

Amtsgericht Neuss
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§ 16 Abs. 2 WEG

- 1. Es steht den Wohnungseigentümern frei, dass die Kosten für konkrete Erhaltungsmaßnahmen von Fenstern, die sich im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden, von dem jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden.**
- 2. Zulässig ist jeder Maßstab, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.**
- 3. Zu strenge Anforderungen verbieten sich aber, weil jede Änderung des Verteilungsmaßstabs sich zwangsläufig auf die Kostenlast eines oder mehrere Wohnungseigentümer auswirkt.**

AG Neuss; Urteil vom 13.05.2022; Az.: 82 C 2432/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft Q.-straße in C.

Es fand eine Eigentümerversammlung statt, in der unter L1 der Beschlussvorschlag „Beschluss über die Erneuerung der Ladenfenster in den Läden L2 und L3 in der V.-straße, Einheiten ___ und ___ (ehem. Mieter L.). Die Kosten der Erneuerung trägt die WEG.“ mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen abgelehnt wurde.

Die Klägerseite trägt vor, dass die Ablehnung des Beschlusses nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Die Fenster der Wohnungseigentumseinheiten des Klägers seien erneuerungsbedürftig (Bl. ___ der Akte). Bei den gegenständlichen Fenstern handele es sich um gemeinschaftliches Eigentum, sodass daher grundsätzlich die WEG zur Erneuerung verpflichtet sei, soweit diese vorhandenen Fenster einen Beschädigungsgrad aufweisen würden der eine Neuherstellung erfordere (Bl. ___ der Akte).

Jeder einzelne Wohnungseigentümer habe einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG. (Bl. ___ der Akte). Wenn die Wohnungseigentümer eine notwendige Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung nicht treffen würden, könne jeder Wohnungseigentümer eine Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG erheben (Bl. ___ der Akte). Soweit im Rahmen der Beschlussersetzungsklage eine Vorbefassung der Wohnungseigentümer erfolgen müsse, so sei dies in der Wohnungseigentümerversammlung erfolgt (Bl. ___ der Akte). Die Einschätzung der Wohnungseigentümer in der Versammlung, wonach jeder Eigentümer seine Fenster selbst instand zu setzen habe und dies auch so beschlossen sei, zeige, dass eine solche Vorbefassung stattgefunden habe (Bl. ___ der Akte).

Die Klägerseite beantragt,

1. den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zu L1:

„Beschluss über die Erneuerung der Ladenfenster in den Läden L2 und L3 in der V.-straße, Einheiten ___ und ___ (ehem. Mieter L.). Die Kosten der Erneuerung trägt die WEG.“

für ungültig, hilfsweise für nichtig, zu erklären;

2. im Wege der Beschlussersetzung festzulegen:

a. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der Ermittlung von Maßnahmen zur Erneuerung der Fenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers im Erdgeschoss zu beauftragen. Der Sachverständige soll dabei auch die jeweilige Kostenschätzung vornehmen.

b. Die Kosten der Beauftragung des Sachverständigen werden auf die Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt.

c. Die Wohnungseigentümer beschließen, alle Fenster im Mietbereich/Eigentumsbereich des Klägers zu ersetzen.

d. Der Verwalter soll drei Angebote von Fachfirmen einholen und den Auftrag an den kostengünstigsten Anbieter vergeben.

e. Die Kosten tragen die Wohnungseigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

f. Der Verwalter wird beauftragt, eine Sonderumlage in Höhe des Auftragswerts und entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile von den Wohnungseigentümern zu erheben, soweit die Instandhaltungsrücklagen der WEG für eine Auftragserteilung nicht ausreichend sind und den Auftrag erst nach vollständigen Gutschriften zu erteilen sowie Rückstände der Sonderumlage gerichtlich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer durchsetzen zu lassen.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagtenseite trägt vor, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.

Zum Sach- und Streitstand im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet, sodass die Klage gemäß § 331 Abs. 2 ZPO abzuweisen ist.

A.

Die Klage ist zulässig. Die Klageerhebungsfrist gemäß § 45 S. 1 WEG sowie die Klagebegründungsfrist gemäß § 45 S. 1 WEG sind jeweils eingehalten.

B.

Die Klage ist im Hinblick auf den Antrag zu 1) unbegründet.

I.

Ein Beschluss ist auf die Anfechtung eines Eigentümers hin vom Gericht für ungültig zu erklären, wenn die Beschlussfassung oder der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ein Beschlussmangel kann auf

formellen Fehlern bei den Abläufen, die zu dem Entstehen eines Beschlusses führen oder auf inhaltlichen Fehlern beruhen (Emmerich in: Bärmann/Pick, WEG, 20. Aufl. 2020, § 23 Rn. 83).

II.

Die Ablehnung des gegenständlichen Beschlussantrags, wonach die Erneuerung der Ladenfenster in den Wohnungseinheiten des Klägers auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen sollte, widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn es steht den Wohnungseigentümern frei, dass die Kosten für konkrete Erhaltungsmaßnahmen von Fenstern, die sich im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden, von dem jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden. Daher widerspricht auch die Ablehnung eines Beschlussantrags, wonach die Kosten der Erneuerung der Fenster von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen seien, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Zunächst ist festzustellen, dass es sich bei der Erneuerung von schadhafte Fenstern, um eine Maßnahme der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG. Grundsätzlich obliegt die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums der Gemeinschaft gemäß § 18 Abs. 1 WEG, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG (vgl. Falkner in: BeckOGK, 1.12.2020, WEG § 16 Rn. 90). Die Kosten der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hat gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

2. Die Wohnungseigentümer können jedoch gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Einzelne Kosten in diesem Sinne sind konkret bestimmbare, einmalig anfallende Positionen, zum Beispiel – wie hier – eine konkrete Erhaltungsmaßnahme. Die Wohnungseigentümer können die Kosten für einen Fensteraustausch dem Sondereigentümer zuweisen, in dessen Bereich sich die betreffenden Fenster befinden (Hügel in: BeckOK, BGB, 61. Ed. 01.02.2022, WEG § 16 Rn. 18).

3. Der Beschluss muss billigem Ermessen entsprechen; ein sachlicher Grund für die Änderung ist indes nicht erforderlich. Den Wohnungseigentümern steht aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts sowohl für das „Ob“ einer neuen Regelung als zugleich für das „Wie“ ihrer Ausführung ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Die Veränderung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels setzt nicht voraus, dass einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt sind oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist. Mangels abweichender gesetzlicher Vorgaben hat ein wohnungseigentumsrechtlicher Beschluss nämlich nur dem Gebot der ordnungsmäßigen Verwaltung zu entsprechen und darf damit nicht willkürlich sein. Ein solcher Beschluss ist aus diesem Grund auch nur begrenzt

gerichtlich überprüfbar. Zulässig ist jeder Maßstab, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Zu strenge Anforderungen verbieten sich aber, weil jede Änderung des Verteilungsmaßstabs sich zwangsläufig auf die Kostenlast eines oder mehrere Wohnungseigentümer auswirkt (Hügel in: BeckOK, BGB, 61. Ed. 01.02.2022, WEG, § 16 Rn. 19).

4. Insofern ist eine Kostenregelung, dass die die Kosten der Erhaltung jener zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörender Gegenstände nach Gebrauchs- beziehungsweise Einwirkungsmöglichkeit verteilt werden, nicht zu beanstanden. Hierzu zählen insbesondere die Erhaltungskosten sämtlicher im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befindlichen (Außen-)Fenster und (Außen-)Türen (Scheller in: MüKo, BGB, 8. Auflage 2021, WEG § 16 Rn. 62).

5. Mithin widerspricht auch die Ablehnung eines Beschlussantrags, wonach die Kosten der Erneuerung der Fenster von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen seien, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn es im Ermessen der Wohnungseigentümer eine gegenteilige Regelung zu treffen, die Kosten für konkrete Erhaltungsmaßnahmen von Fenstern, die sich im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden, von dem jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden.

C.

Die Klage ist im Hinblick auf den Antrag zu 2) unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf die begehrten Beschlüsse.

I.

Jeder Wohnungseigentümer hat nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG einen Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Zur ordnungsgemäßen Verwaltungsgemeinschaft des Eigentums gehört nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Unterbleibt diesbezüglich eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

II.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Ermessensspielraum. Sie darf also durch ihre Organe selbst einschätzen, was sie als ordnungsmäßige Verwaltung bewertet. Bewegt sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer innerhalb dieses Ermessens bei der ordnungsgemäßen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, kann kein Wohnungseigentümer darüberhinausgehendes verlangen (Skauradszun in: BeckOGK, WEG, 1.12.2021, § 18 Rn. 44). Kein Beurteilungsspielraum bei der ordnungsgemäßen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums besteht lediglich in Fällen, in denen die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist; in diesem Fall entspricht nur ihre Vornahme billigem Ermessen, so dass jeder einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung der Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 4 WEG hat (Engelhardt in: MüKo, BGB, 8. Aufl. 2020, WEG, § 21 Rn. 12, 13).

III.

Ist der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – wie hier – ein Ermessen eingeräumt, hat eine Beschlussersetzungsklage dementsprechend nur dann Erfolg, wenn der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf den begehrten Beschluss hat, das Ermessen der Wohnungseigentümergeinschaft also auf null reduziert ist (Skauradszun in: BeckOGK, WEG, 01.09.2021, § 44 Rn. 50).

IV.

Eine Ermessensreduzierung auf null im Hinblick auf die begehrten Beschlüsse liegt hier nicht vor.

Wie oben ausgeführt, ist eine Regelung, dass die die Kosten der Erhaltung jener zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörender Gegenstände nach Gebrauchsbeziehungsweise Einwirkungsmöglichkeit verteilt werden, nicht zu beanstanden. Hierzu zählen insbesondere die Erhaltungskosten sämtlicher im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befindlichen (Außen-)Fenster und (Außen-)Türen (Scheller in: MüKo, BGB, 8. Auflage 2021, WEG § L3 Rn. 62). Es steht mithin im Ermessen der Wohnungseigentümer, die Kosten für die Erneuerung von Außenfenstern im räumlichen Bereich eines Sondereigentums auf die betreffenden Sondereigentümer zu verteilen.

Damit liegt eine Ermessensreduzierung auf null im Hinblick auf die begehrten Beschlüsse hier nicht vor.

D.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf bis 4.000,00 EUR festgesetzt.