

Landgericht Itzehoe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 14, 21, 22 WEG; § 242 BGB

- 1. Ein Beschluss, der vorsieht im Bereich des Sondereigentums eine Aufputz-Installation einer Multimediadose vorzunehmen, Aufputz-Kanäle zu verlegen sowie Bohrungen im Bereich der Fußleiste durchzuführen, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Es liegt auch keine Bagatellbeeinträchtigung vor.**
- 2. Die Beschlusskompetenz bei (modernisierender) Instandsetzung und Modernisierung bezieht sich nur auf das gemeinschaftliche Eigentum; ein Eingriff in das Sondereigentum ist davon nicht gedeckt.**
- 3. Eine aus § 242 BGB herzuleitende Zustimmungspflicht oder eine aus § 14 Nr.4 WEG folgende Duldungspflicht besteht nicht, wenn es an der Erforderlichkeit der Beeinträchtigung (hier: Unterputz-Verlegung möglich) durch die im Sondereigentum durchzuführende Maßnahme (hier: Verlegung an der Außenwand denkbar) fehlt.**

LG Itzehoe, Urteil vom 02.08.2019, Az.: 11 S 2/19

Tenor:

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Kiel vom 18.12.2018, Az. 115 C 179/18, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird für beide Instanzen auf 800,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin beehrte von dem Beklagten erstinstanzlich die Duldung von Installationsarbeiten für die Umrüstung auf einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss. Hinsichtlich des weiteren Sachverhaltes wird zunächst auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Ergänzend ist festzustellen, dass das Versäumnisurteil des Amtsgerichts vom 25.09.2018 dem Verfahrensbevollmächtigten der Klägerin am 04.10.2018 zugestellt worden ist (vgl. Bl. 73 d.A.). Der Schriftsatz vom 18.10.2018, mit dem die Klägerin Einspruch gegen das Versäumnisurteil eingelegt hat, ist bei Gericht am selben Tag eingegangen.

Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich der Klageanträge zu 1 und 2 vollumfänglich und in Bezug auf den Klagantrag zu 3 in Höhe von 255,85 € stattgegeben. Auf die Begründung des erstinstanzlichen Urteils vom 18.12.2018 wird Bezug genommen. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner Berufung. Diese begründet er damit, dass der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten von der Klägerin nicht schlüssig dargelegt worden sei. Es fehle an den erforderlichen Verzugsvoraussetzungen im Zeitpunkt des erstmaligen Tätigwerdens der Verfahrensbevollmächtigten der Klägerin. Aus den Beschlüssen vom 26.10.2015 und 25.10.2016 ergebe sich schon nicht hinreichend, welche Maßnahmen der Beklagte zu dulden hätte. Die Beschlüsse seien insofern zu unbestimmt. Es habe auch kein Duldungsanspruch der Klägerin bestanden, da es die Möglichkeit gegeben hätte, ein Kabel jeweils außen an der Wand entlang und dann von dort in die jeweiligen Wohnungen zu führen. Dies hätte weder zu einer Beeinträchtigung der Sondereigentumseinheit geführt noch dazu, dass durch tragende Decken hätte gebohrt werden müssen. Der Beklagte hätte zudem einer Maßnahme zugestimmt und zustimmen müssen, bei der die erforderlichen Leitungen und gegebenenfalls auch die Verteilerdose unter Putz gelegt worden wären. Eine Aufputzsteckdose sei dagegen schon deshalb nicht zu dulden, weil es sich dabei um das Sondereigentum des Beklagten gehandelt hätte.

Der Beschluss vom 04.05.2017 könne die Maßnahme nicht rechtfertigen, da es den Wohnungseigentümern an der erforderlichen Beschlusskompetenz gefehlt habe und der Beschluss daher nichtig sei. Anders als in der Entscheidung des Amtsgerichts Hannover vom 09.07.2013 zum Aktenzeichen 483 C 2961/13 handele es sich bei der Leitung auf Putz auch nicht um eine Bagatelle, sondern einen wesentlichen Eingriff in das Sondereigentum. Durch die Aufputzleitung werde der Beklagte beeinträchtigt, da er an entsprechender Stelle nichts anderes montieren könne. Die Aufputzleitung sei zudem wertmindernd.

Nachdem der Beklagte die streitgegenständliche Wohnung an den Miteigentümer B. H. veräußert hatte, erfolgte am 08.03.2019 die Installation der Anlage, wie von der Klägerin begehrt. Die Parteien haben den Rechtsstreit daraufhin durch Schriftsätze von 09.04.2019 und 16.04.2019 hinsichtlich der Klageanträge 1) und 2) übereinstimmend für erledigt erklärt und einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO durch Schriftsätze vom 07.06.2019 und 27.06.2019 zugestimmt.

II.

Die zulässige Berufung hat hinsichtlich des noch streitgegenständlichen Klageantrages zu 3), gerichtet auf die Zahlung außergerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren, auch inhaltlich Erfolg.

Der Klägerin steht kein Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung außergerichtlicher Rechtsanwaltsgebühren gemäß §§ 280 Abs. 1 und Abs. 2, 286 Abs. 1 Satz 1 BGB, zu. Es fehlt insoweit schon an einer Hauptforderung und damit an den notwendigen Verzugsvoraussetzungen. Die Klägerin konnte von dem Beklagten weder die Duldung der im Klagantrag 1) formulierten Arbeiten verlangen (dazu unter 1.) noch stand ihr der mit dem Klagantrag zu 2) verfolgte Anspruch zu (dazu unter 2.).

1.

a)

Die Klägerin kann den mit dem Klagantrag zu 1 geltend gemachten Anspruch nicht auf den zu TOP 10.1 auf der Wohnungseigentümersammlung vom 04.05.2017 gefassten Beschluss stützen. Dieser Beschluss ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Ungeachtet der Frage, ob die Installation eines Breitbandkabelanschlusses im Einzelfall

als Maßnahme gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder Nr. 6 WEG, als Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG oder als modernisierende Instandsetzung gemäß § 22 Abs. 3 WEG einzuordnen ist, begründen diese Regelungen keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Denn den Vorschriften ist gemein, dass von der darin festgelegten Beschlusskompetenz nur Maßnahmen umfasst sind, die sich auf das Gemeinschaftseigentum beziehen (vgl. AG Köln, Urteil vom 18.08.2015 - 204 C 116/14; Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 166; Vandenhouten, in: Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage 2017, § 21 Rn. 131).

Vorliegend ist jedoch mit dem Beschluss ein Eingriff in das Sondereigentum des Beklagten verbunden, indem zum einen sowohl an zwei Stellen eine Bohrung durch dem Sondereigentum zugewiesene Bauteile erforderlich wird, weil sowohl die Verteilerdose als auch der zugehörige Kabelkanal vom Boden bis zur Decke auf Putz verlegt werden sollten. Dabei ist es aus Sicht der Kammer nicht maßgeblich, ob die Verteilerdose und die Kabel samt Kabelkanal selbst im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum stehen, denn allein die ohne weiteres optisch wahrnehmbare Installation in dem Wohnzimmer des Beklagten mit der Folge, dass im Bereich der Verteilerdose und im Verlauf des Kabelkanals nichts anderes mehr unmittelbar auf der Wand montiert werden kann und der Umstand, dass Kabelkanal und Überputzdose quasi in das Sondereigentum des Beklagten hineinragen, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Sondereigentums dar (vgl. AG Köln, Urteil vom 18.08.2015 - 204 C 116/14). Auch die Entscheidung des AG Hannover vom 09.07.2013 (Az.: 483 C 3961/13) stützt die Ansicht der Klägerin nicht, es handele sich um eine bloße Bagatellbeeinträchtigung. Denn der Entscheidung lag ein Sachverhalt zu Grunde, bei dem - worauf das Gericht in den Entscheidungsgründen ausdrücklich hinweist - eine "Aufputzverlegung vom Boden bis zur Decke" gerade nicht beschlossen worden war, sondern nur ein Kabel in Fußleistenhöhe.

Betrifft eine Maßnahme nicht nur das Gemeinschaftseigentum, sondern auch das Sondereigentum, etwa wenn dort - wie vorliegend - eine Versorgungsleitung durchgeführt werden muss, fehlt der Gemeinschaft dafür die Beschlusskompetenz. Erforderlich ist in diesem Fall eine Einigung mit dem betroffenen Wohnungseigentümer, der dieser Maßnahme zustimmen muss (vgl. AG Köln, Urteil vom 18.08.2015 - 204 C 116/14; Vandenhouten, in: Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage 2017, § 21 Rn. 131; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 5. Auflage 2019, § 21 Rn. 276; Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 166). Ein ohne Beschlusskompetenz gefasster Beschluss der Wohnungseigentümer ist nichtig und nicht nur schwebend unwirksam (vgl. BGH, Beschluss vom 20.09.2000 - V ZB 58/99; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 04.01.2002 - 3 Wx 293/01, Kümmel/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage 2017, § 23 Rn. 12ff.). Es geht daher vorliegend nicht darum, sich den Zutritt zum Sondereigentum "herbei zu beschließen", wie die Klägerin ausführt, sondern um eine unzulässige Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums.

Der Klägerin ist zuzugestehen, dass aus dem Rechtsgedanken des § 242 BGB aufgrund des gemeinschaftlichen Treueverhältnisses und in entsprechender Anwendung der Wertungen des § 14 Abs. 4 WEG im Einzelfall eine Verpflichtung des Wohnungseigentümers bestehen kann, einer sein Sondereigentum beeinträchtigenden notwendigen Maßnahme zuzustimmen (Vandenhouten, in: Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage 2017, § 21 Rn. 131; Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 166). Eine solche Verpflichtung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben führt jedoch nicht zu einer entsprechenden Erweiterung der Beschlusskompetenz. Vielmehr ist die Genehmigung der Maßnahme im Zweifel gerichtlich gegenüber dem betroffenen Wohnungseigentümer durchzusetzen (vgl. Vandenhouten, in: Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage 2017, § 21 Rn. 131).

Eine Pflicht zur Zustimmung zu den Streitgegenständlichen Maßnahmen nach dem Grundsatz von Treu und Glauben besteht vorliegend jedoch nicht. Denn es fehlt bereits

an der Erforderlichkeit beziehungsweise Notwendigkeit der Maßnahme in ihrer konkreten Ausführung. Nach dem Verständnis der Kammer ist die alte Anlage, die durch die Breitbandkabelanlage ersetzt werden soll, unter Putz verlegt gewesen und dem Vortrag des Beklagten, auch die neue Anlage hätte unter Putz verlegt werden können, so dass die oben aufgezeigten dauerhaften Eingriffe in das Sondereigentum vermieden worden wären, ist die Klägerin nicht erheblich entgegen getreten. Gleiches gilt für eine Verlegung der Leitung an der Außenwand. Das hiermit ein unverhältnismäßiger Aufwand verbunden wäre, hat die Klägerin nicht hinreichend substantiiert ausgeführt.

b)

Die Beschlüsse vom 26.10.2015 und 25.10.2016 sind bereits zu unbestimmt, um eine Rechtsgrundlage für die mit der konkreten Bauausführung verbundenen Eingriffe in das Sondereigentum des Beklagten rechtfertigen zu können.

c)

Zuletzt kann die Klägerin ihren Anspruch auch nicht unmittelbar auf § 14 Abs. 4 WEG stützen. Danach hat jeder Wohnungseigentümer das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen. Die Regelung stellt demnach eine Ausprägung des in einer Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich geltenden Treuegedankens dar (vgl. BGH, Urteil vom 25.09.2015 - V ZR 246/14; Suilmann, WEG, 14. Auflage, § 14 Rn. 76).

Eine Pflicht zur Gestattung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen setzt aber - wie auch die Duldungspflicht nach § 14 Abs. 3 WEG - eine ordnungsgemäße Maßnahme voraus. Daran fehlt es jedoch vorliegend. Im Übrigen setzt eine Verpflichtung nach § 14 Abs. 4 WEG zudem die Erforderlichkeit der entsprechenden Maßnahme voraus (vgl. Suilmann, in: Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 14 Rn. 60ff.). Erforderlich war die streitgegenständliche Maßnahme jedoch aufgrund der vorstehend ausgeführten Erwägungen gerade nicht, da weniger eingriffsintensive Alternativen, die eine dauerhafte Beeinträchtigung des Sondereigentums nicht zur Folge gehabt hätten, zur Verfügung standen.

Anders als die Klägerin meint, ändert daran auch der Beschluss zu TOP 10.1 vom 04.05.2017 nichts. Ungeachtet des Umstandes, dass der Beschluss aus den vorstehenden Gründen nichtig ist, können die Wohnungseigentümer nicht die an sich nicht gegebene Erforderlichkeit einer Maßnahme im Sinne des § 14 Abs. 4 WEG im Beschlusswege - erstmalig - begründen. Eine Erweiterung der Pflichten gemäß § 14 Abs. 4 WEG ist grundsätzlich nur im Wege einer Vereinbarung möglich (vgl. Suilmann, in: Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 14 Rn. 54). Eine solche Vereinbarung ist jedoch weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich.

2.

Der Klägerin stand auch der mit dem Klagantrag zu 2 geltend gemachte Anspruch nicht zu. Die Klägerin kann sich insoweit insbesondere nicht auf § 14 Abs. 2 WEG stützen. Auf die vorstehenden Ausführungen wird Bezug genommen.

III.

Die Entscheidung über die Kosten folgt hinsichtlich des Klageantrages zu 3 aus § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO, im Übrigen beruht sie auf § 91 a ZPO. Nachdem die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich der Klaganträge zu 1 und 2 übereinstimmend für erledigt erklärt hatten, war nur noch anhand des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen über die Kosten zu entscheiden. Diese waren der Klägerin

aufzuerlegen, da sie im Rechtsstreit voraussichtlich unterlägen wäre. Auf die vorstehenden Ausführungen unter II. wird insoweit Bezug genommen.

IV.

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert eine Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Gerade die Abwägung, ob es sich bei einem Eingriff in das Sondereigentum um eine möglicherweise duldungspflichtige Bagatellmaßnahme handelt oder nicht, stellt eine Einzelfallabwägung dar.

V.

Der Streitwert war für beide Instanzen auf 800,00 € festzusetzen. Die Streitwertberechnung bestimmt sich nach § 49a GKG. Danach ist der Streitwert mit 50% des Interesses der Parteien und Beigeladenen an der Entscheidung zu bemessen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 GKG), darf aber das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und den 5-fachen Wert ihres Interesses nicht überschreiten (§ 49 Abs. 1 Satz 2 GKG).

Ist ein Duldungsanspruch Gegenstand eines Rechtsstreits bemisst sich das Gesamtinteresse der Parteien nach dem Interesse der in Prozessstandschaft klagenden Gemeinschaft an der Duldung und dem Abwehrinteresse des Beklagten (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 22.6.1999 - 14 Wx 35/99). Einen Anhaltspunkt für die Bemessung des Streitwertes bietet dabei die Höhe der Kosten der Instandsetzungsmaßnahme, die ohne die begehrte Duldung nicht durchgeführt werden kann (Ott, in: Beck'sche Online-Formulare Prozess, Stand 01.04.2019, 15.4.8 Rn. 7).

Dies sind vorliegend nicht die monatlichen Kosten der neuen Anlage für sämtliche Wohnungseigentümer, wie die Klägerin in ihrer Beschwerde gegen den Streitwertbeschluss des Amtsgerichts argumentiert, sondern die einmaligen Installationskosten für die streitgegenständliche Maßnahme. Diese schätzt das Gericht auf maximal 600,00 €. Da die von den Parteien übereinstimmend als aufwendiger angesehene Verlegung des Kabels an der Außenwand mit 664,02 € veranschlagt worden ist, dürfte die streitgegenständliche Maßnahme jedenfalls nicht kostenintensiver sein.

Der Klagantrag zu 2) ist im wesentlichen auf dasselbe Interesse gerichtet und war daher lediglich mit 200,00 € zu berücksichtigen.

(LG Itzehoe, Urteil vom 2. August 2019 - 11 S 2/19 -, Rn. Randnummer1 - Randnummer22, juris)