiefen im Wesentlichen ihren Vortrag aus der ersten Instanz.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Berufungsbegründung wird auf die Schriftsätze vom 24.11.2015 (Bl. 215 ff. d.A.) und vom 08.03.2016 (Bl. 260 ff. d.A.) Bezug genommen.

Die Kläger begehren die Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und beantragen,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 zum TOP 12 für ungültig zu erklären, hilfsweise festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.05.2014 zu TOP 12 nichtig ist,

2. die Eigentümerversammlung zu verpflichten, den Klägern zu genehmigen, eine E-Mobilbox vor Hauseingang-Nr. aufzustellen und einen Stromanschluss auf Kosten der Kläger legen zu lassen.

Die Beklagte hat die Zurückweisung der Berufung beantragt. Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Wegen der näheren Begründung ihres Antrages wird auf den Schriftsatz vom 18.01.2016 (Bl. 231 ff. d.A.) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung der Kläger ist statthaft (§ 511 ZPO) sowie form- und fristgerecht (§§ 517, 519, 520 ZPO) eingelegt worden. Sie ist damit zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg.

1. Das Amtsgericht Bremen hat in dem angefochtenen Urteil im Ergebnis zu Recht den Anfechtungsantrag zu 1) (Haupt- und Hilfsantrag) der Kläger zurückgewiesen.

a) Im Rahmen der Beschlussanfechtungsklage hatte die Kammer zugrunde zu legen, welche Umstände der Eigentümerversammlung im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorlagen (BGH, Urteil vom 09.03.2012, Az.: V ZR 170/11).

b) Bei der begehrten Aufstellung einer mit einem Stromanschluss versehenen Unterstellmöglichkeit eines Elektromobils handelt es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG. Eine bauliche Veränderung ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die von dem Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht (Bärmann/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Aufl., § 22 Rn. 7; BeckOK/Bamberger/Roth, BGB, 40. Edition, § 22 WEG, Rn. 2). Auch Maßnahmen, die den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage im Inneren oder Äußeren beeinträchtigen, unterfallen § 22 Abs. 1 WEG (BGH, Urteil vom 14.12.2012, Az.: V ZR 224/11, Rz. 12-15). Zustimmungspflichtig sind weiterhin alle Maßnahmen baulicher Art, die erhebliche Veränderungen des Grundstücks mit sich bringen, wie z.B. die Umwandlung einer Fläche in einen Abstellplatz (BeckOK/Bamberger/Roth, BGB, 40. Edition, § 22 WEG, Rn. 4 b). So liegt es auch hier. Durch einen festen Platz für eine Unterstellmöglichkeit eines Elektromobils nebst Stromanschluss, wird sowohl die Optik des Eingangsbereiches verändert, als auch ein nicht unerheblicher Teil der freien Fläche vor dem Eingang dauerhaft umgestaltet und belegt, so dass eine anderweitige Nutzung der Fläche, z.B. durch Aufstellen einer Mülltonne oder eines Fahrradständers, dauerhaft ausgeschlossen wird.

c) Die Ablehnung eines Antrages entspricht den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn die übrigen Wohnungseigentümer einen Positivbeschluss zu dem Antrag der Kläger erfolgreich mit der Anfechtungsklage hätten zu Fall bringen können. Dies ist der Fall.

Aufgrund mangelnder Bestimmtheit des Antrages hätte der Erlass eines darauf basierenden Positivbeschlusses im Wortlaut des TOP 12 nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprochen.

Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung muss inhaltlich bestimmt sein. Erforderlich ist, dass die bauliche Veränderung hinreichend beschrieben wird, so dass eine durchführbare Regelung zu erkennen ist (LG Berlin, Urteil vom 05.05.2013, Az.: 55 S 52/12). Die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung müssen geregelt werden (Bärmann/Merle, a.a.O., § 23 Rn. 56). Zudem hatten die Kläger, um eine hinreichende Interessenabwägung zu ermöglichen, vor Beschlussfassung hinreichend zu belegen, dass der Kläger zu 2) zur Wahrung seiner Mobilität unter dem Gesichtspunkt Barrierefreiheit auf die Aufstellung der E-Mobil-Box angewiesen ist. Ein nicht anfechtbarer Positivbeschluss hätte daher nur bei diesem Nachweis und der konkreten Beschreibung der konkreten baulichen Maßnahme, insbesondere des konkreten Aufstellungsortes, Beschaffenheit der Box (Modell, Material, Größe, Farbe), Verlauf der Stromtrasse, Kostentragungspflicht für die Errichtung und der Folgekosten (laufende Unterhaltungskosten, anfallende Instandhaltungskosten, laufende Versicherungskosten, laufende Stromkosten, Kostentragungspflicht bei Rückbau) sowie eine konkrete Kautionsleistung (Art und Höhe) etc., erlassen werden können. Daran fehlte es bei dem offen gestellten Antrag der Kläger. Ein anfechtungsfester und umsetzbarer Positivbeschluss im Sinne des klägerischen Begehrens hätte daher nicht ergehen können, so dass im Ergebnis zu Recht die Ablehnung des klägerischen Antrages erfolgt ist.

d) Soweit in dem offen formulierten Antrag zu TOP 12 ein Befassungs-/Geschäftsordnungsantrag enthalten war, so ist dieser isoliert nicht anfechtbar. Zudem war zu berücksichtigen, dass sich die Versammlung nach Bescheidung konstruktiv mit dem Begehren auseinandergesetzt hat und verdeutlicht hat, was von den Klägern als Vorarbeit für einen Positivbeschluss "erwartet" wird.

2. Ebenfalls zu Recht hat das Amtsgericht Bremen dem Verpflichtungsantrag zu 2) der Kläger nicht stattgegeben.

Dem Wortlaut nach ist der Klageantrag darauf gerichtet, die übrigen Wohnungseigentümer zu verpflichten, die Aufstellung einer E-Mobil-Box zu genehmigen. Hiervon ausgehend ist das als Verpflichtungsantrag formulierte Klagebegehren im Sinne einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG zu verstehen. Das Rechtsschutzziel der Kläger besteht - wie aus der Verbindung mit der Anfechtung des Negativbeschlusses und dem Klagevorbringen entnommen werden kann - darin, die in dem Beschlussantrag zu TOP 12 beschriebene Grundlage für die Genehmigung der Aufstellung der E-Mobilbox zu schaffen. Mithin ist die Klage neben der Beschlussanfechtung auf eine Beschlussersetzung gerichtet. Dass der Klageantrag zu 2) keinen konkreten Beschlussinhalt wiedergibt, ist unerheblich. Ausreichend für die Bestimmtheit des Klageantrages ist insoweit - anders als nach der allgemeinen Vorschrift des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO - die Angabe

des Rechtsschutzziels, weil bei der Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG das grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen von dem Gericht ausgeübt wird (BGH, Urteil vom 26.02.2016, Az.: V ZR 250/14).

Gemäß § 21 Abs. 8 WEG kann das Gericht an Stelle der Wohnungseigentümer über eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nach billigem Ermessen entscheiden, wenn die Wohnungseigentümer diese nicht treffen, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt. Sind Beschlüsse nach dem Gesetz zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlich, können diese nach § 21 Abs. 8 WEG ersetzt werden (vgl. Bärmann/Merle, a.a.O., § 21 Rn. 202). Dies gilt auch und gerade für den Fall des Vorliegens eines Negativbeschlusses (Bärmann/Merle, a.a.O.). Diese Voraussetzungen für eine Beschlussersetzung liegen aber nicht vor, da - wie bereits unter Ziffer I. 1. ausgeführt - es gerade nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung widersprochen hat, den begehrten Beschluss nicht zu erlassen.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern (§ 543 Abs. 2 Nr. 1, 2 ZPO); die Kläger haben Gründe für eine Zulassung der Revision auch selbst nicht vorgebracht.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Festsetzung des Streitwertes folgt aus § 48 GKG, § 3 ZPO.