

**Amtsgericht Ulm**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 16 Abs. 2 WEG; 91 ZPO

**Die getroffene Regelung, dass ausschließlich die Nutzungsberechtigten der Mehrfachparker auch die insoweit entstehenden Kosten zu tragen haben entspricht den Grundätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da es eine angemessene Kostenverteilung darstellt.**

AG Ulm, Urteil vom 17.03.2022; Az.: 11 C 28/21

**Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
  
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
  
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Streitwert: 2.500,00 €

**Tatbestand:**

Die Anfechtungsklage des Klägers betrifft die in der Eigentümerversammlung vom 20.09.2021 gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 1 und 2.

Der Kläger ist zu 1/4 Miteigentümer eines Anteils von 4/76 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Teilungsplan mit den Nummern A17 bis A20 bezeichneten Mehrfachparkern mit 4 Stellplätzen der Eigentümergemeinschaft \_\_\_ Tiefgarage Nord. Insgesamt bestehen 34 Einzelstellplätze, sowie 2 Mehrfachparker mit 2 Stellplätzen und 2 Mehrfachparker mit 4 Stellplätzen.

Die Parteien sind sich einig, dass es sich hinsichtlich der Mehrfachparker um Gemeinschaftseigentum handelt.

In der Eigentümerversammlung vom 20.09.2021 wurden unter Tagesordnungspunkt 1 und 2 folgende Beschlüsse gefasst:

"Tagesordnungspunkt 1

Kostentragung für Instandsetzung, Instandhaltung sowie Betrieb der Stapelparker

Beschlussantrag:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten bei der 12 Mehrfachparker nicht pauschal auf die Mehrfachparker umgelegt werden, sondern jeweils den direkt betroffenen Sondereigentümern zuzuordnen sind. Die Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten für die jeweils 2 gemeinsamen Hydraulikanlagen zum Betrieb von jeweils 6 Mehrfachparkern sind den jeweils 6 Sondereigentümern der gemeinsamen Hydraulikanlage pauschal zuzuordnen. Die Kosten für Strom und Wartung der 12 Mehrfachparker sind gleichmäßig auf alle 12 Mehrfachparker umzulegen.

Abstimmungsergebnis

Ja: 26 Stimmen

Nein: 3 Stimmen

Enthaltung: 0 Stimmen

Somit ist der Beschluss mehrheitlich angenommen.

Tagesordnungspunkt 2

Hausgeldabrechnung 2020

Die Belegprüfung fand am 02.08.2021 mit \_\_\_ statt. Beschlussantrag.

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund

der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderweitiger Rückstand besteht - auszukehren.

Abstimmungsergebnis

Ja: 26 Stimmen

Nein: 3 Stimmen

Enthaltung: 0 Stimmen

Somit ist der Beschluss mehrheitlich angenommen.

Herr \_\_\_ kündigt in der Versammlung an, diesen Beschluss anzufechten."

Der Kläger ist der Ansicht, die Beschlüsse seien unwirksam, da Kosten für Betrieb und Erhaltung von Gemeinschaftseigentum auf alle Eigentümer umzulegen seien und nicht nur auf die Teileigentümer der Mehrfachparker. Diese sich aus § 4 der Gemeinschaftsordnung ergebende Verpflichtung könne auch nicht wirksam durch Beschluss abgeändert werden, auch nicht unter Berücksichtigung der Neuregelung des § 16 Abs. 2 WEG. Der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 1 sei daher für unwirksam zu erklären, ebenso der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 2, da dort im Abrechnungsjahr 2020 für die Hydraulikanlagen der Mehrfachparker Reparaturkosten angefallen seien, die ebenfalls von allen Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen seien. Nach Ansicht des Klägers ist die Rechtslage maßgeblich, die zum Zeitpunkt der Reparatur im Jahr 2020 Gültigkeit hatte. Die nach der damaligen Regelung des § 16 WEG erforderliche Mehrheit sei nicht erreicht worden.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.09.2021 zu den Tagesordnungspunkten 1 und 2 für unwirksam zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt hierzu im Wesentlichen vor,

die Beschlüsse seien wirksam. Dies folge aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG in der derzeit und zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung. Die beschlossene Kostenverteilung stelle einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Wohnungseigentümer dar und berücksichtige, dass die Mehrfachparker nur von den jeweiligen Berechtigten benutzt werden könnten und die damit verbundenen Kosten daher auch von diesen getragen werden sollten. Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 1 und 2 entsprächen daher ordnungsmäßiger Verwaltung und seien wirksam.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Die derzeit gültige Regelung des § 16 WEG, neu gefasst durch Bekanntmachung vom 12.01.2021 war zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Beschlussfassung vom 20.09.2021 in Kraft und lautet unter Abs. 2: "Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Abs. 1 S. 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen."

Eine Übergangsregelung wurde nicht getroffen. Auch eine Regelung, dass eine andere als die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen für eine Beschlussfassung nötig sei, wurde nicht getroffen.

Hieran gemessen sind die gefassten Beschlüsse wirksam. Insbesondere kann sich der Kläger nicht mit Erfolg darauf berufen, die Regelung zum Tagesordnungspunkt 1 widerspreche der Regelung des § 4 in der Gemeinschaftsordnung, da eine solche Abweichung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG gerade ermöglicht wurde.

Die getroffene Regelung entspricht auch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da es eine angemessene Kostenverteilung darstellt, dass die ausschließlich Nutzungsberechtigten der Mehrfachparker auch die insoweit entstehenden Kosten zu tragen haben.

Mangels Übergangsregelungen in der aktuell geltenden Neufassung des § 16 WEG war hinsichtlich der Beschlussfassung auch die nach der früheren Regelung in § 16 Abs. 4 S. 2 WEG erforderliche Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer nicht nötig.

Auch der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 2 ist nicht unwirksam. Zur Begründung wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO; der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.