

Amtsgericht Hamburg

BESCHLUSS

§§ 14, 22 WEG; 554 a BGB

- 1. Beschlüsse von Wohnungseigentümerversammlungen sind wegen ihrer Wirkungserstreckung auf spätere Rechtsnachfolger (§ 10 Abs.3 WEG) der jetzigen Wohnungseigentümer so zu fassen, daß das in ihnen Gewollte aus ihnen klar hervorgeht, um späteren Streit der Eigentümer über die Reichweite und den Inhalt von vornherein zu vermeiden.**
- 2. Eine Beschlussfassung über den nachträglichen Einbau eines Fahrstuhl als bauliche Veränderung i.S.d. § 22 WEG ist zu unbestimmt, wenn wesentliche Fragen nicht geklärt sind.**
- 3. Hierzu gehören der genaue Einbauort des Fahrstuhls, der Typ des Fahrstuhls, Klärung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, die Frage der Erhaltung des übrigen Treppenhauses, das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie einer Bausicherheitsleistung durch den betreibenden Eigentümer, die Frage einer Rückbauverpflichtung sowie die Frage der Nutzungsbefugnis.**
- 4. Ist ausweislich der Teilungserklärung eine bauliche Veränderung nur mit Zustimmung des Verwalters erlaubt, stellt dies eine zusätzliche Bedingung zu § 22 WEG auf und verdrängt diesen nicht.**
- 5. Ein Fahrstuhleinbau ist auch nachteilig und unverhältnismäßig, wenn mildere Mittel (z.B. Treppenlift) zur Verfügung stehen, um die gesundheitliche Beeinträchtigung eines Miteigentümers zu substituieren.**
- 6. Nach § 554a Abs. 2 BGB kann der Vermieter die Maßnahme von einer Rückbausicherheitsleistung abhängig machen. Bei einer hiesigen "analogen" Anwendung stünde die Eigentümergemeinschaft anstelle des "Vermieters". Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, den Antragsteller dieses gesetzliche Recht zu beschneiden. Die Antragsgegner aber wollen einen solchen Rückbau nicht vorsehen oder ermöglichen, da sie eine dauerhafte, statt einer temporären Lösung begehren. Für eine so weit reichende Problemlösung haben sie kein Rechtsschutzbedürfnis, da weniger einschneidende Maßnahmen zur Verfügung stehen. Die Antragsgegner können den Antragstellern keine Wertverbesserung des Hauses aufdrängen, weshalb dahinstehen kann, ob der streitige Fahrstuhleinbau eine solche wäre.**

AG Hamburg, Beschluß vom 26.05.2005; Az.: 102 c II 6/05

Tenor:

I. Der Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung v. 14.12.2004 zu Tagesordnungspunkt 1 wird für ungültig erklärt.

II. Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens haben die Antragsgegner als Gesamtschuldner zu tragen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

III. Der Geschäftswert wird auf EUR 11.000,-- festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragsteller sind (in ideeller Gemeinschaft) selbstnutzende Wohnungseigentümer der Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 in der WEG 76 in Hamburg. Die Antragsgegnerin zu 1.) ist Eigentümerin der Wohnung Nr. 3 im I.OG, die sie gemeinsam mit ihrem 75-jährigen, an Lungenfibrose mit zunehmender Geh- und Atemschränkung erkrankten, Ehemann seit 1981 bewohnt; der Antragsgegner zu 2.) ist mit seiner Familie selbstnutzender Eigentümer der Wohnung Nr. 4 im II. OG seit d. J. 2003. Das Haus hat inkl. EG nur drei Etagen nebst Keller. Es bestehen nur 4 Wohneinheiten. Die Beteiligten sind durch Teilungserklärung v. 16.12.1980 (Anl. Ast.2) verbunden. Die weitere Beteiligte ist die bestellte WEG-Verwaltung.

Bereits auf der Eigentümerversammlung v. 13.9.2004 war auf Initiative der Antragsgegnerin G. wegen der infolge der Krankheit ihres Ehemannes bei diesem auftretenden Bewegungseinschränkungen der Einbau eines Fahrstuhles erörtert worden. Nach weiteren Diskussionen und auch teilweisen Ortsbesichtigungen von anderweit eingebauten Fahrstühlen von anbietenden Firmen fasste die Eigentümerversammlung v. 14.12.2004 zu TOP 1 unter Bezugnahme auf eine "Anlage 1" mehrheitlich (Abstimmung gem. § 10 TE nach MEA) den Beschluß, einen Fahrstuhl einbauen zu lassen (auf das Protokoll gem. Anl. Ast.1 wird Bezug genommen). Die Kosten des Einbaus in Höhe von "voraussichtlich EUR 110.000,--" nebst Folgekosten wollten die Antragsgegner tragen.

Die Antragsteller halten diesen Beschluß mangels in Bezug genommener Angebote für unbestimmt und, da es sich um eine bauliche Veränderung mit Nachteilwirkung (Durchbruch Fundament, Geräuschbelästigungsgefahr, etc.) handele, für ungültig, insbesondere, da sie einem Treppenlift, als milderem Mittel für die Bedürfnisse des Ehemannes der We.erin G. zustimmen würden (unter den üblichen Bedingungen).

Die Antragsgegner halten den Beschluß für ausreichend bestimmt und die bauliche Veränderung wegen der gesundheitlichen Bedürfnisse des Ehemannes der WE.erin G. für gerechtfertigt. Sie können keine Nachteile durch den Einbau erkennen, sondern im Gegenteil eine Wertverbesserung des Hauses.

II.

Der gem. § 43 Abs.1 Ziff.4 WEG zulässige und rechtzeitig angefochtene ETV-Beschluß ist für ungültig zu erklären (§ 23 Abs.4 WEG).

1. Der Beschluß ist bereits unbestimmt und aus dem Protokoll der ETV v. 14.12.2004 nicht geltungserhaltend ergänzend auslegbar:

Beschlüsse von Wohnungseigentümersammlungen sind wegen ihrer Wirkungserstreckung auf spätere Rechtsnachfolger (§ 10 Abs.3 WEG) der jetzigen Wohnungseigentümer so zu fassen, daß das in ihnen Gewollte aus ihnen klar hervorgeht, um späteren Streit der Eigentümer über die Reichweite und den Inhalt von vornherein zu vermeiden (Bärmann-Pick-Merle (B.P.M.), 9.Aufl., WEG, § 23 Rz.52 -57, § 43 Rz.59). Der hiesige Beschluß nimmt Bezug auf eine auf der ETV vorliegende und mit dem Protokoll später verbundene "Anlage 1". Nur durch diese "Anlage 1" wird der Beschluß überhaupt erst verständlich. Ein solches Vorgehen bei der Protokollierung von ETV-Beschlüssen mag zulässig, wenn auch wenig sinnvoll sein, da die Bezugnahme immer die Gefahr birgt, daß die von anderer Seite formulierte "Anlage" nicht den Anforderungen an ein ETV-Protokoll genügt oder diese Anlage später nicht mit dem Protokoll verbunden wird.

Die hier in Bezug genommene "Anlage 1" schildert das Fahrstuhl-Einbauvorhaben nur ungenügend und in wichtigen Fragen nicht oder unbestimmt:

- Der genaue Einbauort bleibt unklar. Aus von den Beteiligten eingereichten Angeboten geht hervor, daß Teile der Heizungsanlage entfernt und verlegt werden müssen. Dies ist nicht geregelt. Die Heizungsanlage ist aber Gemeinschaftseigentum.
- Der genaue Typ des "beschlossenen" Fahrstuhles wird nicht genannt. Hier hätte ein genaues Angebot in Bezug genommen werden müssen, insbesondere da vor der ETV Angebote mit verschiedenen Antriebsarten vorlagen (z.B. AG 6: Seiltrommelantrieb).
- Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen (und ggfs. ihr Umfang) sind offengelassen worden ("erforderlichenfalls Schallschutzgutachten"). Dies hätte eindeutig geregelt werden müssen.
- Die Frage der Erhaltung des Treppengeländers und des Pfeilers im EG ist nur ungenau angesprochen ("weitgehende Erhaltung"). Auch dies betrifft Gemeinschaftseigentum. Die Reichweite der Umgestaltung ist im Beschluß genau zu klären.
- Die Frage des Vorliegens einer Baugenehmigung und die Stellung einer Bausicherheitsleistung durch die betreibenden Eigentümer wird offengelassen.
- Ebenso offengelassen wird die Frage einer Rückbauverpflichtung. Später haben die Antragsgegner im Verfahren dem Gericht erklärt, ein Rückbau nach Wegfall der gesundheitlichen Gründe für den Einbau sei nicht beabsichtigt. Dies hätte im Beschluß klar zum Ausdruck kommen müssen (Rechtsnachfolger !).
- Die Frage der Nutzungsbefugnis des Fahrstuhles durch alle Eigentümer wäre zu regeln gewesen, nachdem dies vor der ETV zeitweise streitig war (Anl. AG 4) und eine Nutzungsbefugnis bei einer Kostenfreistellung i.d.R. nicht gegeben ist (B.P.M. , aaO, § 16 Rz.109).

In Anbetracht dieser massiven Lücken und Mängel, die auch im übrigen aus dem Protokoll mangels weiterer Anhaltspunkte nicht ergänzt werden können, ist der Beschluß bereits für ungültig zu erklären.

2. Die durch den Beschluß genehmigte bauliche Veränderung i.S.v. § 22 WEG ist nachteilig und unverhältnismäßig:

Das Treppenhaus wie auch die teilweise mit betroffene Heizungsanlage sind Gemeinschaftseigentum i.S.v. § 5 II WEG. Dies folgt aus § 3 II der TE. Veränderungen am Gemeinschaftseigentum sind gem. § 6 S. 2, 2. Hs., TE nur mit Zustimmung des Verwalters erlaubt. Diese Klausel stellt eine zusätzliche Bedingung zu § 22 WEG auf und verdrängt diesen nicht (B.P.M., § 22 Rz.283 m.w.N.). Die Antragsgegner haben nicht vorgetragen, daß diese Zustimmung vorliegt. Sie haben auch keine entsprechende Baugenehmigung oder einen positiven Bauvorbescheid vorgelegt. Der Beschluß einer ETV über baugenehmigungspflichtige Maßnahmen, die nicht eventuell gar nicht genehmigungsfähig sind, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung i.S. v. § 1 IV WEG. Es wäre Aufgabe der Antragsgegner gewesen, nach Klärung der genauen Einbauart, diese Genehmigungssicherheit herzustellen.

Der beschlossene Fahrstuhleinbau ist auch nachteilig und unverhältnismäßig, da mildere Mittel zur Verfügung stehen, um die unstrittige, gesundheitliche Beeinträchtigung des Ehemannes der WE.erin G. zu substituieren. Zwar besteht bei einer solchen Beeinträchtigung grundsätzlich ein Anspruch auf Einbau einer Treppenüberwindungshilfe, wie z.B. durch einen Treppenlift (Bielefeld, der We.er, 7.Aufl., S.428 m.w.N.; B.P.M., aaO, § 22 Rz.174), obwohl es sich um eine bauliche Veränderung handelt (B.P.M., aaO, § 22 Rz.50). Jedoch besteht dieser Anspruch nur auf eine temporäre Lösung. Daher ist eine Rückbauverpflichtung in einen entsprechenden Beschluß mit aufzunehmen (BayObLG, WM 2004, 729). Denn in der Regel geht es hier um unerhebliche Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum (LG Hamburg, ZWE 2001, 503=NZM 2001, 767).

Dies folgt auch bereits aus der Vorschrift des § 554 a BGB, der Folge der von den Antragsgegnern genannten Entscheidung des BVerfG (NZM 2000, 539) war, und den sie selbst vorliegend "analog" anwenden wollen (SS v. 16.2.2005). Gem. Abs. 2 dieser Vorschrift kann der Vermieter die Maßnahme von einer Rückbausicherheitsleistung abhängig machen. Bei einer hiesigen "analogen" Anwendung stünde die Eigentümergemeinschaft anstelle des "Vermieters". Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, den Antragsteller dieses gesetzliche Recht zu beschneiden. Die Antragsgegner aber wollen einen solchen Rückbau nicht vorsehen oder ermöglichen, da sie eine dauerhafte, statt einer temporären Lösung begehren. Für eine so weit reichende Problemlösung haben sie kein Rechtsschutzbedürfnis, da weniger einschneidende Maßnahmen zur Verfügung stehen. Die Antragsgegner können den Antragstellern keine Wertverbesserung des Hauses aufdrängen, weshalb dahinstehen kann, ob der streitige Fahrstuhleinbau eine solche wäre. Dem Antragsgegner W. steht bereits für jegliche Umbaumaßnahme kein Rechtsschutzbedürfnis zur Seite, da er oder seine Familie nicht gehbehindert sind. Selbst wenn der Ehemann der WE.erin G. auch den Keller erreichen muß, könnten diesbezüglich zwei Treppenlifter eingebaut werden. Diese temporären, weniger einschneidenden Maßnahmen haben, auch bei zu konzederender "Umständlichkeit", im Streitfall innerhalb einer WEG über die Notwendigkeit und den Umfang einer Treppenüberwindungslösung Vorrang vor einer dauerhaften Fahrstuhl Lösung.

Ein weiterer Nachteil besteht in der nicht geklärten Schallschutzfrage. Es liegt nicht fern, daß die Antragsteller, die als EG-Eigentümer in der größten Nähe zu den maschinellen Antriebsteilen des Fahrstuhles belegen wären, beeinträchtigt würden. Die bisher nur unzureichend konturierten Einbaumodalitäten lassen nicht

erkennen, daß Schallschutznachteile wirklich ausgeschlossen wären. Die Antragsgegner haben dazu auch nichts unternommen oder substantiiert vorgetragen.

Weiterhin könnte der Fahrstuhl-Einbau optische Nachteile für die Gestaltung des Treppenhauses mit sich bringen, indem er dort als "Fremdkörper" wirkt. Die Einwirkung beim Einbau auf Treppengeländer und Pfeiler ist unklar (siehe oben). Die genaue Gestaltung und Ausführung des Fahrstuhles ist unklar. Die Antragsgegner haben die genaue, optische Gestaltung des Fahrstuhles weder im angefochtenen Beschluß geregelt noch deutlich vorgetragen und begutachtungsfähig dargelegt. Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.v. § 21 IV WEG den Antragstellern hierzu eine Art "black-ticket" oder "carte blanche" abzuverlangen, d.h. ihnen erst durch den Einbau eine dann zu akzeptierende Treppenhausumgestaltung aufzuoktroieren.

Nach alledem mußte der angefochtene Beschluß für ungültig erklärt werden.

Die Antragsgegner haben als unterliegende Beteiligte die Gerichtskosten gem. § 47 WEG zu tragen. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten wird gem. § 47 S.2 WEG nicht angeordnet. Das Gericht kann weder willkürliches Vorgehen der Antragsgegner noch der WEG-Verwaltung erkennen, was zu einer abweichenden Kostenverteilung führen könnte.

Der Geschäftswert ist in Höhe des unwidersprochen gebliebenen Vorschlages der Antragsteller gem. § 48 III WEG festgesetzt worden.