

Landgericht Bremen

BESCHLUSS

§ 23 WEG

- 1. Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung gehört demnach zum Kernbereich des Wohnungseigentums, weshalb auch in Zeiten der Corona-Pandemie ein Anspruch der Eigentümer auf die persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht.**
- 2. Aus der Formulierung "Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wird auf die Einhaltung der 3-G-Regelung hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein" geht vielmehr eindeutig und unmissverständlich hervor, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung möglich ist.**
- 3. Die Wohnungseigentümer können gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG beschließen, das ein Wohnungseigentümer die zu seinen Räumlichkeiten gehörenden Schlösser bei mutwilliger Beschädigung durch Dritte auf eigene Kosten instand setzen müssen.**

LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022; Az.: 4 S 93/22

Tenor:

1. Die Parteien werden darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung des Klägers vom 19.04.2022 gegen das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 31.03.2022 (Az.: 29 C 6/22) durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Der Kläger erhält gemäß § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO eine Frist zur Stellungnahme von 2 Wochen.

Gründe:

I.

Die zulässige Berufung des Klägers hat keine Aussicht auf Erfolg. Die Kammer folgt im Ergebnis der angefochtenen Entscheidung. Nach § 513 Abs. 1 ZPO kann die Berufung nur darauf gestützt werden, dass die angefochtene Entscheidung auf

einer Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) beruht oder nach § 529 ZPO zu Grunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen. Beides ist hier nicht der Fall.

II.

Mit der Berufung macht der Kläger im Wesentlichen geltend, dass die Einladung zu der Eigentümerversammlung am 06.12.2021 im Ergebnis als Ausladung zu werten und der Beschluss der Eigentümerversammlung deshalb für ungültig zu erklären sei.

Die Einladung mache deutlich, dass ein Eigentümer, welcher persönlich an der Versammlung teilnehmen möchte, eine Gefahrensituation in Kauf nehmen müsse. Diese Gefahrensituation werde durch den ausdrücklichen Hinweis darauf, dass keinerlei pandemiebedingte Vorsichtsmaßnahmen getroffen werden, verstärkt. Es sei deshalb die logische Konsequenz, dass ein Eigentümer von der Teilnahme an der Versammlung Abstand nehme.

Weiter macht der Kläger geltend, dass der gefasste Beschluss zur Umverteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für die Briefkästen und Kellertüren auf den jeweiligen Eigentümer im vorliegenden Fall unter Würdigung sämtlicher Umstände nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche.

Das Amtsgericht habe zu Unrecht angenommen, dass die Beklagte unbestritten vorgetragen habe, dass es in der Vergangenheit bereits der praktizierten Übung entsprochen habe, dass die Wohnungseigentümer die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums selber tragen.

Außerdem liege in der Umverteilung eine ungerechtfertigte Benachteiligung des Klägers, weil dieser keinen Anlass dafür gegeben habe, dass nur die von ihm genutzten Schlösser unbrauchbar gemacht wurden. Die Regelung sei deshalb willkürlich, denn die Eigentümer hätten sich "strafend" entschlossen, allein dem Kläger ein auch für die Zukunft zu erwartendes Kostenrisiko aufzuerlegen.

Die Kosten der Erhaltung von Gemeinschaftseigentum von bestimmten Eigentümern zu verlangen, die dieses Gemeinschaftseigentum nutzen, sei nur dann legitim, wenn die Schäden durch die Nutzung des Gemeinschaftseigentums entstanden seien, nicht aber, wenn das Gemeinschaftseigentum durch vorsätzliche Handlungen anderer beschädigt oder zerstört worden sei.

Im Übrigen würden sich im Keller des Klägers auch die Zählereinrichtungen anderer Eigentümer sowie der Hauptgashahn befinden. Dies bedeute, dass der klägerische Keller auch von den anderen Eigentümern genutzt werde.

III.

Die Rüge des Klägers greift jedoch nicht durch.

Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO hat das Berufungsgericht seiner Verhandlung die vom Gericht des ersten Rechtszuges festgestellten Tatsachen zu Grunde zu legen, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellung begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Solche Anhaltspunkte können vorliegen, wenn das Gericht des ersten Rechtszuges die Beweislast verkannt hat, beweiswürdige Darlegungen nachvollziehbarer Grundlage entbehren, gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstoßen wurde, Verfahrensfehler bei der Tatsachenfeststellung unterlaufen sind oder Fehler bei der Bewertung des Ergebnisses der Beweisaufnahme vorliegen (vgl. BGH, NJW 2004, 1876; Zöller/Heßler, ZPO, 34. Aufl., § 529, Rn. 2). Nach Maßgabe dieser Kriterien ist die Entscheidung des Amtsgerichts im Ergebnis nicht zu beanstanden.

1. Der angefochtene Beschluss ist - wie das Amtsgericht zutreffend ausführt - nicht für nichtig zu erklären, da die streitgegenständliche Einladung zu der Wohnungseigentümerversammlung im Ergebnis keine Ausladung der Wohnungseigentümer darstellt.

1.1 Der angegriffene Beschluss verstößt nicht gegen die Rechtsgrundsätze des § 23 WEG.

Danach sind Beschlüsse einer Eigentümerversammlung nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. Zum Kernbereich des Wohnungseigentums gehören die unentziehbaren und unverzichtbaren Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer, wie das Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung, Einberufung einer Versammlung, auf Teilnahme an der Versammlung, das Stimmrecht, das Beschlussanfechtungsrecht sowie Einsichts- und Auskunftsrechte (vgl. Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 140a).

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung gehört demnach zum Kernbereich des Wohnungseigentums, weshalb auch in Zeiten der Corona-Pandemie ein

Anspruch der Eigentümer auf die persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht.

Aus diesem Grund ist es unzulässig, eine Versammlung dahingehend zu beschränken, dass die persönliche Teilnahme den Eigentümern verwehrt wird, indem von vornherein zu einer sog. Vertreterversammlung geladen wird, bei welcher sich die Eigentümer nur (üblicherweise vom Verwalter) vertreten lassen sollen.

1.2 Ein Eingriff in das Kernrecht der Eigentümer an der Teilnahme einer Versammlung ist hier für die Kammer nicht positiv festzustellen.

Es ist nicht ersichtlich, dass den Wohnungseigentümern durch die Form der Ladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Ergebnis verwehrt geblieben ist.

Die streitgegenständliche Einladung zu der Eigentümerversammlung (Anlage K5, Bl. 14 d.A.) erfolgt unter Nennung des Datums, der Uhrzeit sowie der Örtlichkeit, an der die Versammlung stattfinden sollte und - unstreitig - auch stattgefunden hat.

Daneben enthält die Einladung folgende Hinweise:

"Da noch immer nicht absehbar ist, wann Präsenzveranstaltungen wieder gefahrlos und mit geringem Gesundheitsrisiko möglich sind, beschränken wir uns erneut auf die aus unserer Sicht per Vollmacht möglichen zu entscheidenden Tagesordnungspunkte.

Die übrigen notwendigen noch zu beschließenden Punkte wollen wir gern separat auf der kommenden Eigentümerversammlung, die dann hoffentlich gefahrlos als Präsenzveranstaltung möglich ist, besprechen und beschließen. (...).

Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wir auf die Einhaltung der 3-G-Regelungen hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein. Wir möchten uns und unsere Kunden vor möglichen gesundheitlichen Risiken weitgehend schützen.

Beachten Sie, dass wir kein Hygienekonzept umsetzen können, Desinfektionsstationen nicht vorhanden sind und die Versammlung mit Mundschutz stattfindet."

Diese Formulierung ist im Hinblick auf die Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Maßnahmen und Kontakteinschränkungen nicht zu beanstanden.

Es ist der allgemeinen pandemiebedingten Lage geschuldet, dass es aufgrund von Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen oder Quarantäneanordnungen nicht ausnahmslos möglich ist, Versammlungen unter persönlicher Teilnahme aller Eigentümer durchzuführen und, dass mit der Durchführung von Versammlungen eine erhöhte Infektionsgefahr einhergeht.

Zutreffend ist, dass der Einladung das Ansinnen zu entnehmen ist, dass die Eigentümerversammlung aufgrund der pandemiebedingten Lage - wenn möglich - als "Vollmachtsversammlung" durchgeführt werden soll. Allerdings ist hierin gerade keine Aufforderung, an der Versammlung nicht persönlich teilzunehmen oder ein Verweis darauf, dass die Versammlung nur ausschließlich als Vertretersammlung stattfinden soll, enthalten.

Aus der Formulierung "Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wird auf die Einhaltung der 3-G-Regelung hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein" geht vielmehr eindeutig und unmissverständlich hervor, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung möglich ist.

Auch der Hinweis auf die Gefahrensituation und der fehlenden Umsetzung eines Hygienekonzepts, rechtfertigt keine andere rechtliche Bewertung. Hierdurch wird den Eigentümern lediglich vor Augen geführt, dass es aufgrund der pandemiebedingten Situation nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist, die Versammlung durchzuführen.

Hierdurch wird aber gerade nicht suggeriert, dass die Eigentümer aufgrund der Bedingungen nicht persönlich an der Versammlung teilnehmen sollen bzw. können, sondern ihnen wird vielmehr ein Wahlrecht eröffnet, entweder an der Versammlung unter diesen erschwerten Bedingungen persönlich teilzunehmen, oder sich vertreten zu lassen. Eine solche Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden.

2. Der angefochtene Beschluss ist auch nicht für ungültig zu erklären. Entgegen der Auffassung des Klägers ist der Beschluss zu TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.12.2021, wonach künftig die Aufwendungen zur Instandhaltung und Instandsetzung der Briefkasten einschließlich Verschlussklappen und Schließzylinder sowie der Kellertüren einschließlich Verschlussklappen und Schließzylinder vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen sind, dem diese zur Nutzung zugeordnet sind, rechtlich nicht zu beanstanden.

2.1 Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen, § 16 Abs. 2 WEG.

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG gibt den Wohnungseigentümern demnach die umfassende Beschlusskompetenz, den gesetzlichen oder einen vereinbarten Umlageschlüssel für die meisten Kosten und Kostenarten zu ändern.

Der Beschluss nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG muss dabei ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies ist der Fall, wenn er einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen aller Wohnungseigentümer an einem reibungslosen Zusammenleben einerseits und den Individualinteressen des einzelnen Wohnungseigentümers andererseits findet.

Wollen die Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel ändern, ist ihnen auf Grund des Selbstorganisationsrechts ein weites Ermessen eingeräumt. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Umlageschlüssel wählen, der den Interessen aller und den Interessen einzelner Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Für die Änderung des Umlageschlüssels bedarf es deshalb eines "sachlichen Grundes". Dies bedeutet, dass sowohl das "Ob" als auch das "Wie" einer Änderung nicht willkürlich sein dürfen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 16 Rn. 68).

2.2 Gemessen an diesen Grundsätzen ist die Änderung des Umlageschlüssels für die hier streitgegenständlichen Kosten nicht zu beanstanden.

Zutreffend ist der Einwand des Klägers, dass die Behauptung der Beklagten - es habe bereits in der Vergangenheit der praktizierten Übung entsprochen, dass die Wohnungseigentümer die Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums selber tragen, wenn ihnen das Gemeinschaftseigentum insoweit zur Nutzung überlassen ist - bestritten worden ist. Dies rechtfertigt im Ergebnis aber keine andere rechtliche Bewertung, denn die Umlage der hier streitgegenständlichen Kosten auf die jeweiligen Eigentümer ist weder willkürlich noch unzumutbar.

Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass eine Verteilung der Kosten - wie hier - nach der jeweiligen Nutzung sachgerecht ist und unproblematisch der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

Auch das "Ob" der Änderung ist nicht willkürlich. Willkür liegt nur dort vor, wo die Mehrheit eigensüchtig und opportunistisch einen neuen Kostenverteilungsschlüssel einführen will, um sich zulasten der Minderheit von der Kostentragung ganz oder teilweise zu entlasten (vgl. MüKoBGB/Scheller, 8. Aufl. 2021, WEG § 16 Rn. 48). Dies ist hier nicht der Fall.

Unstreitig ist der Kläger seit geraumer Zeit Attacken in der Wohnungseigentumsanlage ausgesetzt. Hintergrund für die Umlegung der Kosten ist, dass in der Vergangenheit das Schloss der vom Kläger genutzten Kellertür und des von dem Kläger genutzten Briefkastens mit Sekundenkleber unbrauchbar gemacht wurde. Die Schlösser oder Briefkästen der anderen Eigentümer waren hiervon zu keinem Zeitpunkt betroffen.

Wie das Amtsgericht zutreffend ausführt, ist es ein nachvollziehbarer Gesichtspunkt für die Umverteilung von Kosten, wenn die Gemeinschaft nicht für die Instandsetzungskosten aufkommen will, die dadurch entstehen, dass widerrechtlich gezielt nur Schlösser unbrauchbar gemacht werden, die ausschließlich ein Miteigentümer nutzt.

Willkür wäre hier allenfalls dann zu bejahen, wenn die Attacken nicht gezielt gegen den Kläger gerichtet gewesen wären, sondern dieser vielmehr nur "zufällig" Opfer der Beschädigung gewesen ist. Dies ist hier aber nicht der Fall. Vielmehr sind wiederholt einzig die Schlösser des Klägers beschädigt worden.

Die Kostenverteilung wäre auch dann eine unzumutbare Belastung, wenn die Beschädigungen von den Miteigentümern selbst verursacht worden wären, allerdings hat der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Kläger weder nachvollziehbar dargelegt noch nachgewiesen, dass die Beschädigungen durch die anderen Miteigentümer verursacht worden sind.

Vor diesem Hintergrund ist es gerade nicht eigensüchtig, sondern nachvollziehbar, dass die Wohnungseigentümer sich hier von den Kosten entlasten wollen, die dadurch entstehen, dass in der Vergangenheit gezielt nur die Schlösser des Klägers beschädigt worden sind.

2.3 Auch der Umstand, dass sich in dem Keller des Klägers Zählereinrichtungen anderer Eigentümer und der Hauptgashahn befinden, rechtfertigt keine andere rechtliche Bewertung.

Zum einen hat die Beklagte vorgetragen, dass sich auch in den anderen Kellern Teile des Gemeinschaftseigentums, beispielsweise Kabel, befinden und zum anderen hätte der Kläger konkret darlegen müssen, dass sein Keller im Vergleich zu den anderen Kellern wesentlich mehr genutzt wird und deshalb ein erhöhtes Risiko

besteht, dass durch diese Nutzung das Schloss beschädigt werden könnte. Denn allein die Tatsache, dass sich die Zähler und der Gashahn in seinem Keller befinden, führt für sich genommen nicht dazu, dass die Umverteilung der Kosten für die Instandhaltung des Kellerschlusses willkürlich ist oder eine unzumutbare Benachteiligung darstellt.

IV.

Auch die weiteren Voraussetzungen für eine Entscheidung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO liegen vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts. Nach einstimmiger Auffassung der Kammer ist vorliegend eine Durchführung der mündlichen Verhandlung auch nicht aus sonstigen Gründen geboten. Dies kann allerdings dann der Fall sein, wenn die Entscheidung des Berufungsgerichts sich auf eine umfassende neue rechtliche Würdigung stützt und diese im schriftlichen Verfahren nicht angemessen erörtert werden kann (Zöller/Heßler, ZPO, 34. Aufl., § 522, Rn. 40). So liegt es hier aber nicht. Die von der Kammer vertretene rechtliche Bewertung des festgestellten Tatsachenstoffes betrifft, soweit sie von der Beurteilung durch das Amtsgericht abweicht, lediglich einen Teil der Begründung und kann ohne Weiteres im schriftlichen Verfahren sachgerecht erörtert werden. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung lässt hierfür jedenfalls keinen weitergehenden Erkenntnisgewinn erwarten.

V.

Insgesamt hat die Berufung demnach offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Der Kläger mag innerhalb der im Beschlusstenor genannten Frist erklären, ob die Berufung zurückgenommen wird, was eine Ermäßigung der Gebühr gemäß Nr. 1222 der Anlage 1 zum GKG von 4,0 auf 2,0 zur Folge hätte.