

Amtsgericht Ludwigshafen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 13 Abs. 2, 20 Abs. 4 WEG

- 1. Das Vorliegen einer unbilligen Benachteiligung gemäß § 20 Abs. 4, 2. Alt. WEG, welche einer Beschlussfassung entgegensteht, ist nicht gegeben, wenn mit dem Einbau der Klimaanlage als solcher noch keine Nachteile für die Klägerin entstehen.**
- 2. Erst mit dem Betrieb der Klimaanlage können Nachteile für die Klägerin entstehen. Zwar ist der Beschluss auf Gestattung des Einbaus der Klimaanlage auch gleichzeitig als Gestattung von deren Betrieb auszulegen, jedoch unterliegt dieser Betrieb gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG Einschränkungen zum Schutz der übrigen Miteigentümer.**
- 3. Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Genehmigung des Klimagerätes die konkreten Auswirkungen auf die umliegenden Wohnungen naturgemäß nicht bekannt sind und wegen der Vielzahl von Faktoren die für die Fragen der Lärmübertragung und Bildung eines Wärmestaus relevant sind, nicht prognostiziert werden können, ist der Umfang der tatsächlichen Nutzung des Klimagerätes gegebenenfalls nachgelagert zum Einbau zu regeln, um unbillige Benachteiligungen anderer Miteigentümer zu vermeiden.**
- 4. Wenn der seitens der Eigentümergemeinschaft gefasste Beschluss keine Vorgaben bezüglich der gestatteten Emissionen beinhaltet, die Abwehrrechte der übrigen Eigentümer bezüglich des Betriebs des Klimageräts aus § 14 Abs. 2 WEG ausdrücklich unberührt lässt und das Kostenrisiko des Einbaus des Klimagerätes ausschließlich die Eigentümer tragen, stellt die Beschlussfassung einerseits keinen Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG dar und wahrt andererseits die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung.**

AG Ludwigshafen, Urteil vom 26.01.2022 - 2p C 88/21

Das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein hat durch den Richter am Amtsgericht (Stellvertretender Direktor) Philipps am 26.01.2022 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 12.01.2022 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Sie wendet sich mit der vorliegenden Klage gegen die Beschlussfassung vom 25.08.2021 zu Tagesordnungspunkt 5, mit welchem Miteigentümerin Einbau einer Klimaanlage gestattet wurde. Der Beschluss hat folgenden Wortlaut:

Unter Aufhebung des Beschlusses unter TOP 8 "Installation Klimaanlage zur Wohnung der Wohnungseigentümersammlung vom 26.08.2020 beschließt die Eigentümersammlung:

"Der Eigentümer der Whg.-Nr. 12, beabsichtigt folgende Maßnahme durchzuführen:

Aufstellung eines Klimagerätes in Form eines Splitgerätes. Das Außengerät wird auf dem Balkonboden des Balkons aufgestellt. Damit eine Verbindung (Leitungen / Kabel) zum Gerät im Inneren der Wohnung hergestellt werden kann, erfolgt eine Bohrung durch die Fassade und das Fensterelement.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erklärt ausdrücklich, dass sie diese Maßnahme gestatten will.

1.

Der Eigentümer verpflichtet sich, den Beschluss erst nach Ablauf der möglichen Anfechtungsfrist umzusetzen. Sollte eine Anfechtung erfolgen, hat diese aufschiebende Wirkung, bis über die Anfechtung rechtskräftig entschieden oder Vergleich geschlossen wurde.

2.

Der Eigentümer wird alle etwaigen Kosten, die durch eine etwaige Anfechtung der Gemeinschaft entstehen könnten, übernehmen.

3.

Der Eigentümer wird alle Kosten, die mit der Maßnahme in technischer und sonstiger Weise verbunden sind, einschließlich etwaiger öffentlich-rechtlicher Gebühren, Abnahmekosten, Gutachten etc. übernehmen. Der Eigentümer verpflichtet sich darüber hinaus alle durch die gestattete Maßnahme entstehenden Unterhaltskosten zu übernehmen.

4.

Er verpflichtet sich ferner, soweit es notwendig sein sollte, zum Beispiel im Zuge von Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, die Maßnahme rückgängig zu machen, dies auf eigene Kosten und nach Beschluss durch die Eigentümerversammlung unverzüglich durchzuführen.

5.

Der Eigentümer verpflichtet sich, diese Pflichten seinem etwaigen Rechtsnachfolger weiterzugeben mit der Auflage, dass dieser sich wiederum verpflichtet sie seinem Rechtsnachfolger weiterzugeben.

6.

Sondereigentümer sind durch die Gestattung nicht daran gehindert Ansprüche gegen den Betrieb aus dem Sondereigentum heraus geltend zu machen.

Mehrheitlich bei 14,00 Ja-Stimmen, 4,00 Nein-Stimmen und 1,00 Enthaltung angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet die Annahme des Beschlusses."

Die Klägerin, deren Wohnung direkt über der Wohnung gelegen ist, begründet ihre Beschlussanfechtung wie folgt:

a)

Da das Klimagerät auf dem Boden der Loggia aufgestellt werden soll, rechnet die Klägerin sowohl tagsüber als auch nachts mit nicht unerheblichen Lärmbelästigungen. Dies insbesondere im Hinblick darauf, dass die Loggia auf 3 Seiten geschlossen ist. Die 4. Seite der Loggia weise darüber hinaus eine Brüstung auf, so daß der Lärm innerhalb der Loggia "gefangen" sei und dadurch einen erhöhten Schallpegel erreiche.

b)

Aufgrund der vorgenannten, baulichen Gegebenheit rechnet die Klägerin damit, dass die von der Klimaanlage produzierte Abwärme sich innerhalb der Loggia staut und, da Warmluft nach oben steigt, entlang der Fassade zu ihrer Wohnung geleitet wird. Dort komme es unter der von der Klägerin angebrachten Markise zu einem Wärmestau, der zur Folge habe, dass die Loggia der Klägerin, die sich direkt über der Loggia der Familie Beyer befindet, verstärkt aufheize. Da die Loggien zur Südseite gelegen sind, sei die Klägerin darauf angewiesen, ihre Markise auszufahren, um ihre Loggia nutzen zu können und um ein Überheizen der anliegenden Wohnräume zu vermeiden.

Die Klägerin sieht in der Gestattung des Klimagerätes daher ein Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG.

Die Klägerin beantragt:

den auf der Eigentümerversammlung gefaßten Beschluß zu TOP 5 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

Die Beklagte geht davon aus, dass nach der Neuregelung in § 20 Abs. 3 WEG über die Frage des Einbaus einer Klimaanlage mit Mehrheitsbeschluss entschieden werden kann, da kein Fall des § 20 Abs. 4 WEG vorliegt. Sofern von dem Betrieb des Klimagerätes unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehen sollten, was seitens der Beklagten in Abrede gestellt wird, wären diese durch entsprechende Gebrauchsregelungen auf das zumutbare Maß zu begrenzen.

Wegen des weiteren Sachvortrags wird auf die bei den Akten befindlichen Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet.

Der Einbau einer Klimaanlage stellt eine bauliche Veränderung dar, die gemäß § 20 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Sie ist weder gemäß § 20 Abs. 2 WEG privilegiert, da die dortige Aufzählung abschließend ist, noch gemäß § 20 Abs. 4 1. Altern. WEG ausgeschlossen, da das Klimagerät keine grundlegende Umgestaltung bewirkt.

Auch das Vorliegen einer unbilligen Benachteiligung gemäß § 20 Abs. 4 2. Altern. WEG, welche einer Beschlussfassung entgegensteht, ist vorliegend nicht gegeben. Eine unbillige Benachteiligung liegt dann vor, wenn einem Miteigentümer Nachteile zugemutet werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung bezweckten Vorteile ausgeglichen werden. Es gilt demnach eine Abwägung zwischen den Interessen der Eigentümer, die den Einbau wünschen und davon profitieren und den Nachteilen der Klägerin, die von dem Einbauen Nachteile in Form von Lärm und Wärmezufuhr erwartet, abzuwägen. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass mit dem Einbau der Klimaanlage als solcher noch keine Nachteile für die Klägerin entstehen. Erst mit dem Betrieb der Klimaanlage können Nachteile für die Klägerin entstehen. Zwar ist der Beschluss auf Gestattung des Einbaus der Klimaanlage auch gleichzeitig als Gestattung von deren Betrieb auszulegen, jedoch unterliegt dieser Betrieb gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG Einschränkungen zum Schutz der übrigen Miteigentümer. Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Genehmigung des Klimagerätes die konkreten Auswirkungen auf die umliegenden Wohnungen naturgemäß nicht bekannt sind und wegen der Vielzahl von Faktoren die für die Fragen der Lärmübertragung und Bildung eines Wärmestaus relevant sind, nicht prognostiziert werden können, ist der Umfang der tatsächlichen Nutzung des Klimagerätes gegebenenfalls nachgelagert zum Einbau zu regeln, um unbillige Benachteiligungen anderer Miteigentümer zu vermeiden. Indem der seitens der Eigentümergemeinschaft gefasste Beschluss keine Vorgaben bezüglich der gestatteten Emissionen beinhaltet, die Abwehrrechte der übrigen Eigentümer bezüglich des Betriebs des Klimageräts aus § 14 Abs. 2 WEG ausdrücklich unberührt lässt und das Kostenrisiko des Einbaus des Klimagerätes ausschließlich die Eigentümer tragen, stellt die Beschlussfassung einerseits keinen Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG dar und wahrt andererseits die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 11 ZPO.