AG München, Endurteil v. 11.03.2020 – 482 C 6922/19 WEG

Titel:

Gemeinschaftsordnung, Wohnungseigentümergemeinschaft, Vorläufige Vollstreckbarkeit, Eigentümerversammlung, Elektronischer Rechtsverkehr, Elektronisches Dokument, Teilanfechtung, Kostentragung, Kosten des Rechtsstreits, Sondereigentümer, Beschlüsse, Wohnungseigentümerversammlung, Qualifizierte elektronische Signatur, Klageabweisung, Ausschlußfristen, Wert des Beschwerdegegenstandes, Ausschließliche Zuständigkeit, Unbestimmtheit, Berufungsschrift, Sicherheitsleistung

Leitsatz:

Der Beschluss ist nicht zu unbestimmt, wenn in den Beschlusstext aufgenommen wurde, dass der Austausch nach den Vorgaben des Denkmalamtes erfolgen soll. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2022, 80
BeckRS 2020, 53199
LSK 2020, 53199

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand

1
Die Klägerin und die Beklagten bilden zusammen die oben näher bezeichnete Wohnungseigentümergemeinschaft, die von der verwaltet wird.

2
In der Eigentümerversammlung vom 19.03.2019 fasste die Gemeinschaft eine Reihe von Beschlüssen, von denen die Klägerin den zu TOP 4.2 ergangenen angefochten hat. Hinsichtlich des Wortlauts des streitgegenständlichen Beschlusses wird auf das als Anlage K 4 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2019 Bezug genommen.

3
Die Klägerin trägt im Wesentlichen vor, dass die Regelung zur Kostentragung der streitgegenständlichen Gemeinschaftsordnung § 3 Nr. 1 2. Absatz (vorgelegt als Anlage K 5) widerspricht, da hier unter anderem Reparaturen an Balkontüren auf eigene Kosten des jeweiligen Sondereigentümers vorgenommen werden müssen. Die Klägerin ist der Auffassung, dass bei Vernachlässigung der Pflege der Sondereigentümer auch für die Kosten des Austausches aufkommen muss. Im übrigen sei der Beschluss nichtig, weil er zu unbestimmt sei. Es ergebe sich aus dem Beschluss nicht, wer den Austausch durchführen soll, welche Farbe, welches Material die zukünftige Balkontür bzw. das Fenster-Tür-Element haben soll. Des Weiteren differenziere die Gemeinschaftsordnung in § 3 nicht zwischen Instandhaltung und Instandsetzung.

4
Die Klägerin beantragt daher,

den mehrheitlich angenommenen Teilbeschluss 4.2 bezüglich des Austausches von Balkontüren zum TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.03.2019 für unwirksam zu erklären.

5
Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

6
Sie führen im Wesentlichen aus, dass es sich um eine unzulässige Teilanfechtung handele. Im übrigen gehe es um eine Instandsetzungsmaßnahme. Der Austausch des Fenster-Tür-Elements sei erforderlich, weil gemäß der Stellungnahme des Dipl.-Ing. (vorgelegt als Anlage B 1) das vorhandene Tür-Fenster-Element nicht mehr reparaturfähig sei. In § 3 der Gemeinschaftsordnung sei nur die Instandhaltung geregelt, insbesondere Reparaturen, nicht jedoch die Instandsetzung. Gemäß § 8 Ziffer 1 a bb der Gemeinschaftsordnung trage daher die Gemeinschaft die Kosten. Der Beschluss sei auch nicht zu unbestimmt, da in den Beschluss aufgenommen wurde, dass der Austausch nach den Vorgaben des Denkmalamtes vom 20.11.2018 (vorgelegt als Anlage B 2) erfolgen solle. Damit sei gleiche Art und Güte gemeint.

7
Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.03.202 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

8
Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig gemäß § 23 Nr. 2 c GVG und §§ 43 Nr. 4, 62 Abs. 1 WEG.

9
Die Klage ist jedoch nicht begründet. Zwar wurden die materiellrechtlichen Ausschlussfristen des § 46 Abs. 1 WEG eingehalten. Der Beschluss entspricht jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung.

10
Die Anfechtung des zu TOP 4.2 ergangenen Beschlusses stellt keine unzulässige Teilanfechtung dar, da TOP 4.2 einen eigenständigen Regelungsgehalt enthält, der auch eigenständig anfechtbar ist.

11
Hinsichtlich der Kostentragung gilt:

12
§ 3 Nr. 1 Abs. 2 der streitgegenständlichen Gemeinschaftsordnung ist dahingehend auszulegen, dass mit Reparaturen ausschließlich Instandhaltungsmaßnahmen gemeint sind. Reparaturen finden nur an vorhandenen Bestandteilen statt. Hier geht es jedoch um den Austausch eines nicht mehr reparaturfähigen Tür-Fenster-Elements. Die Kostentragungsregelung im streitgegenständlichen Beschluss ist daher nicht zu beanstanden.

13
Der Beschluss ist auch nicht zu unbestimmt, da in den Beschlusstext aufgenommen wurde, dass der Austausch nach den Vorgaben des Denkmalamtes in der Genehmigung vom 20.11.2018 erfolgen soll. Dies ist dahingehend auszulegen, dass das zukünftige Fenster-Tür-Element in Material, Farbe und Ausführung den bisherigen Tür-Fenster-Elementen entspricht. Soweit in der genannten Genehmigung von der vorherigen Einreichung eines Planes die Rede ist, stellt dies eine Frage des Vollzuges des Beschlusses dar.

14
Als Unterlegene trägt die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits, § 91 Abs. 1 ZPO.

15
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

16

Der Streitwert wurde bereits in der mündlichen Verhandlung auf 1.375,00 € festgesetzt.