

**Amtsgericht Bonn**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 13, 18, 20 WEG

- 1. Für den Einbau einer Zentralheizung fehlt der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz, wenn jede Wohnung über eine eigene Heizungsanlage verfügt.**
- 2. Die Kompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung aus § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG bezieht sich nur auf gemeinschaftliches Eigentum und eröffnet keine Befugnis der Gemeinschaft über eine bestimmte Gestaltung eines zum Sondereigentum gehörenden Bauteils, etwa des Bodenbelages zu beschließen.**
- 3. Für Entscheidungen über die äußere Gestaltung des Sondereigentums fehlt wegen der Zuweisung in § 13 Abs. 1 WEG jegliche, also eine absolute Beschlusskompetenz im Sinne der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20.09.1995.**
- 4. Hiernach können zwar Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung nicht oder nicht rechtzeitig angefochtene Mehrheitsentscheidungen verbindlich sein, aber nur bei solchen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und bei denen die Gemeinschaft gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG eine Entscheidungskompetenz hat, so dass sie auch für Entschließungen, die nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, also fehlerhaft sind, jedenfalls nicht absolut unzuständig ist.**

AG Bonn, Urteil vom 02.12.2022; Az.: 210 C 32/22

**Tenor:**

Der Beschluss der Versammlung vom 29.07.2022 unter TOP 6 A "Einbau einer zentralen Gas-Brennwertheizung" wird aufgehoben.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

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

## **Tatbestand:**

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung Nr. 5 samt Stellplatz gelegen in der Wohnanlage der Beklagten. Die WEG besteht aus drei Eigentümern. Die Wohnanlage besteht aus einem Haus mit sechs Wohnungen samt Tiefgarage. In der Tiefgarage befinden sich 6 Stellplätze, welche im Sondereigentum stehen. In den sechs Wohnungen befinden sich jeweils Gasetagenheizungen.

Die Beklagte fasst in der Eigentümerversammlung vom 29.07.2022 unter TOP 6a mehrheitlich den Beschluss, dass auf Antrag eines Sondereigentümers die WEG-Verwaltung beauftragt wird, für den Einbau einer zentralen Gas-Brennwertheizung Angebote dreier Fachfirmen des Sanitär- und Heizungstechnikfachwerks einzuholen und den Eigentümern zur Entscheidung über die Beauftragung vorzulegen. Dabei sollte auch ein Angebot einer Firma L eingeholt und vorgelegt werden. Des Weiteren beinhaltete die Beschlussfassung, dass zur Realisierung des Vorhabens eine Instandsetzungs Sonderumlage in Höhe von € 20,00 pro WEG-Anteil, insgesamt mithin in Höhe von € 20.000,00 gebildet werden solle und die Verwaltung berechtigt sei, die bei den einzelnen Eigentümern entsprechend anfallenden Anteile mit der nächsten Hausgeldvorauszahlung einzuziehen. Der Kläger hat gegen die angefochtene Beschlussfassung gestimmt.

Der Kläger ist der Auffassung, dass der hier unter TOP 6 A angefochtene Beschluss eine Maßnahme beinhaltet, welche die Durchführung eines rechtswidrigen Eingriffs in sein Sondereigentum vorbereiten solle. Dieses umso mehr, als der hier nicht angefochtene Vorschaltbeschluss unter TOP 6 B die bauliche Maßnahme per Umlaufbeschluss - also ohne weitere inhaltliche Diskussion - vorbereite und die Vergabe bei den derzeitigen Mehrheitsverhältnissen quasi "diskussionslos" erfolge. Da die derzeit eingebauten und vollfunktionsfähigen Gas-Etagenheizungen in jeder Wohnung nicht nur ausreichen, sondern auch eine deutliche individuellere und höherwertige Bedienung und Inanspruchnahme gewährleisten, sei der angefochtene Beschluss unter TOP 6 A auch wirtschaftlich unsinnig. Zudem sei der Beschluss zu unbestimmt. Dieser Beschluss beinhalte nicht lediglich Vorbereitungsmaßnahmen durch Angebotseinholungen, sondern auch einen "versteckten" Grundsatzbeschluss über die grundsätzliche Genehmigung des Einbaus einer zentralen Gasbrennwertheizung für die gesamte WEG. Dieses werde bereits dadurch bestätigt, dass die Angebote den Eigentümern zur Entscheidung über die Beauftragung (Vergabe) vorzulegen sind und auch bereits der Finanzierungsteil mitbeschlossen worden sei und sogar bereits Zahlungspflichten der Eigentümer festgelegt worden seien. Es hätte für die erforderliche Bestimmtheit und Transparenz eines ausdrücklichen Beschlussteils dahingehend bedurft, dass die Eigentümer den Einbau einer zentralen Gasbrennwertheizung genehmigen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass die Angebote den Eigentümern zur Entscheidung vorzulegen sind. Es sei aus dem Beschlussinhalt unklar, wann und

wie die Eigentümer entscheiden sollen, außerhalb einer Eigentümerversammlung, per Umlaufverfahren oder auf der nächsten einzuberufenden Eigentümerversammlung. Im Übrigen widerspreche es ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Eigentümer außerhalb einer Versammlung oder ohne Umlaufbeschluss eine solche Vergabeentscheidung treffen sollen.

Des Weiteren sei es unklar und aus dem Beschluss nicht ersichtlich, wo die große zentrale Gasbrennwertheizung stehen und eingebaut werden solle. Dieses sei nicht bekannt und sei auch nicht bekannt gegeben worden. Der Aufstellplatz der Zentralheizung hätte von den Eigentümern mit genehmigt werden müssen, was jedoch nicht erfolgt sei. Ebenso seien die konkreten Baumaßnahmen nicht bestimmte, da lediglich der pauschale Begriff Einbau genannt werde. Das sei zu unbestimmt. Der Beschluss beinhalte aber auch den Rückbau der sechs Gasetagenheizungen samt Verrohrung. Der Einbau und die Inbetriebnahme einer zentralen Gasbrennwertheizung für die gesamte Wohnanlage erfordere zwingend auch den Rückbau der sechs Gasetagenheizungen in den sechs Wohnungen samt Stilllegung und Beseitigung entsprechender Verrohrungen und den Anschluss der sechs Wohnungen an diese Zentralheizung sowie die Verlegung der entsprechenden diversen Rohre sowohl im Gemeinschaftseigentum als auch im Sondereigentum und Anschluss an die Heizkörper. Der Beschluss sei somit bereits für den Verwalter nicht durchführbar. Ihm sei es nicht möglich, Angebote von Fachfirmen einzuholen, da unbekannt sei, wo von den mehreren Aufstellmöglichkeiten die Gaszentralheizung stehen solle und welche konkreten Baumaßnahmen erforderlich seien.

Es solle gemäß Beschluss eine Rücklage in Höhe von € 20,00 pro WEG-Anteil gebildet werden. Es sei bereits unklar, was und wie hoch ein WEG-Anteil sein soll. Der Begriff "WEG-Anteil" existiere nicht. Gemäß Beschluss sollten die auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Anteile mit der nächsten Hausgeldvorauszahlung eingezogen werden. Es sei unklar, welche "Anteile" gemeint sind und wie hoch diese jeweils sind. Es sei unklar und aus dem Beschluss nicht ersichtlich, wie hoch die Anteile und Kosten für den jeweiligen Eigentümer seien. Bei Beschlüssen über Sonderzahlungen sei es erforderlich, dass der Beschluss die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers betragsmäßig ausweise. Hieran fehle es vorliegend. Mangels Existenz des Begriffs "WEG-Anteile" und somit mangels Kenntnis des Verteilerschlüssels sei es auch durch Auslegung nicht möglich, den auf jeden Eigentümer entfallenden Anteil zu berechnen.

Die WEG habe zudem bereits eine Erhaltungsrücklage. Es bestünde kein Anspruch darauf, dass eine zweite Erhaltungsrücklage für den Einbau der Zentralheizung gebildet werde. Dieses sei nicht erforderlich; zumal alle Eigentümer an den Einbaukosten beteiligt werden sollten. Gemäß Beschluss soll die Hausverwaltung berechtigt sein, die auf die einzelnen Wohnungseigentümer danach entfallenden Anteile mit der nächsten Hausgeldvorauszahlung einzuziehen. Es haben vorher nicht alle Eigentümer der Verwaltung Einzugsermächtigungen für ihre Konten bezüglich der Wohngeldzahlungen erteilt. Insbesondere lägen keine Einzugsermächtigungen für die Bildung und Einziehung einer neuen Rücklage vor. Es widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, dass nun über diesen Beschluss der Verwaltung Einzugsermächtigungen über die Konten der Eigentümer erteilt werden, um eine neue Rücklage zu bilden.

Für den Einbau und Inbetriebnahme der Zentralheizung sei für die gesamte WEG zunächst der Rückbau der sechs Gasetagenheizungen in den Wohnungen sowie den dortigen Verrohrungen erforderlich. Des Weiteren seien sodann die sechs Wohnungen mittels Rohrverlegungen durch Aufstemmen der Wände und/oder Böden in den Wohnungen an die neue Zentralheizung anzuschließen. Die sechs Gasetagenheizungen samt Heizleitungen in den jeweiligen Wohnungen stünden im Sondereigentum des jeweiligen Eigentümers der Wohnung. Somit fehle den Eigentümern die erforderliche Beschlusskompetenz um über Heizungsumrüstungen und Rückbaumaßnahmen bezüglich der Gasetagenheizungen samt Verrohrung zu beschließen. Des Weiteren seien für den Einbau der Zentralheizung bzw. Anschlüsse der einzelnen Wohnungen an die Zentralheizung auch Heizrohrverlegungen und Rohrarbeiten in den jeweiligen Wohnungen erforderlich, wodurch dann nicht tragende Wände, Oberbodenbeläge, Tapeten, Putz, Anstrich also Sondereigentum zerstört/beschädigt oder zumindest eingegriffen werden muss. Schließlich müssten die Rohrleitungen der Zentralheizung an die Heizkörper in den jeweiligen Wohnungen angeschlossen werden. Nach dem WEG-Gesetz und gemäß § 2 Nr.3 d) und f) der Teilungserklärung stünden Heizgasleitungen innerhalb der Wohnungen von der Abzweigung der Hauptleitung an und Heizkörper als Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände im Sondereigentum. Für Eingriffe in das Sondereigentum fehle ebenfalls die erforderliche Beschlusskompetenz. Denn eine Duldungspflicht für Baumaßnahmen bestünde nur soweit das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Werden bei der Durchführung der Maßnahme auch Teile des Sondereigentums (hier: Gasetagenheizung, Heizrohre, Heizkörper, Maßnahmen in den einzelnen Wohnungen usw.) berührt, sei eine mehrheitliche Genehmigung (vorliegend wurde der angefochtene Beschluss lediglich mit einfacher Mehrheit gefasst, der Kläger hat gegen den Beschlussantrag gestimmt) weder erforderlich noch ausreichend. Die Gemeinschaft habe für Eingriffe im Bereich des Sondereigentums keine Beschlusskompetenz. Die Zustimmung aller Eigentümer sei erforderlich, wenn - wie vorliegend mittels Heizrohrverlegungen durch tragende Decken und Wände sowie Änderungen der Heizrohranschlüsse - in die Substanz des Gemeinschaftseigentums und Sondereigentums eingegriffen wird. Ebenso werde auf einer Gemeinschaftsfläche die Zentralheizung aufgestellt, wodurch diese Fläche dann nicht mehr anderweitig nutzbar ist. Des Weiteren bestünden durch den Wechsel von Gasetagenheizungen zu einer Gaszentralbrennwertheizung keine Vorteile und insbesondere keine Kosten - und Energieersparnisse. Durch den Einbau und die Anschlüsse an die Zentralheizung werden weder die Gebrauchswerte der Wohnungen erhöht noch die Wohnverhältnisse verbessert.

Zudem widerspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung, dass die Kosten auf alle Eigentümer umgelegt werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des klägerischen Vorbringens wird auf die Klageschrift sowie die Begründung im Schriftsatz vom 15.09.2022, Bl. 25 ff. d. A., Bezug genommen.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Versammlung vom 29.07.2022 unter TOP 6 A "Einbau einer zentralen Gas-Brennwertheizung" als ungültig aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Klage ist begründet, denn der Beschluss der Versammlung vom 29.07.2022 unter TOP 6A "Einbau einer zentralen Gas-Brennwertheizung" ist aufzuheben. Unabhängig von der Frage, ob der Beschluss hinreichend bestimmt ist, fehlt es der Gemeinschaft jedenfalls an der Beschlusskompetenz.

1. Insoweit ist der Beschluss dahin auszulegen, dass hiermit implizit ein Grundlagenbeschluss dahingehend gefasst worden ist, dass die neue Gas-Zentralheizung eingebaut werden soll, anderenfalls ergäbe die gleichzeitige Beschlussfassung dahingehend, dass die Eigentümer (lediglich) noch darüber entscheiden sollen, welche Firma beauftragt wird und zudem noch ein Betrag von € 20.000,00 eingezogen werden solle, um diese Maßnahme zu finanzieren, keinen Sinn. Zwar könnte man die Einholung von Angeboten auch dahingehend auslegen, dass hiermit eine Grundlage für eine weitere Entscheidungsbildung über das "ob" geschaffen werden soll. Indes ergibt sich aus dem seitens des Klägers vorgetragenen Beschlussinhalt nicht, dass es sich lediglich um eine vorbereitende Maßnahme handeln soll. Die Auslegung des Klägers, dass hier ein versteckter Grundlagenbeschluss enthalten ist, ist seitens der Gemeinschaft im Übrigen auch nicht in Abrede gestellt worden.

2. Insoweit bestehen erhebliche Bedenken, dass der angegriffene Beschluss den Anforderungen an die Bestimmtheit genügt, denn so ist z. B. nicht ersichtlich, welche konkreten Baumaßnahmen erforderlich sind und wie diese durchgeführt werden. Letztlich kann dies aber auch dahinstehen, denn jedenfalls ist der Beschluss wegen mangelnder Beschlusskompetenz der Gemeinschaft unwirksam.

3. Der Kläger hat unwidersprochen vorgetragen, dass wesentliche Elemente der derzeitigen Heizungsanlage im Sondereigentum der jeweiligen Eigentümer stehen und mit dem Einbau der neuen Gasheizung nicht unerhebliche Eingriffe am Sondereigentum verbunden sind, insbesondere im Hinblick auf die - derzeit noch nicht einmal bestimmten - Baumaßnahmen (vgl. hierzu: OLG Düsseldorf, Beschluss vom 27.02.2022, 3 Wx 348/01; OLG Köln, Beschluss vom 05.12.2000, 16 Wx 121/00). Das Oberlandesgericht Köln hat diesbezüglich ausgeführt (Rn. 15 ff.): "Die Kompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung aus § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG bezieht sich nur auf gemeinschaftliches Eigentum und eröffnet keine Befugnis der Gemeinschaft über eine bestimmte Gestaltung eines zum Sondereigentum gehörenden Bauteils, etwa des Bodenbelages zu beschließen. Der einzelne Wohnungseigentümer hat insoweit nur die für eine Instandsetzung notwendige Zerstörung des alten Belags zu dulden (...) und darüber hinaus den Ersatzanspruch aus § 14 Nr. 4 letzter HS WEG.

Bereits vor der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20.09.2000 - V ZB 58/99 (...) zu einer etwaigen Nichtigkeit bestandskräftiger Mehrheitsbeschlüsse war es allgemeine Meinung, dass ein auf Durchführung einer baulichen Maßnahme gerichteter Mehrheitsbeschluss dann nichtig ist, wenn in den Kernbereich eines Sondereigentumsrechts eingegriffen wird (...).

Es kann zwar zweifelhaft sein, ob ein derartiger Eingriff in den Kernbereich des Rechts, bereits dann vorliegt, wenn einem Sondereigentümer im Wege eines Mehrheitsbeschlusses ein Bodenbelag aufgezwungen wird, der in der Art des Materials, in Form und Größe sowie in der Verlegeart anders als der bisherige ist. Der Senat neigt dazu, dies anzunehmen. Die Frage kann aber letztlich offen bleiben, weil der einzelne Sondereigentümer wegen § 13 Abs. 1 WEG in den durch das Gesetz oder Rechte Dritter gezogenen Grenzen allein darüber bestimmen kann, welchen Belag er wählt. (...). Für Entscheidungen über die äußere Gestaltung des Sondereigentums fehlte ihr indes wegen der Zuweisung in § 13 Abs. 1 WEG jegliche, also eine absolute Beschlusskompetenz im Sinne der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20.09.1995. Hiernach können zwar Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung nicht oder nicht rechtzeitig angefochtene Mehrheitsentscheidungen verbindlich sein, aber nur bei solchen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und bei denen die Gemeinschaft gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG eine Entscheidungskompetenz hat, so dass sie auch für Entschliefungen, die nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, also fehlerhaft sind, jedenfalls nicht absolut unzuständig ist (...). Eine derartige Zuständigkeit fehlt aber von vornherein bei der Ausgestaltung des Sondereigentums." Hieran hat sich auch durch die Neufassung des WEG sowie der grundsätzlichen Vereinfachung der Möglichkeit baulicher Veränderungen nichts geändert (vgl. Hogenschurz, in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 20 WEG, Rn. 40).

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1 ZPO.