

Amtsgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 21, 22, 43 WEG

- 1. Der Negativbeschluss zum Antrag auf Gestattung einer Stromzuleitung - für ein Elektroauto - zum Tiefgaragenstellplatz entspricht i.d.R. mangels Ermessensreduzierung auf Null ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- 2. Ein Anspruch des Einzelnen auf Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG) besteht nicht.**
- 3. Auch aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG folgt kein Anspruch auf den Elektroanschluss.**
- 4. Wenn künftig weitere Eigentümer solche Anschlüsse verlegen wollten, gäbe es eine Vielzahl von Kabeln in der Tiefgarage, was bei einer Ladestation für mehrere Pkw vermeidbar ist.**

AG Düsseldorf, Urteil vom 18.10.2017, Az.: 291a C 45/17

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch die Beklagten durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Miteigentümer der WEG K. Str. ...+.../O. Str. ...-.../R. Str. ...+... in D. In ihrem Sondereigentum steht unter anderem das Teileigentum mit den Nr. 75, 79,80 und 82 des Aufteilungsplanes, in der der Direktor der Klägerin eine Arztpraxis betreibt. Dieser hat sich aus umweltpolitischen Gründen ein Elektrofahrzeug der Marke T. angeschafft.

In der Eigentümerversammlung vom 20.06.2017 stellte er unter TOP 12 den Antrag, auf dem im Sondereigentum der Klägerin befindlichen Stellplatz Nr. 130 des Aufteilungsplanes, der bislang über keinen Elektroanschluss verfügt, eine Ladestation für sein Elektro-PKW auf eigene Kosten installieren zu dürfen, wobei die Zuleitung von dem Hausanschlussraum des Hauses K. Str. ...+... (und dort über den dem Sondereigentum Nr. 80 der Klägerin zugewiesenen Zähler) ausgehend zu dem Stellplatz Nr. 130 führen sollte, wo an der Seitenwand dieses Stellplatzes die Steckdose für die Ladestation montiert werden sollte. In dem Beschlussantrag ist auch vorgesehen, dass eine Erklärung des Direktors der Klägerin vorzulegen sei, dass die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft weder an den Kosten der Erstellung, die Kosten des Unterhalts, an den Kosten des Rückbaus und an den Kosten für die Erbringung der Nachweise für diesen Stromanschluss beteiligt wird. Der Beschlussantrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Ablehnung des Beschlussantrages widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Klägerin einen Anspruch auf Duldung der begehrten Maßnahme, nämlich die Installation einer Steckdose an ihrem Tiefgaragenstellplatz zum Zwecke des Aufladens eines Elektroautos gemäß § 21 Abs. 4 Abs. 5 Nr. 6 WEG habe. Bei der begehrten Maßnahme handele es sich um die erstmalige Herstellung eines Energieversorgungsanschlusses an dem Tiefgaragenstellplatz. § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG sei in den Zeiten des Klimawandels und der auch von Seiten der politikbeschworenen Energiewende dahingehend auszulegen, dass auch Stromanschlüsse für Elektroautos zu den Mindeststandards der Elektroversorgung gehören. Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum seien nur in einem äußerst geringen Umfang erforderlich, fremdes Sondereigentum werden nicht tangiert. Insoweit habe § 21 Abs. 6 WEG einen Ausgleich für eventuelle Nachteile, die den Wohnungseigentümern aus ihrer Duldungspflicht erwachsen könnten, vorgesehen. Sollten diese gleichwohl aus nicht bekannten Gründen vorliegen, wäre die Klägerin, zu deren Gunsten eine Maßnahme im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG durchgeführt wird, den anderen Wohnungseigentümern zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den diese gegebenenfalls durch die Maßnahme erleiden würden.

Die Klägerin beantragt,

1. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.06.2017 zu TOP 12 (Montage einer Stromleitung für die Montage einer Ladestation für einen Elektro-PKW in der Tiefgarage) gefassten Negativ-Beschluss für ungültig zu erklären;
2. den in Nr. 1 angegriffenen Negativbeschluss dahingehend zu ersetzen, dass es der Klägerin gestattet wird, eine Stromzuleitung für die Montage einer Ladestation für einen Elektro-PKW in der Tiefgarage auf dem Stellplatz Nr. 130 des Aufteilungsplanes in der Form zu installieren, dass die Maßnahme sach- und fachgerecht auf Kosten der Klägerin durchgeführt wird, wobei die Leitung von dem dem Sondereigentum der Klägerin Nr. 80 des Aufteilungsplans zugewiesenen Stromzähler in dem Hausanschlussraum des Kellergeschosses des Hauses K. Str. ...+... in D. durch die Wand zu Tiefgarage bis zum Stellplatz Nr. 130 mit einer Steckdose auf der Seitenwand des Stellplatzes Nr. 130 des Aufteilungsplans durchgeführt wird. Im Falle des Verkaufs des Stellplatzes Nr. 130 durch die Klägerin hat diese den Rückbau sach- und fachgerecht durchzuführen bzw. den Rechtsnachfolger in die Maßgaben einzubinden.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, der ablehnende Beschluss zu TOP 12 entspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Aufgrund dessen sei auch der Verpflichtungsantrag zu Ziffer 2 der Klage vom 10.07.2017 unbegründet. Ein Anspruch auf Duldung der begehrten Maßnahme aus § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 6 WEG stehe der Klägerin nicht zu. Denn die geplante Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto in

der Tiefgarage stelle eine nachteilige bauliche Veränderung im Sinne der §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG dar, die die übrigen Wohnungseigentümer über das in § 14 WEG geregelte zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. In der Tiefgarage müssten neue Kabel durch das Gemeinschaftseigentum verlegt werden, diese Leitung würden ebenfalls zu Gemeinschaftseigentum werden. Die Wohnungseigentümer hätten daher die Instandhaltungsverpflichtung und damit verbundene Risiken, auch wenn der Kläger wie hier die Kostenübernahme zugesichert habe. Zudem sei damit zu rechnen, dass noch weitere Eigentümern an ihrem Stellplatz in der Tiefgarage eine Ladestation für ein Elektroauto errichten wollten und dann eine Vielzahl an Kabeln zu einzelnen Stellplätzen verlegt werden müssten. Hierauf müssten sich die übrigen Wohnungseigentümer nicht einlassen.

§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG sehe zwar eine Duldungspflicht der Miteigentümer für den Anschluss eines Wohnungseigentums an Fernsprechanlagen oder Anlagen der Energieversorgung vor. Dies solle jedoch nur einen gewissen Mindeststandard der Wohnung entsprechend dem Stand der Technik ermöglichen. Lademöglichkeiten für Elektroautos gehörten nicht zu einem Mindeststandard. Eine Ermessensreduzierung auf Null und damit ein Anspruch auf Zustimmung stehe dem Kläger nicht zu.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Gerichtsakten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet.

1.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.06.2017 unter TOP 12 gefasste Negativbeschluss widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG und ist daher nicht antragsgemäß für ungültig zu erklären.

Die Ablehnung eines Beschlussantrages widerspricht grundsätzlich solange nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wie das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert war, dem Beschlussantrag zuzustimmen. Eine solche Ermessensreduzierung ist vorliegend nicht ersichtlich.

Ein Anspruch ergibt sich zunächst nicht aus § 22 Abs. 2 WEG. Diese Norm begründet nach Wortlaut, Zweck und Vorstellung des Gesetzgebers nur eine Beschlusskompetenz, aber keine individuellen Ansprüche auf Vornahme von Modernisierungen.

Auch aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG ist ein Anspruch auf Zustimmung zum Beschlussantrag nicht herleitbar. Diese Vorschrift gewährt nur einen Mindeststandard, hierzu zählt die Errichtung einer Ladevorrichtung für Elektroautos an einem bereits vorhandenen Stellplatz einer Gemeinschaft nicht (vgl. hierzu LG München, Urteil vom 21.01.2016, Rn. 13 zitiert nach Juris).

Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Zustimmung nach § 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG.

Der Einbau einer Steckdose für eine Ladestation für Elektrofahrzeuge stellt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG dar. 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, zit. n. juris). Zustimmungspflichtig sind weiterhin alle Maßnahmen baulicher Art, die erhebliche Veränderungen des Grundstücks mit sich bringen.

So liegt die Sache hier:

Mit der Maßnahme wird eine Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen, da die Stromleitung zum Gemeinschaftseigentum werden und dadurch das Gemeinschaftseigentum baulich verändert würde.

Durch die Maßnahme werden auch die übrigen Eigentümer über das in § 14 WEG geregelte zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. So stellt allein der Umstand, dass unstreitig damit zu rechnen ist, dass noch weitere Eigentümer an ihrem Stellplatz in der Tiefgarage eine Ladestation für Elektroautos errichten und dann eine Vielzahl von Kabeln zu einzelnen Stellplätzen verlegt werden müssen, eine nicht hinzunehmende erhebliche Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer dar. Diese Situation wäre gegebenenfalls auch dadurch zu lösen, dass eine oder mehrere für alle interessierten Eigentümer zugängliche Ladestation eingerichtet wird. Diese Einzelfallentscheidung ist jedoch den Wohnungseigentümern selbst überlassen.

2.

Die Klägerin besitzt auch keinen Anspruch auf Beschlussersetzung gemäß § 21 Abs. 8 WEG. Wie aus den obigen Ausführungen folgt, stellt die von der Klägerin begehrte Maßnahme keine „nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme“ im Sinne des § 21 Abs. 8 WEG dar, denn die Klägerin hat keinen Anspruch auf Gestattung der Installation einer Stromzuleitung für die Montage einer Ladestation.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG.

(AG Düsseldorf, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 291a C 45/17 –, Rn. 11 - 24, juris)