

Amtsgericht Neustadt/Rübenberge

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG

- 1. Der Gemeinschaft hat ohne weiteres die Beschlusskompetenz, bei der Genehmigung der fachgerechten Installation von Wallboxen Auflagen für die zu verlegenden Kabel zu machen. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 WEG umfasst nicht nur die Anbringung eines Ladepunktes oder einer Ladestation an der Wand, sondern auch die Ladeinfrastruktur, also die Summe aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen einschließlich Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen, die zu Installation, zum Betrieb und zur Steuerung von Ladepunkten für die Elektromobilität nötig sind.**
- 2. Bei der Vergabe eines Auftrages in Höhe von maximal 4.150,00 € ist die Einholung von drei Vergleichsnaboten nicht verpflichtend.**
- 3. Ein Grundsatzbeschluss zur Einholung weiterer Angebote, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.**

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 20.03.2023; Az.: 20 C 562/22

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger sind Eheleute und je zur ideellen Hälfte Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft in Garbsen zu einem Miteigentumsanteil von 437/10.000.

Am 26. Juli 2022 fand die Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft statt.

Es waren 16 von 25 Miteigentümern bzw. 7032 von 10.000 Miteigentumsanteilen vertreten. Die Kläger waren weder anwesend noch vertreten.

In der Eigentümerversammlung wurde unter TOP 7c mit 16 Ja-Stimmen ein Beschluss über die Erteilung einer Genehmigung für die Eigentümer von TG-Stellplätzen zur fachgerechten Installation einer Wallbox 11 KW mit Anschluss an den jeweiligen Wohnungsstromzähler auf eigene Kosten unter folgenden Voraussetzungen getroffen:

- der Ladestrom muss einstellbar sein: 2,1 KW/3,7 KW/7,2 KW/11 KW (230V/400V) und bei der Einschaltung weiterer Nutzer an die vom Netzbetreiber vorgeschriebene maximale Last angepasst werden

- bei einer späteren Gemeinschaftslösung ist der Anschluss zurückzubauen

- die Kabeltrasse muss für weitere Nutzer vorbereitet werden (z. B. größere Durchbrüche, Kernbohrung mit Brandschottung- und Befestigung mit Reihenklemmen)

- die Ausführung ist mit dem Hauswart/Verwaltungsbeirat abzustimmen.

Unter TOP 9 wurde mit 16 Ja-Stimmen und 0 Enthaltungen ein Beschluss über die Installation von Kellerfenstersicherungen mittels Teleskopstangen in weiß zu Kosten in Höhe von maximal 4150 € brutto sowie Entnahme der Kosten aus der Erhaltungsrücklage getroffen. Der Auftrag erfolgt in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat.

Unter TOP 10 wurde ein Beschluss über den Austausch der bestehenden Klingel/Gegensprechanlage und Einbau einer neuen, optional mit Ausstattung Video zu Kosten in Höhe von maximal 30.000 € brutto sowie Entnahme der Kosten aus der Erhaltungsrücklage mit 15 Ja-Stimmen und einer Enthaltung getroffen.

Wegen der Einzelheiten des Ablaufs der Versammlung wird auf die Niederschrift der Versammlung vom 28. Juli 2022 (Blatt 6-9 der Akte) Bezug genommen.

Die Kläger machen geltend, dass es sich bei den angefochtenen Beschlüssen zu TOP 9 und 10 um größere Auftragsvergaben handele, bei denen jeweils zumindest 3 Angebote hätten eingeholt werden müssen. Die Verwaltung habe die Wohnungseigentümer über die eingeholten Angebote nicht informiert und diese gegenüber den Wohnungseigentümern nicht offengelegt.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 7c machen die Kläger geltend, dass die beschlossene Vorbereitung der Kabeltrasse für weitere Nutzer unbestimmt sei. Die beispielhaft angeführten größeren Durchbrüche sowie die Kernbohrung mit Beantwortung stellten erhebliche künftige Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum dar, für die die WEG keine Beschlusskompetenz habe.

Die Kläger haben die Beschlussanfechtungsklage vor dem Amtsgericht Neustadt am 19. August 2022 erhoben; mit Schriftsatz vom 23. September haben die Kläger die Beschlussanfechtungsklage begründet.

Die Kläger beantragen,

1. den in der Eigentümerversammlung vom 26. Juli 2022 der Wohnungseigentümergeinschaft, 30827 Garbsen gefasste Beschluss zu TOP 7c für ungültig zu erklären,

2. den in der Eigentümerversammlung vom 26. Juli 2022 der Wohnungseigentümergeinschaft, 30827 Garbsen gefasste Beschluss zu TOP 9 für ungültig zu erklären,

3. den in der Eigentümerversammlung vom 26. Juli 2022 der Wohnungseigentümergeinschaft, 30827 Garbsen gefasste Beschluss zu TOP 10 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte verteidigt die angefochtenen Beschlüsse. Die Beklagte macht geltend, dass bei der Genehmigung der Installation von Ladestationen die Rechte der

zukünftigen Nutzer gewahrt werden müssten. Zur Vermeidung einer Kreuz- und Querverlegung von vielen nebeneinander-liegenden Einzelbohrungen sei es erforderlich, dass bereits bei der Installation der 1. Ladestation eine Kabeltrasse mit entsprechenden Wand Durchbrüchen verlegt werde, die für alle zukünftigen Anschlüsse benutzt werden könne.

Hinsichtlich der beschlossenen Installation der Kellerfenstersicherungen hätten Angebote der Firma S und D in der Eigentümerversammlung vorgelegen.

Hinsichtlich des Austausches der Klingel/Gegensprechanlage sei nur ein Grundsatzbeschluss gefasst worden.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird zu Ergänzung des Sach- und Streitstandes auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige, insbesondere fristgerecht erhoben und begründete Anfechtungsklage, hat keinen Erfolg.

Die angefochtenen Beschlüsse entsprechend sämtlich ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 WEG.

I.

Der angefochtene Beschluss über die Genehmigung der fachgerechten Installation einer Wallbox für Eigentümer von TG-Stellplätzen entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 WEG.

Der Gemeinschaft hat ohne weiteres die Beschlusskompetenz, bei der Genehmigung der fachgerechten Installation von Wallboxen Auflagen für die zu verlegenden Kabel zu machen. § 20 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 WEG umfasst nicht nur die Anbringung eines Ladepunktes oder einer Ladestation an der Wand, sondern auch die Ladeinfrastruktur, also die Summe aller elektrotechnischen Verbindungen, Mess-, Steuer- und Regelungseinrichtungen einschließlich Überstrom- und Überspannungsschutzeinrichtungen, die zu Installation, zum Betrieb und zur Steuerung von Ladepunkten für die Elektromobilität nötig sind. Bei Einrichtungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, handelt es

sich um privilegierte bauliche Veränderungen, die im Grundsatz jeder Eigentümer verlangen kann. Es liegt in der Natur der Sache, dass bei der Neuverlegung von Kabeln auch Kernbohrungen erforderlich sind, da ansonsten das Kabel niemals von dem Ort, an dem sich die Stromzähler der Anlage befinden, in die Tiefgarage geführt werden könnten. Die sich aus § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG ergebende Beschlusskompetenz erfasst daher auch diese Maßnahmen.

Bei der Installation einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge sind allerdings auch die Rechte der übrigen Stellplatzinhaber zu wahren und die Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG zu beachten. Aus diesem Grund müssen auch die übrigen Stellplatzinhaber, die zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Interesse an der Installation einer Ladeeinrichtung für ihren Stellplatz bekundet haben, später die Möglichkeit erhalten, ihrerseits eine Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug zu installieren. Aus diesem Grund ist es erforderlich, bei einer Kabelverlegung zu Gunsten der Ladestation für die Kläger diese so vorzubereiten, dass weitere Nutzer die Kabeltrasse nutzen können. Dem steht nicht entgegen, dass der Stromanschluss der Anlage zum jetzigen Zeitpunkt nur so bemessen ist, dass in den Häusern 16 und 18 jeweils eine und in dem Haus 14 zwei Lademöglichkeiten gespeist werden können. In Anbetracht der technischen Entwicklung ist nicht auszuschließen, dass die Gemeinschaft in der Zukunft den Stromanschluss erweitert und so dimensioniert, dass zukünftig ein Ladebedarf sämtlicher Nutzer der Tiefgarage erfüllt werden kann. Deswegen ist es ohne weiteres sinnvoll, dass die Zuführung bereits jetzt entsprechend vorbereitet wird.

Das Gericht hat keine Bedenken gegen die Ordnungsgemäßheit des Beschlusses unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit. Ein Beschluss ist nicht schon dann unbestimmt, wenn er nicht jeden einzelnen Fall erschöpfend regelt, sondern erst dann, wenn der Beschluss überhaupt keinen Regelungsgehalt mehr aufweist. Dies ist bei dem angefochtenen Beschluss offensichtlich nicht der Fall. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass die Entscheidungsbefugnis zur Festlegung der Kabeltrassenführung auf den Verwaltungsbeirat übertragen wird.

II.

Der angefochtene Beschluss über die Vergabe der Installation von Kellerfenstersicherungen entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Ausweislich der Niederschrift über die Versammlung der Wohnungseigentümer vom 26. Juli 2022 lagen für die Vergabe des Auftrages über den Einbau von Kellerfenstersicherungen zwei Angebote, nämlich ein Angebot der Firma S sowie ein Angebot der Firma D vor. Die Kläger, die nicht bei der Versammlung anwesend waren, haben nicht erheblich bestritten, dass diese Angebote der Gemeinschaft bei der Beschlussfassung vorlagen. Entgegen der Auffassung der Kläger ist es auch nicht erforderlich, dass vor Beschlussfassung drei Vergleichsangebote vorlagen. Zwar sieht die Rechtsprechung grundsätzlich bei Aufträgen von erheblichem Gewicht es vor, dass vor Auftragsvergabe drei Vergleichsangebote durch den Verwalter einzuholen sind.

Bei der Vergabe handelt es sich um einen Auftrag mit verhältnismäßig geringem Umfang, nämlich in Höhe von maximal 4.150,00 €.

Es lagen zwei Angebote über 2.940,60 € brutto und 4.125,58 € brutto vor, wobei bei dem teureren Angebot die zum Diebstahlschutz einzubauenden Teleskopstangen zusätzlich abschließbar waren und dadurch gegebenenfalls ein mehr an Sicherheit boten. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung hält das Gericht die Einholung eines weiteren Angebotes nicht für erforderlich: Sowohl bei der Firma S als auch bei der Firma D handelt es sich gerichtsbekannt um seit langem im hiesigen Bezirk ansässige Fachbetriebe. Die Angebote beider Firmen unterscheiden sich im wesentlichen darin, dass die Firma D abschließbare Teleskopstangen anbietet. Die Kläger legen auch nicht dar, dass Teleskopstangen von einem anderen Anbieter günstiger eingebaut werden können als von den beiden ortsansässigen Fachfirmen. Aus diesem Grund würde ein vernünftiger Eigentümer von der Einholung weiterer Angebote absehen, zumal gerichtsbekannt im Raum Hannover viele Handwerksbetriebe schriftliche Angebote gar nicht oder nur gegen Kostenerstattung anbieten. Dies gilt umso mehr, wenn der Kunde den Handwerkern nicht bekannt ist. Nach alledem ist die Entscheidung der Gemeinschaft, der Verwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat die Erteilung eines entsprechenden Auftrages zu gestatten, nicht zu beanstanden.

III.

Der von der Gemeinschaft getroffene Beschluss über den Austausch der bestehenden Klingel/Gegensprechanlage ist nicht zu beanstanden.

Soweit die Kläger beanstanden, dass es versäumt worden sei, die erforderliche Anzahl von Angeboten vor einer Beschlussfassung einzuholen, greift dies zu kurz. Denn ausweislich des Beschlusses hat die Gemeinschaft die Vergabe eines Auftrages noch gar nicht beschlossen, sondern den Verwalter zu weiteren Verhandlungen in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat ermächtigt. Tatsächlich lag der Gemeinschaft für den angedachten Austausch der bestehenden Klingel/Gegensprechanlage nur ein Angebot der Firma S vor, sodass eine Beschlussfassung über die Auftragsvergabe an eine bestimmte Firma nicht spruchreif war.

Soweit die Gemeinschaft lediglich einen Grundsatzbeschluss über den Austausch der Klingel/Gegensprechanlage getroffen hat, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung nicht.

IV.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.