

Landgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 21 WEG

- 1. Zwar kann jeder Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 2 S. 1 WEG einen Beschluss über das "Ob" privilegierter baulichen Veränderungen verlangen; dies beinhaltet aber keinen Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Durchführung.**
- 2. Aufgrund des Ermessens können die Eigentümer auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung mitbeschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben macht.**
- 3. Die mit dem angefochtenen Beschluss erfolgte Gestattung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung ein Angebot nicht vorliegt, sondern auf ein erst noch vorzulegendes Angebot eines "Fachbetriebes" nicht näher bestimmten Inhalts verweist.**
- 4. Eine Wall-Box darf nur von einer Fachfirma errichtet werden, die im Installateursverzeichnis des Netzbetreibers eingetragen ist (§§ 13, 19 NAV).**
- 5. Erforderlich ist auch eine gebotene Regelung zur Verantwortung für den Unterhalt und die Wartung. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Eigentümer hiervon im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung bei Beschlussfassung absehen oder die Verantwortung bei der Gemeinschaft belassen wollten, zumal jedenfalls die Wallbox im Eigentum des bauwilligen Eigentümers steht und auch deren regelmäßige Wartung zum Ausschluss von Gefahren notwendig erscheint.**
- 6. Maßgeblich kommt hinzu, dass der Beschluss sich auch nicht zu Fragen des Versicherungsschutzes verhält und auch nicht ersichtlich ist, dass die Eigentümer sich hiermit vor Beschlussfassung auseinandergesetzt und ihr Ermessen ausgeübt haben.**

LG Frankfurt, Urteil vom 22.12.2022; Az.: 2-09 S 31/22

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 27.05.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main (Az.:33 C 2004/21 (52)) aufgehoben und der auf der Eigentümerversammlung vom 26.05.2021 zu TOP 5.2 gefasste Beschluss für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits I. und II. Instanz hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin - Wohnungseigentümerin und Mitglied der Beklagten - und die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses, mit dem einem Miteigentümer die Installation einer Ladestation für ein Elektrofahrzeug in der Tiefgarage gestattet wurde.

Am 26.05.2021 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf welcher ausweislich der in Bezug genommenen Niederschrift (Anlage K 1, Bl. 3ff.) unter TOP 5.2 "Einzelmaßnahmen - Antrag des Miteigentümers (___) auf Installation einer Ladestation (unter 11Kw) für seinen Tiefgaragenplatz" der folgende streitgegenständliche Beschluss gefasst wurde:

"Die Eigentümergeinschaft gestattet dem Miteigentümer (___) die Installation einer elektrischen Ladestation (unter 11KW) an seinen Tiefgaragenstellplatz unter nachfolgenden Auflagen:

- Sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus werden durch den beantragenden Eigentümer übernommen
- Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebs
- Anschluss der Ladestation an den privaten Stromzähler
- Ordnungsgemäße und brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen"

Die entsprechenden Unterlagen sind der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggfs. zu genehmigen."

Bereits geraume Zeit vor dieser Versammlung hatte die Hausverwaltung bei der Versicherung eine Nachfrage zu Elektroautos und Tiefgaragen gehalten und von dort mit der inhaltlich in Bezug genommenen Email vom 22.01.2020 (Anlage B1, Bl.

24) die Antwort erhalten, dass es sich bei Einhaltung der "rechtlichen Bestimmungen (DIN, VDI, VDE, DGUV)" nicht um eine Gefahrerhöhung handle.

Mit Klageschrift vom 25.06.2021 - der Beklagten zugestellt am 14.07.2021, nachdem die unter dem 05.07.2021 anforderten Kosten am 08.07.2021 eingezahlt worden waren - hat die Klägerin den vorgenannten Beschluss zu Top 5.2 angefochten und ihre Anfechtungsklage auch mit dem inhaltlich in Bezug genommenen Schriftsatz vom 23.07.2021 (Bl. 18 ff.) begründet.

Die Klägerin ist insbesondere der Auffassung, dass die vorgesehenen Auflagen unzureichend seien. So fehle die generelle Verpflichtung des Miteigentümers zur fachgerechten Installation, der fachgerechten regelmäßigen Wartung (nach Herstellerangaben), der fachgerechten Instandsetzung (im Schadensfall), der fachgerechten Erneuerung und des fachgerechten Rückbaus (soweit erforderlich) der Ladestation sowie die Verpflichtung des Miteigentümers, dass dieser für die vorgeschriebenen Installations-, Erhaltungsmaßnahmen etc. einen zertifizierten Fachbetrieb beauftragen müsse und entsprechende Nachweise zu liefern habe. Ferner werde auch keine Haftung für eventuelle Beschädigung am Gebäude im Zusammenhang mit der Installation geregelt. Die Installation berühre auch nicht nur den Brandschutz im Hinblick auf die Leitungen zum privaten Stromzähler, sondern der Brandschutz sei insgesamt für die Tiefgarage im Hinblick auf den Einbau einer Ladestation und das beabsichtigte Laden von Elektrofahrzeugen zu prüfen. Beim Laden bestehe ein thermisches Risiko, so dass zwingend vorab ein Brandschutzgutachten vom beantragenden Miteigentümer auf dessen Kosten einzuholen sei. Zudem sei in diesem Zusammenhang auch zu prüfen, inwieweit der bestehende Versicherungsschutz der Gemeinschaft berührt werden und ggf. erweitert oder modifiziert werden müsse. Sollte es zu Beitragserhöhungen kommen, müssten diese vom Miteigentümer getragen werden. All dies berücksichtige der Beschluss nicht.

Die Klägerin hat vor dem Amtsgericht beantragt,

den in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft (___) am 26.05.2021 zu TOP 5.2. "Einzelmaßnahmen - Antrag des Miteigentümers (___) auf Installation einer Ladestation (unter 11 Kw) für seinen Tiefgaragenplatz" gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte verteidigt den Beschluss und ist insbesondere der Auffassung, dass durch den Beschluss eine fachgerechte Installation gefordert werde, da die Vorlage eines Angebotes eines Fachbetriebes als Maßstab bestimmt worden sei. Eine Ersatzpflicht im Schadensfall ergebe sich bereits aus den allgemeinen gesetzlichen Regelungen und habe nicht explizit vorgesehen werden müssen. Vom bauwilligen

Miteigentümer sei auch nicht die Vorlage eines Brandschutzgutachtens zu fordern. Vielmehr sei die vorgesehene Auflage einer brandschutzkonformen Installation ausreichend. Weitergehende Anforderungen stünden im Ermessen der Gemeinschaft. Anzeichen dafür, dass durch die Installation der bestehende Brandschutz nachteilig verändert würde, seien nicht ersichtlich und von der Klägerin auch nicht konkret vorgetragen. Der bauwillige Miteigentümer sei auch weder zur Anfrage an den Versicherer noch zur Tragung von Mehrkosten im Falle einer Prämienerrhöhung zu verpflichten gewesen. Die Abwälzung einer etwaigen Kostensteigerung stünde im Ermessen der Beklagten. Zudem sei eine Erhöhung der Beiträge gemäß Mitteilung der Versicherung vom 20.01.2020 auch nicht gegeben.

Das Amtsgericht hat mit seinem am 27.05.2022 verkündeten Urteil, auf dessen Inhalt (Bl. 45 f.) Bezug genommen wird, die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass das der Beklagten zustehende Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt worden sei. Die Auflage, ein aussagefähiges Angebot eines Fachbetriebes vorzulegen, beinhalte die Verpflichtung des Miteigentümers zur fachgerechten Installation, fachgerechten Instandsetzung, fachgerechten Erneuerung und Rückbau. Da die Vorlage eines Angebots eines Fachbetriebes als Maßstab bestimmt worden sei, beinhalte diese Auflage bereits, dass die Arbeiten auch fachgerecht vorgenommen werden müssten. Eine Haftung des beantragenden Miteigentümers für Folgeschäden müsse nicht explizit aufgenommen werden, da sich diese bereits aus dem Gesetz ergebe. Es sei auch nicht erforderlich, vorab ein Brandschutzgutachten einzuholen. Es genüge, dass dem beantragenden Miteigentümer eine brandschutzkonforme Installation aufgegeben werde, die beauftragte Fachfirma habe die Einhaltung der Brandschutzvorschriften sodann ohnehin zu prüfen. Der Versicherungsschutz im Hinblick auf den Einbau einer Ladestation sei durch die Beklagte vorab überprüft worden, wie sich aus einer vorgelegten Email der Versicherung ergebe.

Mit ihrer form- und fristgerecht erhobenen Berufung wendet sich die Klägerin gegen dieses Urteil und begehrt weiterhin die Ungültigkeitserklärung des angefochtenen Beschlusses.

Sie trägt zur Begründung unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens insbesondere vor, dass sowohl der Beschluss als auch das Urteil offenlasse, was unter einem Fachbetrieb zu verstehen sei. Die Installation einer Ladestation bedürfe nach § 13 Abs. 2 NAV einer besonderen Qualifikation in Gestalt der Eintragung in das Installateurverzeichnis des Netzbetreibers. Eine Prüfung eines einzuholenden Angebots durch die Hausverwaltung genüge nicht. Hinsichtlich des Brandschutzes gehe es um die gesamte Tiefgarage und dies könne nur durch einen Brandschutzbeauftragten beurteilt werden.

Schließlich könnten sich durch den Einbau auch andere Risiken verwirklichen, die nicht von

der Gebäudeversicherung umfasst seien. Geboten sei eine gesonderte Elektronikversicherung. Wegen der Einzelheiten und im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Berufungsbegründung (Bl. 76 ff.) Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 27.05.2022, Aktenzeichen 33 C 2004/21 (52), wird der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft (___) am 25.06.2021 zu TOP 5.2 "Einzelmaßnahmen - Antrag des Miteigentümers (___) auf Installation einer Ladestation (unter 11 Kw) für seinen Tiefgaragenplatz" gefasste Beschluss für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Amtsgerichts sowie den angefochtenen Beschluss, der bestimmt genug sei und ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Die Auflagen seien ausreichend. Wegen des weiteren Vorbringens und der Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 27.09.2022 (Bl. 90 ff.) verwiesen.

Im Übrigen und wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftsätze

sowie den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, sie wurde insbesondere form- und fristgerecht ein gelegt sowie begründet.

Die Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

Der zu TOP 5.2 gefasste Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war auf die mit der Berufung weiterverfolgte Anfechtungsklage hin für ungültig zu erklären.

Nach § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Zwar kann jeder Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 2 S. 1 WEG einen Beschluss über das "Ob" solcher privilegierter baulichen Veränderungen verlangen; dies beinhaltet aber keinen Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Durchführung. Darüber entscheiden gem. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (Kempfle, in: BeckOGK WEG, Stand: 01.06.2022, § 20 Rn. 163). Aus § 20 Abs. 2 S. 2 WEG folgt zugleich, dass die Eigentümer bei Beschlüssen über die Durchführung baulicher Veränderungen i.S.d. § 20 Abs. 2 S. 1 WEG ein weites Ermessen haben, das indes durch den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung beschränkt wird (Kempfle, in: BeckOGK WEG, Stand: 01.06.2022, § 20 Rn. 165; BR-Drs. 168/20, 71) und daher auch zur Anfechtbarkeit führen kann. Gemäß § 18 Abs. 2 WEG muss der Beschluss daher dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen, was Raum für eine Einzelbetrachtung schafft, in die alle Umstände des jeweiligen Falls einzustellen sind.

Aufgrund des Ermessens können die Eigentümer auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung mitbeschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben macht. Zu den möglichen Bedingungen/Auflagen werden dabei insbesondere gezählt: Leistung eines Kostenvorschusses, Verwendung bestimmter Materialien oder Vorgabe von Techniken (z.B. Verlegung unter Putz; Typ der Ladestation), Vorgaben hinsichtlich der Örtlichkeit, Abschluss einer Versicherung, Ausführung durch qualifizierte Fachfirma (vgl. Hügel, BeckOK BGB, 62. Edition, Stand: 1.5.2022, § 20 WEG Rn. 22; Elzer, in: BeckOK WEG, 49. Edition, Stand: 01.07.2022: § 20 Rn. 110, Riecke, ZWE 2022, 20, 29). Ebenso wie die bauliche Veränderung, die gestattet wird, müssen auch Vorgaben hinreichend bestimmt sein. Es muss für jeden klar sein, was wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet/verändert/eingebaut wird (Riecke, ZWE 2022, 20, 29). Unter Heranziehung dieser Maßstäbe war der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären, da die vorgesehenen Auflagen auch unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht genügen.

Der Beschluss sieht zwar als erste Auflage vor, dass sämtliche Kosten der gestatteten Installation und von aufgeführten Folgemaßnahmen (Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus) vom bauwilligen Miteigentümer zu tragen sind, was als solches unbedenklich ist und sich ohnehin aus § 21 Abs. 1 WEG ergibt (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 6 Rn. 193; vgl. auch Riecke, ZWE 2022, 20, 31).

Der Beschluss knüpft die Gestattung der Installation einer elektrischen Ladestation mit der zweiten vorgesehenen Auflage aber lediglich an die "Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebes", wobei die entsprechenden Unterlagen der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggfs. zu genehmigen sind. Die mit dem angefochtenen Beschluss erfolgte Gestattung bezieht sich demzufolge nicht auf ein im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorliegendes Angebot (hierzu: Riecke, ZWE 2022, 20, 31), sondern auf ein erst noch vorzulegendes Angebot eines "Fachbetriebes" nicht näher bestimmten Inhalts. Dies begegnet durchgreifenden Bedenken. Abgesehen von der Umschreibung "elektrische Ladestation (unter 11kw)" wurde weder die gestattete Ladeeinrichtung, etwa durch Angabe von Hersteller und Typbezeichnung, noch die notwendigen Maßnahmen zur Anschlussverlegung, etwa der Ort von Kernbohrungen und Leitungsverlegungen, näher bezeichnet, sondern mangels Regelung scheinbar dem bauwilligen Eigentümer überlassen. Zugleich wurde indes Prüf- und Genehmigungsvorbehalt für die Hausverwaltung vorgesehen, wobei die Kriterien zur Überprüfung nicht hinreichend klar vorgegeben sind.

Zwar wurde mit dem Beschluss vom bauwilligen Miteigentümer die "Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebes" gefordert, womit offenkundig die Durchführung durch einen Fachbetrieb gefordert werden sollte. Mit der Berufungsbegründung wird aber zu Recht darauf abgehoben, dass es nach § 13 NAV der Eintragung des Elektroinstallateurs in das Verzeichnis der Bundesnetzagentur bedarf. Denn um auszuschließen, dass von der elektrischen Anlage Gefahren oder Rückwirkungen insbesondere für das Stromnetz ausgehen, ist vorgesehen, dass die Errichtung, Erweiterung und Änderung von Anlagen vom Netz-betreiber selbst oder von einem Installationsunternehmen durchgeführt wird, das in ein Installateursverzeichnis des Netzbetreibers eingetragen ist (§§ 13, 19 NAV). Es wurde indes bis zuletzt nicht dargetan noch ist ersichtlich, dass dies den Eigentümern bei Beschlussfassung bekannt, von diesen auch gewollt gewesen wäre und von der Hausverwaltung als zu beachtende Maßgabe für das vorzulegende Angebot anerkannt wurde.

Ferner wurde auch eine Regelung dahin, dass bzw. ob dieses vorzulegende Angebot über die gestattete Installation der Ladestation auch deren regelmäßige Wartung durch einen Fachbetrieb umfasst, nicht getroffen. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts kann nicht davon ausgegangen werden, dass in der zweiten Auflage auch die Verpflichtung des Miteigentümers zur fachgerechten Instandsetzung, fachgerechten Erneuerung und Rückbau enthalten sei. Hierfür mangelt es an Anhaltspunkten im Beschluss. Vielmehr fehlt jedenfalls eine gebotene Regelung zur Verantwortung für den Unterhalt und die Wartung (hierzu: Hogenschurz in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 20 WEG, Rn. 53). Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Eigentümer hiervon im Rahmen ihrer Ermessensentscheidung bei Beschlussfassung absehen oder die Verantwortung bei der Gemeinschaft belassen wollten, zumal jedenfalls die Wallbox im Eigentum des bauwilligen Eigentümers steht (siehe: Dötsch, ZWE 2020, 215, 224) und auch deren regelmäßige Wartung zum Ausschluss von Gefahren notwendig erscheint. Zwar wurde im Beschluss u.a. für die Wartung - wegen § 21 Abs. 1 WEG deklaratorisch - die Übernahme der Kosten durch den Eigentümer vorgesehen, ohne hierfür jedoch in der Sache eine Regelung (insb. Häufigkeit und Nachweis der

Wartung, Wartung durch welchen Betrieb) zu treffen. Die Beklagte hat zudem in der Klageerwiderung selbst deutlich gemacht, dass das Erfordernis einer "fachgerechten" Ausführung genauso wie einer "fachgerechten" Wartung ihrer Ansicht nach obsolet und nicht erforderlich sei, da nicht fachgerechte Arbeiten zu einem Mangel am Gemeinschaftseigentum führten, deren Ursache der Bauwillige gesetzt habe und daher auch in Anspruch zu nehmen sei. Die Verantwortlichkeit für die Wartung wird demzufolge offenbar beim bauwilligen Miteigentümer gesehen, ohne dass hierzu indes eine in diesem Fall gebotene nähere Regelung hierfür im Beschluss getroffen wäre. Maßgeblich kommt hinzu, dass der Beschluss sich auch nicht zu Fragen des Versicherungsschutzes verhält und auch nicht ersichtlich ist, dass die Eigentümer sich hiermit vor Beschlussfassung auseinandergesetzt und ihr Ermessen ausgeübt haben. So wird mit Blick auf die Ermessensausübung für erforderlich erachtet, dass der Ausbauwillige auch Gefahren und vor allem Nachteile in der Gebäudeversicherung ausschließen und etwaige (Mehr-)Kosten infolge einer Vertragsanpassung nach Anzeige einer Gefahrerhöhung tragen muss (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 6 Rn. 193; Dötsch, ZWE 2020, 215, 220). Zudem kommt auch die Pflicht zum Abschluss und laufenden Nachweis einer Versicherung von Schäden an und für die Wallbox in Frage (Hogenschurz in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 20 WEG, Rn. 53).

Ob und welche Regelung bezüglich des Versicherungsschutzes im Gestattungsbeschluss getroffen wird, mag zwar - zumindest teilweise - im Ermessen der Eigentümer stehen. Die Eigentümer müssen sich zur ordnungsgemäßen Ausübung ihres Ermessens aber zumindest der insoweit relevanten Gesichtspunkte gewahr sein, da andernfalls ein Ermessensnichtgebrauch und damit ein Anfechtungsgrund gegeben ist.

Vorliegend ist bis zuletzt weder vorgetragen noch aus der Versammlungsniederschrift ersichtlich, dass die Eigentümer, auf die es insoweit ankommt, die Frage des Versicherungsschutzes bedacht und hierüber bei Beschlussfassung ihr Ermessen ausgeübt haben. Soweit die Beklagtenseite in diesem Kontext auf eine Email-Antwort der Versicherung vom 22.01.2020 verweist, so ist schon weder dargetan noch ersichtlich, dass die Eigentümer im Zusammenhang mit der gegenständlichen Beschlussfassung oder überhaupt Kenntnis über deren Inhalt hatten. Zudem war diese Auskunft zum Zeitpunkt der hier gegenständlichen Beschlussfassung am 26.05.2021 bereits über ein Jahr alt. Es kommt hinzu, dass die Versicherung ausweislich der Email nur dann keine Gefahrerhöhung annimmt, wenn durch die Ladestation "die rechtlichen Bestimmungen (DIN, VDI, VDE, DUV) eingehalten werden". Zu diesen rechtlichen Bestimmungen verhält sich wiederum der Beschluss nicht, der lediglich undifferenziert die Vorlage eines Angebots eines Fachbetriebes und zudem als weitere Auflage die "brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen" fordert. Insoweit wurde dem bauwilligen Miteigentümer entgegen der Klagebegründung nicht - was weitergeht und auch die Wallbox mit umfassen würde - die brandschutzkonforme Installation der elektrischen Ladestation, sondern nur die brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Leitungen auferlegt.

Vor diesem Hintergrund mangelt es auch an einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung hinsichtlich des Versicherungsschutzes, wobei dahinstehen kann, ob es hinsichtlich des Brandschutzes weitergehende Anforderungen zu beachten gilt und ob es - wie dies von Klägerseite gefordert wurde - der Einholung eines Brandschutzgutachtens bedarf oder die Auflage einer brandschutzkonformen Installation der gesamten Anlage (nicht nur der Leitungen!) ausgereicht hätte. Der klägerische Vortrag, der sich auf ein thermisches Risiko beim Laden bezieht, dürfte insoweit ohnehin ungenügend sein, da jedenfalls nach der gerichtsbekanntem Einschätzung des TÜV Hessen beim Parken und Laden von Elektrofahr zeugen in Tiefgaragen keine besonderen Risiken entstehen, wenn die vorhandenen Brandschutzanforderungen der Baugenehmigung erfüllt sind und die Elektroinstallation der Ladepunkte fachmännisch installiert und gewartet werden (siehe: <https://www.tuevhes sen.de/1456/haeufig-gestellte-fragen-zum-brandschutz-bei-ladestationen-mit-batteriepufferspeichern-faq/>).

Ohne konkreten Vortrag, dass und warum im jeweiligen Einzelfall die gesamte Tiefgarage brandschutzrechtlich - insbesondere wenn eine Installation durch einen Fachbetrieb vorgesehen ist - betroffen sein sollte, dürfte kein Brandschutzgutachten zu fordern sein, weil dies mit erheblichen Kosten und Aufwand verbunden wäre und daher den privilegierten Anspruch nach § 20 Abs. 2 WEG vielfach faktisch aushöhlen würde.

Der Beschluss ist hinsichtlich der Auflagen auch nicht teilbar, da Gegenstand der Ermessensentscheidung gerade das Auflagenbündel war, so dass auch keine isolierte Teilungültigkeit entsprechend § 139 BGB angenommen werden kann. Es kann nicht angenommen werden, dass der Beschluss auch ohne eine der Auflagen gefasst worden wäre, so dass der Beschluss insgesamt für ungültig zu erklären war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit findet ihre Grundlage in §§ 708 Nr.

10, 711, 713 ZPO.

Die Revision war zuzulassen, da eines der Hauptziele der WEG-Reform gerade die Förderung der Elektromobilität durch die Umsetzung von Vereinfachungen bei der Einrichtung privater Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Wohnungseigentumsanlagen war und es zu Gestattungsbeschlüssen für privilegierte Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG - soweit ersichtlich - noch keine obergerichtliche Rechtsprechung gibt.

Die Streitwertfestsetzung folgt der unangefochten gebliebenen (vorläufigen) Festsetzung durch das Amtsgericht und beruht auf § 49 S.1 GKG, wonach der

Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen ist. Nach den unbestrittenen Angaben in der Klageschrift ist von Anschaffungskosten für die Ladestation von 1.000,00 € und weiteren Kosten (für Installation, möglicher Rückbau und Wartung) von jedenfalls 4.000,00 € auszugehen, sodass sich ein Gesamtinteresse von 5.000,00 € ergibt.

Die Grenzen des § 49 S. 2 GKG werden hierbei nicht berührt.