

Amtsgericht Lörrach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 2 Satz 3, 46 WEG

- 1. § 46 WEG ermöglicht die Anfechtung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Teilanfechtung eines Beschlusses ist danach grundsätzlich ausgeschlossen. Sie wird nur dann für zulässig erachtet, soweit abtrennbare Teile mit eigenständigem Regelungsgehalt betroffen sind.**
- 2. Die in der Teilungserklärung festgelegten Flächenangaben sind für die Abrechnung nach Wohnflächen maßgeblich, so dass eine Änderung der Teilungserklärung, dass es keine festgelegten Wohnflächen mehr gäbe, nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entspräche.**

AG Lörrach, Urteil vom 02.07.2019; Az.: 5 C 1385/18 WEG

Das Amtsgericht Lörrach hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.04.2019 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Klägerin und Beklagte sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klägerin ist der Auffassung, der Kostenverteilungsschlüssel in der Teilungserklärung sei unwirksam, weil die zugrunde liegende Wohnflächenberechnung falsch sei. In der Folge sei auch die Verteilung der Miteigentumsanteile für die Wohneinheiten falsch. Die Klägerin focht deshalb die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung 2016 und den Wirtschaftsplan 2017 an. Die Klage wurde mit dem Berufungsurteil

des Landgerichtes Karlsruhe vom 17.05.2018, 7 S 8/18, abgewiesen. In der Folge bemühte sich die Klägerin um eine Änderung der Teilungserklärung. Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft beschloss am 02.11.2018:

zu TOP 1:

Die Eigentümer stimmen mit 1.000/1.000stel Miteigentumsanteilen einstimmig zu, dass von der gesamten gemeinschaftlichen Fläche sowie der aufgeteilten Wohneinheiten ein neues Flächenmaß durch eine sachverständige Person durchgeführt wird. Die Fa. I-Ingenieure und bei Auftragsablehnung, das Architekturbüro A, soll mit der Wohnflächenberechnung beauftragt werden und die Eigentümer gestatten das Betreten ihrer Wohnung durch die beauftragte Sachverständige Firma. Die Wohnflächenberechnung soll gemäß einstimmigem Beschluss nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung erfolgen. Mit 794/.1000stel Miteigentumsanteilen für Ja und 206/1.000stel Miteigentumsanteilen für Nein beschließen die Eigentümer, dass vor Durchführung der Wohnflächenberechnung die Kostenfrage dahingehend geklärt wird, dass Frau Y sich bereit erklärt, die Kosten der Messung zu übernehmen.

TOP 2:

Mit 794/1.000stel Miteigentumsanteilen für Ja und 206/1.000stel Miteigentumsanteilen für Nein beschließen die Eigentümer, dass die Heiz- und Warmwasserkosten sowie die kalten Betriebskosten entsprechend der tatsächlich genutzten Wohnfläche umgelegt werden, insbesondere die als Speicher ausgewiesenen und tatsächlich als Wohnraum genutzten Flächen der Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 allerdings erst dann entsprechend mit in die Kostenverteilung einbezogen werden, wenn das Ergebnis der Wohnflächenberechnung bekannt ist.

Diese Beschlüsse ficht die Klägerin teilweise an.

Die Klägerin beantragt:

1. Den Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 02.11.2018 zu dem Tagesordnungspunkt 1 für ungültig zu erklären, soweit der Beschluss der Erstellung einer Wohnflächenberechnung unter dem Vorbehalt der Kostentragung allein zu Lasten der Klägerin gefasst wurde.
2. Den Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung zu Tagesordnungspunkt 2 für ungültig zu erklären, soweit die Kostenverteilung nach tatsächlich genutzter Wohnfläche unter den Vorbehalt eines Flächenmaßes gestellt wurde.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unzulässig.

§ 46 WEG ermöglicht die Anfechtung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Teilanfechtung eines Beschlusses ist danach grundsätzlich ausgeschlossen. Sie wird nur dann für zulässig erachtet, soweit abtrennbare Teile mit eigenständigem Regelungsgehalt betroffen sind (vergl.: Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 46 Randziffer 10 m. w. N.). So kann etwa die Anfechtung einer Jahresabrechnung auf rechnerisch selbständige und abgrenzbare Rechnungsposten begrenzt werden.

Vorliegend ficht die Klägerin indessen mit dem Rest inhaltlich verknüpfte Bedingungen der Beschlüsse an. So soll nach dem Willen der WEG eine Neuvermessung der Wohnfläche nur erfolgen, wenn die Klägerin die Kosten dafür trägt. Dies deshalb, weil die Beklagten der Auffassung sind, dass etwaige Ungenauigkeiten unwesentlich sind und nach ihrer Auffassung die Vermessung der Wohnfläche und einer Änderung der Teilungserklärung nicht rechtfertigen. Will die Klägerin trotzdem eine Änderung der Teilungserklärung erreichen, dann ist sie gehalten, die Beklagten auf Verpflichtung zu derartiger Beschlussfassung zu verklagen. Die gewählte Teilanfechtung des Beschlusses ist unzulässig.

Das Begehren der Klägerin ist im Übrigen auch materiell unbegründet. Die Begründetheit einer Verpflichtungsklage bemisst sich nach den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG, wozu die Klägerin nichts Substantiiertes vorgetragen hat.

Auch die Teilanfechtung des unter TOP 2 gefassten Beschlusses ist unzulässig. Die beschlossene Änderung der Teilungserklärung ist nach dem Willen der Beklagten an die Voraussetzung geknüpft, dass die Wohnflächen festgestellt sind. Eine isolierte Anfechtung der Bedingung ist unzulässig.

Das entsprechende Begehren wäre bei einer Verpflichtungsklage im übrigen auch materiell unbegründet. Der Beschluss beinhaltet die selbstverständlich vorhergehende verbindliche Feststellung der Wohnflächen. Wie das Landgericht Karlsruhe in seinem Urteil vom 30.05.2018 ausgeführt hat, ergibt die Auslegung der Teilungserklärung (§ 13 Abs. 3 i. V. m. § 2 der TE), dass für die Abrechnung, soweit sie nach Wohnflächen erfolgen soll, die Flächenangaben in § 2 der Teilungserklärung maßgeblich sind. Das Begehren der Klägerin mit ihrer Teilanfechtung läuft darauf hinaus, die Teilungserklärung so zu ändern, dass es keine verbindlich festgelegten Wohnflächen mehr gibt, in der Folge weiterem Streit also Tür und Tor geöffnet sind.

Ordnungsgemäßer Verwaltung, auf die sich die Klägerin beruft, entspricht dies sicherlich nicht. Darüber hinaus würde eine entsprechende Verpflichtungsklage auch an den Hürden des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG scheitern (hierzu: BGH, Urteil v. 11.06.2010, V ZR 174/09).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre rechtliche Grundlage in den §§ 708 Ziffer 11, 711 ZPO