

Landgericht Hamburg

BESCHLUSS

§§ 5 Abs. 2, 16 Abs. 4 WEG

- 1. Bei einer Schließanlage für die Wohnungseigentumsanlage handelt es sich gem. § 5 Abs. 2 WEG zwingend um Gemeinschaftseigentum, da die Schließanlage in ihrer Gesamtheit dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dient.**
- 2. Wird ein unzulässiger Maßstab beschlossen, macht dies den Beschluss aber nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar**
- 3. Eine von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Kostentragungsregelung für eine Maßnahme der Instandhaltung im Einzelfall kann gem. § 16 Abs. 4 WEG grundsätzlich beschlossen werden.**

LG Hamburg, Beschluss vom 10.03.2016; Az.: 318 S 79/15

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 – beschließt durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Gravesande-Lewis, den Richter am Landgericht Rüter und den Richter am Landgericht Dr. Helmers am 10.03.2016:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 22.07.2015, Az. 539 C 1/15, durch einstimmigen Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
2. Die Beklagten können hierzu binnen 2 Wochen Stellung nehmen.

Gründe:

Die Berufung der Beklagten hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Das Amtsgericht hat zu Recht und mit zutreffender Begründung die Beklagte verurteilt, an die Klägerin EUR 5.407,13 nebst geltend gemachter Zinsen und EUR 297,62 vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zu zahlen.

Hinsichtlich der Begründung wird vollen Umfangs Bezug genommen auf die Gründe des angefochtenen Urteils. Die Berufungsbegründung bietet keinen Anlass zu einer anderweitigen Beurteilung der Sach- und Rechtslage. Zu Recht hat das Amtsgericht den auf der Eigentümerversammlung vom 16.12.2013 zu TOP 2 gefassten Beschluss als Beschluss über eine Maßnahme der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit einer abweichenden Kostenregelung im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG angesehen.

Der genannte Beschluss betraf die Regelung der Kosten einer Maßnahme der Instandhaltung im Sinne des § 21 Abs. 5 Ziff. 2 WEG. Bei einer Schließanlage für

die Wohnungseigentumsanlage handelt es sich gem. § 5 Abs. 2 WEG zwingend um Gemeinschaftseigentum, da die Schließanlage in ihrer Gesamtheit dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dient (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 28.10.2003 - 15 W 203/02, NJW-RR 2004, 1310; Vandenhouten in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 5 Rdnr. 38). Warum es sich nach Auffassung der Beklagten nicht um eine Maßnahme der Instandhaltung handeln soll, wenn die Wohnungseigentümer sich aufgrund der Verlustes eines zur Schließanlage gehörenden Schlüssels zu deren Austausch entschließen, ist nicht nachvollziehbar und wird von den Beklagten auch nicht begründet.

Der Beschluss betrifft einen Einzelfall - den Austausch der KESO-Schließanlage in dem Objekt - und erschöpft sich in seiner Durchführung (vgl. BGH, Urteil vom 18.06.2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186/51).

Soweit die Beklagten einwenden, dass der beschlossene abweichende Maßstab nicht dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trage, spricht zwar einiges dafür, dass diese Rüge zutrifft. Andere Maßstäbe als die im Gesetzeswortlaut genannten sind bei Beschlüssen gem. § 16 Abs. 4 WEG grundsätzlich ausgeschlossen. Wird ein unzulässiger Maßstab beschlossen, macht dies den Beschluss aber nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar (BGH, Urteil vom 18.06.2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186, 51 = NJW 2010, 2513, Rn. 20; BeckOK WEG/Bartholome, 26. Edition, Stand 01.02.2016, § 16 Rdnr. 192). Der Beschluss konnte daher mangels Anfechtung bestandskräftig werden.

Die Nichtigkeit des auf der Eigentümerversammlung vom 16.12.2013 zu TOP 2 gefassten Beschlusses ergibt sich nicht etwa aus einem Verstoß gegen das sog. Belastungsverbot (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 = NJW 2015, 549). Den Beklagten wurde keine Instandhaltungspflicht und damit eine im Gesetz nicht vorgesehene Handlungspflicht auferlegt, sondern es handelt sich um eine von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Kostentragungsregelung für eine Maßnahme der Instandhaltung im Einzelfall, die gem. § 16 Abs. 4 WEG grundsätzlich beschlossen werden konnte. Nichts anderes ergibt sich auch aus dem von den Beklagten in der Klagerwiderung angeführten Urteil des BGH vom 18.06.2010 - V ZR 193/09 (ZMR 2010, 777). Bei den hier in Rede stehenden Kosten für eine Maßnahme der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums handelt es sich nicht um eine Angelegenheit, die weder durch das Gesetz noch durch eine Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen ist (BGH a. a. O., Rn. 10). Die Beschlusskompetenz für die Wohnungseigentümer ergibt sich vielmehr aus § 16 Abs. 4 WEG.

Ohne Erfolg wenden die Beklagten ein, dass die Erneuerung der KESO-Schließanlage des Objekts nur dann haben erfolgen sollen, wenn die Sicherheit des Objekts (objektiv) gefährdet gewesen wäre, was hier nicht der Fall gewesen sei. Der auf der Eigentümerversammlung vom 06.06.2005 zu TOP 2 gefasste Beschluss (Anl. K 2, Bl. 8 d. A.) nahm Bezug auf den Beschlussantrag der Miteigentümer Dr. B. und I. vom 27.01.2005 (Anl. K 1, Bl. 7 d. A.), in dem es hieß, dass, wenn sich bei einem Eigentümerwechsel herausstelle, dass nicht sämtliche KESO-Schlüssel der Wohnung vorhanden seien, durch Beschluss darüber zu entscheiden sei, ob auf Kosten des Erwerbers die Wohnanlage mit einer neuen gemeinschaftlichen

Schließanlage zu versehen sei. Der Beschluss besagt inhaltlich nichts anderes, als dass die Wohnungseigentümer in jedem Einzelfall über eine Erneuerung der KESO-Schließanlage entscheiden wollten, wenn bei einem Eigentümerwechsel nicht mehr alle KESO-Schlüssel der Wohnung vorhanden waren. Eine weitere Einschränkung insbesondere in Gestalt des Erfordernisses, dass die Sicherheit des Objekts objektiv gefährdet sein muss, enthält weder der das Protokoll vom 06.06.2005 noch das Schreiben vom 27.01.2005 mit dem Beschlussantrag. Soweit die Beklagten darauf hinweisen, dass die Sicherheitsinteressen der Wohnungseigentümer nicht dadurch tangiert seien, dass der fehlende KESO-Schlüssel auf dem Grund eines Sees liege, hätten sie dies in einem etwaigen Beschlussanfechtungsverfahren gegen den Beschluss vom 16.12.2013 vorbringen müssen. Im Übrigen unterstellen die Beklagten damit ungeprüft, dass die Darstellung des Mieters ihrer Rechtsvorgänger über den Verbleib des Schlüssels aus dessen E-Mail vom 30.06.2013 (Anl. K 6, Bl. 12 d. A.) den Tatsachen entspricht. Die Wohnungseigentümer können insoweit berechnigte Zweifel hegen und haben ein weites Entschließungsermessen, ob sie trotz der nicht überprüfbaren Angaben des Mieters die Erneuerung der KESO-Schließanlage für erforderlich halten.

Dass zwischen der Anzeige des Schlüsselverlustes durch das Schreiben der Rechtsvorgänger der Beklagten an die Verwaltung vom 03.08.2013 (Anl. K 5, Bl. 11 d. A.) und der Erneuerung der KESO-Schließanlage ein Zeitraum von 11 Monaten lag, ist nicht entscheidungserheblich. Auch der Hinweis der Beklagten auf die mietrechtliche Entscheidung des BGH zum Aktenzeichen VII 205/13 ist unbehelflich, da Gegenstand des hiesigen Rechtsstreits kein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagten gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 278 BGB wegen des Verlustes eines Schlüssels durch den Mieter ihrer Rechtsvorgänger ist (vgl. dazu BGH, Urteil vom 05.03.2014 - VIII ZR 205/13, NJW 2014, 1653, Rn. 12 f.).

Dahinstehen kann, ob es sich bei dem auf der Eigentümerversammlung vom 16.12.2013 zu TOP 2 gefassten Beschluss um einen allstimmigen Beschluss handelte, d. h. auch die Beklagten dem Beschlussantrag zugestimmt haben, da § 16 Abs. 4 WEG zwar eine doppelt qualifizierte Mehrheit, nicht aber Ein- oder sogar Allstimmigkeit verlangt. Selbst wenn der Miteigentümer J nicht wirksam auf der Eigentümerversammlung vom 16.12.2013 vertreten gewesen wäre, ergäbe sich daraus nicht, dass gem. § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG erforderliche Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne von § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile nicht erreicht worden wäre.

Die Einwände der Beklagten gegen die Höhe der Forderung greifen nicht durch. Die Klägerin hat durch die Einreichung der Rechnung vom 27.08.2013 (Anl. K 14) belegt, dass auch zu der nunmehr ersetzten KESO-Schließanlage 52 Schlüssel angeschafft wurden, so dass diese Gesamtanzahl an Schlüsseln nicht zu beanstanden ist.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch erscheint eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.