

# **Amtsgericht Charlottenburg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 21 Abs. 3 u. 4 WEG; 3, 9 Abs. 1 EnEV

- 1. Die Anfechtung von "Negativ-Beschlüssen" ist nur dann begründet, wenn der klagende Eigentümer einen Anspruch auf Durchführung der beantragten Maßnahme bzw. auf die konkrete, mehrheitlich abgelehnte Beschlussfassung hat, was nur dann der Fall ist, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung insoweit auf Null reduziert ist.**
- 2. Allein die Behauptung eines bestimmten  $W/m^2K$ -Wertes kann nicht die Annahme eines Verstoßes gegen die EnEV begründen, wenn dieser Wert bereits im Vorfeld der Versammlung streitig war, sondern allenfalls ein entsprechendes Energiegutachten beschließen, nicht aber sogleich einen Beschluss zur Dämmung fassen dürfen.**
- 3. Ohne hinreichende Sachverhaltsermittlung und auch schlüssige Darlegung der entsprechenden Informationen vor der Beschlussfassung wäre ein gleichwohl gefasster positiver Beschluss wegen Ermessensfehler rechtswidrig gewesen.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 28.09.2016; Az.: 75 C 44/16

#### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 Prozent vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses.

Die Kläger sind Eigentümer der Einheit 64 und die Beklagten die übrigen Eigentümer der Wohnanlage. Vor Begründung von Wohnungseigentum wurden im Jahre 2009 sämtliche Außenwände und 85 Prozent der Dachflächen mit einer Wärmedämmung versehen. Im Bereich der Einheit der Kläger wurde das Dach nicht gedämmt. Im dortigen Bereich besteht das Dach aus einer rund 24 cm starken Betondecke, auf welcher sich eine Hartschaumdämmung mit einer Stärke von rund 9 cm befindet.

Auf der Versammlung vom 30. Mai 2016 wurde unter dem Tagesordnungspunkt 7 (Dämmung der obersten Geschossdecke über der Wohneinheit Nr. 64) folgender Beschlussantrag abgelehnt:

"Die Eigentümergemeinschaft beschließt die grundsätzliche Dämmung der obersten Geschossdecke über der Wohneinheit Nr. 64 gemäß aktueller EnEV."

Wegen des Inhalts des Protokolls der Versammlung vom 30. Mai 2016 wird insoweit auf Blatt 22 bis Blatt 26 der Gerichtsakten verwiesen.

Die Kläger rügen in ihrer bei Gericht am 25. Juli 2016 eingegangenen Klagebegründung im Wesentlichen folgende Beschlussmängel, wobei wegen des genauen Inhalts auf Blatt 6 bis Blatt 8 der Gerichtsakten verwiesen wird:

Der U-Wert belaufe sich auf 0,35 W/m<sup>2</sup>K. Es liege ein Verstoß gegen die EnEV 2014 vor. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 EnEV dürfen die Höchstwerte nach § 3 Abs. 1 EnEV nicht um mehr als 40 Prozent überschritten werden. Der Höchstwert liege aber bei 0,20 W/m<sup>2</sup>K. Insoweit bestehe eine Nachrüstungsverpflichtung.

Mit Schriftsatz vom 26. September 2016 rügen die Kläger ferner, dass sich auch aus § 10 Abs. 3 EnEV eine entsprechende Verpflichtung der Eigentümer ergebe.

Die Kläger beantragen,

den Tagesordnungspunkt 7 der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 30. Mai 2016 aufzuheben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten meinen, ein Negativbeschluss sei nicht anfechtbar. Eine Dämmung des Daches sei bereits durch die damalige Grundstückseigentümerin nicht erforderlich gewesen, da die Dachflächen den Anforderungen nach Anlage 3 Ziffer 4.2 der EnEV 2007 i.V.m. Tabelle 1 Zeile 4b entsprachen.

Die Klage ist bei Gericht am 28. Juni 2016 eingegangen. Mit Schreiben vom 1. Juli 2016 (abgesandt am 6. Juli 2016) wurde um Angaben zum Streitwert gebeten, die die Kläger mit am 19. Juli 2016 eingegangenen Schriftsatz vom 11. Juli 2016 erteilten. Die Abforderung der Gerichtskosten erfolgte am 25. Juli 2016. Die Gerichtskosten wurden am 5. August 2016 eingezahlt. Die Klage wurde den Beklagten über die Verwalterin am 12. August 2016 zugestellt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28. September 2016 Bezug genommen.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Der Klageantrag war dahingehend auszulegen, dass die Kläger die Ungültigerklärung des Beschlusses zum Tagesordnungspunkt 7 begehren. Zwar beantragen die Kläger die "Aufhebung" eines "Tagesordnungspunktes" und nicht -

wie es § 46 WEG vorsieht - die Ungültigerklärung eines Beschlusses. Aus der heranzuziehenden (BGH, Urt. v. 21. Juni 2016 - II ZR 305/14) Klagebegründung erschließt sich indes, dass entgegen dem Wortlaut des Klageantrages die Ungültigerklärung des Beschlusses und nicht die "Aufhebung" eines "Tagesordnungspunktes" begehrt wird.

## II.

Die dahingehend auszulegende Klage ist zulässig. Es handelt sich um eine Streitigkeit im Sinne des § 43 Nr. 4 WEG, über die das Amtsgericht Charlottenburg als Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zu entscheiden hat. Den Kläger fehlt insoweit nicht das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Negativbeschlusses, da nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch für die Klage gegen einen Negativbeschluss im Hinblick auf den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung ein Rechtsschutzbedürfnis besteht (vgl. nur BGH, Urt. v. 2. Okt. 2015 - V ZR 5/15, NJW 2015, 3713, 3714; BGH, Urt. v. 15. Jan. 2010 - V ZR 114/09, NZM 2010, 175; BGH, Urt. v. 11. Juni 2010 - V ZR 174/09, NJW 2010, 3296).

## III.

Die Klage ist aber unbegründet. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Kläger die Klagefrist des § 46 Abs. 1 WEG gewahrt haben oder eine Verzögerung von mehr als vierzehn Tagen (vgl. BGH, Urt. v. 10. Juli 2015 - V ZR 154/15, juris; BGH, Urt. v. 16. Jan. 2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1001; BGH, Urt. v. 1. Dez. 1993 - XII ZR 177/92, NJW 1994, 1073 f.; BGH, Urt. v. 25. Nov. 1985 - II ZR 236/84, NJW 1986, 1347, 1348) vorliegt, die eine Rückbewirkung nach § 167 ZPO ausschließt. Insoweit bestehen zumindest Bedenken, da Verzögerungen sowohl bei der Beantwortung der Streitwertanfrage, als auch der Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses bestehen. Diese Frage kann indes dahinstehen, da die Ablehnung des Beschlussantrages ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß §§ 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG entsprach. Nach allgemeiner Ansicht ist die Anfechtung von "Negativ-Beschlüssen" nur dann begründet, wenn der klagende Eigentümer einen Anspruch auf Durchführung der beantragten Maßnahme bzw. auf die konkrete, mehrheitlich abgelehnte Beschlussfassung hat, was nur dann der Fall ist, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung insoweit auf Null reduziert ist (vgl. nur: BGH, Urt. v. 2. Okt. 2015 - V ZR 5/15, NJW 2015, 3713, 3714; Rn. 16; LG Hamburg, Urt. v. 4. Sept. 2015 - 318 S 75/14, ZWE 2016, 226, m.w.N.).

Die innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Var. 2 WEG vorgetragenen und damit allein der Überprüfung der Beschlüsse zugrunde zu legenden (vgl. dazu BGH, Urt. v. 16. Jan. 2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999; BGH, Urt. v. 27. März 2009 - V ZR 196/08, NJW 2009, 2132) Anfechtungsgründe rechtfertigen eine solche Annahme gerade nicht. Die vom Kläger benannte Anlage 1, Tabelle 1, Nr. 4 b ENEV existiert bereits nicht. Selbst wenn man unabhängig hiervon annimmt, dass der angegebene Höchstwert von 0,20 W/m<sup>2</sup>K tatsächlich zutrifft und der Wert der Deckenkonstruktion im Bereich der Einheit der Kläger 0,35 W/m<sup>2</sup>K beträgt, ist keine andere Entscheidung gerechtfertigt. Denn nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EnEV gelten die Anforderungen an hinreichende Änderungen der Gebäude bereits dann als erfüllt, wenn das geänderte Wohngebäude insgesamt den Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 3 Absatz 1 der ENEV und den Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2 um nicht mehr als

40 Prozent überschreitet. Zu diesen Parametern fehlen jedwede Angaben in der Klagebegründung. Dies zeigt aber auch, dass die Versammlung den Beschlussantrag nicht nur nicht entsprechen durfte, sondern diesen - wie geschehen - zwingend abzulehnen hatte. Denn zum Zeitpunkt der Versammlung fehlte es an einer hinreichenden Sachverhaltsermittlung. Allein die Behauptung eines bestimmten  $W/m^2K$ -Wertes kann in diesem Fall gerade nicht die Annahme eines Verstoßes gegen die EnEV begründen. Selbst wenn dieser Wert hinreichend wäre, hätte die Versammlung im Hinblick darauf, dass dieser Wert gerade bereits im Vorfeld der Versammlung streitig war, allenfalls ein entsprechendes Energiegutachten beauftragen können, nicht aber sogleich einen Beschluss zur Dämmung fassen dürfen. Ohne hinreichende Sachverhaltsermittlung und auch schlüssige Darlegung der entsprechenden Informationen vor der Beschlussfassung wäre ein gleichwohl gefasster positiver Beschluss wegen Ermessensfehler rechtswidrig gewesen, so dass erst Recht die Ablehnung einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprach. Vor diesem Hintergrund kann dahingestellt bleiben, ob ein Verstoß gegen die EnEV überhaupt einen Anspruch auf Tätigwerden der WEG begründet (dafür: Rückebiel/Dose, ZWE 2015, 395, 398). Nichts anderes gilt für den nachgeschobenen Einwand, eine Dämmung sei auch nach § 10 Abs. 3 EnEV erforderlich. Abgesehen davon, dass diese Rüge nicht innerhalb der Klagebegründungsfrist vorgetragen wurde, gelten auch insoweit die oben dargestellten Ausführungen und fehlt es an einer hinreichenden Sachverhaltsermittlung vor Anrufung der Versammlung.

IV.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 Satz 1, Satz 2 ZPO und berücksichtigt den Anfall einer erheblichen Mehrvertretungsgebühr auf Beklagtenseite.