

Amtsgericht Hannover

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2 S. 2, 18 WEG

- 1. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG gibt zum einen die Beschlusskompetenz, für sämtliche denkbaren Kosten den gesetzlichen Umlageschlüssel zu ändern. Zum anderen ermöglicht die Norm es auch, die nach § 10 Abs. 1 S. 2 WEG vereinbarten Umlageschlüssel, mithin eine Umlagevereinbarung zu ändern.**
- 2. Die Kostenverteilung an die Nutzung- bzw. Nutzungsmöglichkeit zu koppeln, ist nicht zu beanstanden. Dies dient der Erhöhung der Verteilungsgerechtigkeit und damit dem Interesse der Gesamtheit der Mitglieder der Eigentümergeinschaft.**
- 3. Die endgültige Entscheidung über die Erneuerung von Brandschutztüren obliegt der Eigentümerversammlung und darf nicht auf die Hausverwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat delegiert werden.**
- 4. Zwar sind die Wohnungseigentümer auch befugt, Wertgrenzen zu bestimmen. Dies erfordert aber das Vorliegen von entsprechenden Angeboten.**

AG Hannover, Urteil vom 20.09.2022; Az.: 482 C 5657/21

Tenor:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.06.2021 zu TOP 6 a) und 6 b) werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten wegen der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, soweit nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist als Teileigentümer von insgesamt vier sogenannten PKW-Doppelparkern (Nr. 277 bis 280 ATP) Mitglied der beklagten Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft. Es liegt die Teilungserklärung vom 14.03.1994 zugrunde (Bl. 18 d. A.).

Die Duplex-Parker verfügen über eine hydraulische Hebeanlage. Die Hebeanlage ist defekt, so dass die Duplex-Parker nicht funktionsfähig sind. Mit Schreiben vom 05.04.2018 (Bl. 26 d. A.) zeigte der Kläger der damaligen Hausverwaltung den Defekt an. Ein weiteres Schreiben vom 20.12.2019 (Bl. 28 d. A.) erfolgte durch seinen Prozessbevollmächtigten. Mit Email vom 03.01.2020 antwortete die Hausverwaltung und teilte mit, dass nie bestritten sei, dass die Hydraulik zum Gemeinschaftseigentum gehöre.

Nach weiterer Korrespondenz erfolgte im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 22.09.2020 der Beschluss zu TOP 19, mit dem die Sanierung der Doppelparker G 81 bis 84 zu einem Kostenumfang von 22.000,- R brutto mehrheitlich abgelehnt wurde. Dieser Beschluss ist Gegenstand des Rechtsstreits beim Amtsgericht Hannover ... gewesen. Mit Urteil des Landgerichts Lüneburg zum Aktenzeichen ... (Bl. 67 d. A.) ist dieser Negativbeschluss zwar nicht für ungültig erklärt worden (so auch bereits das Amtsgericht Hannover in seinem Urteil vom 28.09.2021 (Bl. 87 d. A.)), weiterhin ist dem Kläger der Anspruch gegen die Beklagte auf Sanierung der Hydraulik der streitgegenständlichen Doppelparker zugesprochen worden.

Mit Schreiben vom 06.05.2021 lud die aktuelle Hausverwaltung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung 2021 am 01.06.2021 ein (Bl. 5 d. A.). Ausweislich der Beschlusssammlung (Bl. 4 d. A.) erfolgten u. a. zu TOP 5, 6 a) und 6 b) folgende Beschlüsse:

Nach ausführlicher Diskussion hat die Eigentümergeinschaft die Änderung des Verteilerschlüssels für die Kostentragung für Kosten der Doppelparkeranlage in der Tiefgarage dahingehend, dass nur die Eigentümer der Doppelparkeranlage die anfallenden Kosten für etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Unterhaltungs-, und Modernisierungsarbeiten an den Doppelparkeranlagen gemeinschaftlich beschlossen.

Nach ausführlicher Diskussion hat die Eigentümergemeinschaft die Erneuerung der Brandschutztüren gemäß dem Angebot Nr. 134716 in Höhe von ca. 31.000,00 R brutto beschlossen. Die Arbeiten werden erst ausgeführt, wenn die zwei Vergleichsangebote mit dem Beirat abgestimmt wurden. Das wirtschaftlichste Angebot soll beauftragt werden.

Nach ausführlicher Diskussion hat die Eigentümergemeinschaft die Bezahlung und Finanzierung der Erneuerung der Brandschutztüren in Höhe von ca. 31.000,00 R brutto aus der Instandhaltungsrücklage beschlossen.

Der Kläger meint, diese Beschlüsse würden den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen.

Auch nach neuem Recht sei nur die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zulässig, nicht dagegen die Befreiung von Wohnungseigentümern von Kosten. In Abänderung der Regeln der Teilungserklärung (hier Bl. 22 d. A.) komme nur die Änderung der Art und Weise der Kostenverteilung in Betracht. Da der Defekt der Hydraulikanlage bereits seit 2018 bekannt sei, verstoße die nunmehrige Kostenregelung auch gegen das Rückwirkungsverbot und sei rechtsmissbräuchlich und schikanös. Auch sei die Beschlussfassung zu unbestimmt. Gemeinschaftseigentum, zu der auch die Hydraulikanlage gehöre, würde aus Mitteln der Erhaltungsrücklage instandgesetzt. Es gebe allerdings nur eine einheitliche Rücklage. Die beschlossene Kostenverteilung führe dazu, dass die Sanierung der Hydraulik nicht aus der Rücklage bezahlt würde, obwohl der Kläger jahrelang in diese eingezahlt habe. Auch sei die neue Kostentragungsregelung unter Befreiung der Großzahl der übrigen Eigentümer zu einseitig. Auch der Begriff "Doppelparkeranlage" sei unbestimmt.

Hinsichtlich des Beschlusses über die Erneuerung der Brandschutztüren und deren Finanzierung rügt der Kläger, dass die endgültige Entscheidungsbefugnis ordnungswidrig auf den Verwaltungsbeirat delegiert worden sei. Der Name des Anbieters des Angebots Nr. 134716 sei nicht benannt. Es sei auch unklar, welches das wirtschaftlichste Angebot sei bzw. was überhaupt ein wirtschaftliches Angebot sei. Der Kläger sieht auch in der Beschlussfassung ein Widerspruch insoweit, als einmal beschlossen wurde, dieses Angebot anzunehmen, andererseits die Ausführung von der Abstimmung mit dem Beirat über die Vergleichsangebote abhängig sei. Vergleichsangebote hätten im Übrigen bei der Versammlung nicht vorgelegen und seien auch nicht bekannt. Außerdem ergäben sich Widersprüche sowohl zu der Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung für die Doppelparker als auch zur Finanzierung der Maßnahme.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten klägerischen Vortrag verwiesen.

Der Kläger beantragt,

die in der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ..., ..., ..., ..., ... und ..., ..., am 01.06.2021 u TOP 5 (Änderung der Verteilerschlüssels für die Kostentragungsregelung für die Eigentümer aller Doppelparkeranlage in der Tiefgarage), zu TOP 6 a (Erneuerung der Brandschutztüren) und zu TOP 6 b (Bezahlung und Finanzierung der Erneuerung der Brandschutztüren) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hält die angefochtenen Beschlüsse für ordnungsgemäß. Die beschlossene Befreiung übriger Miteigentümer sei angesichts der Neuregelung nicht zu beanstanden. Diese diene einer weiteren Verbesserung der Verteilungsgerechtigkeit, die durch die Beschlussfassung erzielt worden sei. Ein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot sieht die Beklagte nicht, ebenso wenig, dass der Beschluss zu unbestimmt sei. Hinsichtlich des Beschlusses über die Erneuerung der Brandschutztüren sieht die Beklagte keine Perplexität oder einen Widerspruch zu den übrigen Beschlüssen und meint im Hinblick auf die beschlossene Abstimmung der Vergleichsangebote mit dem Beirat, die Wohnungseigentümer hätten das Recht durch Beschluss ihre Aufgaben und Befugnisse auf den Verwalter zu übertragen unter der Maßgabe, dass sich die Verwaltung mit dem Verwaltungsbeirat abstimmt, ob nur das wirtschaftlichste Angebot auszuwählen sei. Es sei eine Maximalsumme von 31.900,- R brutto beschlossen worden. Weder in TOP 6 a) noch in TOP 6 b) sei das Angebot Nr. 134716 in Höhe von 31.900,- R brutto ausdrücklich beschlossen worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den gesamten Beklagtenvortrag verwiesen.

Im Übrigen wird auf den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 und 44 Abs. 1 WEG zulässige Anfechtungsklage ist nur teilweise begründet.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 01.06.2021 zu TOP 6 a) und 6 b) widersprechen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 18 Abs. 2 WEG. Dagegen erfolgte der Beschluss zu TOP 5 sowohl formell als auch materiell rechtmäßig.

I.

Der Beschluss zu TOP 5 über die Änderung der Kostenverteilung betreffend der Doppelparkeranlage in der Tiefgarage dahingehend, dass nur die Eigentümer der Doppelparkeranlage die anfallenden Kosten für die etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Unterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Doppelparkeranlagen gemeinschaftlich zu tragen haben, erfolgte ordnungsmäßig.

1.

Zwar sieht die Teilungserklärung auf S. 42 vor, dass grundsätzlich alle Erhaltungskosten nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen von sämtlichen Wohnungs- bzw. Teileigentümern zu tragen sind. Sowohl nach altem als auch nach neuem Recht besteht jedoch eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, die Kostenverteilung zu ändern. Nach dem neuen § 16 Abs. 2 S. 2 WEG besteht die umfassende Beschlusskompetenz, den gesetzlichen oder einen vereinbarten Umlageschlüssel für die meisten Kosten und Kostenarten zu ändern.

Die Norm gibt zum einen die Beschlusskompetenz, für sämtliche denkbaren Kosten den gesetzlichen Umlageschlüssel zu ändern. Zum anderen ermöglicht die Norm es auch, die nach § 10 Abs. 1 S. 2 WEG vereinbarten Umlageschlüssel, mithin eine Umlagevereinbarung zu ändern. Im Gegensatz zur alten Regelung betrifft die neue gesetzliche Öffnungsklausel nicht nur sämtliche Betriebskosten, sondern auch Erhaltungskosten, allein mit Ausnahme der kostenerbaulichen Veränderungen nach § 20 WEG. Wie auch die alte Norm dient die neue Regelung dem Interesse der Eigentümer eine Verbesserung der Verteilungsgerechtigkeit.

Zum alten Recht entsprach es herrschender Meinung, dass § 16 Abs. 3 WEG a.F. nur die Kompetenz einräumte, im Rahmen einer dem Grunde nach bereits bestehenden Kostentragungsverpflichtung einen anderen Verteilungsmaßstab zu wählen, nicht hingegen, einen Wohnungseigentümer, der nach einer bestehenden Vereinbarung von der Kostentragung (teilweise) befreit war, durch Beschluss erstmals an den Kosten zu beteiligen. Der gleiche Gedanke galt für eine Befreiung von Kosten. Diese ratio wird nunmehr teilweise auf die Neuregelung übertragen (Hügel/ Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl., § 16, Rd. 47 ff. d. A.). Die

Gegenmeinung tritt dem entgegen und verweist u. a. auf die Formulierung "von einer Vereinbarung abweichen" Verteilung (Lehmann-Richter Wobst, WEG-vorm 2020, § 9, Rd. 693). Diese Auffassung überzeugt das erkennende Gericht mehr. Denn die Ratio des neuen § 16 Abs. 2 S. 2 WEG mit dem Ziel der Schaffung einer umfassenden gesetzlichen Öffnungsklausel ist mit einer einschränkenden Anwendung der Norm nicht zu vereinbaren, zumal die einschränkende Sichtweise schon früher den Regelungsbereich der gesetzlichen Öffnungsklausel zu stark einschränkte und zu seltsamen Abgrenzungen führte, weil fast jede Kostenverteilung nach Gebrauchsmöglichkeiten auch zur besonderen Kostenlast oder Kostenbefreiung Einzelner führen könnte (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, das neue Wohnungseigentumsrecht, Kapitel 7, Rd. 66). Aus diesen Gründen ist es nach Überzeugung des Gerichts nicht zu beanstanden, dass die Gemeinschaft den Eigentümern der Doppelparker und der Befreiung der übrigen Eigentümer aufgebürdet hat.

2.

Da hierin also kein Verstoß gegen das Belastungsgebot vorliegt, liegt auch kein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot vor. Die Sichtweise des Klägers würde zu einer wiederum zu einschränkenden Anwendungsmöglichkeit des neuen § 16 Abs. 2 S. 2 WEG führen. Auch wenn der Mangel an der Hydraulik in 2018 bekannt gegeben wurde, handelt es sich auch nicht um einen abgeschlossenen Sachverhalt, der einen Vertrauenstatbestand zugunsten des Klägers bilden konnte mit dem Inhalt, dass die Kostentragung auf sämtliche Eigentümer entfiel.

3.

Weiterhin ist der Beschluss nicht zu unbestimmt. Ein Beschluss muss nach gebotener objektivnormativer Auslegung aus sich hieraus verständlich sein. Hiergegen spricht nicht der Einwand, die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sei aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren und die Rücklage werde zukünftig nicht gelastet, obwohl der Kläger jahrelang eingezahlt habe. Dies ist kein Problem der Unbestimmtheit, sondern allein der vom Kläger als verletzt gesehenen "Verteilungsgerechtigkeit" (s.u. zu 4.). Das Gleiche gilt hinsichtlich der gerügten Einseitigkeit.

Die Regelung ist aus sich heraus klar verständlich. Das Gleiche gilt hinsichtlich des Begriffs "Doppelparkeranlage". Damit sind die in der Teilungserklärung aufgeführten (Bl. 21) Doppelparker offensichtlich gemeint.

4.

Schließlich liegt auch kein Verstoß gegen das Willkür- bzw. Schikaneverbot vor. Auch unter Berücksichtigung des weiten Ermessensspielraums der Wohnungseigentümer bedarf es für eine Änderung der Kostenverteilung eines gewissen sachlichen Grundes, so dass reine willkürliche und schikanöse Kostenverteilungen zu Lasten einzelner Eigentümer nicht in Betracht kommen (Lehmann-Richter Wobst, Rd. 700). Die Kostenverteilung an die Nutzung- bzw. Nutzungsmöglichkeit zu koppeln, ist nicht zu beanstanden. Dies dient der Erhöhung der Verteilungsgerechtigkeit und damit dem Interesse der Gesamtheit der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft.

II.

Dagegen erfolgten die Beschlüsse zu TOP 6 a) und 6 b) ordnungswidrig.

1.

Insoweit rügt der Kläger zurecht, dass in unzulässiger Weise nach dem Inhalt des Beschlusses zu TOP 6 a) die endgültige Entscheidung über die Erneuerung der Brandschutztüren letztlich nicht im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 01.06.2021 gefasst wurde, sondern die letztendliche Entscheidungskompetenz auf die Hausverwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat delegiert wurde. Die Beklagte meint insoweit zu Unrecht, gemäß § 27 Abs. 2 WEG haben die Wohnungseigentümer das Recht, durch Beschluss ihrer eigenen Aufgaben und Befugnisse auf den Verwalter zu übertragen.

Nach dieser Norm können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten nach Abs. 1 (Aufgaben und Befugnisse des Verwalters) durch Beschluss zwar einschränken oder erweitern. Diese Norm gibt den Wohnungseigentümern die Möglichkeit durch Beschluss ihre eigenen Aufgaben und Befugnisse zwar grundsätzlich auf den Verwalter zu übertragen entsprechend dem alten § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG. Die Wohnungseigentümer haben damit die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen bzw. die sie sich selbst vorbehalten wollen (Hügel/ Elzer, § 27, Rd. 70). Insofern sind die Wohnungseigentümer auch befugt, Wertgrenzen zu bestimmen, wie hier geschehen.

Allerdings weist der Beschluss zu TOP 6 a) die Besonderheit auf, dass von zwei Vergleichsangeboten die Rede ist. Diese lagen jedoch bei Beschlussfassung nicht vor. Auch ist nach wie vor unbekannt, ob solche Vergleichsangebote überhaupt vorlagen und wenn ja, was sie beinhalteten. Weiterhin ist unklar, wie diese Abstimmung und wie letztlich die endgültige Entscheidung und Abstimmung zwischen Verwaltung und Beirat erfolgen sollten. Soweit das wirtschaftlichste

Angebot beauftragt werden soll, ist wohl damit gemeint, dass billigste. Wie hoch jedoch ein günstigeres Angebot ist, war bei Beschlussfassung ersichtlich nicht bekannt.

Damit war die Angelegenheit noch nicht beschlussreif und es hätte sich angeboten, gemäß dem neuen § 23 Abs. 3 S. 2 WEG zunächst einen sogenannten Vorschalt- bzw. Absenkungsbeschluss zu fassen, um dann später bei einem möglichen Vorliegen von Vergleichsangeboten durch einen Mehrheits-Umlaufbeschluss die endgültige und damit ermessensgemäße und ordnungsgemäße Entscheidung zu treffen. Zum Zeitpunkt der Versammlung am 01.06.2021 jedenfalls kam eine Delegation der Entscheidungsbefugnis auf Verwaltung bzw. Beirat nicht in Betracht, da die Eigentümer nicht über alle erforderlichen Informationen verfügten. Dies führt im Übrigen auch dazu, dass die Beschlussfassung ermessensfehlerhaft ist.

Da nach dem Vorstehenden der Beschluss zu TOP 6 a) ordnungswidrig erfolgte, kommt es auf die weiteren Einwendungen des Klägers gegen den Beschluss zur Entscheidung des Rechtsstreits nicht an.

2.

Wegen Rechtswidrigkeit des Beschlusses zu TOP 6 a) kommt es auch zur Rechtswidrigkeit des damit unmittelbar verbundenen und davon abhängigen Beschluss zu TOP 6 b).

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 92, 708 und 711 ZPO.