

1 S 116/17

34 C 34/16
Amtsgericht Marl



Verkündet am 05.06.2018

Koch, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der [REDACTED]
2. des [REDACTED]

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Goetestr. 47, 45768
Marl, Goethestraße 47, 45768 Marl, gemäß anliegender Eigentümerliste mit
Ausnahme der Kläger,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

weitere Verfahrensbeteiligte:

[REDACTED]

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 05.06.2018
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am
Landgericht Dr. Schuberth und die Richterin Göldenitz

Vert.:	Privat not.		KG RIA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kennt- nisn.
SE	02. JULI 2018			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zehr- ling
zDA				Stel- lungn.

für Recht erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Marl, Az.: 34 C 34/16, wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung tragen die Kläger.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO iVm § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die zulässige Berufung ist unbegründet. Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der in der Eigentümerversammlung vom 28.09.2016 zu TOP 8 gefasste Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist nicht nichtig.

1.

Der Beschluss zu TOP 8 ist nicht aufgrund eines formellen Mangels für ungültig zu erklären.

a)

Der Beschluss ist nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil dem Versammlungsprotokoll kein konkretes Abstimmungsergebnis, sondern lediglich die Information, dass der Beschluss „mit deutlich erkennbarer Mehrheit“ gefasst worden ist, zu entnehmen ist.

aa)

Zwar wird dem Verwalter, obwohl keine Pflicht zur Aufnahme des Abstimmungsergebnisses in die Niederschrift besteht (vgl. Spielbauer in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 16 Rn 67; Merle in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 23 Rn 45), angeraten, das Abstimmungsergebnis unter konkreter

Angabe der jeweiligen Stimmverteilung in das Protokoll aufzunehmen (vgl. Spielbauer in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 16 Rn 67, § 24 Rn 36), weil nur dann, wenn ein Eigentümer im Nachgang der Versammlung die Fehlerhaftigkeit einer oder mehrerer Stimmabgaben rügt, nachgehalten werden könnte, ob trotz unterstellter Unwirksamkeit einzelner Stimmen die erforderlichen Mehrheiten erreicht worden sind.

Unterlässt der Versammlungsleiter es wie hier aber, die Anzahl der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen und der Enthaltungen in das Protokoll aufzunehmen, wäre eine auf die Unwirksamkeit einzelner Stimmabgaben gestützte Anfechtungsklage jedenfalls begründet, weil aufgrund der unkonkreten Angaben im Protokoll nicht die erforderliche Feststellung, dass der Mangel in der Stimmabgabe nicht kausal für das Abstimmungsergebnis geworden ist, getroffen werden könnte.

bb)

Auf die vorstehenden Ausführungen kommt es im hiesigen Fall aber nicht an, weil die Kläger nicht die Unwirksamkeit einzelner Stimmabgaben (etwa wegen fehlender oder unwirksamer Bevollmächtigung eines Eigentümers) gerügt haben, sondern „nur“ einwenden, dass nicht nachgehalten werden könne, ob und wie viele in Bezug auf TOP 8 nicht stimmberechtigte Eigentümer des Neubaus abgestimmt haben.

b)

Der formellen Wirksamkeit des zu TOP 8 gefassten Beschlusses steht auch nicht entgegen, dass das unstreitig festgestellte und verkündete Abstimmungsergebnis nach der Behauptung der Kläger fehlerhaft ermittelt worden ist, weil an der Versammlung nicht nur die Eigentümer des Altbaus, sondern auch die des Neubaus teilgenommen haben sollen und nicht auszuschließen sei, dass unberechtigte Stimmabgaben der Eigentümer des Neubaus bei der Ermittlung der Mehrheitsverhältnisse berücksichtigt worden seien.

aa)

Zwar ist dann, wenn sich nicht mehr aufklären lässt, wer bei der Beschlussfassung anwesend war und abgestimmt hat und wenn dadurch Zweifel an den festgestellten Mehrheitsverhältnissen bestehen, zu vermuten, dass der Verwalter die Anzahl der relevanten Zustimmungen zu Unrecht festgestellt hat (vgl. zu einer ähnlichen Fallgestaltung Merle in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 23 Rn 39).

bb)

Die Kläger verkennen aber, dass dem Protokollwortlaut zu TOP 8 zu entnehmen ist, dass zu TOP 8 nur die „Wohnungseigentümer der [REDACTED] Marl, deren Einheiten im sogenannten „Altbau“ gelegen sind, beschließen, dass (...)“. Danach spricht der indizielle Beweiswert der Niederschrift für die ordnungsgemäße Abstimmung nur unter den berechtigten Eigentümern, weshalb der Kläger für eine etwaige Ungültigkeit des Beschlusses darzulegen und zu beweisen hätte, dass entgegen dieser Angabe in der Niederschrift einer oder mehrere Eigentümer des Neubaus mitabgestimmt haben (vgl. Schultzy in: Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 24 Rn 145 ff.; Staudinger/Häublein (2018) WEG § 24 Rn 246), was er nicht getan hat.

2.

Der zu TOP 8 gefasste Beschluss hält auch einer Überprüfung in materieller Hinsicht stand, weil er nicht nichtig ist und ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

a)

Der Beschluss ist weder aufgrund mangelnder Bestimmtheit noch aufgrund fehlender Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

aa)

Der zu TOP 8 gefasste Beschluss ist nicht aufgrund mangelnder Bestimmtheit nichtig, weil sich ein durchführbarer Regelungsgehalt des Beschlusses aus dem Protokollwortlaut ergibt.

(1)

Die Eigentümer der in dem Altbau gelegenen Wohn- und Teileigentumseinheiten haben beschlossen: „Die Wohnungseigentümer der [REDACTED] Marl, deren Einheiten im sogenannten „Altbau“ gelegen sind, beschließen, dass die Tagesfalle an der Hauseingangstür außer Funktion gesetzt wird, so dass die Tür nicht mehr entsperrt werden kann. Der Beschluss soll erst dann umgesetzt werden, wenn in der Arztpraxis die von der Verwaltung in der Eigentümerversammlung beschriebene Türöffnerautomatik installiert wurde. (...)“

(2)

Der gewählten Formulierung lässt sich entnehmen, dass die Eigentümer des Altbaus einen Grundlagenbeschluss (vgl. dazu u.a. LG Hamburg, Urt. v. 25.05.2011, Az.: 318 S 208/09) dahingehend gefasst haben, dass die Tagesfalle an der Hauseingangstür der Anlage außer Funktion gesetzt wird. Soweit offen bleibt, wann die Tagesfalle außer Funktion gesetzt werden soll, haben die Eigentümer im Folgesatz festgehalten, dass die Außerfunktionssetzung (zeitlich) dadurch bedingt sein soll, dass die von der Verwaltung in der Versammlung beschriebene neue Türöffnerautomatik in der Arztpraxis installiert wird. Welche neuartige Türöffnerautomatik konkret gemeint ist, ergibt sich aus der Niederschrift in der Einleitung zu der streitgegenständlichen Beschlussfassung zu TOP 8. Danach soll eine Anlage installiert werden, bei der die Tür automatisch geöffnet wird, wenn die Patienten der Praxis eine Klingeltaste gedrückt haben. Durch eine kurze Zeitverzögerung zwischen Drücken der Taste und dem Öffnen der Tür werde dem Patienten suggeriert, dass die Tür durch einen Mitarbeiter der Arztpraxis geöffnet wird.

Zutreffend führt das Amtsgericht aus, dass der Bestimmtheit des Beschlusses nicht entgegensteht, dass die Eigentümer geregelt haben, dass der Beschluss bezüglich der Außerfunktionssetzung erst umgesetzt werden „soll“, statt „umzusetzen ist“, wenn die neue Türöffnerautomatik eingebaut worden ist, weil es sich bei dem Beschluss nur um einen Grundlagenbeschluss handelt, der lediglich eine Absichtserklärung der Eigentümer darstellt, die nach Eintritt der Bedingung in einem sog. Ausführungsbeschluss zu konkretisieren ist. Den Eigentümern war ausweislich der gewählten Formulierungen daran gelegen, dass die Tagesfalle zukünftig außer Funktion gesetzt werden soll, aber erst dann, wenn eine vergleichbare Automatik eingebaut worden ist.

Auch der Umstand, dass der Kläger zu 2.) in der Versammlung, wie protokolliert, vor der Beschlussfassung geäußert hat, er müsse das Vorhaben zunächst mit seinen Mietern diskutieren, spricht dafür, dass die Eigentümer die Ausführung einem weiteren Beschluss überlassen und den Verwalter zur Durchführung der im Teileigentum der Kläger erforderlichen Arbeiten nicht sofort ermächtigen wollten.

bb)

Der zu TOP 8 gefasste Beschluss ist auch nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz der Eigentümer des Altbaus nichtig. Den Eigentümern obliegt es, den Zugang zur Wohnungseigentumsanlage durch die Hauseingangstür durch

sog. Gebrauchsregelungen nach § 15 Abs. 2 WEG im Beschlusswege zu regeln, zu denen auch der Einbau oder die Entfernung einer Türöffnerautomatik/Tagesfalle gehören (vgl. Schultzky in: Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 15 Rn 98). Insofern haben die Eigentümer die Beschlusskompetenz dafür, mit der Umsetzung der Gebrauchsregelungen unter Umständen einhergehende Instandsetzungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen oder Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum nach § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 22 Abs. 1 und 2 WEG zu beschließen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören sowohl die Hauseingangstür, als auch ihre jeweilige Schließanlage (vgl. u.a. Then in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 5 Rn 11, 12 mit Verweis auf u.a. OLG Hamm, Beschl. v. 28.10.2003, Az.: 15 W 203/02 Rz. 28 – zitiert nach juris; Grziwotz in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 5 Rn 26).

Ob die jeweils erforderlichen Mehrheiten bei der Abstimmung erreicht worden sind, ist indes eine Frage der materiellen Gültigkeit des Beschlusses und nicht der Beschlusskompetenz (vgl. Spielbauer in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 22 Rn 6 u. 23).

(1)

Soweit der zweite Teil des Beschlusses den Neueinbau der Türöffnerautomatik betrifft, für den unstreitig ein Eingriff im Bereich der Teileigentumseinheit der Kläger, namentlich des Austauschs des Bildschirms für die Bedienung der Automatik, erforderlich ist, konnte auch dieser Beschlussteil durch die Wohnungseigentümer gefasst werden. Zutreffend verweist das Amtsgericht darauf, dass mit dem ersten Teil des Beschlusses zu TOP 8 kein Eingriff in die Teileigentumseinheit und das Sondereigentum der Kläger einhergeht. Die Eigentümer haben lediglich beschlossen, dass die Tagesfalle, die im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer steht (vgl. u.a. Grziwotz in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 5 Rn 26) außer Funktion gesetzt werden soll und dass das erst geschehen soll, wenn – auf nicht näher bestimmten Wege – die neue Türöffnerautomatik u.a. auch in das Teileigentum der Kläger eingebaut worden ist.

(2)

Selbst die Beschlussfassung über einen Eingriff in das Sondereigentum der Kläger unterstellt, steht den Beklagten auch hierfür die erforderliche Beschlusskompetenz zu. Anerkannt ist, dass die Gebrauchsregelung auch im Sondereigentum eines

Eigentümers stehende Gegenstände betreffen kann, wenn der Gegenstand, wie hier der anzubringende bzw. nur auszutauschende Bildschirm, für die Funktionstüchtigkeit der dem gemeinschaftlichen Eigentum dienenden Anlage, der neuen Türöffnerautomatik, unerlässlich ist bzw. mit dieser zusammenhängt (vgl. zu Heizkörpern Suilmann in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 15 Rn 19 mit Verweis auf OLG München IMR 2008, 168 und BGH ZWE 2011, 394). Auch wenn der Einbau der Türöffnerautomatik keine Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums darstellt (s. dazu iE unten), im Rahmen derer anerkannt ist, dass Sondereigentum mit in Stand gesetzt werden darf, wenn es für die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist (vgl. Suilmann in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 14 Rn 31 mit Verweis auf BGH ZWE 2011, 394) kann aus Sicht der Kammer für eine mit der Gebrauchsregelung einhergehenden Modernisierung der Zugangsmöglichkeit zur Wohnungseigentumsanlage nichts anderes gelten.

b)

Der zu TOP 8 gefasste Beschluss entspricht insgesamt ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG.

Die Wirksamkeit des Beschlusses folgt einerseits daraus, dass die Wohnungseigentümer eine nach § 15 Abs. 2 WEG zulässige Gebrauchsregelung für das gemeinschaftliche Eigentum getroffen haben, im Rahmen derer die Eigentümer die zur Umsetzung der Gebrauchsregelung erforderlichen Umbaumaßnahmen als Reflex der Gebrauchsregelung zu dulden haben (im Nachfolgenden aa)).

Die materielle Gültigkeit des zu TOP 8 gefassten Beschlusses ergibt sich andererseits und entgegen der Ansicht der Kläger auch daraus, dass der Ausbau der Tagesfalle und der Einbau der Türöffnerautomatik zulässige Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG darstellen, die die Wohnungseigentümer mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen haben (im Nachfolgenden bb)).

aa)

Der Beschluss über den Ausbau der Tagesfalle und den Einbau der Türöffnerautomatik entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Eigentümer im Rahmen des ihnen obliegenden Ermessens eine Gebrauchsregelung bezüglich des Zutritts zur Wohnungseigentumsanlage nach § 15 Abs. 2 WEG getroffen haben, die

Ermessensfehler nicht erkennen lässt. Soweit die Umsetzung der Gebrauchsregelung die Durchführung von Umbaumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum und teilweise auch in der Teileigentumseinheit der Kläger erforderlich machen, sind diese als „durchschlagende“ Gebrauchsregelung bzw. als Reflex der ihrerseits ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechenden Gebrauchsregelung von allen zu dulden.

(1)

Bezüglich der generellen Zulässigkeit einer Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 WEG und der Pflicht, auch die damit innerhalb ihrer Teileigentumseinheit einhergehenden Maßnahmen, namentlich des Austauschs des Monitors, zu dulden, wenn die Gebrauchsregelung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, nimmt die Kammer Bezug auf die vorstehenden Ausführungen zur Beschlusskompetenz der Eigentümer (vgl. I. 2. A) bb)).

(2)

Die Gebrauchsregelung, den Zutritt zum Altbau der Anlage künftig über eine Türöffnerautomatik statt über die Tagesfalle zu regeln, entspricht auch inhaltlich ordnungsmäßiger Verwaltung.

(a)

Im Rahmen der Beschlussfassung über eine Gebrauchsregelung steht den Wohnungseigentümern ein weiter Ermessensspielraum zu (vgl. u.a. BGH, Beschl. v. 10.09.1998, Az.: V ZB 11/98; BGH, Beschl. v. 25.09.2003, Az.: V ZB 21/03; BayObLG, Beschl. v. 29.03.2005, Az.: ZZ BR 164/04). Das Ermessen erstreckt sich bei der Regelung des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums sowohl auf die Notwendigkeit, als auch die Zweckmäßigkeit einer Gebrauchsregelung (vgl. BayObLG, Beschl. v. 29.03.2005, Az.: ZZ BR 164/04).

(b)

Diesen Ermessensspielraum haben die Eigentümer bei der Beschlussfassung zu TOP 8 nicht überschritten.

(1)

Zutreffend verweist das Amtsgericht darauf, dass mit dem Sicherheitsgefühl einerseits und dem gewerblichen Interesse andererseits offenkundig gegensätzliche

Interessen in Einklang zu bringen sind (vgl. OLG Frankfurt, Beschl. v. 08.01.2009, Az.: 20 W 384/07), die bei der Entscheidung darüber, dass statt der Tagesfalle eine Türöffnerautomatik installiert werden soll, jeweils in ausreichendem Maße zu berücksichtigen sind (vgl. Staudinger/Wolf-Rüdiger Bub (2005) WEG § 21 Rn151 Rn 151 mit Verweis auf BayObLGZ 1982, 90)

Bezüglich der Begründung verweist die Kammer auf die überzeugenden und Ausführungen des amtsgerichtlichen Urteils, denen die Kammer sich vollumfänglich anschließt.

(2)

Soweit die Kläger einwenden, die Beklagten seien sich im Zeitpunkt des Kaufs ihres Wohnungseigentums der Nutzung der Teileigentumseinheit als Arztpraxis bewusst gewesen, weshalb sie sich später nicht darauf berufen könnten, dass die für die Arztpraxis betriebene Tagesfalle zu einem eingeschränkten Sicherheitsgefühl führe, vermögen sie damit nicht durchzudringen.

Die Kläger verkennen, dass der Altbau der Wohnungseigentumsanlage aus 21 Wohneigentumseinheiten und lediglich einer Teileigentumseinheit besteht, die zu gewerblichen Zwecken genutzt wird. Unabhängig davon, ob die Beklagten zum Zeitpunkt des Kaufs ihrer Einheiten konkludent die Zustimmung zu etwaigen mit dem gewerblichen Betrieb der Teileigentumseinheit einhergehenden Beeinträchtigungen erteilt haben, kann eine solche Zustimmung nicht dazu führen, dass die Kläger als Eigentümer und ihre Mieter als Nutzer der Teileigentumseinheit auf die Belange der beklagten übrigen Eigentümer keine Rücksicht zu nehmen haben. Der Umstand, dass die Wohnnutzung in dem Altbau erheblich überwiegt (was den Kläger ebenso bewusst war wie den Beklagten der Nutzungszweck der Teileigentumseinheit), spricht vielmehr dafür, dass die Kläger ihre Interessen nur beschränkt ausüben dürfen. Deshalb stellt der Einbau einer Türöffnerautomatik bei weit überwiegender Wohnraumnutzung einen Kompromiss dar, der die Interessen der Kläger und ihrer Mieter bereits stärker berücksichtigt, als es für eine ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende Entscheidung erforderlich wäre. Ebenso vertretbar wäre es, den Zugang zum Haus nur auf einzelne Anforderung eines Patienten zu ermöglichen (vgl. (vgl. LG Kiel, Beschl. v. 02.03.1988, Az.: 3 T 254/87).

bb)

Soweit die Kläger der Ansicht sind, dass es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG handele und u.a.

wegen der Gegenstimme der Kläger gegen das Allstimmigkeitsgebot verstoßen worden sei, greift der Einwand nicht.

Unabhängig davon, dass bereits keine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorliegt, weil die beschlossene Maßnahme lediglich eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellt, werden die Kläger jedenfalls nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß beeinträchtigt.

(1)

Bei dem Einbau der Türöffnerautomatik handelt es sich nicht um eine Instandsetzungsmaßnahme oder modernisierende Instandsetzungsmaßnahme nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG, denn die Reparatur der Tagesfalle war weder notwendig noch absehbar (vgl. Merle in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 22 Rn 339).

Die Tagesfalle soll lediglich zur Herstellung erhöhter Sicherheitsbedingungen und nicht aufgrund eines Defektes ausgetauscht werden.

(2)

Der Einbau einer Türöffnerautomatik stellt vielmehr eine Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG (Merle in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 22 Rn 344 mit Verweis auf LG München, WuM 1989, 27) dar, die zwar nicht mit der erforderlichen Abstimmungs Mehrheit beschlossen worden ist.

(a)

Die sog. „doppelt qualifizierte Mehrheit“, § 22 Abs. 2 S. 1 WEG, erfordert die Stimmabgabe von drei Vierteln aller stimmberechtigten – und nicht nur anwesenden – Eigentümer des Altbaus und von mehr als der Hälfte aller auf den Altbau entfallenden Miteigentumsanteile.

(b)

Aufgrund des vom Verwalter verkündeten Abstimmungsergebnisses „der Beschluss wird mit deutlich erkennbarer Mehrheit gefasst“, kann indes nicht festgestellt werden, dass die erforderliche „doppelt qualifizierte Mehrheit“ erreicht worden ist.

(aa)

Aus der Niederschrift der Versammlung vom 28.09.2016 ergibt sich nur, dass von 34 stimmberechtigten Eigentümern, von denen 22 Eigentümer auf den Altbau und 12

Eigentümer auf den Neubau entfallen, insgesamt 28 Eigentümer anwesend waren. Von insgesamt 1.000 € Miteigentumsanteilen waren insgesamt 840,503 MEA anwesend, von denen auf den Neubau 284,61 MEA entfallen. Unstreitig ist erstinstanzlich geblieben, dass alle Eigentümer des Altbaus mit Ausnahme der Kläger für den Beschluss zu TOP 8 gestimmt haben.

(bb)

Weil nach dem zuvor dargestellten Abstimmungsergebnis nicht festgestellt werden kann, wie viele Eigentümer des stimmberechtigten Altbaus und des nicht stimmberechtigten Neubaus anwesend waren und zu TOP 8 abgestimmt haben, sind von den anwesenden 28 Stimmen die höchstmöglich auf den Neubau entfallenden 12 Stimmen und die korrespondierenden Miteigentumsanteile in Höhe von insgesamt 284,61 MEA abzuziehen. Danach waren 16 Stimmberechtigte mit einem MEA von insgesamt 555,893 MEA anwesend.

(cc)

Unter Abzug der von den Klägern unstreitig abgegebenen Nein-Stimme und ihrem MEA-Anteil von 123,094/1.000 kann mit der erforderlichen Sicherheit nur festgestellt werden, dass 432,803/1.000 MEA, mithin weniger als $\frac{1}{2}$ der auf den Altbau entfallenden MEA und 15 Stimmberechtigte, folglich weniger als $\frac{3}{4}$ der 22 Stimmberechtigten (16,5 Stimmen entsprächen $\frac{3}{4}$), für den streitgegenständlichen Beschluss gestimmt haben.

(3)

Der Beschluss könnte aber deshalb mit der Gegenstimme der Kläger und ohne Erreichen der „doppelt qualifizierten Mehrheit“ des § 22 Abs. 2 WEG wirksam gefasst werden, weil weder die Kläger noch andere Eigentümer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus beeinträchtigt werden. Für die Beschlussfassung war deshalb die einfache Mehrheit, die mit 14 von 15 anwesenden Stimmberechtigten und 14 von 22 generell zur Stimmabgabe berechtigten vorlag, ausreichend, § 22 Abs. 1 S. 2 WEG.

(a)

Da die Modernisierung aber nur einen Sonderfall der baulichen Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG darstellt (vgl. Hogenschurz in: Jennißen, WEG, 5. Auflage 2017, § 22 Rn 1c u 63a), kann diese, wenn keine das Maß von § 14 Nr. 1 WEG

überschreitende Beeinträchtigung einhergeht, erst recht mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

(b)

Eine über § 14 Nr. 1 WEG hinausgehende Beeinträchtigung liegt indes weder für die Kläger noch für andere Eigentümer des Altbaus vor.

(aa)

Eine Beeinträchtigung liegt insbesondere nicht darin, dass in der Teileigentumseinheit der Kläger für die Einrichtung der Türöffnerautomatik ein Monitor installiert werden muss, weil ein Monitor unstreitig bereits zum heutigen Zeitpunkt installiert ist, der lediglich ausgetauscht werden müsste.

(bb)

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der Kläger, die ihre Teileigentumseinheit aufgrund der Vermietung nicht selber nutzen, ist nicht ersichtlich.

Soweit die Kläger einwenden, die neue Technik sei reparatur- oder wartungsanfälliger und damit ggf. kostenintensiver als die mechanische Tagesfalle, liegt darin ein Nachteil, den sie hinnehmen müssen, weil er regelmäßig mit einer Modernisierung einhergehen kann (vgl. Spielbauer in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 22 Rn 22).

(cc)

Soweit die Kläger eine mittelbare Beeinträchtigung darin sehen, dass sie sich Abwehransprüchen ihrer Mieter ausgesetzt sehen könnten, können sie damit nicht durchdringen.

Die Mieter der Kläger sind nach § 555d BGB zur Duldung der Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet und können etwaige Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche gegenüber den Klägern nicht durchsetzen.

Nicht ersichtlich ist, welche Beeinträchtigungen mit der neuen Türöffnerautomatik einhergehen sollen.

Wie bisher bei der Tagesfalle haben die Mitarbeiter der Arztpraxis dafür zu sorgen, dass die Türöffnerautomatik morgens in Gang gesetzt und abends ausgeschaltet wird.

Die Mitarbeiter müssen – wie bisher – den klingelnden Patienten nicht jeweils manuell durch Betätigung des Türöffners Einlass gewähren. Der Klingelton lässt sich unstreitig ausstellen.

Soweit die Kläger einwenden, im Falle der Einlieferung eines ärztlichen Notfalls hätten die Mitarbeiter ihrer Mieter anders als sonst die Tür aufzuhalten, können sie auch damit nicht durchdringen. Das Amtsgericht verweist zutreffend darauf, dass in solchen Fällen auf herkömmliche Mittel wie einen Holzkeil zurückgegriffen werden kann. Im Übrigen wäre auch bei Beibehaltung der Tagesfalle das dauerhafte Offenhalten der Tür nicht ohne weitere Hilfsmittel möglich.

(dd)

Es ist aus Sicht der Kammer auch nicht ersichtlich, dass die Außerfunktionsetzung der Tagesfalle dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck der Nutzung der Teileigentumseinheit der Kläger als Arztpraxis zuwiderläuft. Da der Ausbau der Tagesfalle durch den Einbau der Türöffnerautomatik bedingt ist, wird durchgängig ein ungehinderter Zugang der Patienten zu der Arztpraxis ermöglicht.

(ee)

Der Gültigkeit des Beschlusses steht auch nicht entgegen, dass die Eigentümer keine Kostenobergrenze für den Ausbau der Tagesfalle und den Einbau der Türöffnerautomatik in den Beschlusswortlaut aufgenommen haben, weil es sich bislang lediglich um einen Grundlagenbeschluss handelt, der sich nur zu dem „Ob“ der Maßnahme und noch nicht zu dem „Wie“ der Umsetzung verhält. Hierzu bedarf es eines konkretisierenden Ausführungsbeschlusses (vgl. LG Hamburg, Urt. v. 25.05.2011, Az.: 318 S 208/09).

Soweit die Kläger auf das Urteil der Kammer vom 28.03.2017, 1 S 177/16, verweisen, ist die dortige Entscheidung (wonach eine Regelung, durch die der Verwalter ermächtigt wird, sich seine Verwaltervergütung eigenständig in nicht näher benannter Höhe zu entnehmen, nichtig ist) nicht mit der hiesigen Fallgestaltung vergleichbar, weil dort bereits ein Ausführungsbeschluss gefasst worden ist, an den dessen Inhalt und Bestimmtheit höhere Anforderungen gestellt werden.

(ff)

Der Einwand der Kläger, die beschlossene Maßnahme dürfe nicht aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden, weil die Kläger gegen die Maßnahme gestimmt haben und damit nach § 16 Abs. 6 WEG an den erforderlichen Kosten nicht zu beteiligen sind, greift vor dem Hintergrund, dass eine Modernisierung vorliegt, für die § 16 Abs. 6 WEG dem Wortlaut nach nicht gilt, nicht durch. Hinzukommt, dass es sich letztlich um eine Frage der Ordnungsmäßigkeit der späteren Jahresabrechnung und nicht des Grundlagenbeschlusses handelt.

(gg)

Soweit die Kläger der Ansicht sind, dass die Kosten weder für eine bauliche Veränderung noch für eine Modernisierung aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen sind, verweist das Amtsgericht zutreffend darauf, dass die Eigentümer einen Ermessensspielraum bezüglich der Verwendung der Instandhaltungsrücklage haben (vgl. OLG Hamm, Urt. v. 03.05.2001, Az. 15 W 7/01). Auch wenn die Rücklagenbildung primär und grundsätzlich zweckgebunden für die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt, ist es den Eigentümern auch gestattet, eine Teilauflösung der Instandhaltungsrücklage zu beschließen. Zu dieser gehört u. a. auch die umwidmende Beschlussfassung, einen Teil der Rücklage für andere Zwecke zu verwenden, etwa der Finanzierung einer Modernisierung (vgl. Staudinger/Lehmann-Richter (2018) WEG § 21 Rn 152).

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 iVm 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke

Göldenitz

Dr. Schuberth

Beglaubigt

Koch, JH
Koch
Justizhauptsekretärin

