

Landgericht München I

Az.: 36 S 2041/15 WEG
482 C 12592/14 WEG AG München



IM NAMEN DES VOLKES

-

In dem Rechtsstreit

P

- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **A**

gegen

die übrigen Eigentümer der WEG J

- Beklagte und Berufungskläger -

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft:

A

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **S**

wegen Beschlussanfechtung

-

erlässt das Landgericht München I - 36. Zivilkammer - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht K■■■■■■, die Richterin am Landgericht B■■■■■■ und die Richterin am Landgericht G■■■■■■ auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 21.01.2016 folgendes

Endurteil

-

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 17.12.2014, Az. 482 C 12592/14 WEG, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

-

Gründe:

-

I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 Abs. 1 S. 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, § 540 Rd.-Nr. 4 m.w.N.).

Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 26 Nr. 8 EGZPO ausgeschlossen, da der Beschwerdewert von 20.000 € unzweifelhaft nicht erreicht ist.

II.

Die Berufung ist zulässig und erfolgreich. Die Beschlussanfechtung und der Verpflichtungsantrag haben keine Aussicht auf Erfolg.

Der Kläger hat mit seiner Klage einen Beschluss angefochten, mit dem die Eigentümer die Zustimmung zum Anbringen einer Elektroleitung auf Kosten des Klägers von einem Verteilerkasten in der Tiefgarage über Gemeinschaftseigentum zu seinem Stellplatz und zur Errichtung einer Steckdose an seinem Stellplatz abgelehnt haben. Weiter hat er die Verpflichtung der Eigentümer zur Zustimmung beantragt. Die Anfechtung eines derartigen Negativbeschlusses verbunden mit einem Verpflichtungsantrag ist zulässig, es fehlt nicht am

Rechtsschutzbedürfnis (zur Anfechtung vgl. etwa Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 175). Beide Anträge sind hier aber entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht begründet:

1. Der Antrag ist nicht bereits deshalb unbegründet, weil der Kläger noch kein Elektroauto hat. Es nimmt ihm nicht einen etwaigen Anspruch, wenn er, was ausgesprochen vernünftig ist, zunächst abklärt, ob die Voraussetzungen für das Laden eines Elektroautos an seinem Stellplatz geschaffen werden können oder nicht.
2. Der angefochtene Beschluss ist formell ordnungsgemäß zustande gekommen. Dass der Verwalter im Vorfeld keine Bedenken gegen den Anschluss geäußert hatte, wirkt sich auf das rechtmäßige Zustandekommen des Beschlusses ebenso wenig aus wie die Tatsache, dass er nach Angaben des Klägers auf eine erläuternde Einführung verzichtete. Der Kläger wünschte die Beschlussfassung und musste auch ohne entsprechenden Hinweis des Verwalters mit einer kontroversen Diskussion rechnen. Er hätte sich entsprechend vorbereiten und die ihn betreffenden Tatsachen, z.B. Übernahme sämtlicher Kosten, in der Eigentümerversammlung vortragen können.

Gleiches gilt für die „umgekehrte“ Anwendung des Subtraktionsverfahrens bei der Beschlussfassung durch den Verwalter. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Subtraktionsverfahrens wird vom Kläger nicht in Abrede gestellt (zur Subtraktionsmethode siehe auch Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 23). Die Tatsache, dass der Verwalter abweichend von der übrigen Beschlussfassung zunächst die Ja- und nicht die Nein-Stimmen abgefragt hat, führt nicht zu einer formellen Rechtswidrigkeit des Beschlusses. Es liegt im Rahmen der Organisationsgewalt des Verwalters, wie er die Beschlussfassung durchführt. Zwar hatte er in der Einladung die Anwendung des Subtraktionsverfahrens unter Abfrage der Nein-Stimmen bzw. Enthaltungen angekündigt: „das heißt nach Abfrage der Nein-Stimmen bzw. Enthaltungen zu einem bestimmten Beschlussgegenstand wird mangels gegenteiliger Äußerung der Versammlungsteilnehmer deren Zustimmung zum jeweiligen Beschlussvorschlag angenommen.“ Bei der Ermittlung des Beschlussergebnisses zu TOP 6.3 hat er dann aber umgedreht zunächst die Ja-Stimmen und Enthaltungen abgefragt und dann die Nein-Stimmen mittels Subtraktion ermittelt. Dies stellt jedoch keinen formellen Verstoß dar. Die Abstimmung ist nicht so komplex, dass die Eigentümer mit dieser umgedrehten Handhabung überfordert

wären. Die bloße Ankündigung in der Einladung bindet den Verwalter auch nicht in der konkreten Ausübung. Sie stellt keine Selbstverpflichtung dar, von der nicht aus pragmatischen Gründen, z.B. einfachere Auszählung, abgewichen werden könnte. Ein den Verwalter bindender Geschäftsordnungsbeschluss der Eigentümer wurde nicht gefasst.

3. Die Eigentümer durften den Beschlussantrag zu TOP 6.3 der Eigentümerversammlung vom 30.04.2014 ablehnen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob eine Zustimmung zulässig und vielleicht auch im Interesse der Umwelt gewesen wäre, sondern darauf, ob der Kläger einen Anspruch auf Zustimmung hat. Ein solcher besteht jedoch nicht. Im Einzelnen:

- a. Die vom Kläger geplante Maßnahme stellt eine bauliche Veränderung dar, die die übrigen Eigentümer über das in § 14 WEG geregelte zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt, weil in der Tiefgarage neue Kabel durch das Gemeinschaftseigentum verlegt werden müssten. Die Leitung würde Gemeinschaftseigentum werden. Die Eigentümer hätten damit, auch wenn der Kläger die Kostenübernahme zusichert, die Instandhaltungsverpflichtung und damit verbundene Risiken. Zudem tragen die Eigentümer bei der zu ändernden Kostenverteilung das Risiko, inwieweit ein Einzelfall nach § 16 Abs. 4 WEG vorliegt und welche zukünftigen Instandsetzungsmaßnahmen davon umfasst sind. Zudem müssten sie damit rechnen, dass angesichts der Größe der WEG mehrere Eigentümer einen entsprechenden Antrag stellen werden und bei Zustimmung dann eine Vielzahl an Kabeln und Zuleitungen zu einzelnen Stellplätzen erstellt werden müssten. Darauf müssen sich die übrigen Eigentümer nicht einlassen.

Auf eine etwaige drohende Überlastung des Stromkreislaufs oder ähnliches kommt es nicht an, Sachverständigengutachten waren daher nicht zu erholen.

- b. Zustimmung zu dieser baulichen Veränderung kann nur verlangt werden, wenn der Kläger einen Anspruch auf die Errichtung der Elektroleitung durch die Tiefgarage und der Steckdose in der Sondereigentumseinheit hätte. Darauf, ob eine Zustimmung ermessensgerecht möglich wäre, kommt es nicht an, weil sie nicht erteilt wurde. Ein Anspruch auf Zustimmung zu einer baulichen Veränderung besteht aber grundsätzlich nicht (vgl. OLG München NJW-RR 2005, 1324 m.w.N.; Nidenführ in Nidenführ/Kümmel/ Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 148). Er ergibt sich im vorliegenden Fall auch nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG oder einer Abwägung zwischen der Beeinträchtigung der Beklagten nach § 14 WEG und dem Interesse des

Klägers an einer modernen, umweltfreundlichen Technologie.

Ein Anspruch auf Zustimmung ergibt sich nicht aus § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG. § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG ist grundsätzlich auch für einen Stellplatz anwendbar: Bei einem Stellplatz handelt es sich zwar nach den Definitionen des § 1 Abs. 2 und 3 WEG um Teileigentum und nicht um Wohnungseigentum, doch sind die Vorschriften über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend anwendbar, § 1 Abs. 6 WEG.

§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG sieht eine Duldungspflicht der Miteigentümer für den Anschluss eines Wohnungseigentums an Fernsprechanlagen oder Anlagen der Energieversorgung vor. § 21 Abs. 5 Nr. 6 soll einen gewissen Mindeststandard der Wohnungen entsprechend dem Stand der Technik ermöglichen, wobei die Norm alle Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum erfasst, die erforderlich sind, um ein Wohnungseigentum erstmals an ein bestehendes Energieversorgungs- oder Mediennetz der Wohnanlage anzuschließen (vgl. etwa Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 163, Elzer in ZWE 2014, 394). Zwar ist streitig, ob die Vorschrift nur den erstmaligen Anschluss umfasst, doch wäre diese Voraussetzung hier gegeben, weil es sich ohnehin um einen erstmaligen Anschluss handelt. Doch geht es hier nicht um die Ermöglichung eines gewissen Mindeststandards nach dem Stand der Technik. Lademöglichkeiten für Elektroautos in einzelnen Tiefgaragenstellplätzen mögen in neu gebauten Tiefgaragen vorhanden sein, in bestehenden Tiefgaragen sind sie jedoch derzeit nicht verbreitet. Sie gehören nicht zum Mindeststandard. Zwar kann unterstellt werden, dass die Behauptung des Klägers, Elektroautos seien umweltfreundlich und vor allem im Stadtverkehr zu fördern, zutrifft, doch sind alleine begrüßenswerte umweltschützende Maßnahmen keine Grundlage für einen Anspruch auf Zustimmung. Gleiches gilt etwa auch für die Installation sparsamer neuer Heizungen oder die Anbringung von Dämmungen. Zudem gibt es im vorliegenden Fall beispielsweise auch die Möglichkeit, dass die Eigentümer angesichts der Größe der WEG einen oder mehrere frei zugängliche Ladeplätze für die Eigentümer einrichten. Diese Entscheidung muss der WEG überlassen bleiben.

Eine andere Anspruchsgrundlage für einen Anspruch auf Zustimmung zu der geplanten Baumaßnahme ist nicht ersichtlich. Es könnte sich bei der vom Kläger geplanten Maßnahme gegebenenfalls um eine Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG handeln, doch kommt es darauf nicht an, weil dies lediglich dazu führen würde, dass eine $\frac{3}{4}$ -Mehrheit zur Beschlussfassung ausreicht, aber keinen Anspruch

des Einzelnen begründet.

4. Hinsichtlich des Verpflichtungsantrags gilt zum einen, dass kein Anspruch auf Zustimmung besteht, wie oben unter 2. ausgeführt, eine Verpflichtung also nicht ausgesprochen werden kann. Zum andern ist der Antrag wäre der richtige Klageantrag nicht die Verurteilung der Eigentümer zur Zustimmung, sondern die Ersetzung der Beschlussfassung durch das Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG gewesen. Darauf kommt es aber, weil ein Anspruch ohnehin nicht besteht, nicht an.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 ZPO.
2. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung durch eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.
3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 704, 708 Nr. 10 ZPO.
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG. Das Berufungsgericht hat hierbei die Angaben des Klägers in der Klageschrift zugrunde gelegt.

-

K [REDACTED]
Vorsitzende Richterin
am Landgericht

B [REDACTED]
Richterin
am Landgericht

G [REDACTED]
Richterin
am Landgericht

Verkündet am 21.01.2016

F [REDACTED], JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle