

Amtsgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 19, 26 WEG

- 1. Eine Wiederholungsversammlung kann unabhängig von einem Verschulden des Verwalters eine Sondervergütung des Verwalters auslösen (sehr zweifelhaft Anm. d. Red.).**
- 2. Eine Sondervergütung scheidet indes dann aus, wenn es sich um das Kerngeschäft des Verwalterhandelns handelt, welches bereits mit der Grundvergütung abgegolten ist. Bei der Tätigkeit der Hausverwaltung im Zusammenhang mit dem Zensus 2021 handelt es sich nicht um solche Kernbereichstätigkeiten, sondern um eine zusätzliche Tätigkeit aufgrund gesetzlicher Anordnung.**

AG Bonn, Urteil vom 03.06.2022; Az.: 210 C 45/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist (Sonder-)Eigentümer der Wohnungen mit den Nummern ____, ____ und ____ des Aufteilungsplanes der Beklagten und verfügt über insgesamt 663/10.000stel Miteigentumsanteile bei der Beklagten. Die Gemeinschaft hat in der ordentlichen Eigentümerversammlung am 27.10.2021 u. a. folgende Tagesordnungspunkte abgehandelt und folgende Beschlüsse gefasst:

"TOP 8 Genehmigung bauliche Veränderung (Antrag Eheleute S)

Verlegung einer Gasleitung zum Einbau einer Gasetagenheizung (wie bereits in den Häusern Xstraße ___-___ und Nstraße _-___).

Die Thematik wurde ausführlich besprochen, die Antragsteller erläuterten ihren Antrag damit, dass vor allem die Kosten für die Heizung gesenkt werden sollen.

Die beiden Hausblöcke Xstraße ___-___ und Nstraße _-__ sind bereits mit Gasetagenheizungen, statt der Nachtspeicherheizung, ausgestattet.

Die Antragsteller sehen es nach dem Gleichheitsprinzip nur konsequent, dass die Genehmigung auch für den Hausblock N-straße _ und _ erteilt wird, wobei die Antragsteller hier nur den Antrag für ihre Wohnung in der Nstraße _ stellen. Auf die Möglichkeit einer Beschlussanfechtung wurde seitens der Verwaltung hingewiesen.

Beschluss: 1.

Die Wohnungseigentümer beschließen, dem jeweiligen Eigentümer der Wohnungs /Teileigentumseinheit Nr. __ gem. Aufteilungsplan die Vornahme folgender baulicher Veränderung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums vorbehaltlich folgender Auflagen zu genehmigen/zu gestatten:

- Die Eigentümer B & I S (Nstraße __, Wohnung __, EG links) stellen den Antrag auf Modernisierung der bestehenden alten Heizungsanlage in ihrem benannten Sondereigentum durch eine neue wirtschaftliche Brennwerttherme (Gasetagenheizung) zu eigenen Lasten bzw. bitten um Genehmigung zur Verlegung einer Gasleitung durch das Gemeinschaftseigentum von der Straße bis zu ihrer Wohnung.

Zur Info:

Die Häuser Xstraße ___-___ und die Häuser Nstraße _-__ sind bereits an das Gasnetz angeschlossen und die Heizsysteme in den Wohnungen wurden bereits von Elektroheizung auf Brennwerttherme umgebaut.

Es handelt sich hierbei um einen neuen Gasnetzanschluss für die Nstraße _ und nicht um eine neue Hauptgasleitung. Die Hauptgasleitung verläuft bereits im Straßenbereich der Nstraße bzw. der Xstraße. Von dort gehen die Gasnetzleitungen zu den anderen Häusern der zur WEG gehörenden Nstraße _ - __ sowie den

Häusern der Xstraße ___-___, die bereits jeweils mit Brennwertthermen versorgt werden.

Gem. Auskunft der Firma C GmbH wird das Aufnehmen der bituminösen Fläche zur Verlegung des Gasnetzanschlusses zum Haus nicht ausbleiben können, die bituminöse Fläche wird aber fachmännisch durch die beauftragten Firmen wiederhergestellt.

Durchführung der Maßnahme:

- Verlegung des Gasnetzanschlusses durch die Fa. C GmbH gemäß dem Protokoll anliegender Darstellung in den Anlagen 1 und 11 (Anmerkung des Unterzeichnenden: Die genannten Anlagen 1 und 11 sind als Anlage der Anlage K2 beigefügt, auf diese wird vollinhaltlich Bezug genommen), die Leitungsführung soll von der Nstraße unter dem bituminösen Fußweg erfolgen. Die bituminöse Decke wird geöffnet, die Leitungen werden fachgerecht in einem Graben verlegt. Die bituminöse Fläche wird fachgerecht nach der Leitungsverlegung wieder verschlossen.

- Hinter der Treppe zum Fahrradraum wird die Leitung durch die Außenmauer in den Hausanschlussraum durchgeführt. Die erforderlichen Kernbohrungen werden fachgerecht nach der Leitungsdurchführung wieder verschlossen.

- Herstellung eines Deckendurchbruchs per Kernbohrung für die erforderliche Leitungsdurchführung.

- Verlegung der Rohre durch die Gemeinschaftsräume der Nstraße _ bis zur Wohnung Nr. __ gemäß der dem Protokoll anliegenden Darstellung in den Anlagen 1 und 11. Der Rohrverlauf soll im Hausanschlussraum von der Durchführung in das Gebäude zum Gaszähler sowie bis zum Deckendurchbruch in die Wohneinheit 18 — Aufputz erfolgen.

- Fachgerechter Verschluss des Deckendurchbruchs nach erfolgter Leitungsdurchführung gern. aktueller Brandschutzverordnung.

- Vorhandene Leitungen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

- Verlegung eines Abgasrohres durch den vorhandenen Kamin in der Küche der Einheit 18 bis zum Dach.

- Die alle zwei Jahre durchzuführende Untersuchung des Kaminschachtes für den Anteil des Abgasrohres durch den Schornsteinfeger trägt der Sondereigentümer der Wohnung 18. 2.

Die Ausübung der o.g. Genehmigung erfolgt ausschließlich auf eigene Kosten und Gefahr des o.g. Eigentümers. Dieser leistet Gewähr für die Einhaltung etwa zu beachtender Verkehrssicherungspflichten, öffentlich-rechtlicher Vorschriften und behördlicher Auflagen auf eigene Kosten. Die Kosten des Betriebs der baulichen Veränderung sowie sämtliche Instandhaltungs- sowie Instandsetzungskosten trägt der begünstigte Eigentümer alleine. Machen Mieter von Wohnungseigentümern in Ansehung der o.g. baulichen Veränderung Eigentümern gegenüber Ansprüche geltend, so ist der o. g. Eigentümer zu deren Freistellung verpflichtet.

3. Der Eigentümer hat bis zum 01.02.2022 geeignete schriftlicher Nachweise vorzulegen, dass die o.g. bauliche Veränderung von einem Fachunternehmen unter Beachtung des Stands der Technik und den Regeln der Baukunst installiert wurde. Soweit Durchdringungen des Baukörpers vorgenommen wurden, sind entsprechende Bescheinigungen eines Fachunternehmens vorzulegen. Soweit eine Baugenehmigung erforderlich ist, ist diese vorzulegen. Ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich, ist hierüber eine Bescheinigung der zuständigen Behörde vorzulegen.

4. Entfällt ein für die Genehmigung der vorstehenden baulichen Veränderung ursächliches berechtigtes Interesse des jeweiligen Eigentümers an der baulichen Veränderung, ist der jeweilige Eigentümer zum Rückbau der baulichen Veränderung verpflichtet.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 4.627 MEA Nein-Stimmen: 683,00 MEA Enthaltungen 198,00 MEA

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen und das Beschlussergebnis verkündet.

Top 11

Mehraufwand bei Einreichung nachträglicher Tagesordnungspunkte

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf die Aufnahme von Tagesordnungspunkten in die Einladung für die nächste Eigentümerversammlung. Da häufig erst nach dem Versenden der Einladungsunterlagen das Interesse von Wohnungseigentümern zur Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte geweckt wird, entsteht dadurch ein Einladungsunterlagen zu verschicken. Kann die Frist zum ordnungsgemäßen Versand

(mindestens 3 Wochen) auf Seiten der Verwaltung eingehalten werden, sind wir dazu verpflichtet die um einzelne Tagesordnungspunkte ergänzte Einladung erneut an alle Eigentümer zu versenden. Hierdurch entsteht ein erheblicher Mehraufwand (Bearbeitung, Papier, Porto) der vom Verwaltervertrag bislang nicht abgedeckt ist. Daher nochmals der Hinweis an alle Eigentümer, Tagesordnungspunkte frühzeitig an die Verwaltung zu melden, um einen entstehenden Mehraufwand zu vermeiden.

Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beschließt, hinsichtlich der angefallenen Kosten i. H. der im Verwaltervertrag vom 02.11.2017 unter § 5.17 festgelegten Vergütungssätzen zzgl. Kopier- und Portokosten, nied. jedoch 175,00 EUR brutto, durch das nachträgliche Versenden von Einladungsunterlagen die Verwaltung anzuweisen, diesen Aufwendungsersatz gegen den/die verursachenden Eigentümer als Direktbelastung im Rahmen der Jahresabrechnung des im Entstehenszeitpunkt laufenden Wirtschaftsjahres geltend zu machen. Im Falle des Ausscheidens dieser Eigentümer aus der Wohnungseigentümergeinschaft, wird diesen indes eine Rechnung des Verwalters über den Aufwendungsersatz gestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 3.872, 00 MEA Nein-Stimmen: 1.079, 00 MEA Enthaltungen: 359, 00 MEA

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen und das Beschlussergebnis verkündet.

TOP 12 Verursachergerechte Weiterbelastung von Zusatzleistungen Hinweis:

Der Verwaltervertrag enthält Vergütungspositionen (Zusatzvergütung und Auslagerenerstattung für Mahnkosten, Klagepauschale, Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren, Eigentümerwechsel, Verwalterzustimmung sowie die damit verbundenen Notargebühren) zu Sonderleistungen des Verwalters. Da Verträge jedoch nur unter den Vertragsparteien (hier. Wohnungseigentümergeinschaft — Verwalter) wirken, die Sondervergütungen indes nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern den jeweiligen Verursacher (mag er auch Mitglied der Gemeinschaft sein) belasten sollen, bedarf es entsprechender gesonderter Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft zur internen Kostenbelastung der Verursacher. Hierbei werden die Zusatzvergütungen des Verwalters verursachungsgerecht durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft dem Verursacher direkt belastet.

Beschluss

Die Eigentümergeinschaft beschließt, in den Fällen des Mahnkosten, Klagepauschale, Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren, Eigentümerwechsel und Verwalterzustimmung sowie die damit verbundenen Notargebühren hinsichtlich der angefallenen Kosten gemäß Verwaltervertrag, den Verwalter anzuweisen, diesen Auslagen-

und Aufwendungsersatz gegen den/die verursachenden Eigentümer als Direktbelastung im Rahmen der Jahresabrechnung des im Entstehenszeitpunkt laufenden Wirtschaftsjahres geltend zu machen. Im Falle des Ausscheidens dieser Eigentümer aus der Wohnungseigentümergeinschaft, wird diesen indes eine Rechnung des Verwalters über den Auslagen- und Aufwendungsersatz gestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 4.627, 00 MEA Nein-Stimmen: 683,00 MEA Enthaltungen: 0, 00 MEA

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen und das Beschlussergebnis verkündet.

TOP 13

Vergütung des Verwalters für den besonderen Aufwand beim Zensus 2021

Der für 2021 geplante EU-weite Zensus wurde wegen der Corona-Krise um ein Jahr verschoben. Das entsprechende Gesetz ist am 10.12.2020 in Kraft getreten. Als neuer Stichtag steht der 15.5.2022 fest.

Der Zensus 2021 sieht vor, das Verwaltungsunternehmen für die Erstellung, Übermittlung und Aktualisierung geforderter Bestandslisten zur Gebäude- und Wohnungszählung gem. ZensG verpflichtet sind. Die den durch den Verwalter gem. §§ 23, 24, 9 u. 10 ZensG obliegenden Tätigkeiten handelt es sich um solche, die nicht zum gesetzlichen oder üblichen Umfang der geschuldeten Tätigkeit des Miet- oder des WEG-Verwalters gehören und daher den Verwalter berechtigen, eine Sondervergütung zu verlangen. Aus unserer Erfahrung vom Zensus 2011 haben wir eine Berechnung für den zusätzlichen Aufwand für die Bearbeitung des Zensus 2021 erstellt. Diese beinhaltet eine Grundvergütung, sowie eine Vergütung je Teil-/Wohnungseigentumseinheit.

Info Hinweis:

- Der für 2021 geplante EU-weite Zensus wurde wegen der Corona-Krise um ein Jahr verschoben. Das entsprechende Gesetz ist am 10.12.2020 in Kraft getreten. Als neuer Stichtag steht der 15.5.2022 fest.

- Deutschland nimmt seit dem Jahr 2011 an einer EUweiten Zensusrunde (früher Volkszählung) teil, welche nun alle 10 Jahre stattfindet (...).

- Der Hausverwalter hat in diesem Zusammenhang einen zeitlichen Mehraufwand mit z.B. der Erstellung, Übermittlung und Aktualisierung geforderter

Bestandslisten, Erstellung, Aktualisierung und Übermittlung geforderter Erhebungsdaten zur Gebäude- und Wohnungszählung

- Der für 2021 geplante EU-weite Zensus wurde wegen der Corona-Krise um ein Jahr verschoben. Das entsprechende Gesetz ist am 10.12.2020 in Kraft getreten. Als neuer Stichtag steht der 15.5.2022 fest.

- Eine erforderliche Tätigkeit und der damit verbundene Aufwand der nur alle zehn Jahre anfällt, kann mit Hinblick auf einen maximalen Verwalterbestellungszeitraum von 5 Jahren in den Verwalterverträgen bzw. im monatlichen Verwalterhonorar nicht mit einkalkuliert werden. Zudem kann sich der zu betreibende Arbeitsaufwand von Zensus zu Zensus /innerhalb von 10 Jahren ändern.

- Hier vertretener Auffassung nach handelt es sich bei den, durch den Verwalter gem §§ 23, 24, 9 u. 10 ZensG 2021 zu leistenden Tätigkeiten, um solche, die nicht zum gesetzlichen oder üblichen Umfang der geschuldeten Tätigkeit des Miet- oder WEG-Verwalters gehören und daher den Verwalter berechtigen, von seinen Wohnungseigentümergeinschaften eine Sondervergütung zu verlangen.

- Es entspricht indes den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften die Gewährung einer Sondervergütung für den (u.a. tatsächlichen anfallenden) besonderen Arbeitsaufwand beschließen.

- Eine Ausnahme gilt indes, wenn der Verwalter in seinem Verwaltungsvertrag eine sog. Mehrbelastungsklausel vereinbart hat, wonach er einen vertraglichen Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Sondervergütung besitzt, sofern u. a. durch Gesetz, Rechtsverordnung, behördliche Bestimmungen oder Auflagen bzw. durch Beschlüsse oder Vereinbarungen der Wohnungseigentümer dem Verwalter ein besonderer, bei Vertragsschluss nicht bekannter bzw. nicht absehbarer oder nicht kalkulierbarer Arbeitsmehraufwand entsteht.

- Dabei besteht dieser Anspruch nur dem Grunde nach, der Höhe nach muss die Sondervergütung erst noch vereinbart werden.

Beschluss:

Für den Mehraufwand zur Erfüllung der im Rahmen des Zensus 2021 vom Verwalter zu leistenden Tätigkeiten (u. a. Erstellung, Übermittlung und Aktualisierung geforderter Bestandslisten, Erstellung, Aktualisierung und Übermittlung geforderter Erhebungsdaten zur Gebäude- und Wohnungszählung gem. ZensG 2021) erhält der Verwalter einmalig eine Sondervergütung in Höhe von brutto 203, 00 €. Dieser Betrag wurde durch die Rechnung

der Verwaltung mit der Rechnungsnummer _____ im Jahr 2020 bereits beglichen und gilt hiermit als beiderseitig anerkannt.

Abstimmungsergebnis Ja-Stimmen: 4.627, 00 MEA Nein-Stimmen: 683,00 MEA
Enthaltungen: 198, 00 MEA

Der Antrag wird somit mehrheitlich angenommen und das Beschlussergebnis verkündet.”

Der Verwaltervertrag enthält u. a. folgende Regelungen:

"3.1 Durchführung der Eigentümerversammlung: Der Verwalter führt die jährliche (ordentliche) Eigentümerversammlung durch. Hierzu gehört:

Formulierung und Versand der Einladung nebst Tagesordnung

Organisation der Eigentümerversammlung - Erstellen der Anwesenheitsliste, Einlasskontrolle, Überprüfung der Vollmachten und der Beschlussfähigkeit - Übernahme des Sitzungsvorsitzes soweit die Wohnungseigentümergeinschaft nichts anderes beschließt

Führung der Beschluss-Sammlung

Erstellung der Niederschrift der Eigentümerversammlung, Einholung der Unterschriften

(...)

§ 4 Grundvergütung des Verwalter

Erläuterung: Die in § 3 aufgeführten Verwalterleistungen fallen regelmäßig in, sie werden daher zur Kalkulationssicherheit beider Vertragspartner als Pauschalpreis vereinbart - transparent und fair.

(...)

4.3 Mit der Grundvergütung sind die allgemeinen Bürokosten des Verwalters (Telefon, Telefax, EDV und Porto für laufende Korrespondenz) abgegolten. Durch die Eigentümergeinschaft sind lediglich für den Versand

- von notwendigen und mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats versandten Informationsschreiben

- von Informationsschreiben über die Anhängigkeit von Rechtsstreitigkeiten bzw. bei Inanspruchnahme des Verwalters als gerichtlicher Zustellungsbevollmächtigter

Auslagenersatz für die nachgewiesenen Portokosten sowie Kopierkosten in Höhe von 0,25 € pro SW-Kopie zzgl. USt. (z. Zt. 19%) = 0,30 € zuzahlen. Pro Farbkopie 1,00 € zzgl. Ust. (z.Zt 19%) = 1,19 € brutto. Der Verwalter ist berechtigt, diese Auslagen dem Konto der Eigentümergemeinschaft nach entsprechender Rechnungsstellung zu entnehmen.

§ 5 Zusatzleistung und Zusatzhonorare

Erläuterung:

Neben den Grundleistungen erbringt der Verwalter im Auftrag der Eigentümergemeinschaft bei Bedarf Zusatzleistungen. Da nicht vorausgesehen werden kann, ob und in welchem Umfang diese Zusatzleistungen erforderlich werden, fließen sie nicht in die Kalkulation der Grundvergütung ein. Die Zusatzleistungen werden nur berechnet, wenn sie auch tatsächlich erbracht werden, und soweit möglich - dem Eigentümer weiterberechnet, der den Zusatzaufwand verursacht. Die Zusatzleistungen werden nachfolgend detailliert beschrieben - transparent und fair.

(...)

5.17 Sonstige, gesondert zu beauftragende Zusatzleistungen

Für sonstige Zusatzleistungen des Verwalters, deren Beauftragung jeweils durch gesonderten Beschluss, erfolgt die Berechnung, soweit kein abweichende Vereinbarung getroffen wird, nach folgenden Stundensätzen ____"

Der Kläger greift die vorliegenden Beschlüsse an und trägt diesbezüglich vor: Hinsichtlich TOP 8 sollte die Baumaßnahme in dem Zeitraum bis zum 01.02.2022 durchgeführt werden. Angesichts der Jahreszeit Winter werde dies nicht gelingen. Dementsprechend könnten auch bis zum 01.02.2022 keine schriftlichen Nachweise vorgelegt werden, dass die bauliche Veränderung von einem Fachunternehmen fachgerecht installiert worden sei. Im Nachhinein eine Baugenehmigung vorlegen zu müssen, sei sinnfrei. Eine solche müsse vor der baulichen Veränderung vorgelegt werden, um die bauliche Veränderung bei Nichterteilung entsprechender Genehmigungen verhindern zu können. Zudem seien keine Sanktionen und/oder Sicherheitsleistungen für den Fall eines Verstoßes gegen die Auflagen des Beschlusses vorgesehen. Nach Kenntnis des Klägers sei es zudem wahrscheinlich,

dass eine künftige Sanierung der Abwasserrohre des Gemeinschaftseigentums durch die bauliche Veränderung zumindest erschwert werde. Insoweit enthalte der Beschluss weder eine Auflage noch eine Kostentragungsregelung. Insgesamt verstoße der Beschluss insbesondere gegen § 18 Abs. 2 WEG und § 19 Abs. 1 WEG. Es sei durchaus zutreffend, dass durch die genehmigte Verlegung der Gasleitungen eine künftige Sanierung der Abwasserrohre erschwert oder verhindert werden würde, zumal auch eine Sanierung der Abwasserrohre anstünde und erforderlich sei. Bereits im Jahr 2010 wurde ein Angebot des Unternehmens B T W GmbH, T, zur Sanierung der Abwasserleistungen im Gesamtumfang von knapp € 100.000 eingeholt. Hierauf habe die Beklagte bis heute verzichtet. Ein Teil der Abwasserleitungen führe genau durch den Bereich der streitgegenständlich zu verlegenden Gasleistungen, so dass durch die Verlegung der Gasleitungen eine Sanierung der jahrzehntealten Abwasserleistungen erschwert bzw. unmöglich gemacht würde. Insoweit ginge es auch nicht um etwaige Verletzung von Gleichbehandlungsgrundsätzen, sondern um eine Baumaßnahme, die eine in den kommenden Monaten bzw. Jahren anstehende Sanierung der Abwasserleitungen mehr als behindere.

Hinsichtlich TOP 11 trägt der Kläger vor, dass der Wunsch, einzelner Sondereigentümer, weitere Tagesordnungspunkte in die jährliche Eigentümerversammlung aufzunehmen, sei vorhersehbar und keine Sonderleistung des Verwalters. Eine Zusatzvergütung stünde dem Verwalter der Beklagten daher bereits nach dem Verwaltervertrag nicht zu. Ein abweichender Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer verstoße daher deutlich gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung und sei daher rechtswidrig. Zu der jeweils erstmaligen Einladung zu einer Eigentümerversammlung gehöre auch die nachträgliche Erstellung und Versendung einer Ergänzung einer von der Verwaltung erstellten Tagesordnung. Genau diese Leistungen seien auch von den entsprechenden Pauschalpreisen unter dem Verwaltungsvertrag gedeckt. Es sei daher keine vertragliche Grundlage erkennbar, dass der Verwalter einen Betrag von mindestens € 175 für eine Ergänzung der Tagesordnung verlangen kann.

Hinsichtlich TOP 12 trägt der Kläger vor, dass zumindest die Positionen Zusatzvergütung und Auslagenerstattung für Mahnkosten "Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren", "Verwalterzustimmung sowie die damit verbundenen Notargebühren" seien gemäß den Bestimmungen des Verwaltervertrages nicht entsprechend des gefassten Beschlusses weiterberechenbar, zu erstatten bzw. zu vergüten. Der abweichende Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer verstoße daher deutlich gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung und sei daher rechtswidrig.

Zu TOP 13 trägt der Kläger vor, dass unter Berücksichtigung von der Grundgebühr abgedeckten Leistungen des Verwalters die Leistungen des Verwalters aufgrund des Zensus 2012 nur einen Bruchteil in Anspruch nehmen. Diese wären lediglich mit der Vergütung gemäß der "sonstigen, gesondert zu beauftragende Zusatzleistungen, deren Beauftragung jeweils durch gesonderten Beschluss erfolgt, wobei die

Berechnung nach den Stundensätzen: "Geschäftsführer / Inhaber 95,20 € brutto und Mitarbeiter 65,45 € brutto erfolgt" (nicht weiterberechenbar ggü. einzelnen Sondereigentümern) zu vergüten. Der abweichende Beschluss der Versammlung der Wohnungseigentümer verstoße daher deutlich gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung und sei daher rechtswidrig.

Ursprünglich hat der Kläger den Antrag angekündigt, den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.10.2021 zu Tagesordnungspunkt 8 (Verlegung einer Gasleitung zum Einbau einer Gasetagenheizung (wie bereits in den Häusern Xstraße ___-___ und Nstraße _-__)) für ungültig zu erklären. Die Parteien haben den Rechtsstreit diesbezüglich übereinstimmend für erledigt erklärt.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.10.2021 zu Tagesordnungspunkt 11 (Mehraufwand bei Einreichung nachträglicher Tagesordnungspunkte) für ungültig zu erklären,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.10.2021 zu Tagesordnungspunkt 12 (Verursachergerechte Weiterbelastung von Zusatzleistungen) für ungültig zu erklären,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.10.2021 (Vergütung des Verwalters für den besonderen Aufwand beim Zensus 2021) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, dass den Eigentümern S der Erdgeschosswohnung __ unter Auflagen die Verlegung einer Gasleitung samt Abgasrohr auf eigene Kosten durch das Gemeinschaftseigentum gestattet worden sei. Diese Gasleitung sowie Abgasrohr benötigten die Eigentümer S der Wohnung __, um die derzeitige in ihrer Wohnung vorhandene und in ihrem Sondereigentum stehende Nachtspeicherheizung durch eine von ihnen dort zu errichtende Gasetagenheizung mit Brennwerttechnik

umzurüsten. Dieses stelle eine modernisierende bauliche Veränderung dar. Gemäß § 20 Abs. 1, 3 WEG hätten die Eigentümer S einen Anspruch auf Gestattung der dafür erforderlichen Verlegung einer Gasleitung samt Abgasrohr, wobei die Gasleitung an die auf der Straße bereits befindlichen Hauptgasleitung angeschlossen werde, und sodann durch Gemeinschaftseigentum/Gemeinschaftsfläche der WEG bis an die Wohnung __ und das zu verlegende Abgasrohr durch den Kaminschlot der WEG verlaufe. Gemäß § 20 Abs. 3 WEG seien durch diese Baumaßnahmen die Rechte der übrigen Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus nicht beeinträchtigt. Des Weiteren werde durch diese baulichen Veränderungen die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet und es werde kein Eigentümer unbillig benachteiligt. Insbesondere die Einwendungen des Klägers stellten — auch bei Vorliegen, was bestritten wird - keine solchen Benachteiligungen, Beeinträchtigungen und Umgestaltungen dar. Somit hätten die Eigentümer S einen Anspruch auf diese Gestattung, welche durch die übrigen Eigentümer auch mehrheitlich per Beschluss vom 27.10.2021 unter TOP 8 erteilt wurde. Alle erforderlichen Eigentümer hätten also ihr Einverständnis erklärt. Am 27.10.2021 unter TOP 8 sei u.a. beschlossen worden, dass die Eigentümer S bis zum 01.02.2022 geeignete schriftliche Nachweise über die Beachtung des Stands der Technik und Baukunst sowie Bescheinigungen von Fachunternehmen und ggfls. eine Baugenehmigung oder Bescheinigung über die Nichterforderlichkeit einer Baugenehmigung vorzulegen hätte. Dieser Beschlussteil sei nicht zu beanstanden. Die Eigentümer/WEG seien dazu berechtigt und es entspräche ordnungsmäßiger Verwaltung, den Eigentümern S u.a. diese Auflage für die Gestattung der Gasleitungsverlegung samt Abgasrohrverlegung aufzuerlegen. Entgegen der Ansicht des Klägers ist es den Eigentümern auch möglich und zumutbar, diese Auflage bis zum 01.02.2022 pünktlich zu erfüllen. Insbesondere sei die Durchführung der Gasleitungsverlegung sowie Abgasrohrverlegung samt entsprechender o.g. Unterlageneinholung und Übergabe ab der Beschlussfassung vom 27.10.2021 bis zum 01.02.2022 (mehr als 3 Monate) auch möglich und durchführbar, zumal es insbesondere in diesem Zeitraum keinen Bodenfrost und Wintertemperaturen gegeben habe und damit die Durchführung der beschlossenen Arbeiten problemlos möglich gewesen wäre und auch bei Vorliegen von Winter und Bodenfrost die Durchführung dieser Arbeiten möglich gewesen wäre. Aufgrund der erheblich gestiegenen Gaspreise haben die Eigentümer S ihr genehmigtes und hier streitgegenständliches Bauvorhaben nicht umgesetzt und auch nicht beauftragt und deswegen auch die o.g. Unterlagen in der gesetzten Auflagenfrist zum 01.02.2022 nicht eingereicht. Die hier angefochtene, unter Auflagen erteilte Genehmigung für die bauliche Veränderung sei somit abgelaufen und verfallen, weil insbesondere die hierfür erteilte Auflage für die Unterlageneinreichung zum 01.02.2022 nicht mehr eingehalten werden könne bzw. von den Eigentümern S nicht eingehalten worden sei. Somit bestünde diese beschlossene und auflösend bedingte Genehmigung nicht mehr und dem Kläger fehle das Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussanfechtung unter TOP B. Es sei auch nicht "sinnfrei", dass die Eigentümer S die Auflage hatten, bis zum 01.02.2022 eine Baugenehmigung oder die Nichterforderlichkeit eine Baugenehmigung vorzulegen; zumal für die beschlossenen baulichen Veränderungen keine Baugenehmigung erforderlich sei. Erfüllten die Eigentümer S bis zum 01.02.2022 keine Einreichung der Baugenehmigung oder eine Bescheinigung über deren Nichterforderlichkeit und die übrigen o.g. Auflagen nicht, habe dieses zur Folge, dass keine beschlussweise Gestattung/Genehmigung für die streitgegenständliche bauliche Veränderung

mangels Auflagenerfüllung bzw. aufgrund der auflösenden Bedingungen mehr bestünde und bereits durchgeführte Baumaßnahmen (diese wurden aber nicht durchgeführt) wären von den Eigentümern S auf deren Kosten zurückzubauen gewesen und hierauf hätte die WEG einen Anspruch gehabt. Im Übrigen stelle auch das Fehlen einer Baugenehmigung keinen Nachteil dar, solange keine Inanspruchnahme der übrigen Eigentümer durch die Baubehörde drohe, was von dem Kläger aber nicht eingewandt werde und auch nicht drohe. Sicherheiten seien nicht zu leisten und müssten auch nicht beschlossen werden. Es sei unzutreffend, dass durch diese bauliche Veränderung bzw. die Verlegung der Gasleitungen eine künftige Sanierung der Abwasserrohre erschwert oder verhindert werden würde; zumal auch keine Sanierung der Abwasserrohre erforderlich sei oder anstünde. An den Stellen, wo die Gasleitungen verlegt werden sollten lägen gar keine Abwasserrohre und zwar noch nicht einmal in der Nähe. Somit müsse auch keine Beschlussfassung über diesbezügliche Auflagen und Kostentragungsregelungen erfolgen, welche aber auch bei Vorliegen der diesbezüglichen Einwendungen des Klägers nicht zu beschließen wären. Im Übrigen entspricht der Gestattungsbeschluss auch aus dem Grund ordnungsmäßiger Verwaltung, dass er den unter den Eigentümern zu beachtenden Gleichbehandlungsgrundsatz erfülle. Grundsätzlich gelte der Gleichbehandlungsgrundsatz auch im Wohnungseigentumsrecht. Dies habe der BGH bereits im Jahre 2010 (V ZR 220/09) entschieden. In den beiden Hausblöcken der hiesigen WEG gelegen Xstr. ___-___ und Nstr. _-__ seien die dortigen jeweiligen Wohnungen bereits von Nachtspeicherheizungen auf Gasetagenheizungen mit Brennwerttechnik samt entsprechender jeweiliger Gasleitungsverlegungen von der Straße durch das Gemeinschaftseigentum und Abgasrohrverlegung durch den Kaminschlot der WEG umgerüstet, was jeweils durch die Eigentümer/WEG beschlussweise genehmigt wurde. Durch die Verlegung der Gasleitung werde keine künftige Sanierung der Abwasserrohre erschwert oder verhindert. Eine Sanierung der dortigen Abwasserrohre an der streitgegenständlichen Stelle sei auch nicht erforderlich.

Im Übrigen könne der gegenteilige Klägervortrag auch dahinstehen, denn gemäß angefochtenem Eigentümerbeschluss unter TOP 8 war den Eigentümern der Wohnung Nr. __ die Umrüstung der Heizung auf eine Gasetagenheizung mit Brennwerttechnik samt entsprechender Gasleitungsverlegung nur unter der Auflage gestattet, dass "vorhandene Leitungen dadurch nicht beeinträchtigt werden". Unterstellt, der Klägervortrag über die angebliche Beeinträchtigung der Abwasserrohre sei zutreffend, hätten die bauwilligen Eigentümer die o.g. beschlossene Auflage nicht erfüllen können, was zur Folge gehabt hätte, dass gerade keine beschlussweise Genehmigung für die Baumaßnahmen erteilt ist und diese nicht hätten ausgeführt werden dürfen. Gemäß § 21 Abs. 1 WEG hat der Eigentümer, dem eine bauliche Veränderung gestattet wurde, auch die Kosten dafür zu tragen. Dieses umfasst insbesondere auch Pflegekosten, Reparaturkosten, Errichtungskosten, Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten, (künftige) Schadenskosten, Mehrkosten, Folgekosten, Abriss — und Rückbaukosten, Kosten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Die Kostenbefreiung der übrigen Eigentümer und sowie Kostentragungspflicht der Erbauer wirke auch ohne Grundbucheintragung für Rechtsnachfolger. Die Kostentragungslast werde mit der jeweiligen Wohnung verbunden und ginge damit im Veräußerungsfall auf den Rechtsnachfolger automatisch über. Da dieses bereits im Gesetz geregelt ist, sei eine diesbezügliche zusätzliche Regelung insbesondere bezogen auf angeblich

dadurch verursachte Mehrkosten für eine Abwasserrohrsanierung im Gestattungsbeschluss nicht erforderlich.

Auch der Beschluss zu TOP 11 entspräche ordnungsmäßiger Verwaltung. Gemäß § 3.1 des beschlossenen Verwaltervertrages habe die Verwaltung die Einladung nebst Tagesordnung zu formulieren und zu versenden. Hiermit sei aber lediglich die erstmalige Erstellung und Versendung der Einladung samt Tagesordnung und nicht die auf Wunsch eines Eigentümers erfolgte, nachträgliche Erstellung und Versendung einer Ergänzung dieser bereits versandten Tagesordnung zu dieser Versammlung gemeint.

Gemäß § 4 des Verwaltervertrages fallen die Verwalterleistungen unter § 3 regelmäßig an und werden als Pauschalfestpreis vereinbart und sind in der Grundvergütung enthalten. Die Erstellung und Versendung einer Ergänzung der bereits versandten Tagesordnung stelle eine Zusatzleistung dar und falle nicht unter § 3.1, weswegen dieses auch nicht durch die pauschale Grundvergütung abgegolten ist und dafür als Zusatzleistung gemäß § 5 des Verwaltervertrages auch ein Zusatzhonorar verlangt werden könne. Gemäß § 5 des Verwaltervertrages erbringe der Verwalter bei Bedarf Zusatzleistungen. Da nicht vorausgesehen werden könne, ob und in welchem Umfang diese Zusatzleistungen erforderlich werden, fließen sie nicht in die Kalkulation der Grundvergütung ein. Die Zusatzleistungen werden nur berechnet, wenn sie auch tatsächlich erbracht werden, und - soweit möglich - dem Eigentümer weiter berechnet, der den Zusatzaufwand verursacht. Gemäß § 5.17 des Verwaltervertrages fallen für die Zusatzleistungen 95,20 €/Stunde für den Geschäftsführer und 65,45 €/Stunde für einen Mitarbeiter an. Der angefochtene Beschluss vom 27.10.2021 unter TOP 11 entspricht den o.g. Klauseln im Verwaltervertrag und beinhalte Zusatzleistungen, wofür dann auch der unter § 5.17 festgelegte Vergütungssatz zzgl. Kopier- und Portokosten, mindestens jedoch € 175 brutto, verlangt und als Direktbelastung über die Abrechnung dem Verursacher auferlegt werden kann. Es liege hierbei kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor.

Auch der Beschluss zu TOP 12 entspräche ordnungsgemäßer Verwaltung. Nach Abschluss des Verwaltervertrags bestünde die Befugnis, dass die Eigentümer per Beschluss weitere Sonderhonorare für den Verwalter — wie vorliegend - beschließen. Hierfür bestünde Beschlusskompetenz. Gemäß § 5.10 und 5.11 des Verwaltervertrages fallen als Zusatzleistungen für Mahnungen, Eigentümerwechsel, Klagen Zusatzvergütungen für den Verwalter an, welche an den Verursacher weiter zu berechnen sind. Gemäß § 5 des Verwaltervertrages gelten Mahnungen, Eigentümerwechsel, Klagepauschale, Nichtteilnahme am Lastschriftverkehr, Verwalterzustimmung bereits als Zusatzleistungen mit Ansprüchen auf ein jeweiliges Zusatzhonorar des Verwalters. Nach ständiger Rechtsprechung könne — wie vorliegend für Mahnkosten, Nichtteilnahme Lastschriftverkehr, Verwalterzustimmung, Eigentümerwechsel — mittels Umlageschlüsseländerung eine exklusive Kostenbelastung derjenigen Wohnungseigentümer, die das jeweilige Sonderhonorar verursacht haben, gesondert beschlossen werden. Möglich sei es dabei, dem Verwalter beschlussweise die Befugnis einzuräumen, das

Sonderhonorar direkt dem kostenauslösenden Wohnungseigentümer gegenüber zu berechnen und eine entsprechende Belastung des kostenauslösenden Wohnungseigentümers im Rahmen seiner Jahreseinzelnabrechnung zu beschließen. Eine entsprechende Bestimmung im Verwaltervertrag sei unwirksam. Denn im Verwaltervertrag könnten keine Verpflichtungen zulasten einzelner Wohnungseigentümer geregelt werden. Sie seien als Verpflichtungen zulasten Dritter nichtig. Vorliegend sei diesbezüglich das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten worden.

Ebenso entspräche der Beschluss zu TOP 12 ordnungsmäßiger Verwaltung. Es sei unstrittig, dass die Verwaltung für den Zensus 2021 eine Zusatzleistung erbracht hat, welche mit einem Sonderhonorar zu vergüten ist. Nach der Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG könnten die Wohnungseigentümer die Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand und eine Zusatzleistung mehrheitlich beschlussweise regeln. Der Zensus ist mit einem immensen Verwaltungsmehraufwand verbunden. Der Mehraufwand bestünde insbesondere darin, dass der Verwalter Angaben zu wohnungsspezifischen Erhebungsmerkmalen machen muss und er verpflichtet ist, die gebäudespezifischen allgemeinen Angaben zur Wohnanlage (49 Wohneinheiten bestehend aus 3 Wohnblöcken) zu machen und darüber hinaus Namen und Anschriften der Eigentümer (46 Eigentümer) mitzuteilen. Hierbei handele es sich daher um einen Zusatzaufwand des Verwalters in Form eines besonderen Verwaltungsaufwands. Die Eigentümer hätten die Beschlusskompetenz und das Ermessen darüber, dem Verwalter hierfür ein Sonderhonorar abweichend vom Verwaltervertrag zu gewähren, wobei hier ein pauschales Sonderhonorar zwischen € 200 und € 1.000 pro Jahr sogar angemessen und wirtschaftlich ist. Vorliegend wurde für den Zensus 2021 nur eine einmalige Sondervergütung von € 203 brutto beschlossen, was also für diese große Wohnanlage und den damit zusammenhängenden Arbeitsaufwand sogar sehr günstig und insbesondere angemessen und wirtschaftlich ist. Es sei zu beachten, dass gemäß § 5.17 des Verwaltervertrages für Zusatzleistungen 95,20 €/Stunde für den Geschäftsführer und 65,45 €/Stunde für einen Mitarbeiter anfallen. Die beschlossene Pauschalvergütung für den Zensus 2021 von € 203 brutto wäre also bereits nach circa drei Stunden durch einen Mitarbeiter und circa zwei Stunden durch den Geschäftsführer erreicht. Die Arbeiten durch die Verwaltung bezüglich des Zensus dauern circa fünf Stunden. Die hier beschlossene Pauschalvergütung € 203 sei also weitaus günstiger, als wenn gemäß § 5.17 des Verwaltervertrages abgerechnet worden wäre.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist unbegründet, so dass sie abzuweisen ist. Die gefassten Beschlüsse zu TOP 11, 12 und 13 widersprechen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass sie nicht aufzuheben sind.

1. TOP 11

Der Beschluss widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Insoweit ist die Vereinbarung von Sondervergütungen grundsätzlich möglich. Insoweit ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Versäumnisurteil vom 05.07.2019, V ZR 278/17, Rn. 33 f.) zwischen Verträgen mit einer Pauschalvergütung und Verträgen zu unterscheiden, in denen die Vergütung des Verwalters in Preisbestandteile oder Teilentgelte aufgeteilt ist. Vorliegend handelt es sich um einen Vertrag, in dem nicht eine Pauschalvergütung vorgesehen ist, sondern eine Aufspaltung in ein Grundhonorar und Zusatzhonorare. Der Bundesgerichtshof hat in der Entscheidung ausgeführt (Rn. 34): "Nicht befasst hat sich der Senat bislang mit Verträgen, die - wie der vorliegende - keine einheitliche Pauschalvergütung, sondern eine Vergütung vorsehen, die aus mehreren Vergütungsbestandteilen besteht. Auch für solche Verträge gilt der in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickelte Grundsatz, dass der Klauselverwender in der konkreten Ausgestaltung seines Preisgefüges grundsätzlich frei ist und er seine Leistung entweder zu einem Pauschalpreis anbieten oder den Preis in mehrere Preisbestandteile oder Teilentgelte aufteilen kann (...). Der Verwaltervertrag unterscheidet sich in dieser Hinsicht nicht von anderen (Geschäftsbesorgungs-)Verträgen. Auch die gesetzliche Festlegung der Aufgaben des Verwalters steht der Befugnis zu Vereinbarung von Teilentgelten nicht entgegen. Das Gesetz legt nur fest, welche Aufgaben dem Verwalter als Organ obliegen. Eine Entscheidung darüber, ob diese Aufgaben pauschal, nach einzelnen Aufgaben oder nach Aufgabengruppen zu vergüten sind, liegt darin nicht." Nach diesen Grundsätzen ist die Vereinbarung eines Zusatzhonorares für die Aufnahme zusätzlicher Tagesordnungspunkte nicht zu beanstanden. Insoweit sieht der Verwaltervertrag in § 3.1. vor, dass von der Grundleistung die Formulierung und Versand der Einladung zur jährlichen (ordentlichen) Eigentümerversammlung erfasst ist. Dem Wortlaut und Sinn nach verhält sich diese Aufgabe lediglich zur erstmaligen Einladung sowie Tagesordnung, nicht erfasst ist hiervon jedoch der Aufwand, wenn nach Einladung eine erneute, ergänzte Tagesordnung versandt werden muss. Dieser Aufwand ist im Hinblick auf - wie im Beschluss ausgeführt ist - im Hinblick auf Bearbeitung, Papier und Porto - der ursprünglichen Einladung vergleichbar, insbesondere, da es sich um eine Wohnanlage mit 46 Eigentümern handelt, bei dem schon das Porto einen nicht unerheblichen Faktor bildet. Insoweit folgt das Gericht nicht der Auffassung, dass diese Leistung schon in der Grundvergütung des Verwaltervertrages enthalten ist.

2. TOP 12

Der Beschluss zu TOP 12 widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger wendet sich dagegen, dass Positionen in dem Beschluss aufgeführt werden, so Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren sowie Verwalterzustimmung, nicht als Sondervergütung im Verwaltervertrag enthalten sind und daher auch keine Weiterbelastung stattfinden könne. Insoweit ist zutreffend, dass nicht alle Positionen, die in dem Beschluss aufgeführt sind, tatsächlich auch entsprechende Zusatzhonorare auslösen. Dies ist allerdings unschädlich und führt nicht dazu, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, da der Beschluss sich explizit darauf bezieht, dass es sich um die Kosten handelt, die nach dem Verwaltervertrag anfallen. Insoweit ist formuliert: "hinsichtlich der angefallenen Kosten gemäß dem Verwaltervertrag". Soweit in dem Verwaltervertrag diesbezüglich (derzeit) keine Kosten aufgeführt sind, fallen keine Kosten an, die weiterbelastet werden können. Diesbezüglich mag (derzeit) die Auflistung aller Positionen, die nach dem Vertrag grundsätzlich Zusatzhonorar auslösen könnten, überflüssig sein, es führt jedoch nicht dazu, dass hierdurch der Beschluss nicht mehr den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

3. TOP 13

Der Beschluss zu TOP 13 widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 19 Abs. 1 WEG. Die Gemeinschaft kann insoweit die Sondervergütung des Verwalters beschließen. Eine Sondervergütung scheidet indes dann aus, wenn es sich um das Kerngeschäft des Verwalterhandelns handelt, welches bereits mit der Grundvergütung abgegolten ist. Bei der Tätigkeit der Hausverwaltung im Zusammenhang mit dem Zensus 2021 handelt es sich nicht um solche Kernbereichstätigkeiten, sondern um eine zusätzliche Tätigkeit aufgrund gesetzlicher Anordnung. Dabei spielt es auch keine Rolle, dass die Verpflichtung sich auch an die Eigentümer wendet. Entscheidend ist allein, dass die Hausverwaltung Tätigkeiten entfaltet, und die Eigentümer damit einverstanden sind, für diese zusätzlichen Tätigkeiten eine zusätzliche Vergütung zu zahlen (AG Hannover, Urteil vom 04.03.2021, 482 C 8084/20, Rn. 8). Insoweit führt die Arbeit am Zensus zu einer Mehrbelastung, insoweit ist angesichts der Größe der Wohnanlage, ein Honorar von € 203 nicht zu beanstanden (siehe auch AG Hannover, a. a. O.: € 350 für Wohnanlage mit elf Einheiten).

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 91a ZPO. Soweit der Kläger in dem Rechtsstreit unterlegen ist, waren ihm nach § 91 ZPO die Kosten aufzuerlegen. Soweit die Parteien den Rechtsstreit im Hinblick auf die Anfechtung zu TOP 8 übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war über die Kosten des Rechtsstreits nach § 91 a ZPO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes zu entscheiden. Es entsprach vorliegend billigem Ermessen, die Kosten dem Kläger aufzuerlegen, da er voraussichtlich diesbezüglich unterlegen wäre. Die innerhalb der Begründungsfrist vorgebrachten Gründe hätten

voraussichtlich nicht zu der Auffassung geführt, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und daher aufzuheben gewesen wäre.

Soweit der Kläger sich dagegen wendet, dass die Baumaßnahme in dem Zeitraum bis zum 01.02.2022 durchgeführt werden solle, so liegt hierin kein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Insoweit ist nicht ersichtlich, warum die Gemeinschaft nicht den Berechtigten einer baulichen Maßnahme auch zeitliche Grenzen setzen kann, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich ggf. bei einem längeren Zuwarten auch die tatsächlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen ändern könnten. Soweit diese eine gesetzte Frist zur Ausführung nicht einhalten könnten, wären sie nicht gehindert, erneut eine Beschlussfassung herbeizuführen. Auch führt das etwaige Fehlen einer Baugenehmigung - wobei diese nach dem Vortrag der Beklagten nicht erforderlich ist - nicht dazu, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Die Baubehörde prüft insoweit die öffentlich-rechtliche, nämlich bauplanerische und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens. Diese wird "unbeschadet privater Rechte Dritter" erteilt und ersetzt also nicht die nach dem Wohnungseigentumsgesetz erforderliche Zustimmung (Hogenschurz, in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 20 WEG Rn. 77). Soweit die Gemeinschaft daher einem Wohnungseigentümer eine bestimmte bauliche Veränderung nicht durch entsprechende Beschlussfassung erlauben würde, erübrigte sich auch das Einholen einer Baugenehmigung. Warum der jeweilige Eigentümer allerdings die Einholung einer Baugenehmigung zunächst veranlassen sollte, wenn seitens der WEG (zu Recht) eine entsprechende bauliche Veränderung nicht zugestimmt wird, erschließt sich nicht. Die Beschlussfassung der WEG erlaubt insoweit nur privatrechtlich die Durchführung der baulichen Veränderung an der Anlage, trifft aber insoweit keine Aussage dazu, ob dies baurechtlich zulässig ist. Einer Beschlussfassung steht das Fehlen einer Baugenehmigung bzw. die Nichterteilung trotz Erforderlichkeit nur dann entgegen, wenn dies einen Nachteil begründen könnte. Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn den übrigen Wohnungseigentümern bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft die Inanspruchnahme durch die Baubehörde droht (Hogenschurz, a. a. O.). Dass dies der Fall sein könnte, was wiederum voraussetzen würde, dass zum einen eine Baugenehmigung erforderlich ist und zum anderen die berechtigten Wohnungseigentümer die bauliche Veränderung trotz Fehlens der erforderlichen Baugenehmigung durchführen würden, ist seitens des Klägers nicht substantiiert dargelegt. Auch steht der Ordnungsgemäßheit des Beschlusses nicht entgegen, dass keine Sanktionen und / oder Sicherheitsleistung für den Fall des Verstoßes gegen die Auflagen des Beschlusses vorgesehen sind. Dies ist unschädlich, da die Gemeinschaft, soweit die bauliche Veränderung nicht entsprechend den Vorgaben im Beschluss durchgeführt worden wäre, ein Anspruch auf Rückbau bestanden hätte, da es sich dann um eine bauliche Veränderung gehandelt hätte, die ohne Zustimmung der Wohnungseigentümer erfolgt wäre. Dies ist letztlich ein gesetzlicher Anspruch der Gemeinschaft, so dass es diesbezüglich einer gesonderten Regelung nicht bedarf. Auch widerspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dass nicht die Leistung einer Sicherheit gefordert worden ist. Ob die Gemeinschaft grundsätzlich eine solche fordern darf, kann vorliegend dahinstehen, denn jedenfalls könnte sich ein Anspruch darauf dann ergeben, wenn das Fehlen einer Sicherheitsleistung als Nachteil erweisen würde. Dass dies vorliegend der Fall ist - etwa bei sicherem Eintritt von Beschädigungen - ist weder ersichtlich noch

vorgetragen. Auch führt der Umstand, dass durch die bauliche Veränderung, nach Kenntnis des Klägers es zudem wahrscheinlich sei, dass eine künftige Sanierung der Abwasserrohre des Gemeinschaftseigentums zumindest erschwert werde, nicht dazu, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Der Kläger hat insoweit nicht substantiiert vorgetragen, dass und warum hier eine Erschwerung der Sanierung der Abwasserrohre erfolgen könnte. Allein der Verweis darauf, dass dies aufgrund der Lage der Abwasserleitungen der Fall ist, reicht nicht aus. Letztlich ergibt sich auch aus dem seitens des Klägers eingereichten Plan lediglich, dass die Leitungen auf einem Teilstück parallel laufen. Dass hierdurch allerdings Arbeiten erheblich erschwert oder unmöglich gemacht werden, ergibt sich indes hieraus nicht. Soweit der Kläger in der mündlichen Verhandlung erläutert hat, dass vorrangig zu klären gewesen wäre, wie die Auswirkungen der Verlegung der Gasleitung auf die mögliche Sanierung der Abwasserleitungen gewesen wären und ob hier eine Kollision zwischen der Gasleitung und der Abwasserleitung vorliegt, so wäre dem nicht nachzugehen gewesen, denn es handelt sich hierbei um einen Anfechtungsgrund, der außerhalb der Begründungsfrist des § 45 WEG erfolgt ist. Insoweit ist der Kläger gehalten, innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist den Lebenssachverhalt und die wesentlichen Tatsachen, die seiner Auffassung nach die Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses rechtfertigen, vorzutragen. Er ist nicht berechtigt, nach Ablauf der zweimonatigen Anfechtungsfrist weitere, bislang von ihm nicht gerügte Anfechtungsgründe geltend zu machen. Dies würde dem Zweck der Anfechtungsfrist zuwiderlaufen, alsbald Klarheit über die Gültigkeit eines Beschlusses herbeizuführen. Es wäre gerade wegen der verfahrensrechtlichen einmaligen Möglichkeit, eine fristgebundene Klage nachträglich zu begründen, nicht zu rechtfertigen, nachgeschobene Anfechtungsgründe zur Grundlage einer Sachentscheidung zu machen (Suilmann, in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 45 WEG, Rn. 67). Es handelt sich bei diesem Einwand nicht um die Substantiierung des bereits zuvor erhobenen Einwandes, dass die Gasleitung die Sanierung der Abwasserleitung erschwert, mithin des Einwandes, dass das Ergebnis des Beschlusses eine sichere Erschwerung darstellen könnte, sondern nach Auffassung des Gerichtes um einen hiervon abweichenden Anfechtungsgrund, nämlich, dass es der Gemeinschaft bzw. der Verwaltung oblegen hätte, die Auswirkungen der Gasleitung im Hinblick auf die Sanierung der Abwasserleitung im Vorhinein zu prüfen und die Entscheidung hieran auszurichten, mithin ist hier nicht die Konsequenz der Willensbildung angesprochen, sondern die Grundlage der Entscheidungsbildung.

III.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1 ZPO.

Streitwert: € 15.000,00