

Beglaubigte Abschrift

27 C 1086/21



Verkündet am 10.01.2023

Liedtke, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

45468 Mülheim an der Ruhr,

an dem beteiligt sind:

Frau

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Klägerin,

e

Herr

Frau

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

Streithelfer,

gegen

die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

vertreten durch den Verwalter

vertr.d.d.Geschf.

Beklagte,
Verwaltungs GmbH, d.



Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
auf die mündliche Verhandlung vom 13.12.2022
durch den Richter am Amtsgericht Schenck

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.8.2021 zu TOP 10 „Information und Beschlussfassung über die Genehmigung zur Installation einer Ladesäule/Wallbox in der Garage/auf dem Stellplatz der Eigentumseinheit der Nr. 58 (ET Jerzewski) zum Laden eines Fahrzeugs“ und TOP 11 „Genehmigung zur Installation einer Ladesäule/Wallbox in der Tiefgarage, auf / am Stellplatz mit der Nummer 41, 54, 57, 63, 68, ggf. weitere, zum Laden eines E-Autos analog zu dem Beschlussvoraussetzungen gemäß TOP 10“ werden für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn durch die vollstreckende Partei nicht vor Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages geleistet wird.

Streitwert: 5.000 €

Tatbestand

Die Klägerin J und andere Eigentümer der beklagten WEG beantragten die Genehmigung zur Errichtung einer Ladesäule für Elektroautos in der Tiefgarage der WEG. Mit der Einberufung der Versammlung wurden diese Anträge unter TOP 9 und 10 berücksichtigt, insoweit wird Bezug genommen auf Anl. K1, Bl. 6 ff. GA. In der

Versammlung vom 25.8.2021 wurden die Beschlüsse zu TOP 10 und 11 gefasst, wobei er gegenüber dem ursprünglichen Entwurf eine zusätzliche Ziffer 5 mit aufgenommen wurde, in der es hieß: „Das Abstellen verunfallter Elektro-Kfz in der Tiefgarage, solange keine Unbedenklichkeitserklärung eines Sachkundigen vorliegt, dass die Batterie/der Akkumulator unbeschädigt und funktionstüchtig ist, wird aus versicherungstechnischer Sicht untersagt (Vorgabe des Versicherers)“.

Die Klägerin J. [Name] wendet sich mit ihrer Anfechtungsklage gegen den Beschluss zu TOP 10, dies im Hinblick auf die von ihr abgelehnte Einschränkung zu Ziffer 5. sie hält die Formulierungen unter Ziffer 5, die eingefügt worden sei, führe zu unklar und unbestimmt, die Gefahr eines Brandrisikos für extrem gering und sieht ferner eine Ungleichbehandlung zu Hybridfahrzeugen und Elektrofahrrädern; sie zweifelt an, dass es sich um eine Vorgabe des Versicherers handle.

Die Kläger S. [Name] wenden sich mit ihrer verbundenen Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse zu TOP 10 und 11. sie sind der Auffassung, dass diese ordnungsgemäße Verwaltung widersprechen; sie behaupten, dass für die Installation der Ladesäulen die brandschutzrechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen und auch die versicherungsrechtlichen Voraussetzungen nicht überprüft seien.

Mit Beschluss vom 13.12.2021 hat das Gericht das Verfahren 19 C 1102/21 mit dem vorliegenden Verfahren verbunden.

Die Klägerin J. [Name] beantragt,

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.8.2021 zu TOP 10 „Information und Beschlussfassung über die Genehmigung zur Installation einer Ladesäule/Wallbox in der Garage/auf dem Stellplatz der Eigentumseinheit der Nr. 58 (ET Jerzewski) zum Laden eines Fahrzeugs“ wird für unwirksam erklärt,

hilfsweise: Der Beschluss wird insofern für unwirksam erklärt, soweit es unter Ziffer 5 des Beschlusses heißt: „Das Abstellen verunfallter Elektro-Kfz in der Tiefgarage, solange keine Unbedenklichkeitserklärung eines Sachkundigen vorliegt, dass die Batterie/der Akkumulator unbeschädigt und funktionstüchtig ist, wird aus versicherungstechnischer Sicht untersagt (Vorgabe des Versicherers)“.

Die Kläger S. [Name] beantrage,

den Beschluss zu TOP 10 und TOP 11 (Genehmigungen von Ladesäulen in der Tiefgarage) gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 25.8.2021 für ungültig zu erklären

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, der Beschluss entspreche ordentlicher Verwaltung und weder aus brandschutzrechtlicher, noch aus versicherungsrechtlicher Sicht bestünden Bedenken gegen die Errichtung von Ladestationen. Bei der Formulierung „wird aus versicherungstechnischer Sicht untersagt (Vorgabe des Versicherers)“ handle es sich um eine Ungenauigkeit, tatsächlich sei im Rahmen der Eigentümerversammlung ausdrücklich thematisiert worden, dass es keine Vorgabe diesbezüglich durch die Versicherung gebe; die Einfügung der Ziffer 5 sei als angemessener Kompromiss gewertet und deshalb aufgenommen worden.

Wegen des weiteren Sachvortrags wird Bezug genommen auf die wechselseitigen Schriftsätze und die Einlassungen der Parteien im Termin vom 31.5.2022 (Bl. 103 ff. GA).

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen B ..., wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll vom 13.12.2022 (Bl. 150 ff. GA).

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet. Die Beschlüsse zu TOP 10 und 11 der Eigentümerversammlung vom 25.8.2021 waren gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 WEG für ungültig zu erklären.

Es besteht keine Präklusion. Alle Kläger haben die Anfechtungsfrist und die Klagebegründungsfrist gewahrt.

In der Sache waren die Beschlüsse aufzuheben, weil sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich bei der Ergänzung zu Ziffer 5 des Beschlusses zu TOP 10 um eine unverhältnismäßige oder überraschen eingeführte Einschränkung handelt, oder darauf, ob die Beklagte grundsätzlich einen Beschluss

über die Zulassung von Ladesäulen unter den genannten Bedingungen fassen kann. Vielmehr sind die Beschlüsse schon aufgrund ihrer Ermessensfehlerhaftigkeit nicht als Ausdruck ordentlicher Verwaltung anzusehen und damit aufzuheben.

Grundsätzlich trifft eine WEG bei der Beschlussfassung ein weiter Ermessensspielraum. Dieses Ermessen ist aber grundsätzlich ermessensfehlerfrei auszuüben; zu den Ermessensfehlern, die eine Beschlussanfechtung möglich machen können, gehört auch der Ermessensnicht- oder untergebrauch, wenn also ohne sachlichen Grund davon ausgegangen wird, keine Wahlmöglichkeiten zu haben oder eine unbegründete Einengung des Entscheidungsspielraums unterstellt wird. Damit die Wohnungseigentümer von ihrem Auswahlermessen sinnvoll Gebrauch machen können, benötigen sie letztlich eine ausreichende Entscheidungsgrundlage; ein Beschluss ist daher anfechtbar, wenn die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung auf der Basis einer unzureichenden Tatsachengrundlage treffen (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 18 Rn. 42 mit Hinweisen auf BGH NJW 2018, 1749 Rn. 14; 2015, 3651 Rn. 46; LG Frankfurt a. M. ZWE 2018, 274 Rn. 9; ZMR 2017, 579; NZM 2014, 439).

Dies ist hier geschehen: Ausweislich des Protokolls vom 25.8.2021 haben die Wohnungseigentümer nicht bloß unter Ziffer 5 von TOP 10, auf den der ebenfalls angefochtene TOP 11 Bezug nimmt, eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit der Tiefgarage für Elektrofahrzeuge vorgenommen; sie haben auch ausdrücklich festgehalten, dass dies „aus versicherungstechnischer Sicht“ geschieht und durch den in Klammern dahinter gesetzten Zusatz „Vorgabe des Versicherers“ klargestellt, dass sie bei Beschlussfassung davon ausgingen, dass es sich gerade nicht um eine Empfehlung handelt, sondern um eine *Vorgabe*. Die Formulierung ist vollkommen eindeutig und insoweit der Deutung nicht zugänglich; eine Vorgabe ist einfach keine Empfehlung.

Aufgrund der Vernehmung des Zeugen B. kann sich das Gericht auch nicht vom Gegenteil überzeugen. Zwar hat der Zeuge ausgeführt, er habe „eher im Schnelldurchlauf“ mit einer PowerPoint-Folie die Empfehlungen des Verbandes der Versicherer vorgestellt, und dies gelte auch für den Punkt mit den Unfallfahrzeugen; auf Nachfrage vermutete der Zeuge, von „Wünschen“ gesprochen zu haben. Es ist dann aber für das Gericht überhaupt nicht nachvollziehbar, wie in das Protokoll gleichwohl direkt zweimal eine über bloße Wünsche oder Empfehlungen hinausgehende Betonung einer praktisch zwingenden Einschränkung aufgenommen wurde: Einmal der bei Empfehlungen unnötige Zusatz „aus versicherungstechnischer

Sicht“, einmal der ausdrückliche Zusatz „Vorgabe des Versicherers“. Tatsächlich sind zumindest zwei der Wohnungseigentümer, die Eheleute S., auch im Rahmen dieses Verfahrens noch der Auffassung geblieben, dass die versicherungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegend mindestens zweifelhaft sind. Das Gericht kann im Ergebnis die grundsätzliche Vermutung, dass das Protokoll wiedergibt, was so beschlossen worden ist, vorliegend nicht entkräftet sehen.

Wenn aber die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung tatsächlich davon ausgegangen sind, dass es sich um eine *Vorgabe* handelt, kann von einem fehlerfreien Ermessen nicht mehr die Rede sein: Dies suggeriert jedem Beteiligten, dass im Falle eines Brandschadens durch ein verunfalltes Kfz damit gerechnet werden müsste, dass die Versicherung eine Einstandspflicht für potentiell ruinöse Brandschäden ablehnt. Dass dann einer Mehrheit der so aufgrund einer falschen Tatsache entscheidenden Eigentümer ein Hinwegsetzen über eine solche scheinbare Vorgabe des Versicherers als zu risikobehaftet einschätzt, kann nicht verwundern. Da zumindest die Möglichkeit naheliegt, dass bei fehlerfreier Ermessensausübung die Wohnungseigentümer eine andere Entscheidung getroffen hätten, waren die Beschlüsse aufzuheben.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Schenck

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

