

# **Amtsgericht Hamburg-Altona**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 14, 19 WEG

- 1. Die Eigentümergemeinschaft ist gemäß § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG berechtigt, die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich von durch Mehrheitsbeschluss zu regeln. Den Eigentümern steht insoweit ein Ermessensspielraum zu, der gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist.**
- 2. Ein nach § 14 Abs. 1 WEG zulässiger Gebrauch darf danach durch Mehrheitsbeschluss nicht untersagt werden.**
- 3. Die Gemeinschaft kann nur solche Erwägungen zur Grundlage von Gebrauchsregelungen machen, die unmittelbar die Interessen der Eigentümer berühren. Allgemeinpolitische Erwägungen sind als Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses ebenso ungeeignet wie unstatthaft.**

AG Hamburg-Altona, Urteil vom 09.11.2021 - 303a C 7/21

#### **Tenor:**

1. Der auf der Wohnungseigentümersammlung der Beklagten am 22.04.2021 unter TOP 19 gefasste Beschluss ("die Eigentümergemeinschaft beschließt ein Verbot zur Nutzung von Standheizungen in der Tiefgarage") wird für unwirksam erklärt.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist im Kostenpunkt gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 7.500,00 € festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit des Beschlusses einer Wohnungseigentümerversammlung, mit welchem die Nutzung von Standheizungen in der Tiefgarage verboten wurde.

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft B., Hamburg. Auf dem Grundstück befinden sich fünf Gebäude mit insgesamt 48 Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen, darüber hinaus weitere sechs offene Stellplätze. Auf die als Anlage [...] vorgelegte Teilungserklärung ([...]) wird Bezug genommen. Hiernach (u.a. [...]) wurde jedem Miteigentumsanteil jeweils das ausschließliche Sondernutzungsrecht an mindestens einem Stellplatz eingeräumt. In § 4 Abs. 4 heißt es:

"Der Mitgebrauch gemeinschaftlicher Einrichtungen kann in einer Hausordnung nach billigem Ermessen näher geregelt werden. Diese Hausordnung erlässt der Verwalter nach Rücksprache mit der Wohnungseigentümerversammlung."

Eine entsprechende Hausgemeinschaftsordnung wurde unter dem 08.11.1982 erstellt ([...]) und enthält u.a. in § 11 Regelungen zur Nutzung der Tiefgarage ([...]) sowie die Schlussbestimmung, wonach Änderungen der Hausgemeinschaftsordnung durch die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit beschlossen werden können ([...]).

In der Eigentümerversammlung vom 22.04.2021 wurde unter TOP 19 mehrheitlich der Beschluss gefasst, wonach die Nutzung von Standheizungen in der Tiefgarage verboten werden sollte. Hintergrund waren ausweislich der Sitzungsniederschrift ([...]), auf die für die Einzelheiten verwiesen wird, Erwägungen zum Brandschutz und zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Zwischen den Parteien sind die Einzelheiten zum Schadstoffausstoß einer Standheizung streitig, wobei unstreitig der Betrieb einer elektrischen Standheizung keine schädlichen lokalen Emissionen verursacht.

Ebenso unstreitig ist, dass der unbeaufsichtigte Betrieb von Standheizungen das Risiko von Fahrzeugbränden steigern kann.

Die Klägerin hat gegen den Beschluss zu TOP 19 unter dem 21.05.2021 (Eingang per Vorab-Fax am selben Tag) Anfechtungsklage erhoben und diese nach Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses am 08.06.2021 unter dem 14.06.2021 näher begründet. Die Klage ist der Verwalterin der Beklagten am 05.07.2021 zugestellt worden.

Die Klägerin meint, das Verbot entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beklagten fehle schon die Beschlusskompetenz, da es sich nicht um Gemeinschaftseigentum, sondern um Sondernutzungsflächen handelt. Klimaschutz zähle auch nicht zu den Aufgaben der Gemeinschaft. Sie, die Klägerin, sei in der Nutzung lediglich an die Zweckbestimmung der Gemeinschaftsordnung gebunden. Diese erlaube - was unstreitig ist - das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern und müsse daher auch alle damit verbundenen Tätigkeiten wie auch den Betrieb einer Standheizung ermöglichen. Es werde in den Kern ihres Sondernutzungsrechts eingegriffen.

Sie behauptet zudem, der Kaltstart eines Kraftfahrzeugs verursache höhere CO<sub>2</sub>-Emissionen als der Betrieb einer Standheizung selbst mit Kraftstoff. Für Fahrzeuge, die mit Bio-Ethanol betrieben würden, sei eine Standheizung unter Umständen sogar erforderlich oder jedenfalls empfohlen.

Sie beantragt wörtlich,

den auf der Wohnungseigentümerversammlung der Beklagten am 22.04.2021 unter TOP 19 gefassten Beschluss ("die Eigentümergeinschaft beschließt ein Verbot zur Nutzung von Standheizung in der Tiefgarage") für unwirksam bzw. für nichtig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie beruft sich zum einen auf schädliche Emissionen von Standheizungen. Bei elektrischen Standheizungen fänden diese zwar nicht lokal statt. Es sei aber zu berücksichtigen, dass auch diese einen nicht unerheblichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursachten, wenn sie mit dem deutschen Strommix betrieben würden. Zum anderen sprächen Brandschutzerwägungen gegen die Nutzung. Sie behauptet zuletzt, in der Tiefgarage seien stets zwischen 12 und 14°C, sodass der Betrieb von Standheizungen auch nicht erforderlich sei.

**Entscheidungsgründe:**

I.

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Ungültigerklärung des angegriffenen Beschlusses gemäß §§ 18 Abs. 2, 23 Abs. 4 Satz 2, i.V.m. § 44 Abs. 1 S. 1 WEG zu, weil dieser nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Insbesondere hat sie diesen Anspruch binnen der in § 45 S. 1 WEG bestimmten Fristen klageweise geltend gemacht und begründet.

Anders, als die Klägerin meint, fehlt es der Gemeinschaft vorliegend nicht an der erforderlichen Beschlusskompetenz. Denn diese ist gemäß § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG i. V.m. der Schlussbestimmung der als Anlage K3 überreichten Hausordnung (Bl. 70 d.A.) berechtigt, die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich von Sondernutzungsflächen (vgl. nur zu § 15 WEG a.F. OLG Frankfurt a.M., Beschluss vom 22.06.2006 - 20 W 152/04; OLG München, Beschluss vom 03.04.2007 - 34 Wx 25/07) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln. Den Eigentümern steht insoweit ein Ermessensspielraum zu, der gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbar ist (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 3.12.1999 - 16 Wx 165/99; OLG Frankfurt a.M., Beschluss vom 08.01.2009 - 20 W 384/07 = NJW-RR 2009, 949; Schmidt-Räntsch, in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage 2020, § 15 Rn. 14).

Entsprechende Beschlüsse entsprechen jedoch regelmäßig nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sie den ohnehin dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) unterfallenden Gebrauch durch den Sondernutzungsberechtigten konkretisieren und nicht verbieten oder erweitern, in den Kernbereich des Sondernutzungsrechts eingreifen oder eine gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Wirkung statuieren (Bärmann/Suilmann, 14. Aufl. 2018, WEG § 15 Rn. 65). Ein nach § 14 Abs. 1 WEG zulässiger Gebrauch darf danach durch Mehrheitsbeschluss nicht untersagt werden (vgl. LG Hamburg, Urteil vom 17. Juni 2015 - 318 S 167/14; Schmidt-Räntsch, in: Niedenführ/SchmidtRäntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage 2020, § 15 Rn. 14).

Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Beschluss zum Verbot der Nutzung von Standheizungen auf den Sondernutzungsflächen in der Tiefgarage jedoch im Ergebnis nicht.

Zwar kann der Klägerin nicht darin beigetreten werden, dass durch das Verbot von Standheizungen in den Kernbereich ihres Sondernutzungsrechts eingegriffen würde. Jedoch enthält der unter TOP 19 der Versammlung vom 22.04.2021 gefasste Beschluss in seiner Allgemeinheit eine zu weitgehende Einschränkung des durch die Teilungserklärung bzw. die Hausgemeinschaftsordnung eingeräumten Gebrauchs (Abstellen von Fahrzeugen). Denn die im Rahmen dieses

Bestimmungszwecks eröffnete individuelle Handlungsfreiheit darf durch eine Gebrauchsregelung nur so weit eingeschränkt werden, wie dies zur Erreichung des geordneten und störungsfreien Zusammenlebens und zur Wahrung des Hausfriedens erforderlich ist (Schmidt-Räntsch, in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage 2020, § 15 Rn. 14).

Gemessen daran ist das getroffene Schlechthin-Verbot der Benutzung von Standheizungen zu weitgehend und damit ermessensfehlerhaft. Denn es fehlt bereits an einem schützenswerten Interesse der Eigentümer, soweit der Beschluss auch die Nutzung elektrischer Standheizungen untersagt. Es ist nicht erkennbar, inwieweit deren Betrieb andere Eigentümer beeinträchtigen und damit im Rahmen des allgemeinen Rücksichtnahmegebots zu unterlassen sein sollte. Diese stoßen, wie auch die Beklagte einräumt, lokal keine Schadstoffe aus. Ihr Betrieb in der Tiefgarage berührt die Interessen der übrigen Eigentümer nicht.

Dass der Betrieb elektrischer Geräte mit dem Verbrauch elektrischer Energie einhergeht, deren Erzeugung wiederum üblicherweise Schadstoffe verursacht, ist insoweit vollkommen unbeachtlich. Denn die Gemeinschaft kann, wie sich aus den oben ausgeführten Grundsätzen zu §§ 14, 19 WEG ergibt, nur solche Erwägungen zur Grundlage von Gebrauchsregelungen machen, die unmittelbar die Interessen der Eigentümer berühren.

Allgemeinpolitische Erwägungen sind als Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses ebenso ungeeignet wie unstatthaft. Zudem zeigt ein Vergleich mit dem neu eingeführten § 554 BGB, dass selbst nach dem Dafürhalten des Gesetzgebers der zusätzliche Verbrauch von Strom nicht im Widerspruch zum Klimaschutz steht, sondern im Falle der E-Mobilität gerade dessen Zwecken dienen soll (s. die Begründung zum WEMoG, BTDrucksache 19/18791 S. 26).

Ebenso hielte es sich im Rahmen der Teilungserklärung, elektrisch angetriebene Fahrzeuge auf den Sondernutzungsflächen abzustellen bzw. in Betrieb zu nehmen.

Auch die von der Beklagten herangezogenen Erwägungen des Brandschutzes tragen hier nicht. Denn auch wenn der unbeaufsichtigte Betrieb von Standheizungen ggf. das Risiko von Fahrzeugbränden erhöhen sollte, was die Klägerin nicht in Abrede gestellt hat, so kann dieser Umstand nicht herangezogen werden, um ein generelles Nutzungsverbot zu rechtfertigen. Untersagt wird auch der - auch aus Sicht der Beklagten nicht problematische - beaufsichtigte Betrieb. Zudem bringt letztlich der Betrieb jedes elektrischen Geräts jedenfalls ein geringfügiges Brandrisiko mit sich, dem jedoch durch die Einhaltung technischer Standards, öffentlich-rechtlicher Anforderungen sowie eine sorgfältige Bedienung Rechnung getragen werden kann.

Auch im Übrigen ist kein Grund für ein unterschiedsloses Verbot erkennbar. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass der Betrieb von Standheizungen in der

Tiefgarage öffentlich rechtlichen Beschränkungen unterläge oder nach der Verkehrsanschauung, namentlich nach allgemein üblichen Benutzungsregelungen, als unzulässig anzusehen wäre. So enthalten insbesondere weder die Hamburgische Bauordnung noch die Hamburgische Garagenverordnung (HmbGVBl. 2012, 8) Bau- oder Betriebsvorschriften im Hinblick auf die Nutzung von Standheizungen.

Im Ergebnis war der angefochtene Beschluss daher in entsprechender Anwendung des § 139 BGB in Gänze für unwirksam zu erklären (vgl. nur BGH, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98 -, BGHZ 139, 288-299; OLG Köln, Beschluss vom 03. Dezember 1999 - 16 Wx 165/99). Eine teilweise Aufrechterhaltung kommt hingegen vorliegen nicht in Betracht.

Denn angesichts der Vielzahl zur Verfügung stehender differenzierender Regelungsmöglichkeiten ist schon nicht erkennbar, dass bzw. inwieweit ein teilweises Verbot (etwa für kraftstoffbetriebene Standheizungen) hier dem hypothetischen Parteiwillen entsprochen hätte. Zudem ist der in § 19 Abs. 1, 2 WEG zum Ausdruck kommende weite Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen. Soweit - wie hier - keine Beschlussersetzung im Hinblick auf Gebrauchsregelungen beantragt ist, ist das Gericht regelmäßig daran gehindert, sein eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der Eigentümer zu setzen.

## II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 S. 1, S. 2 ZPO.

## III.

Der Streitwert war gemäß § 49 S. 2 GKG n.F. auf 7.500,00 € festzusetzen. Gegen den Ansatz der Klägerin, die ihr persönliches Nutzungsinteresse mit 1.000,00 € bemessen hat, bestehen keine Bedenken. Bei 44 von der Regelung betroffenen Tiefgaragenstellplätzen (= 44.000,00 €) war der Streitwert nach § 49 S. 2 GKG n.F. entsprechend zu deckeln.