

**Amtsgericht Riesa**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 14 Abs. 1, 20 WEG

- 1. Nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das geordnete Zusammenleben unvermeidlichen Maß hinaus kein Nachteil erwächst.**
  
- 2. Eine Sonderumlage kann auch zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen zu Beginn des Wirtschaftsjahres beschlossen werden.**

AG Riesa, Urteil vom 28.10.2022; Az.: 6 C 407/21

**Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
  
2. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
  
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des vollstreckbaren Betrages abwenden, falls nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand**

Die Kläger sind Eigentümer innerhalb der Beklagten.

Sie wenden sich mit ihrer am 04.11.2021 eingegangenen Klage gegen zwei in der Eigentümerversammlung vom 05.10.2021 gefassten Beschlüsse beziehungsweise gegen eines Teils davon.

Hinsichtlich des Beschlusses unter TOP 7 "Beschlussfassung zur Modernisierung der Kabelanlage", mit dem die Eigentümergemeinschaft beschloss, dass durch den Austausch des derzeitigen veralteten Verstärkers und dem Einbau eines rückkanalfähigen Verstärkers die bestehende Kabelanlage auf den neuesten Stand der Technik aufgerüstet wird, wodurch über die Anlage dann zum Beispiel Telefonie- und Internetempfang anliegt, wenden sie sich gegen den Satz 2 des Beschlusses:

"Zur Ausführung der notwendigen Arbeiten hat der jeweilige Eigentümer des Eingangs Nummer \_\_\_ zu dem betreffenden Termin für den Zugang durch den Techniker zu der Anlage zu sorgen".

Derzeit ist die Klägerin zu 1) Eigentümerin des Eingangs Nummer \_\_\_.

Die Kläger meinen eine derartige "Besorgungs- und Duldungsverpflichtung" der Klägerin zu 1) bestehe nicht.

Außerdem wenden sich die Kläger gegen den Beschluss unter TOP 8 "Beschlussfassung zur Erhebung einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung".

Die Kläger meinen, dieser Beschluss sei unwirksam, weil die Sonderumlage auch im Hinblick auf die Zahlung der Rechnungen für den Kabelvertrag erhoben werde, bei dem sie nicht Vertragspartner seien.

Außerdem verstoße dieser Beschluss gegen den Bestimmtheitsgrundsatz und sei nicht erforderlich, zumal für die in diesem Beschluss aufgeführten Kosten Hausgeldzahlungen verlangt werden können.

Die Kläger beantragen,

1. Der Beschluss zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 05.10.2021 wird hinsichtlich des Satzes 2 dahingehend für ungültig erklärt, dass die jeweiligen Eigentümer des Eingangs Nummer \_\_\_ zur Zugangsduldung und -besorgung verpflichtet werden.

2. Der Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 05.10.2021 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte erinnert daran, dass der Beschluss unter TOP 7, soweit es um die Verbesserung der bestehenden Anlage durch Austausch des aktuellen Verstärkers gegen einen rückkanalfähigen Verstärker geht, nicht angefochten und deshalb bestandskräftig wurde.

Der Beschluss unter TOP 8 zur Erhebung einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und sei hinreichend bestimmt.

Wegen des Sach- und Streitstandes im Einzelnen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und die Sitzungsprotokolle vom 08.04.2022 und vom 31.08.2022 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig aber nicht begründet.

Soweit durch den Beschluss unter TOP 7, Satz 2 die Klägerin zu 1) verpflichtet wird, zur Ausführung der notwendigen Arbeiten für den Zugang durch den Techniker zu der Anlage zu sorgen, findet der Beschluss seine Rechtfertigung in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG.

Danach ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das geordnete Zusammenleben unvermeidlichen Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

Über die Durchführung der Baumaßnahme wurde durch Beschluss unter TOP 7 Satz 1 entschieden.

Die Beeinträchtigung durch die Maßnahme dürfte geringfügig sein; die Beklagte geht davon aus, dass für die Veränderung der Kabelanlage nur ein Termin erforderlich wird.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Klägerin ihr Sondereigentum bereits mit der Verteileranlage für die bislang bestehende Kabelanlage erworben hat und zur Duldung dieser Anlage verpflichtet ist.

Darüber hinaus handelt es sich bei der beabsichtigten Veränderung der Gemeinschaftsanlage auch um eine Maßnahme gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 4 WEG, nämlich den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Qualität, den jeder Wohnungseigentümer als angemessene bauliche Veränderung verlangen kann.

Die bisherige Anlage ermöglichte lediglich Fernsehempfang. Die Anlage in ihrer künftigen Form macht darüber hinaus Telefonie- und den Internetempfang möglich.

Dass es sich um eine hochwertige Anlage handelt, lässt sich der von Beklagtenseite mit Schriftsatz vom 29.07.2022 vorgelegten Bedingungsanleitung entnehmen.

Auch die unter TOP 8 vorgenommene Beschlussfassung zur Erhebung einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung ist zulässig und entspricht den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 WEG können die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen.

Die Absicht, die Liquidität der WEG über das gesamte Wirtschaftsjahr sicherzustellen, ist sinnvoll und zum Zwecke der geordneten Verwaltung zwingend erforderlich.

Mit dem Beschluss wird auch nicht entschieden, dass die Kläger künftig zur Zahlung der Rechnungen für den Kabelvertrag herangezogen werden. Diese Rechnungen werden ebenso, wie die deutlich höheren Rechnungen für die Gebäudeversicherung, lediglich zur Begründung der gelegentlich bestehend Liquiditätsengpässe herangezogen.

Offensichtlich ist die Mehrheit der Eigentümer nicht daran interessiert, dass das Hausgeld künftig als Jahresbeitrag am Anfang des Jahres eingezogen wird, sondern dass es bei der bisherigen Regelung, wonach das Hausgeld in monatlichen Raten angerufen wird, bleibt.

Der Beschluss ist auch hinreichend bestimmt. Der Verwendungszweck, die Höhe der Sonderumlage und die Zahlungsmodalitäten werden eindeutig festgelegt.

Wie über die Sonderumlage abzurechnen ist und was geschieht, wenn ein Eigentümer aus der Eigentümergemeinschaft ausscheidet, ergibt sich aus dem Gesetz beziehungsweise der Rechtsprechung.

Eine Regelung im Wege der Beschlussfassung wäre zwar möglich, ist aber nicht zwingend erforderlich.

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 31.08.2022 auf 6.000,00 € festgesetzt.