

# Amtsgericht Berlin-Schöneberg

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 10, 14, 22, 43, 46 BGB

- 1. Ein Nachteil kann darin bestehen, dass jeder andere Wohnungseigentümer das gleiche Recht auf Zustimmung zu einer vergleichbaren baulichen Veränderung (Ladestation, Wall-Box) in Anspruch nehmen könnte und es dann aller Voraussicht nach zu Unzuträglichkeiten käme.**
- 2. Streitigkeiten und gerichtliche Auseinandersetzungen mit Nachahmern sind nicht auszuschließen.**
- 3. Schließlich ist die Installation der Ladestation wegen des Ausschlusses der übrigen Miteigentümer nachteilig, wenn der allgemeine Elektroanschluss der Tiefgarage mit dem Anschluss weiterer Ladestationen überlastet ist.**

AG Schöneberg, Urteil vom 09.04.2015, Az.: 771 C 87/14

### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft K. Straße, in ... B.. Der Kläger ist Sondernutzungsberechtigter an einem seiner Wohnung zugeordneten Tiefgaragenstellplatz. Die Mieter der klägerischen Wohnung ließen im Sommer 2013 an der Tiefgaragenwand eine Ladebox für Elektrofahrzeuge anbringen.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Fotos, Bl. 34 und 57 d. A., verwiesen.

Der Installation ging eine Vereinbarung zwischen dem Kläger und der Wohnungseigentümergeinschaft voraus. Wegen der Einzelheiten wird auf die Vereinbarung vom 20.08.2013, Bl. 9 d. A., Bezug genommen.

Ein Genehmigungsbeschluss wurde seitens der beklagten Wohnungseigentümer in der Folgezeit nicht gefasst. In der Eigentümerversammlung vom 24.09.2014 beschlossen sie zu TOP 12, den Kläger aufzufordern, die von ihm installierte Kfz-E-Ladestation in der Tiefgarage zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand inkl. Anstrich wiederherzustellen.

Der Kläger ist der Ansicht, der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.08.2014 zu TOP 12 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Aufforderung zum Rückbau der Ladestation begründe bereits eine materielle Handlungspflicht. Eine Rückbaupflicht bestehe nicht, da die Beklagten gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG zur Duldung verpflichtet seien. Ferner würden die Beklagten durch die Installation der Ladestation nicht über das gemäß § 14 Nr. 1 WEG hinzunehmende Maß beeinträchtigt.

Der Kläger hat den ursprünglich gestellten Antrag auf Rückzahlung der von ihm geleisteten Kautions in Höhe von 1.000,00 € zurückgenommen.

Mit der am 23.10.2014 bei Gericht eingegangenen und begründeten Klage beantragt er noch,

1. den Beschluss der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft vom 24.09.2014 zu Tagesordnungspunkt 12 mit dem Inhalt, er solle aufgefördert werden, die von ihm installierte Kfz-E-Ladestation in der Tiefgarage zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, für unwirksam zu erklären;
2. festzustellen, dass er nicht verpflichtet ist, die von ihm mit Zustimmung des Verwalters gemäß Vereinbarung vom 20.08.2013 installierte Kfz-E-Ladestation zurückzubauen.

Die Beklagten beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Sie meinen, bei dem Beschluss vom 24.09.2014 zu TOP 12 handele es sich um einen bloßen Vorbereitungsbeschluss, der den Kläger nicht materiell-rechtlich zum Rückbau verpflichte. Der Kläger sei zum Rückbau verpflichtet, da die Ladestation zu einer nachteiligen optischen Veränderung der Tiefgaragenwand führe. Ferner bestehe ein Nachteil darin, dass Streitigkeiten und Auseinandersetzungen mit Nachahmern nicht auszuschließen sind.

### **Entscheidungsgründe:**

1. Die Beschlussanfechtungsantrag zu 1. ist zulässig, aber nicht begründet.

a) Die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts folgt aus § 43 Nr. 4 WEG.

b) Die Klage wurde gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG form- und fristgerecht eingereicht und begründet.

Der Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 24.09.2014 entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Bei dem angefochtenen Beschluss handelt es sich um einen Vorbereitungsbeschluss, durch den die Beklagten die Durchsetzung des Beseitigungsanspruchs aus § 1004 BGB zur Gemeinschaftsangelegenheit gemacht haben, so dass gemäß § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG auch die Gemeinschaft für eine Abwehrklage aktivlegitimiert ist. Ein solcher Beschluss kann von dem Eigentümer, gegen den die Gemeinschaft gerichtlich vorgehen will, nicht erfolgreich mit dem Einwand angefochten werden, es liege kein rechtswidriges Verhalten vor, weshalb ein Abwehranspruch gegen ihn nicht bestehe und die Einleitung eines Gerichtsverfahrens

ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche (Kümmel in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, § 15 Rn. 40).

Entgegen der Ansicht des Klägers ist der Beschluss nicht dahingehend auszulegen, dass eine Rückbaupflicht begründet werden sollte. Ein derartiger anspruchsbegründender Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz nichtig. Durch die Wahl der Formulierung "wird aufgefördert" haben die Wohnungseigentümer zum Ausdruck gebracht, dass die Eigentümermehrheit die Installation der Ladestation für unzulässig hält und gegebenenfalls gerichtliche Maßnahmen einleiten will.

2. Der Feststellungsantrag zu 2. ist zulässig, aber nicht begründet.

a) Das abstrakte Feststellungsinteresse entfällt nicht wegen des Vorrangs der Leistungsklage, da keine Wertungswidersprüche im Verhältnis von Leistungs- zu Feststellungsklage zu besorgen sind. Eine Feststellungsklage kann trotz der grundsätzlich vorrangigen Möglichkeit, eine Leistungsklage zu erheben, dann zulässig sein, wenn die Durchführung des Feststellungsverfahrens unter dem Gesichtspunkt der Prozesswirtschaftlichkeit zu einer sinnvollen und sachgemäßen Erledigung der aufgetretenen Streitpunkte führt (BGH NJW 1978, 1520, 1521).

b) Es war nicht festzustellen, dass der Kläger nicht zum Rückbau der Ladestation verpflichtet ist. Der Beseitigungsanspruch der Wohnungseigentümer folgt aus § 1004 BGB. Bei der Ladestation handelt es sich um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG, die der Zustimmung aller über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigen Wohnungseigentümer bedarf.

Zwar erscheint fraglich, ob der optische Gesamteindruck der Anlage durch die Installation der Ladestation in der Tiefgarage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird. Jedenfalls kann ein Nachteil darin bestehen, dass jeder andere Wohnungseigentümer das gleiche Recht auf Zustimmung zu einer vergleichbaren baulichen Veränderung in Anspruch nehmen könnte und es dann aller Voraussicht nach zu Unzuträglichkeiten kommen könnte (Vandenhouten in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, § 22 Rn. 105). Die vorgenommene Veränderung kann dazu führen, dass eine weitere Veränderung nicht mehr als Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks anzusehen wäre; zudem sind Streitigkeiten und gerichtliche Auseinandersetzungen mit Nachahmern nicht auszuschließen (Vandenhouten, aaO).

Schließlich ist die Installation der Ladestation wegen des Ausschlusses der übrigen Miteigentümer nachteilig, wenn der allgemeine Elektroanschluss der Tiefgarage mit dem Anschluss weiterer Ladestationen überlastet ist. Der Kläger hat die Behauptung der Beklagten, die Ladestation werde über den allgemeinen Lichtstrom der Tiefgarage gespeist und dieser Stromkreislauf würde zusammenbrechen, wenn noch weitere Miteigentümer einer Ladestation an diesen Elektrokreislauf anschließen würden, nicht bestritten.

Entgegen der Ansicht des Klägers sind die Beklagten nicht gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG zur Duldung der Ladestation verpflichtet. Danach ist jeder Wohnungseigentümer zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet, die zur Herstellung eines Energieversorgungsanschlusses erforderlich sind. Durch die Vorschrift wird indes lediglich ein Mindeststand garantiert (Vandenhouten in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, § 21 Rn. 128); die Versorgung mit Strom für ein Elektroauto gehört nicht zur Mindestausstattung eines Pkw-Stellplatzes.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1 und 2, 709 S. 2 ZPO.

