

11 S 68/20
111 C 200/19 AG Kiel
Verkündet am: 1. April 2022

Thams, Justizangestellte
Urkundsbeamtin/er der
Geschäftsstelle



EINGEGANGEN
20. APR. 2022
Rechtsanwälte - Fachanwälte

Landgericht Itzehoe

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

in Kiel

- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte

gegen

die übrigen Mitglieder der WEG
vertreten durch die Verwaltung

in Kiel gemäß anliegender Liste,

- Beklagte und Berufungsklägerin -

Verwalter der Wohnungseigentumsgemeinschaft:

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte
Gz.: 19/000468

wegen Beschlussanfechtung

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Henneberg, die Richterin am Landgericht Dr. Graf und den Vorsitzenden Richter am Landgericht Feistritzer am 01.04.2022 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO aufgrund des Sachstandes vom 18.03.2022 für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Kiel vom 10.12.2020, Az. 111 C 200/19, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die auf der Wohnungseigentümersammlung der Wohnungseigentümergeinschaft () 9 in 24106 Kiel vom 05.11.2019 zu TOP 2.2 (Rückbau instandgesetzten Eingangspodest), TOP 3.2 (Aufhebung des Beschlusses zu TOP 5 der Eigentümersammlung vom 06.05.2019) und TOP 3.3 (Änderung des Verteilerschlüssels und Kostentragung auf Wohntage für Wasser/Abwasser) werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits für die erste und zweite Instanz trägt der Kläger 30 %, die Beklagten tragen 70 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird für die erste und zweite Instanz auf 3.769,34 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft () ße 9 in Kiel. Der Kläger begehrt die Ungültigerklärung der zu TOP 2.2 (Rückbau instandgesetztes Eingangspodest: wird nicht zurückgebaut), zu TOP 2.3 (Genehmigung der Rechnung Fa. H () g), zu TOP 3.2 (Aufhebung des Beschlusses zu TOP 5 der Eigentümersammlung vom 06.05.2019) und TOP 3.3. (Änderung des Verteilerschlüssels und Kostentragung auf Wohntage für Wasser/Abwasser) auf der Wohnungseigentümersammlung vom 05.11.2019 gefassten Beschlüsse. Hinsichtlich des weiteren Sachverhaltes wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung. Zur Begründung der Berufung wird auf die Schriftsätze der beklagten Partei Bezug genommen.

Die Beklagten beantragen,

das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Kiel vom 10.12.2020 zum Az. 111 C 200/19 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Kläger verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrages.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache nur zum Teil Erfolg. Das Amtsgericht hat der Klage hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 2.2, 3.2 und 3.3 zutreffend stattgegeben und die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt (dazu unter 1.). Der zu TOP 2.3 gefasste Beschluss leidet dagegen weder an einem formalen noch an einem inhaltlichen Fehler (dazu unter 2.).

Dabei ist das bis zum 01.12.2020 geltende Recht maßgeblich. Obgleich die Vorschriften des zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEMoG nur für das Verfahrensrecht Übergangsvorschriften enthalten, ist dennoch im vorliegenden Verfahren für die materiellrechtliche Beurteilung auf die Rechtslage nach WEG a.F. abzustellen. Denn das streitgegenständliche Geschehen stellt einen abgeschlossenen Lebenssachverhalt dar und eine Anwendung der neuen Vorschriften des WEMoG auf einen solchen in der Vergangenheit liegenden, abgeschlossenen Lebenssachverhalt würde zu einer unzulässigen Rückwirkung führen (vergleiche für die Rechtslage nach Inkrafttreten der Vorschriften des WEG a.F. zum 01.07.2007: BGH, Urteil vom 16.01.2009 - V ZR 74/08).

1.

Die zu TOP 2.2, 3.2 und 3.3 gefassten Beschlüsse widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und sind daher zutreffend für ungültig erklärt worden.

a)

Der Beschluss zu TOP 2.2, mit dem die Wohnungseigentümer durch die Stimmen der Beklagten beschlossen haben, dass die bereits durchgeführte Erneuerung des Eingangspodestes durch die Firma H nicht zurückgebaut wird, widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Es fehlt an der erforderlichen Zustimmung des Klägers gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a. F.

aa)

Die Neugestaltung des Eingangspodestes stellt eine für den Kläger nachteilige bauliche Veränderung gemäß §§ 22 Abs. 1 Satz 1, 14 Nr. 1 WEG a.F. dar.

(1)

Die Erneuerung des Eingangspodestes ist eine bauliche Veränderung. Eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG a. F. setzt eine gegenständliche Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Eingriff in die Substanz oder eine Veränderung seines Erscheinungsbildes ohne Substanzeingriff voraus (vgl. Vandenhouten, in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage 2019, § 22 Rn. 10). Vorliegend sind beide Voraussetzungen einer baulichen Veränderung erfüllt. Mit der Neugestaltung des Eingangspodestes wurde sowohl in die Substanz des Gemeinschaftseigentums eingegriffen als auch eine optisch ohne weiteres wahrnehmbare Veränderung der Anlage bewirkt, wie sich den zur Akte gereichten Fotos entnehmen lässt (Bl. 113 - 123 d.A.).

(2)

Die bauliche Veränderung ist für den Kläger auch nachteilig im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG a. F.. Danach darf ein Wohnungseigentümer von seinem Sondereigentum und von Gemeinschaftsflächen nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Ein unzulässiger Gebrauch von Sondereigentum oder Gemeinschaftsflächen kann auch durch eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG a. F. erfolgen, wie vorliegend.

Die Schwelle des § 14 Nr. 1 WEG a. F. ist überschritten. Ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG a. F. ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung, wobei nur konkrete und objektiv nachweisbare Beeinträchtigungen als Nachteil gelten. Ob ein unvermeidbarer Nachteil vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind sowohl die örtlichen Gegebenheiten als auch die Lage, Bauweise und der Charakter der Anlage sowie die vereinbarte Zweckbestimmung zu berücksichtigen. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen darf.

Die Grenze für die Bejahung eines Nachteils liegt dabei sehr niedrig. Nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen von völlig belanglosem oder bagatellartigem Charakter bleiben außer Betracht (vgl. BGH, Urteil vom 24.01.2014 - V ZR 48/13; Schmidt-Räntsch, in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG 13. Auflage 2019, § 14 Rn. 2ff.). Wesentlich

für die Frage, ob der Gebrauch des Gemeinschaftseigentums die Schwelle des § 14 Nr. 1 WEG a. F. überschreitet, ist demnach auch die Frage, ob an dem betroffenen Bereich ein Sondernutzungsrecht besteht oder ob es sich um schlichtes Gemeinschaftseigentum handelt. Je weniger ausgeprägt eine Zuweisung an einen einzelnen Wohnungseigentümer erfolgt, desto größer sind naturgemäß die Anforderungen an die gegenseitige Rücksichtnahme und den maßvollen Gebrauch innerhalb der Anlage.

Auch in einer optischen Veränderung der Anlage kann ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG liegen (vgl. BGH, Urteil vom 06.07.2018 - V ZR 221/17; BGH, Urteil vom 18.11.2016 - V ZR 49/16; Elzer, in: BeckOK WEG; Stand: 01.11.2019, § 22 Rn. 122ff.). Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich die Veränderung des Erscheinungsbildes eines Gebäudes positiv oder negativ auswirkt. Denn den ästhetischen Wert von Veränderungen des Erscheinungsbildes können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entsprechen sollte. Auf den Standort des Betrachters kommt es für die Frage, ob eine Beeinträchtigung durch eine optische Veränderung vorliegt, ebenfalls nicht an. Es genügt insoweit, dass die optische Veränderung „irgendwo“ von außen wahrnehmbar ist (BGH, Urteil vom 14.10.2011 - V ZR 56/11).

In Bezug auf eine bauliche Veränderung am Sondereigentum hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass ein nach § 14 Nr. 1 WEG a. F. nicht hinzunehmender Nachteil im Grundsatz auch in diesem Fall gegeben sein kann, wenn die bauliche Maßnahme auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert. Der Bezugspunkt für eine erhebliche optische Veränderung sei in diesem Fall das Erscheinungsbild des Gebäudes als solches und nicht des einzelnen Bauteils. Die optische Veränderung eines im Sondereigentum stehenden Bauteils allein führe nämlich nicht notwendig zu einem Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer. Ein solcher Nachteil sei vielmehr erst anzunehmen, wenn die Veränderung des Bauteils auch zu einer erheblichen optischen Veränderung des Gebäudes führe (vgl. BGH, Urteil vom 18.11.2016 - V ZR 49/16).

Diese Feststellung erfordere einen Vergleich des optischen Gesamteindrucks des Gebäudes vor der baulichen Maßnahme mit dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindruck. Diese beiden Zustände seien im Rahmen einer wertenden Betrachtung einander gegenüber zu stellen. Bei der Feststellung des Gesamteindrucks des Gebäudes vor der zu beurteilenden baulichen Maßnahme seien auch bis dahin vorgenommene bauliche Veränderungen an dem Gebäude zu berücksichtigen. Dafür spiele es keine Rolle, ob sie auf Maßnahmen einzelner Wohnungseigentümer oder auf Maßnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft

zurückgingen. Die Berücksichtigung solcher Veränderungen hänge nicht davon ab, ob sie als solche mit der zu beurteilenden baulichen Maßnahme gleichzusetzen seien. Entscheidend sei vielmehr, ob sie den optischen Gesamteindruck des Gebäudes verändert hätten (vgl. BGH, Urteil vom 18.11.2016 - V ZR 49/16).

Ob diese zuletzt genannten Anforderungen auch auf bauliche Veränderungen anzuwenden sind, die nicht ausschließlich das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers, sondern das sondernutzungsfreie Gemeinschaftseigentum betreffen und mit einer Substanzverletzung des Gemeinschaftseigentums einhergehen, wie vorliegend, muss nicht entschieden werden. Denn auch nach den für eine bauliche Veränderung am Sondereigentum entwickelten strengen Maßstäben stellt die gegenständliche Veränderung eine Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG a. F. dar. Dies folgt aus einem wertenden Vorher-Nachher Vergleich.

Das Eingangspodest stellt vorliegend nach § 5 Abs. 2 WEG a. F. - wie die Fassade insgesamt - zwingend Gemeinschaftseigentum dar (vgl. BGH, Urteil vom 02.03.2012 - V ZR 174/11).

Es ist für jedermann ohne weiteres erkennbar und führt zu einer wesentlichen optischen Veränderung des Erscheinungsbildes der Anlage. Dies lässt sich den zuvor benannten Fotos entnehmen. Dabei führt insbesondere die Verwendung von anthrazit-grauen Granitplatten statt der zuvor für das Podest verwendeten Backsteine in dem hierfür typischen rot-bräunlichen Farbton dazu, dass das Podest sofort ins Auge fällt, weil auch das übrige Haus in Backstein gehalten ist. Auch unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks gibt diese Veränderung der Anlage ein deutlich anderes Gepräge. Zumal der Eingangsbereich eine Art „Aushängeschild“ für ein Haus darstellt und von jedem, der das Haus betritt, notwendig wahrgenommen wird.

(3)

Die Beklagten können sich nicht darauf berufen, dass es sich bei der Erneuerung des Podestes um eine Modernisierung oder eine modernisierende Instandsetzung handele. Es ist nicht erkennbar, inwieweit sich durch das neue Podest, bestehend aus Platten in Granitoptik, im Vergleich zu der vorherigen Ausführung in Ziegelsteinen der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder eine Anpassung an den Stand der Technik vorliegen sollte. Für eine Modernisierung fehlte es zudem an der nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG a. F. erforderlichen Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer.

bb)

Durch den angefochtenen Beschluss ist die durch die Firma Herzberg umgesetzte Neugestalt-

tung des Eingangspodestes des Wohnhauses nachträglich genehmigt worden. Dies ergibt eine Auslegung des Beschlusses.

(1)

Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind - vergleichbar mit der Auslegung einer Teilungserklärung - aus sich heraus auszulegen, objektiv und normativ, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt, weil die Sondernachfolger diese Vorstellungen nicht kennen und daher auf das objektiv Erklärte vertrauen müssen (vgl. Engelhardt, in: Münchener Kommentar zum BGB, 12. Auflage 2017, § 23 Rn. 29). Maßgebend für die Auslegung ist der objektive Inhalt und Sinn eines Beschlusses; wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Beschlusswortlauts ergibt (ständige Rechtsprechung: vgl. BGH, Urteil vom 28.09.2012 – V ZR 251/11, Engelhardt, in: Münchener Kommentar zum BGB, 12. Auflage 2017, § 23 Rn. 29).

(2)

Vorliegend ist der Wortlaut des Beschlusses darauf gerichtet, dass ein Rückbau des Eingangspodestes nicht erfolgt. Nach dem nächstliegenden Sinn eines unbefangenen Wohnungseigentümers stellt sich dies als zumindest faktische Genehmigung der baulichen Veränderung an dem Eingangspodest dar. Die Intention des Beschlusses ist darauf gerichtet, die bauliche Veränderung am Eingangspodest zu bewahren und einen Rückbau zu verhindern. Wollte man in einem solchen Beschluss keine nachträgliche Genehmigung sehen, könnte durch entsprechende Beschlüsse zu baulichen Veränderungen das Zustimmungserfordernis des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a. F. faktisch unterlaufen werden, indem statt einer - an sich erforderlichen - Genehmigung, nachträglich beschlossen würde, dass die bauliche Veränderung nicht zurückzubauen ist.

Objektive und damit auch für einen möglichen Sondernachfolger erkennbare Anhaltspunkte dafür, dass der zu TOP 2.2 gefasste Beschluss lediglich eine Reaktion auf das Rückbauverlangen des Klägers darstellt, ergeben sich weder aus dem Wortlaut des Beschlusses noch aus dem weiteren Protokoll. Auch sind entsprechende Umstände weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich. Eine entsprechende Intention der Wohnungseigentümer, durch die Beschlussfassung lediglich auf das Rückbauverlangen des Klägers zu reagieren, wie von den Beklagten behauptet, ist daher mangels objektiver Erkennbarkeit bei der Auslegung nicht zu berücksichtigen. Ungeachtet dessen, dürfte der gegenständliche Beschluss selbst dann, wenn damit auf das Rückbauverlangen reagiert worden sein sollte, eine faktische Genehmigung darstellen.

(3)

Es fehlte dem Genehmigungsbeschluss an der erforderlichen Zustimmung des Klägers gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a. F.

Die Beklagten können sich insoweit nicht auf eine etwaige Erklärung des Klägers, er werde einen Rückbau des Eingangspodestes nicht durchsetzen, berufen. Eine solche Erklärung wäre nicht mit einer Zustimmungserklärung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a. F. gleichzusetzen. Vielmehr läge darin der Verzicht auf die Durchsetzung eines Rückbauanspruches in Bezug auf eine weiterhin rechtswidrige bauliche Veränderung, während eine nachträgliche Zustimmungserklärung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a. F. die betreffende bauliche Veränderung legitimieren würde. An entsprechende Erklärungen knüpfen sich unterschiedliche Rechtsfolgen. Dies wird insbesondere anhand von § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG a. F. deutlich. Danach ist ein Wohnungseigentümer, der einer baulichen Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a. F. nicht zugestimmt hat, auch nicht verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen, die durch die Maßnahme verursacht worden sind.

(4)

Die Kostenfolge gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG a. F. begründet auch ein fortbestehendes Rechtsschutzbedürfnis des Klägers, selbst wenn er in Bezug auf einen etwaigen Rückbau des Podestes eine Verzichtserklärung abgegeben haben sollte. Ungeachtet dessen genügt für eine Beschlussanfechtung regelmäßig das Interesse eines jeden Wohnungseigentümers an einer ordnungsgemäßen Verwaltung (vgl. BGH, Urteil vom 05.04.2019 - V ZR 339/17). Auch dieses Interesse entfällt nicht allein deshalb, weil der klagende Wohnungseigentümer aus einem entsprechenden Urteil keine weitergehenden Rechte herzuleiten beabsichtigt.

b)

Die unter TOP 3.2 und 3.3 gefassten Beschlüsse, mit denen der Beschluss zu TOP 5 der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.05.2019 aufgehoben und eine Änderung des Verteilerschlüssels und der Kostentragung für den Wasser- und Abwasserverbrauch beschlossen worden ist, sind vom Amtsgericht ebenfalls zutreffend für ungültig erklärt worden. Sie widersprechen den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

aa)

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG a.F. besteht hinsichtlich der Betriebskosten eine Abänderungsbefugnis

der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit. Bei den Kosten für Wasser und Abwasser handelt es sich um Betriebskosten in diesem Sinn. Die Wohnungseigentümer haben durch die angefochtenen Beschlüsse auch einen neuen Verteilungsmaßstab dieser Betriebskosten beschlossen, indem zukünftig bei der Kostenverteilung auf die Wohntage abgestellt werden soll, während jedenfalls die Wohneinheit des Klägers bisher nach Verbrauch abgerechnet werden musste.

Von der Beschlusskompetenz zu trennen ist die Frage, ob der auf der Grundlage von § 16 Abs. 3 WEG a. F. gefasste Beschluss der Wohnungseigentümer ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG a. F. aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der neue Umlageschlüssel muss lediglich den Anforderungen einer ordnungsmäßigen Verwaltung genügen. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Dabei dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirkt. Zwar ist den Materialien zu entnehmen, dass eine Änderung des Umlageschlüssels darüber hinaus an das Vorliegen eines sachlichen Grundes geknüpft sein soll (BT-Drs. 16/887, 23 = NZM 2006, 401). Dies bedeutet jedoch nur, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen (vgl. BGH, Urteil vom 2.10.2020 – V ZR 282/19).

Auch bei der Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG a. F. sind jedoch die zu sogenannten Zweitbeschlüssen entwickelten Grundsätze zu beachten. Die erleichterte Beschlusskompetenz in Angelegenheiten der Kostenverteilung bedeutet nicht, dass die Mehrheitsherrschaft im Rahmen der Selbstorganisation schrankenlos garantiert ist. Das Gebot der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Belange einzelner Wohnungseigentümer ergibt sich aus der Treuepflicht der Wohnungseigentümer im Verhältnis untereinander (vgl. Bärmann, WEG; 14. Auflage 2018, § 16 Rn. 114 m. w. N.). Das von den Beklagten zitierte Urteil des BGH ändert daran nichts, da sich der BGH in dieser Entscheidung mit der Änderung eines in der Teilungserklärung vorgesehenen Verteilerschlüssels, nicht jedoch - wie vorliegend - mit einer durch Beschluss einem einzelnen Wohnungseigentümer eingeräumten Rechtsposition und dem damit einhergehenden Vertrauenstatbestand beschäftigt hat.

bb)

Vorliegend handelt es sich um Zweitbeschlüsse, die eine Änderung des Verteilungsschlüssels für die Kosten des Wasserverbrauchs zum Gegenstand haben. Denn durch Beschluss vom 06.05.2019 war bestandskräftig festgelegt worden, dass die Dachgeschosswohneinheit des Klägers samt Kelleranschluss mit Einzelwasserzählern ausgestattet und die künftige Abrechnung des Wasser- und Abwasserverbrauchs für diese Wohneinheit nach Zählerständen erfolgen solle. Nach den angefochtenen Beschlüssen soll dies rückgängig gemacht werden und die Abrechnung für Wasser- und Abwasser zukünftig für alle Wohneinheiten nach Wohntagen erfolgen.

(1)

Wohnungseigentümer können grundsätzlich bestehende Beschlüsse bestätigen, aufheben oder ändern, also einen „Zweitbeschluss“ zum selben Beschlussgegenstand treffen. Dies folgt aus ihrer autonomen Beschlusszuständigkeit (vgl. BGH, Beschluss vom 20.12.1990 – V ZB 8/90). Jeder Wohnungseigentümer kann allerdings nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG a. F. verlangen, dass der neue Beschluss ggf. schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt. Die dabei einzuhaltenden Grenzen richten sich nach den Umständen des Einzelfalles (vgl. BGH, Beschluss vom 20.12.1990 – V ZB 8/90). Eine Verletzung schutzwürdiger Belange eines Wohnungseigentümers kommt insbesondere dann in Betracht, wenn ein Wohnungseigentümer durch den abändernden Zweitbeschluss einen rechtlichen Nachteil im Verhältnis zur Regelung des Erstbeschlusses erleidet, weil der Erstbeschluss eine günstige Rechtsposition für ihn begründet hat, die durch den Zweitbeschluss eingeschränkt oder entzogen werden soll (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.10.2000 – 3 Wx 318/00; BayOLG, Beschluss vom 14.04.1988 – BReg 2 Z 134/87).

Das bedeutet jedoch nicht, dass durch einen Zweitbeschluss generell etwaige tatsächliche Vorteile erhalten bleiben müssen, die der Erstbeschluss begründet hat. In jedem Fall ist eine Abwägung zwischen den Interessen des begünstigten Wohnungseigentümers und den Interessen der übrigen Eigentümer vorzunehmen. Wenn die Interessen des durch den Erstbeschluss begünstigten Eigentümers überwiegen, kann der Zweitbeschluss erfolgreich angefochten werden (vgl. Nidenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 68 f.).

(2)

Vorliegend hat der Kläger durch den bestandskräftigen Beschluss vom 06.05.2019 eine schutzwürdige Rechtsposition erlangt. Wie vom Amtsgericht zutreffend ausgeführt, stellt die Abrech-

nung nach tatsächlichem Verbrauch die genaueste und damit auch gerechteste Form der Abrechnung dar. Hinzu tritt, dass der von einer objektiven Messeinrichtung erfasste Verbrauch auch das geringste Potential für Verteilungsstreitigkeiten bietet.

Bei einer Kostenverteilung nach der Verwaltung zu vermeldenden Nutzungstagen wäre eine objektive Kontrolle der Richtigkeit der von den Wohnungseigentümern an die Verwaltung gemeldeten Anzahl der Nutzungstage kaum möglich. Zudem müssten auch dritte Parteien, denen die Wohnungen zur Nutzung überlassen werden, entsprechende Meldungen vornehmen und diese gegebenenfalls kontrolliert werden. Es handelte sich damit - erst Recht bei einer zerstrittenen Gemeinschaft, wie vorliegend - um einen fehleranfälligen und konflikträchtigen Verteilungsmaßstab.

Das Interesse der Beklagten an der Beschlussfassung tritt im Rahmen einer Gesamtabwägung zurück. Dies würde auch dann gelten, wenn die Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse - was streitig ist - bedeuten würde, dass auch in den weiteren Wohneinheiten Wasseruhren einzubauen wären. Eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung entspräche der Gemeinschaftsordnung. Die dafür aufzuwendenden Kosten stünden angesichts der damit verbundenen Vorteile nicht außer Verhältnis.

cc)

Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen ist der zu TOP 3.3 gefasste Beschluss auch mangels Beschlusskompetenz nichtig. Die Wohnungseigentümerversammlung ist nicht befugt, durch Mehrheitsbeschluss die Wohnungseigentümer zur tätigen Mithilfe, sei es durch persönliche Eigenleistung oder durch die Beauftragung Dritter, zu verpflichten. Vielmehr ist der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG a.F. auf die anteilige Kostenübernahme der durch die Organe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu veranlassenden Tätigkeit beschränkt. Ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss, durch den eine Leistungspflicht gegen den Willen des Wohnungseigentümers begründet werden soll, ist nichtig. Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine derartige Verpflichtung ermöglicht (vgl. BGH, Urteil vom 09.03.2021 - V ZR 161/11; Rüscher, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2021, § 19 WEG, Rn. 35).

Vorliegend werden den Wohnungseigentümern durch den gegenständlichen Beschluss mehrere Handlungspflichten auferlegt. Denn eine objektiv-normative Auslegung des Beschlusswortlautes nach seiner nächstliegenden Bedeutung ergibt, dass die Erfassung der jeweiligen Wohntage als Grundlage für die zukünftige Abrechnung der Kosten des Wasserverbrauchs dergestalt erfolgen soll, dass jeder Eigentümer die Wohntage, also solche Tage an denen er oder ein Gast sich in

seiner Einheit aufhält, in eine Liste einträgt und das zugehörige Datum notiert. In der Liste ist zudem die Summe der Wohntage eines Jahres zu verzeichnen, um sie dann jeweils bis zum 31.01. des Folgejahres der Verwaltung zu übergeben. Eine solche Auferlegung von Handlungspflichten wäre nach den vorstehenden Ausführungen nur durch Vereinbarung möglich gewesen.

2.

Der Beschluss zu TOP 2.3 ist dagegen nicht für ungültig zu erklären. Es liegen weder formelle noch inhaltliche Fehler vor. Insbesondere entspricht der Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Auf die Frage, ob die beauftragten und von der die Rechnung erstellenden Firma ausgeführten Arbeiten ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen haben oder nicht, kommt es dabei nicht an. Dies betrifft lediglich das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander. Dass eine beauftragte bauliche Veränderung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, entbindet die Gemeinschaft jedoch grundsätzlich nicht davon, die Kosten gegenüber dem Auftragnehmer zu tragen.

Der Beschluss betrifft nach einer objektiv-normativen Auslegung nur das Rechtsverhältnis zu der ausführenden Firma H g. Ungeachtet der Frage, ob die bauliche Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach oder nicht, ist es von dem Ermessen der Wohnungseigentümer umfasst, durch Beschluss festzustellen, dass die Ausführung der durch sie beauftragten Maßnahme sach- und fachgerecht erfolgt ist und die seitens der Baufirma gestellte Rechnung demnach anerkannt werden soll.

Die interne Kostenverteilung durch die Wohnungseigentümer ist von dem Beschluss dagegen nicht erfasst. Objektive Anhaltspunkte, die es gegebenenfalls auch für einen Dritten - etwa einen möglichen Rechtsnachfolger - erkennbar machen, dass durch den Beschluss die interne Kostenverteilung - zu Lasten des Klägers - geregelt werden sollte, sind nicht ersichtlich. Soweit der Kläger vorträgt, dass die Rechnung bereits vor zwei Jahren ohne Vorbehalt gezahlt worden sei, ändert das an diesem Ergebnis nichts. Zum einen handelt es sich dabei nicht um einen für einen Dritten ohne weiteres erkennbaren Umstand. Zum anderen besteht auch nach Begleichung einer Rechnung grundsätzlich noch die Möglichkeit, Gewährleistungsansprüche geltend zu machen, so dass dies der Anerkennung einer Leistung als ordnungsgemäß nicht entgegen steht.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

IV.

Der Streitwert war gemäß § 49a GKG a.F. auf 3.769,34 € festzusetzen. Danach ist der Streitwert auf 50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen. Er darf das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten. Der Wert darf in keinem Fall den Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen übersteigen.

In Anwendung dieser Grundsätze war der Gegenstandswert für den Beschluss zu TOP 2.2 auf 1.134,67 € festzusetzen, ausgehend von einem geschätzten Gesamtinteresse in Höhe von 2.269,33 € entsprechend der Errichtungskosten des Podestes. Den Beschluss zu TOP 2.3 hat die Kammer - gemäß dem hälftigen Rechnungsbetrag - ebenfalls mit 1.134,67 € bewertet. Eine Korrektur aufgrund der einfachen bzw. fünffachen Einzelinteresses des Klägers war nicht veranlasst. In Bezug auf den zu TOP 2.3 gefassten Beschluss schätzt die Kammer das hälftige Gesamtinteresse auf 500,00 € und hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 3 auf 1.000,00 €.

V.

Die Revision war nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Itzehoe
Theodor-Heuss-Platz 3
25524 Itzehoe

einzu legen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genann-

ten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

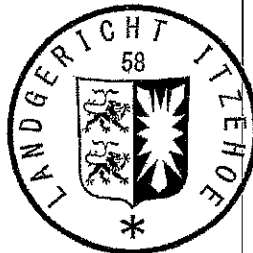
- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Dr. Henneberg
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Dr. Graf
Richterin
am Landgericht

Feistritzer
Vorsitzender Richter
am Landgericht



Beglaubigt
Itzehoe, 19.04.2022

Erb
Justizamtsinspektorin