

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 15, 21, 22 WEG; § 1004 BGB, § 20 Abs. 2 WEMoG

- 1. Der eigenmächtige Einbau einer Ladestation (Wall-Box nebst Aufputz-Verkabelung) für ein Elektroauto in der Tiefgarage einer WEG-Anlage stellt eine bauliche Veränderung dar. Diese ist nicht von § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG gedeckt; insoweit besteht keine Duldungspflicht. Bereits das Verlegen des Stromkabels und die Verbindung mit dem Hausanschluss stellen einen nicht unerheblichen Nachteil für die übrigen Eigentümer dar.**
- 2. Ein Tiefgaragenstellplatz ohne Wallbox ist voll nutzbar, wenn auch nur für Fahrzeuge, die nicht ausschließlich mit Elektromotor betrieben werden.**
- 3. Außerdem muss die WEG damit rechnen bei Duldung des eigenmächtigen Vorgehens, dass weitere Eigentümer dem Beispiel folgen könnten. Auch im Vorgriff auf § 20 Abs. 2 WEMoG muss das Verfahren weder ausgesetzt noch die Ladestation geduldet werden.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 04.08.2020, Az.: 25 S 134/19

Tatbestand:

Die Beklagte ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) (...) und Teileigentümerin der Tiefgaragenstellplätze Nr. 2 und 3.

Im Jahre 2018 brachte die Beklagte im Wandbereich der beiden Tiefgaragenstellplätze eine Wallbox – Elektroladestation an. Die Versorgung der Wallbox erfolgt über Stromkabel. Die Beklagte hatte zuvor keine Genehmigung über die Installation der Ladestation durch die übrigen Wohnungseigentümer eingeholt.

In der Eigentümerversammlung vom 19.10.2018 wurde eine nachträgliche Genehmigung der Ladestation durch die Wohnungseigentümer unter TOP 7 einstimmig abgelehnt. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Beklagte zum Rückbau der Ladestation aufzufordern bzw. ermächtigt, einen Rechtsanwalt hiermit zu beauftragen.

Die Beklagte ist der Ansicht, die Errichtung einer Ladestation habe keines zustimmenden Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft bedurft. Dies folge aus einer analogen Anwendung des § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG. Die Installation einer Ladestation entspreche dem technischen Fortschritt. Es hätte dem Verwalter obliegen, die Installation umzusetzen. Zudem ergebe sich auch kein Nachteil für die Klägerin, denn sämtliche Arbeiten seien durch eine Fachfirma ausgeführt worden, die in jeder Hinsicht technisch versiert und nur solche Arbeiten ausgeführt habe, die den Regeln der Technik entsprächen. Die Leitungen seien zudem lediglich auf Putz verlegt.

Der von der Klägerin verlangte Rückbau stehe im Widerspruch zu der in der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes bezweckten Änderung des § 20 Abs. 2 WEG, mit der einem

jeden Eigentümer ein Anspruch eingeräumt werden soll, eine bauliche Veränderung zu verlangen, die dem Laden elektrischer Energie dient. Aus diesem Gesetzgebungsverfahren ergebe sich ein Vertrauen schaffender Tatbestand zugunsten der Beklagten. Jedenfalls sei das Verfahren hilfsweise aber bis zum Erlass des Gesetzes auszusetzen.

Entscheidungsgründe:

1. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückbau der Ladestation gem. § 1004 BGB i.V.m. §§ 15 Abs. 3, 14 Nr. 1, 22 Abs. 1 WEG.

Werden bauliche Veränderungen ohne die erforderliche Zustimmung der übrigen Miteigentümer vorgenommen, und bringen diese einen über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Nachteil mit sich, so hat die WEG einen Beseitigungsanspruch.

a. Bei der Errichtung der Ladestation handelt es sich um eine bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG.

Eine bauliche Veränderung im Sinne der Vorschrift ist jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die von dem Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht. Dies setzt eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums voraus, die auf eine Veränderung des vorhandenen Zustandes gerichtet ist und zwar dadurch, dass Gebäudeteile oder das Grundstück verändert, Einrichtungen oder Anlagen neu geschaffen oder geändert werden. Strahlt eine bauliche Maßnahme auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes aus und verändert diesen erheblich, liegt ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil vor (Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 22 Rn. 7, 8a).

So liegt die Sache hier. Mit der Maßnahme wurde eine Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen. Hierbei genügt es bereits, wenn ein Stromkabel auf Putz an den Wänden als gemeinschaftliches Eigentum verlegt wird. Insoweit kann dahinstehen, ob der Vortrag der Klägerin, die Kabel seien – jedenfalls teilweise – mittels Wanddurchbruch verlegt worden, zutrifft. Weiter ist unabhängig von der Art der Verlegung eine bauliche Veränderung hier bereits schon deswegen anzunehmen; weil das Stromkabel der Ladestation mit dem Sicherungskasten und auf diese Weise mit dem Hausanschluss der Gemeinschaft verbunden werden muss. Allein durch diesen Anschluss wird das Gemeinschaftseigentum dauerhaft umgestaltet, also eine Veränderung des Ist-Zustands gegenüber dem zu schaffenden Soll-Zustand herbeigeführt. Schließlich verändert die Anbringung der Ladestation an der Wand als Gemeinschaftseigentum dieses jedenfalls in seinem optischen Gesamteindruck, sodass auch deswegen eine bauliche Veränderung anzunehmen ist (Burgmair, ZWE 2018, 237). Es kommt auch nicht darauf an, dass die Schaffung eines Stromanschlusses für die Ausleuchtung der Stellplätze habe installiert werden müssen. Denn jedenfalls wird der Stromanschluss in seiner jetzigen Form ausschließlich zur Betreibung der Ladestation genutzt.

b. Die bauliche Veränderung beeinträchtigt die übrigen Eigentümer über das in § 14 WEG geregelte zumutbare Maß hinaus, weil das neue Stromkabel über das Gemeinschaftseigentum verlegt werden musste. Die Leitung wurde damit Gemeinschaftseigentum. Zudem muss die Wohnungseigentümergeinschaft nach der eigenmächtigen Installation der Ladestation stets damit rechnen, dass weitere Wohnungseigentümer eine Ladestation installieren wollen bzw. eigenmächtig installieren und eine Vielzahl an Kabeln und Zuleitungen zu einzelnen Stellplätzen erstellt werden

müssten. Darauf müssen sich die übrigen Wohnungseigentümer nicht einlassen (LG München I, Urt. v. 21.01.2016 – 36 S 2041/15 WEG, Rn. 9).

c. Die Zustimmung der Miteigentümer zu der baulichen Veränderung war auch nicht entbehrlich bzw. ist von diesen zu dulden.

(1) Eine Duldung der Installation der Ladestation ergibt sich nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG. Denn diese Vorschrift soll lediglich einen gewissen Mindeststandard entsprechend dem Stand der Technik ermöglichen. Zwar ist der Vortrag der Beklagten zutreffend, dass die Schaffung von Ladestationen zur Unterstützung der E-Mobilität auch von der Bundesregierung gefördert wird. Allerdings gehören zum jetzigen Zeitpunkt Ladestationen in Tiefgaragen dennoch nicht zum geltenden Mindeststandard (LG München I, Urt. v. 21.01.2016 – 36 S 2041/15 WEG, Rn. 9; BeckOGK/Karkmann, 01.03.2020, WEG § 21 Rn. 120), unabhängig davon würde, selbst wenn die Installation einer Ladestation unter die Norm fallen würde, hieraus keine Ermächtigung zur eigenmächtigen Errichtung einer Ladestation begründet werden (Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 166a-166c).

(2) Etwas anderes gilt auch nicht aufgrund der geplanten WEG-Reform. In das WEG soll nach dem Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (WEMoG) mit § 20 Abs. 2 WEG-E eine Regelung aufgenommen werden, wonach jeder Wohnungseigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen kann, die [...] dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Die Kosten für die Maßnahme soll grundsätzlich der jeweilige Wohnungseigentümer tragen. Der Gesetzesentwurf wurde am 06.05.2020 in erster Lesung im Bundestag beraten und zur weiteren Beratung in die Ausschüsse verwiesen. Am 27.05.2020 fand im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eine Expertenanhörung statt. Nach Abschluss der Ausschussberatungen findet im Bundestag die 2. und 3. Lesung des Entwurfs statt. Nach der ursprünglichen Planung sollte der Entwurf am 19.06.2020 im Bundestag endgültig verabschiedet werden. Eine endgültige Verabschiedung ist bislang jedoch noch nicht erfolgt.

Ein Vertrauenstatbestand dergestalt, dass die Beklagte sich darauf verlassen durfte, eine eigenmächtige Installation einer Ladestation sei vom Gesetzgeber gewollt und damit ohne Weiteres zulässig, wird durch dieses laufende Gesetzgebungsverfahren nicht begründet. Im Gegenteil zeigen die Reformbemühungen, dass ein entsprechender Anspruch auf Installation einer solchen Ladestation für Elektrofahrzeuge unter den geltenden Vorschriften eben nicht möglich ist. Der nicht nachgelassene Schriftsatz der Beklagten vom 10.07.2020 gibt insoweit keinen Anlass zur Wiedereröffnung der Verhandlung (§ 156 Abs. 1 ZPO).

d. Rechtsfehlerfrei hat das Amtsgericht schließlich auch entschieden, dass ein Eingriff in dem unentziehbaren Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts durch die Verpflichtung zum Rückbau nicht begründet wird. Eine Vergleichbarkeit mit der Entscheidung des BGH vom 12.04.2019 – V ZR 112/18, ZMR 2019, 619, ist insoweit nicht gegeben. Dabei kommt es bei dem hier in Streit stehenden Stellplatz nur darauf an, ob ein Fahrzeug hierauf weiterhin geparkt werden kann. Ein solches Abstellen auf dem Stellplatz ist auch für ein Elektrofahrzeug möglich; einzig die Möglichkeit, es aufzuladen wird ausgeschlossen. Eine solche Auflade- bzw. Betankungsmöglichkeit eines Fahrzeugs gehört jedoch nicht zum Kernbereich des Sondereigentums.