

Amtsgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 20, 43, 44 WEG

- 1. Der Abbruch der nicht mehr genutzten Schornsteine und Kaminzüge kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG steht dem nicht entgegen.**
- 2. Eine gerichtliche Beschlussersetzung kommt nur bei einer Ermessensreduzierung auf Null in Betracht. Hieran fehlt es für ein Beibehalten des Schornsteins, wenn durch die beschlossene Maßnahme bestehende Feuchtigkeitsmängel beseitigt werden oder die Gefahr von eintretender Feuchtigkeit in das Dach über die Schornsteine verhindert wird bzw. die Gefahr von gesundheitsschädlicher Rauchgasentwicklung für die gesamte Gemeinschaft verhindert werden soll.**

AG Hamburg, Urteil vom 10.05.2022, Az.: 9 C 277/21

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Beschlusses einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) betreffend einen Schornstein sowie um Beschlussersetzungen.

Die Beklagte ist die GdWE H-Straße 7, der Kläger ist Eigentümer der Wohnung Nr. 1 mit einem Miteigentumsanteil von 507/10.000,00stel. Die Gemeinschaft hatte bereits im Jahr 2019 beschlossen, die Dächer und die Fassaden der über Eck angeordneten Häuser der Beklagten zu sanieren. Die Sanierungsmaßnahmen sind inzwischen fast abgeschlossen.

Der Kläger hat seit einiger Zeit den Wunsch, an den zu seiner Wohnung gehörenden Schornstein mit den Zügen 9 und 10 einen Kamin/Kaminofen anzubauen und diesen zu benutzen.

Auf der Eigentümerversammlung am 08.09.2021 wurde unter TOP 2a) der streitgegenständliche Beschluss zum Abbruch u.a. der Schornsteine Nr. 9 und 10 bei 6.324 Zustimmungen, 534 Enthaltungen sowie 1.571 Gegenstimmen gefasst. Die weiteren Beschlussanträge des Klägers unter TOP 2b) und TOP 2c) (identisch mit den Klaganträgen zu 2. sowie zu 3.) wurden nicht zur Abstimmung gestellt und hierüber entspr. keine Beschlüsse gefasst. An der Versammlung nahm u.a. zunächst auch die Eigentümerin S teil, die jedoch vor der Beschlussabstimmung die Versammlung verließ. Zur Abstimmung blieb ihr Ehemann, der entspr. Stimmen abgab, allerdings nicht (mehr) Eigentümer von Einheiten war.

In seiner Stellungnahme vom 07.05.2021 schrieb der Bezirksschornsteinfeger: „Die Freigabe gilt für die zweizügige Schornsteingruppe vorne links ... und ist nur mit einer

mit vorliegenden schriftlichen Einverständniserklärung der Hauseigentümergeinschaft gültig! Da der gemauerte Abgasschornstein sehr alt ist, kann es zu Funktionsstörungen und oder Durchfeuchtungen in der Abgasanlage bzw. zu Rauchgasübertragungen aus der Abgasanlage in andere Wohneinheiten kommen. Sollte dieser Fall eintreten, wird eine nachträgliche Sanierung der Abgasanlage notwendig.“

Die zuständigen Architekten schreiben unter dem 20.05.2021: „An den meisten Schornsteinköpfen sind stärkere Schädigungen an der Verputzung sowie an der Verfübung des Mauerwerks vorhanden. Teilweise wurden Werte von bis zu 130 Digits gemessen, was auch eine sehr hohe Bauteilfeuchte hinweist. (...) Wegen der Häufigkeit der Feuchtigkeitsschäden an den Schornsteinköpfen sollten alle nicht mehr aktiven Schornsteine in Absprache mit dem Denkmalschutzamt und dem Bezirksschornsteinfeger bis unter die Dachhaut abgebrochen werden.“

Der Kläger meint, der Beschluss zu TOP 2a) entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Schornstein sei laut Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters technisch in Ordnung und nutzbar, bei einem Erhalt fielen keine Kosten an, die über die für einen Abbruch hinausgingen. Der Schornstein sei lediglich fachgerecht in die Dachhaut einzubinden, was im Übrigen bereits erfolgt sei.

Mit Schriftsatz vom 10.03.2022 hat der Kläger auf ein Schreiben des Grundbuchamtes vom 02.03.2022 verwiesen sowie darauf, dass ihm vorher nicht bekannt gewesen sei, dass Herr S nicht (mehr) Eigentümer von Einheiten sei. Da Herr S auf der Eigentümerversammlung vom 08.09.2021 allerdings Stimmen abgegeben habe, seien diese ungültig (2.986/10.000 Stimmanteile). Schon deshalb sei die gem. § 25 Abs. 1 WEG für den Beschluss erforderliche Mehrheit nicht zustande gekommen.

Entscheidungsgründe:

Weder ist der unter TOP 2a) gefasste Beschluss unwirksam, noch hat der Kläger einen Anspruch auf Beschlussersetzungen durch das Gericht.

1. Der unter TOP 2a) auf der Eigentümerversammlung vom 08.09.2021 gefasste Beschluss ist nicht unwirksam.

a) Soweit der Kläger vorbringt, der Beschluss sei mit ungültigen, weil von Herrn S als Nichteigentümer abgegebenen Stimmen gefasst und habe in Folge nicht mehr die erforderliche Mehrheit, kann dahingestellt bleiben, ob der Kläger infolge eines verspäteten Vorbringens des Anfechtungsgrunds (§ 45 Satz 1 WEG) mit diesem Argument überhaupt gehört wird. Es kann auch dahingestellt bleiben, ob – was zweifelhaft ist – der Kläger mit Erfolg eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen kann. Es ist insoweit bereits nicht ersichtlich, dass die Beklagte oder ihre Verwaltung den Kläger bzgl. der Eigentumsverhältnisse „verwirrt“ hätten. Vielmehr ging augenscheinlich der Kläger selbst davon aus, dass seine Eigentümerliste mit Stand vom 01.01.2018 zutreffend ist, ohne dass er die korrekten und aktuellen Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt des Ablaufs der Klagebegründungsfrist bei der Beklagten oder dem Grundbuchamt erfragt hätte.

Selbst wenn man jedoch annähme, dass die durch Herrn S abgegebenen Stimmen ungültig seien, würde gelten: Für die Annahme eines Antrags genügt nach der gesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 1 WEG die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Diese ist erreicht, wenn die Wertigkeit der Ja-Stimmen die der Nein-Stimmen übersteigt (Hermann, in: Beck-Online, GK, Stand: 01.03.2022, § 23 WEG, Rn. 77). Diese Mehrheit wäre hier selbst dann erreicht, wenn man die Stimmanteile der Eigentümerin S herausrechnet.

Auch in diesem Falle wäre der Beschluss mit einer einfachen Mehrheit zustande gekommen, nämlich mit 3.338/10.000stel Ja-Stimmen gegenüber 1.571/10.000stel Gegenstimmen.

b) Auch im Übrigen ist der Beschluss zu TOP 2a) nicht zu beanstanden.

aa) Bei einem Rückbau der streitgegenständlichen Schornsteingruppe 9 und 10 bis unter die Dachhaut handelt es sich um eine „bauliche Veränderung“, für die § 20 Abs. 1 WEG gilt.

Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung hinausgehen, können demnach beschlossen werden. Dies ist vorliegend mit dem Beschluss auf der ET-Versammlung vom 08.09.2021 geschehen. Maßstab für die Prüfung der Rechtmäßigkeit dieses Beschlusses ist einerseits § 20 Abs. 4 WEG (so genannte Veränderungssperre), andererseits auch der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG). Bei der Prüfung der ordnungsgemäßen Verwaltung müssen allerdings die besonderen gesetzlichen Wertungen des § 20 Abs. 4 WEG berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass eine Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers durch eine bauliche Veränderung erst dann zu einem Verstoß gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung führt, wenn er ohne sein Einverständnis gegenüber anderen beeinträchtigt wird. Unterhalb dieser Schwelle liegende Beeinträchtigungen sind zu tolerieren. Generell hat das Gericht keine Kosten-Nutzen-Analyse der baulichen Veränderung anzustellen, denn der Gesetzgeber hat die Zulässigkeit baulicher Veränderungen eben nicht an die Verfolgung bestimmter Zwecke geknüpft, sondern allgemein in die Hände der Mehrheit gelegt. Deren subjektive Zielsetzung ist deshalb zu respektieren (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1034 ff.).

bb) Die Voraussetzungen des § 20 Abs. 4 WEG sind vorliegend nicht erfüllt und stehen dem gefassten Beschluss nicht entgegen. Es handelt sich im Falle eines Abbruchs zum einen nicht um eine grundlegende Veränderung. Eine unbillige Benachteiligung des Klägers gegenüber anderen liegt ebenfalls nicht vor. Von dem Abriss der inaktiven Schornsteine (Gemeinschaftseigentum) sind sämtliche Wohnungseigentümer gleichermaßen betroffen, von dem Abriss der Schornsteine 9 und 10 insb. die Wohnungen 1, 4, 7, 10, 13, die unmittelbar hieran angeschlossen sind. Soweit der Kläger vorbringt, er unterscheide sich von anderen Eigentümern dadurch, dass er einen aktiven Nutzungswillen habe, verbessert dies gleichwohl nicht seine Position bzw. macht ihn nicht schutzwürdiger. Die unbillige Benachteiligung i.S.d. § 20 Abs. 4 WEG kann nicht so ausgelegt werden, dass ein Wohnungseigentümer das vorhandene Gemeinschaftseigentum anders/intensiver nutzen will als andere. Auch soweit er seine Position in Bezug setzt zu den beiden Eigentümern, deren Einheiten bereits an Schornsteinköpfe angeschlossen sind, liegt hier keine unbillige Benachteiligung vor. Der Unterschied zwischen dieser Vergleichsgruppe sowie dem Kläger liegt darin, dass die weiteren Eigentümer bereits Kamine/Kaminöfen dort angeschlossen und in Benutzung haben, während der Kläger diese schutzwürdige Position nicht hat.

Letztlich liegen auch die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 WEG (ordnungsgemäße Verwaltung) vor. Vor dem Beschluss zum Abriss hat die Beklagte technischen Sachverstand zu Rate gezogen. Der Architekt B hat ausgeführt: „Wegen der Häufigkeit der Feuchtigkeitsschäden an den Schornsteinköpfen sollten alle nicht mehr aktiven Schornsteine (...) bis unter die Dachhaut abgebaut werden“. Der betroffene Schornstein ist nicht aktiv. Es besteht angesichts der Einschätzung des Schornsteinfegers vom 07.05.2021 eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit dafür, dass bei einem Gebrauch des Schornsteins eine Beeinträchtigung in anderen Wohneinheiten durch Rauchgas entsteht, sodass infolge dessen der Schornstein möglicherweise (auf Gemeinschaftskosten) zu sanieren wäre, wenn man ihn in Betrieb nähme.

Das weitere Argument des Klägers, ein Teil der Beklagten verfüge über die absolute Stimmenmehrheit und beschließe daher stets in ihrem Sinne, greift ebenfalls nicht durch. Eine Schikane des Klägers ist nicht ersichtlich, § 242 BGB greift nicht ein. Vielmehr sind alle Eigentümer gleichermaßen von dem Mehrheitsbeschluss betroffen.

Beurteilungsperspektive ist dabei insgesamt der Zeitpunkt, zu dem der Beschluss gefasst worden ist. Ob der Schornstein inzwischen in die Dachfläche eingebunden oder saniert ist, was zwischen den Parteien zum Teil streitig ist, ist nicht entscheidend. Eine weitere Kosten-Nutzen-Analyse nimmt das Gericht nicht vor.

2. Das mit dem Klagantrag zu 2) verfolgte Beschlussersetzungsbegehren hat ebenfalls keinen Erfolg. Der Kläger hat weder einen Anspruch auf einen Beschluss mit dem Wortlaut „Der in der Skizze des Daches H-Straße 7 mit den Nrn. (Zügen) 9 und 10 gekennzeichnete Schornstein ist nicht abzureißen. Der Schornstein ist stehenzulassen und fachgerecht in die Dachhaut einzubinden.“, noch auf einen anderen Beschluss, der seine Ziele erfassen würde.

Gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG gilt: Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen. Die Beschlussersetzungsklage dient der Durchsetzung eines materiellen Rechts, hat also zur Voraussetzung, dass der Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft auf Beschlussfassung hat (Unterbleiben einer „notwendigen“ Beschlussfassung). Ein solcher Anspruch ist hierfür den Kläger bereits nicht ersichtlich. Auch hier gilt erneut: Gemäß § 18 Abs. 2 WEG hat die Gemeinschaft ein Ermessen in Bezug auf das, was sie als ordnungsgemäße Verwaltung ansieht. Welche Verwaltungsmaßnahme und Benutzungsregelung im Einzelfall billigem Ermessen entspricht, ist Tatfrage. Richtschnur ist stets die Frage, wie sich im vergleichbaren Fall ein wirtschaftlich denkender vernünftiger Alleineigentümer verhalten würde (Rüscher, in MüKo, 8. Aufl. 2021, § 18 WEG Rn. 25). Grundsätzlich besteht ein weiter Ermessensspielraum der Gemeinschaft.

Ein vernünftig denkender hypothetischer Alleineigentümer kann den Abbruch der nicht in Benutzung befindlichen Schornsteingruppe 9 und 10 beschließen, ohne dass dies vorliegend ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Erwägungen können bspw. sein, dass so ohne weiteres bestehende Feuchtigkeitsmängel beseitigt werden oder die Gefahr von eintretender Feuchtigkeit in das Dach über die Schornsteine verhindert wird. Weitere Aspekte können sein, dass die Gefahr von gesundheitsschädlicher Rauchgasentwicklung für die gesamte Gemeinschaft oder eine aktuell erforderliche oder künftig notwendig werdende Sanierung des Kaminzugs selbst, in dem der Schornstein gipfelt, bereits dem Grunde nach verhindert werden soll. All dies könnte im Falle des Stehenlassens der Schornsteinköpfe oder gar im Falle der Inbetriebnahme des Kaminzugs kostspielige Folgen für die Beklagte haben, von denen sie sich durch Beschluss befreien können muss. Spiegelbildlich gilt, dass ein Anspruch des Klägers auf das Gegenteil, nämlich auf das Stehenlassen der Schornsteine, nicht gegeben ist. Dies wäre allenfalls bei einer Ermessensreduzierung auf Null der Fall, die hier jedoch nicht ersichtlich ist.

3. Das mit dem Klagantrag zu 3) verfolgte Beschlussersetzungsbegehren hat ebenfalls keinen Erfolg. Der Kläger hat weder einen Anspruch auf einen Beschluss mit dem Wortlaut „Dem Wohnungseigentümer J wird gestattet, an den zu seiner Wohnung gehörenden Schornstein mit den Nrn. (Zügen) 9 und 10 einen Kamin/Kaminofen anzuschließen. Die Kosten für den Anschluss des Kamins/Kaminofens trägt der Wohnungseigentümer J“, noch auf einen anderen Beschluss, der seine Ziele erfassen würde.

Auch hier gilt, dass ein Anspruch des Klägers auf einen Anschluss eines Kamins oder Kaminofens nicht erkennbar ist. Sofern der Kläger vielmehr den Betrieb eines Kamins als lediglich dessen Anschluss an den Kaminzug begehrt, gilt das zu 2. Gesagte.