

Amtsgericht Bremen-Blumenthal

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 20 Abs. 2 WEG

- 1. Für die Modernisierung des vorhandenen Kabelnetzes dürfte grundsätzlich eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft bestehen, da sie das Gemeinschaftseigentum betrifft.**
- 2. Zwar sind notwendige Eingriffe in das Sondereigentum, die mit der Instandsetzung, Instandhaltung oder Modernisierung des Gemeinschaftseigentums einhergehen, grundsätzlich ebenfalls noch von der Beschlusskompetenz gedeckt.**
- 3. Etwas anderes kann gelten, wenn der streitgegenständliche Beschluss eine konkrete Ausführung vorsieht, dahingehend, dass das unter Putz verlegte Kabel ohne Not durch einen Aufputzkanal ersetzt werden sollen, der erheblich und dauerhaft in das Sondereigentum eingreift.**

AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 03.05.2023; Az.: 44 C 8/22

Tenor:

1. Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 14 der Eigentümerversammlung vom 11.11.2021 nichtig ist.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Tatbestand:

Der Kläger ist als Eigentümer Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Es handelt sich um eine Mehrhausanlage mit Untereinheiten. Das Wohnungseigentum des Klägers befindet sich in der Untereinheit Block 1-2. Auf der

Eigentümerversammlung vom 21.11.2021 beschlossen die Wohnungseigentümer der Untereinheit Block 1-2, dass das bestehende Kabelnetz in ein auf 862 MHz modernisiertes Breitbandnetz einschließlich Abschluss eines neuen Kabelfernsehlieferungsvertrages mit V. mit einer Laufzeit von 10 Jahren gemäß Angebot vom 27.07.2021 (Bl. 8 ff.), auf dessen Inhalt Bezug genommen wird, saniert wird. Wegen der Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll (Bl. 3 ff.) Bezug genommen.

Unter Ziff. 4.3 der technischen Beschreibung des o.g. Angebots heißt es auszugsweise:

"Die Kabel vom Infrastrukturpunkt werden ungeschnitten in die vom Kunden kostenfrei gestellten Leerrohre verlegt. Sind keine Leerrohre vorhanden, erfolgt die Installation mittels Aufputzkanal als Wohnungssteiger (...)."

Entsprechende Leerrohre sind in der Wohnungseigentumseinheit des Klägers nicht vorhanden. Das bisher vorhandene Kabelnetz ist unter Putz verlegt.

Der Kläger ist der Auffassung, dieser Beschluss sei mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig. Die Installation erfolge im Sondereigentumsbereich auf Putz und greife damit in seine Sondereigentumsrechte ein.

Der Kläger beantragt,

festzustellen, dass der Beschluss zu TOP 14 der Eigentümerversammlung vom 11.11.2021 nichtig ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Feststellungsklage ist auch begründet.

Der streitgegenständliche Beschluss ist nichtig, denn es bestand für die beschlossene Maßnahme keine Beschlusskompetenz.

Zuzustimmen ist der Beklagten zwar darin, dass für die Modernisierung des vorhandenen Kabelnetzes grundsätzlich eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft bestehen dürfte, da sie das Gemeinschaftseigentum betrifft. Der hier streitgegenständliche Beschluss sieht jedoch zudem eine konkrete Ausführung vor, die erheblich und dauerhaft in das Sondereigentum eingreift. Dies folgt daraus, dass unstreitig Leerrohre nicht vorhanden sind und das Angebot, welches dem Beschluss zugrunde liegt, als einzige Alternative die Verlegung auf Putz vorsieht. Für Maßnahmen am Sondereigentum fehlt es den Wohnungseigentümern in der Regel an der Beschlusskompetenz. Zwar sind notwendige Eingriffe in das Sondereigentum, die mit der Instandsetzung, Instandhaltung oder Modernisierung des Gemeinschaftseigentums einhergehen, grundsätzlich ebenfalls noch von der Beschlusskompetenz gedeckt, arg. ex § 14 Abs. 1 S. 2 WEG (vgl. BGH, Urteil vom 08.07.2022, Az.: V ZR 207/21; NJW-RR 2022, 1598).

Neben dem Betreten seines Sondereigentums hat jeder Wohnungseigentümer auch andere Einwirkungen auf sein Sondereigentum und/oder das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, wenn diese den Vereinbarungen oder Beschlüssen der Wohnungseigentümer entsprechen. Die Duldungspflicht umfasst vor allem beschlossene Erhaltungs- und andere Baumaßnahmen und hierdurch bedingte Immissionen wie Lärm oder Geräusche. Umfasst sind auch Eingriffe in die Sachsubstanz des Sondereigentums (z.B. Bodenbelag bei Sanierung der Balkonplatte; Auswechseln der Fenster; Aufstemmen einer Wand), sofern dies zur Durchführung der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist (BeckOK BGB/Hügel, WEG § 14 Rn. 7).

Die hier beschlossene Ausführungsart verlegt ohne Not das gemeinschaftliche Kabelnetz in den räumlichen Bereich des Sondereigentums. Das bisherige Kabelnetz war unstreitig unter Putz verlegt. Es ist weder dargetan noch sonst ersichtlich, dass Hinderungsgründe für eine Verlegung des modernisierten Kabelnetzes unter Putz bestünden. Insofern ist die Modernisierung auch nicht etwa mit einer Innendämmung (vgl. LG Karlsruhe, Urteil vom 16.12.2014, Az.: 11 S 14/14, ZWE 2015, 421) vergleichbar.

Die offensichtlich fehlende Erforderlichkeit führt auch nicht lediglich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.

Wollte man dies anders sehen, so würde eine Beschlusskompetenz für jedwede Eingriffe ins Sondereigentum begründet, die in irgendeinem Zusammenhang mit einer Instandsetzung-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme des Gemeinschaftseigentums stehen, d.h. sich nicht zum Zweck, sondern nur bei Gelegenheit der Instandsetzung/Instandhaltung/Modernisierung ergeben.

Nach § 14 Abs. 4 WEG a.F. hatte der Wohnungseigentümer das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich war. Die Erforderlichkeit ist nun nicht mehr im Wortlaut der Norm enthalten. Andererseits darf nicht übersehen werden, dass die Verpflichtung nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG den Schutzbereich des Grundrechtes auf Unverletzlichkeit der Wohnung berührt. Bei Auslegung und Anwendung der Duldungspflicht sind daher Bedeutung und Tragweite u.a. dieses Grundrechtes zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung ist danach z.B. nur im notwendigen Maße zulässig und unterliegt dem Verhältnismäßigkeitsgebot. Aus diesem Grund besteht eine Pflicht zur Duldung des Betretens nur, wenn dies im konkreten Fall erforderlich ist, auch wenn diese Anforderung nicht mehr explizit in der Vorschrift enthalten ist. Eine inhaltliche Änderung zur bisherigen Rechtslage besteht daher nicht (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG, § 14, Rn. 21 m.w.N.). Sofern die Wohnungseigentümer zur Instandsetzung oder Modernisierung konkrete Ausführungsarten beschließen könnten, die ins Sondereigentum eingreifen und nicht von der Duldungsverpflichtung aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG gedeckt wären, weil die beschlossene Ausführungsart offenkundig zur Instandsetzung oder Modernisierung nicht erforderlich ist, so wären im Falle der Weigerung eines Wohnungseigentümers diese Beschlüsse nicht ausführbar und gingen ins Leere.

Etwas anderes folgt auch nicht aus § 20 Abs. 2 S. 2 WEG. § 20 Abs. 2 WEG begründet einen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers. Für die sogenannten privilegierten Maßnahmen können die Wohnungseigentümer eine bestimmte Art der Durchführung beschließen, d.h. über das "Wie" der privilegierten Maßnahme, auf deren Durchführung ein Anspruch besteht, im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entscheiden. Die Norm erweitert nicht die Beschlusskompetenz auf Maßnahmen im Sondereigentum, sondern dient dazu, die Ausführung der beanspruchten Maßnahme einheitlich und unter Berücksichtigung der Interessen der übrigen Eigentümer mitzubestimmen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 10.701,00 € festgesetzt.

Verkündet am 03.05.2023