

Titel:

Beschlussanfechtung, ordnungsgemäße Verwaltung, Verwalterbefugnisse, bauliche Veränderungen, Gemeinschaftseigentum, Anwaltsbeauftragung, Kostenlast

Schlagworte:

Beschlussanfechtung, ordnungsgemäße Verwaltung, Verwalterbefugnisse, bauliche Veränderungen, Gemeinschaftseigentum, Anwaltsbeauftragung, Kostenlast

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 27.02.2025 – 36 S 11557/22

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 24.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin macht gegenüber der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft einen Anspruch auf Ungültigerklärung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 02.08.2021 geltend.

2

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klägerin ist Sondereigentümerin der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1. Mit Schreiben vom 06.07.2021 hat die Verwalterin zur Eigentümerversammlung am 02.08.2021 eingeladen.

3

Streitgegenständlich sind hier die Beschlüsse zu TOP 8 a-8 e und zu TOP 9 a und 9 b. Hinsichtlich des Wortlauts der streitgegenständlichen Beschlüsse wird auf das als Anlage K 3 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.08.2021 Bezug genommen.

4

Diese Beschlüsse wurden von der Klägerin mit Klageschrift vom 11.08.2021, eingegangen bei Gericht am selben Tag, angefochten und begründet.

5

Mit Schriftsatz vom 16.02.2022 erweiterte die Klägerin die Klage um zwei Beschlusssersatzungsanträge.

6

Hinsichtlich der streitgegenständlichen Beschlüsse trägt die Klägerin im Wesentlichen vor, dass es sich hierbei um Zweitbeschlüsse zu den unter TOP 2 a-d, TOP 3 und TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 07.07.2020 gefassten Beschlüsse handelt. Die genannten Beschlüsse sind Gegenstand des Beschlussanfechtungsverfahrens 1292 C 13628/20 WEG. Die Klägerin ist der Auffassung, dass sie durch diese Zweitbeschlüsse in ihren Rechten verletzt werde.

7

Sondereigentum sei die Heizung ab dem Heizstrang. Sie habe deswegen einen Anspruch auf Genehmigung der Fußbodenheizung. Der Estrich stehe nicht im Gemeinschaftseigentum.

8

Nach Ziffer 6.8 der Gemeinschaftsordnung (vorgelegt als Anlage K 2) könne die Klägerin den Kellerlichtschacht erweitern. Dies ergebe nur Sinn, wenn auch das Fenster vergrößert werden dürfe. Eine

Rückbauverpflichtung, wie sie nunmehr beschlossen worden sei, würden die Rechte der Klägerin konterkarieren.

9

Weiter sei nicht nachvollziehbar, dass die WEG eine Anwältin zu einem Stundensatz von 250,00 € beauftragen könne und die Klägerin hierfür am Ende aufzukommen habe. Die WEG müsse wirtschaftlich arbeiten und könne den Auftrag nach RVG vergeben.

10

Weiter sei eine Entnahme der Rechtsverfolgungskosten aus der Instandhaltungsrücklage nicht rechtmäßig, weil diese einen anderen Zweck habe.

11

Hinsichtlich der Beschlussersetzungsanträge führt die Klägerin bezüglich der beantragten Gestattung, eine Fußbodenheizung in ihr Sondereigentum Nr. 1 einzubauen, im Wesentlichen aus, dass der Estrich über dem Gemeinschaftseigentum „schwimme“ ohne dieses zu berühren. Daher gehöre der Estrich baulich zum Sondereigentum, ebenso wie der Fußbodenbelag. Auch der Heizkreis in der Wohnung der Klägerin gehöre bereits nach der Definition der Teilungserklärung Seite 6 und 7 der Gemeinschaftsordnung, Ziffer 1.1 i zum Sondereigentum. Das Gemeinschaftseigentum ende am Ende des Heizstrangs. Da die Klägerin das Erdgeschoss und das Kellergeschoss der Wohnung Nr. 1 bewohne, seien die Eigentümer durch eine Erneuerung des Estrichs nicht betroffen. Der Estrich habe herausgenommen werden müssen, weil auch die Leitungsführungen der Elektroversorgung für die Wohnung der Klägerin geändert werden mussten. Eine Herausnahme sei auch deshalb notwendig gewesen, um vom Recht, die im Sondereigentum stehenden Leitungen für Strom zu verändern, Gebrauch machen zu können. Diese würden in Rohren unterhalb des Estrichs liegen.

12

Auch die Fußbodenheizung selbst sei Sondereigentum, da sie ab dem Steigstrang beginne. Zudem könne die Trittschalldämmung ohne Probleme fachgerecht erneuert werden, was die Klägerin bereits getan habe. Unzulässige Trittschallübertragungen im Gebäude gebe es nicht. Auch sei ein Interesse anderer Eigentümer, den Einbau der Fußbodenheizung zu verhindern, nicht ersichtlich. Aus technischer Sicht treffe es nicht zu, dass die Vorlauftemperaturen der Heizung sich dadurch ändern könnten. Für die Ablesung der Energieabnahme müsse zwar ein spezieller Zähler über den jeweiligen Ablesedienst eingebaut werden, dies sei jedoch kein Problem und würde von der Klägerin selbst eingebaut und bezahlt werden. Auch hierbei sei eine Beeinträchtigung der Interessen anderer Wohnungseigentümer nicht ersichtlich. Es gelte somit Ziffer 6.1 der Gemeinschaftsordnung, wonach der WEG-Verwalter die Zustimmung zu Arbeiten, die das Sondereigentum betreffen, aber sich auf das Gemeinschaftseigentum auswirken, nur aus wichtigen Gründen versagen darf. Solche wichtigen Gründe seien nicht erkennbar. Im Rahmen der Interessenabwägung hätte die Verwaltung auch mit einbeziehen müssen, dass der Sohn der Klägerin an einem Nierenleiden leide und es deshalb notwendig und erforderlich sei, eine Fußbodenheizung in die Wohnung einzubauen, um einer Erkrankung des Sohnes vorzubeugen.

13

Hinsichtlich des Beschlussersetzungsantrags „Abbruch Fensterbrüstung und Vergrößerung des Kellerfensters“ handle es sich nicht um einen Eingriff in eine tragende Wand, da die Fensterbrüstung kein tragendes Bauteil darstelle. Zudem habe ein Statiker diese Maßnahme für unbedenklich gehalten (statische Berechnung, Dr.-Ing. G., Anlage K 6).

14

Die Argumentation des Amtsgerichts sei auch unzutreffend, dass der Abbruch der Fensterbrüstung nicht unter die Regelung der Ziffer 6.8 der Gemeinschaftsordnung falle. Eine enge Auslegung sei falsch, weil die Gemeinschaftsordnung generell Erleichterungen auch für ganz andere erhebliche Eingriffe anderer Wohnungseigentümer vorsehe. Die WEG habe sich generell für eine liberalere Auslegung der gesetzlichen Vorschriften in ihrer Gemeinschaftsordnung entschieden. Hierzu zähle auch die Blankozustimmung der Gemeinschaftsordnung zur Vergrößerung der Dachliegefenster für die Dachgeschosseigentümer, Ziffer 6.3 der Gemeinschaftsordnung. Die Klägerin habe insoweit einen Anspruch auf Gleichbehandlung, da die von ihr angedachte Maßnahme, ein größeres Kellerfenster einzubauen, dasselbe Maß beanspruche, wie die anderen Wohnungseigentümer.

15

Dabei sei das Kellerfenster für Dritte nicht einsehbar, es solle hierdurch lediglich die Belichtung des Hobbyraums verbessert werden und für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden. Die Vergrößerung des Lichtschachtes mit dem größeren Fenster sei von außen nicht erkennbar, da der Lichtschacht mit einem Gitterrost abgedeckt sei. Zudem sei geplant, den Boden im Lichtschacht zu betonieren und mit einem Gully zu versehen, der sich von selbst verschließe, wenn, was unwahrscheinlich sei, Feuchtigkeit aus dem Erdreich aufsteigen würde. Dies stelle tatsächlich eine Verbesserung der baulichen Situation dar, weil das Gebäude keine sogenannte weiße Wanne habe, jedoch eine Abdichtung gegen drückende Feuchtigkeit durch Bitumenabdichtung.

16

Der Klägerin stehe zudem die Privilegierung des § 20 Abs. 2 WEG zur Seite. Die dort aufgeführten Privilegierungen seien nicht abschließend. Der Einbau einer Fußbodenheizung spare Energie und diene damit dem Klimaschutz. Diese Modernisierung sei den anderen Privilegierungen des § 20 Abs. 2 WEG gleichzustellen.

17

Hinsichtlich des zu TOP 8 Abs. 3 gefassten Beschlusses führt die Klägerin noch aus, dass sie keine tragenden Wände verändert, abgerissen oder beschädigt habe. Die erfolgten Maßnahmen im Rahmen der Sanierung, nämlich Schlitzten von Wänden zur Verlegung von Stromleitungen oder Wasserleitungen seien zulässig. Die Zwischenwände würden zum Sondereigentum gehören. Im Übrigen sei der Antrag zu Ziffer TOP 8 Abs. 3 zu unbestimmt, weil nicht klar sei, was verändert worden ist und welche der Veränderungen wiederhergestellt werden solle.

18

Die Klägerin beantragt daher:

Die Beschlüsse der Beklagten aus der WEG-Versammlung vom 02.08.2021, TOP 8 a-e, TOP 9 a und b werden für ungültig erklärt.

Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin den Einbau einer Fußbodenheizung in ihr Sondereigentum Nr. 1 in der ... zu gestatten mit der Maßgabe, dass auch der Verwalter angewiesen wird, dieser Maßnahme zuzustimmen.

Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin den Abbruch der Fensterbrüstung im Untergeschoss im Hobbyraum sowie den Einbau eines bodentiefen Fensters in ihrem Sondereigentum Nr. 1 in der ... zu gestatten mit der Maßgabe, dass der Verwalter angewiesen wird, dieser Maßnahme zuzustimmen.

19

Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

20

Sie führt hinsichtlich der Beschlussanfechtung im Wesentlichen aus, dass der Estrich im Gemeinschaftseigentum stehe. Für die Fußbodenheizung müsste der Estrich komplett entfernt werden, er diene jedoch der Abdichtung der Bodenplatte und der Wärme- und Trittschalldämmung. Zumindest seien damit Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum verbunden mit dem Erfordernis der schriftlichen Zustimmung des Verwalters gemäß § 6.1 der Gemeinschaftsordnung, die nicht vorliege. § 6.8 der Gemeinschaftsordnung sei dagegen eng auszulegen, Fenstervergrößerungen seien davon nicht umfasst. Die Klägerin bräuchte somit die Zustimmung der Verwaltung oder die Genehmigung der Eigentümer gemäß § 20 Abs. 1 WEG. Beides fehle jedoch. Die Klägerin habe auch keinen Anspruch auf Genehmigung. Dies liege im Ermessen der Eigentümer. Da hier nachteilige Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum gegeben bzw. zu befürchten seien, sei die Ablehnung zulässig. Im Übrigen handle es sich nicht um einen Eingriff in Rechte der Klägerin durch die Zweitbeschlüsse, sondern eine Beschlussfassung hinsichtlich des Rückbaus rechtswidriger Maßnahmen. Sie habe kein schützenswertes Vertrauen, da sie vorher gerade keine Genehmigung eingeholt habe. Sie habe bewusst ohne Genehmigung die streitgegenständlichen Maßnahmen vorgenommen.

21

Auch die Beschlüsse hinsichtlich der Vergütungsvereinbarung seien zulässig, da die Anwaltskanzlei ... aufgrund der Tätigkeit von zwei dort tätigen Fachanwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht beauftragt worden sei, zudem aufgrund des besonderen Vertrauens, welches auch aus einer bereits erfolgten Beauftragung in der grundlegend gleichen Angelegenheit resultiere. Die Kanzlei sei zudem vom Verwaltungsbeirat empfohlen worden.

22

Ein Stundensatz von 250,00 € sei üblich, insbesondere sei es in München übliche Praxis, einen Fachanwalt zu einem bestimmten Stundensatz zu beauftragen. Die Gesamthöhe der Vergütung sei auch entsprechend berücksichtigt worden. Die Beauftragung eines Rechtsbeistands sei dem Vorgehen der Klägerin geschuldet, die sich vorsätzlich und willentlich über die Ablehnung der Hausverwaltung, die sie zuvor einzuholen versucht habe, hinweggesetzt habe. Die Klägerin sei damit auch nicht schutzwürdig, von Kosten dieser Auseinandersetzung freigestellt zu werden. Auch das Entstehen zusätzlicher Kosten durch eine übliche Stundensatzvereinbarung sei vom Ermessen der Beklagten erfasst.

23

Darüber hinaus erfolge hier nur eine vorübergehend abweichende Nutzung der Instandhaltungsrücklage („Liquiditätsrücklage“), es sei zudem beschlossen worden, dass dort eine „eiserne Reserve“ von 20.000,00 € verbleiben müsse und eine spätere Rückführung im anschließenden Wirtschaftsjahr vorgesehen sei.

24

Im Übrigen liege ein Einverständnis anderer Eigentümer mit den streitgegenständlichen baulichen Veränderungen nicht vor. Darüber hinaus seien auch Beeinträchtigungen im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG gegeben, da sie über das bei einem geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen würden. Dies sei nur dann nicht der Fall, wenn Wohnungseigentümer von der Maßnahme gar nicht oder nur ganz geringfügig betroffen sind. Für eine großzügigere Auslegung sei bereits mit Blick auf § 20 Abs. 1 WEG kein Raum.

25

Darüber hinaus seien die in § 20 Abs. 2 WEG enthaltenen Privilegierungen abschließend, der Katalog sei als enumerative gesetzgeberische Entscheidung zu verstehen, sodass für Analogien die Regelungslücke fehle (so auch Lehmann-Richter/Wobst, WEG Reform 2020, Randziffer 1181 a und Dötsch/Schultzky/Zscheschack WEG-Recht 2021, Kapitel 6 Randnummer 84).

26

Es habe darüber hinaus auch ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung durch die Verwaltung vorgelegen, da die Baumaßnahmen ohne sachkundige Planung und auf Grundlage einer statischen Berechnung durch Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst durchgeführt worden seien. Darüber hinaus beziehe sich die Zustimmung der Verwaltung nur auf „bauliche Veränderungen am Sondereigentum“, also nicht auf solche am Gemeinschaftseigentum, womit es bei der Entscheidungsbefugnis der Miteigentümer verbleibe.

27

Weiter trägt die Beklagte vor, dass der Einbau einer Fußbodenheizung kein Fall des § 20 Abs. 2 sei und auch die Voraussetzungen von § 20 Abs. 3 WEG nicht vorliegen würden, da durch die Baumaßnahme erstmals zusätzliche Risiken geschaffen werden würden. Über eine defekte Fußbodenheizung könne zum Beispiel Wasser austreten und darüber hinaus im Heizungskreislauf fehlen, was Auswirkungen auf das ganze Heizungssystem hätte. Weiter bringe der Einbau einer Fußbodenheizung zwangsläufig zusätzlichen Aufwand in der Unterhaltung und technische Risiken mit sich was bereits eine Beeinträchtigung im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG darstellen kann. Zudem sei der Einbruch in den Estrich ein Eingriff und eine Umgestaltung der Substanz des Gemeinschaftseigentums. Jedenfalls dann, wenn der Estrich der Dämmung und Isolierung diene, gehöre er zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum. Diese Voraussetzungen dürften vorliegend gegeben sein, da nach den Angaben des im Termins vom 12.08.2020 vom Amtsgericht vernommenen Zeugen ... (Az.: 482 C 9270/20 EVWEG) es für den Einbau der Fußbodenheizung erforderlich gehalten habe, dass der Estrich komplett entfernt und sodann zunächst auf der Bodenplatte eine Abdichtung und darüber eine Wärmedämmung sowie eine Trittschalldämmung eingebracht werden müssen, bevor die Heizleitungen und schließlich der neue Estrich verlegt werden können. Damit wird der Beklagten ein Ersatz des vorhandenen Estrichs durch eine komplexer aufgebauten Fußboden einschließlich der Risiken von möglichen Folgeschäden aufgedrängt. Die ursprüngliche

Konzeption der Heizungsanlage werde durch den Einbau der Fußbodenheizung nachteilig verändert, weil schon wegen der niedrigen Wassertemperatur der Fußbodenheizung Auswirkungen auf die Abstimmung des Gesamtbetriebes möglich seien. Des Weiteren führen dies zu einem gesonderten Erfassungs- und Abrechnungsaufwand. Auch dies sei zwischen den Wohnungseigentümern ursprünglich nicht vereinbart worden.

28

Nach Auffassung der Beklagten liegt auch kein Nachweis dafür vor, dass zum einen die bereits vorgenommenen Baumaßnahmen tatsächlich nach den Vorgaben des Statikers durchgeführt worden seien. Des Weiteren sei unklar, was der Statiker mit der Aussage gemeint habe „der Lichtschacht vor dem Fester ist konstruktiv zu ergänzen“. Weiter habe der Statiker ausgeführt, dass, wenn der Durchbruch von einem erfahrenen Bauunternehmen nach diesem Konstruktionsplan erstellt wird, dagegen in statischer Hinsicht keine Bedenken bestehen. Die bisherigen Baumaßnahmen seien jedoch nicht von einem erfahrenen Bauunternehmen nach diesem Konstruktionsplan erstellt worden, dies werde bestritten. Die Gefahr von Rissbildungen seien ebenfalls vom Statiker bestätigt worden. Darin liege ein Nachteil für die übrigen Eigentümer, den diese nicht hinzunehmen hätten. Es sei auch schon zu Rissbildungen gekommen.

29

Weiter führt die Beklagte aus, dass die Regelungen in der Gemeinschaftsordnung abschließend seien. Die Regelung in Ziffer 6.8 der Gemeinschaftsordnung treffe einen bestimmten Fall. Die von der Klägerin gewünschte weitere Interpretation sei auf dieser Grundlage nicht möglich. Auch liege keine Blankozustimmung zur Vergrößerung der Dachfenster vor. Ziffer 6.3 der Gemeinschaftsordnung regle eine spezifische Ausnahme für die Dachfenster, die aber nicht auf den streitliegenden Vorgang übertragen werden könne. Hier ist § 6.1 der Gemeinschaftsordnung insofern abschließend, als zu diesem spezifischen Bauteil gerade keine andere Ausnahme vorgesehen sei. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung bestehe nicht, weil schon kein anderer Eigentümer ein vergleichbares Kellerfenster eingebaut habe und hierzu eine entsprechende Zustimmung erteilt worden sei. Im Übrigen sei für die Vergrößerung des Hobbyraumfensters die Brüstung heruntergebrochen worden, wobei nun das Risiko etwaiger Grundwassereintritte erhöht werde. Das Betonieren und versehen mit einem Gully sei keine Verbesserung des Gemeinschaftseigentums, vielmehr würden hier technische Vorrichtungen geschaffen, um einen möglichen Grundwassereintritt zu vermeiden, die zuvor nicht erforderlich gewesen seien.

30

Hinsichtlich der Begründung zur Anfechtung des Beschlusses TOP 8 Abs. 3 rügt die Beklagte Verspätung. Diese Begründung sei nicht innerhalb der 2-monatigen Anfechtungsbegründungsfrist des § 45 S. 1 WEG erfolgt.

31

Weiter hätte die Klägerin nur dann einen Anspruch auf eine Gestattungsbeschluss, wenn hiermit insgesamt keine über das unvermeidliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung gegeben wäre. Sie hätte daher bereits im Vorfeld durch Vorlage von entsprechenden Gutachten den Nachweis erbringen müssen, dass mit der beabsichtigten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden seien. Dies sei jedoch nicht bzw. nicht im hinreichenden Maß erfolgt, da die Statik allein dafür nicht ausreichend sei. Schon den Eigentümern hätten die notwendigen Grundlagen für eine Entscheidung gefehlt, dies gelte erst recht für eine Beschlussersetzung durch das Gericht.

32

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 04.05.2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

33

Die Klage ist zulässig.

34

Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 43 Abs. 2 Nr. 4, § 23 Nr. 2 c GVG.

35

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

36

Die streitgegenständlichen Beschlüsse zu TOP 8 a-e und TOP 9 a und b entsprechen sämtlich den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

37

Bei TOP 8 a handelt es sich um einen Ermächtigungsbeschluss zur Ausübung von Abwehr-, Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen gegenüber der Klägerin und zur Vorbereitung dafür Feststellung, ob und welche Maßnahmen durchgeführt wurden. Des Weiteren enthält der Beschluss die Regelung, dass der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt wird, einen Rechtsanwalt auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu bestimmen, soweit dies möglich ist, die Rechtsanwaltskanzlei

38

Dieser Beschluss entspricht insoweit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, als die Eigentümer einen weiten Ermessensspielraum dahingehend haben, streitige Fragen rechtlich und insbesondere gerichtlich klären zu lassen. Die streitgegenständlichen baulichen Maßnahmen, die von Seiten der Klägerin in ihrer Sondereigentumseinheit durchgeführt wurden, waren bereits Gegenstand eines Verfahrens auf Erlass einer einstweiligen Verfügung (Az.: 482 C 9270/20 EVWEG) und des Beschlussanfechtungsverfahrens bezüglich der entsprechenden Beschlüsse, gefasst in der Eigentümerversammlung vom 07.07.2020, Az.: 1292 C 13628/20 WEG.

39

Der Verwalter darf hier einen Aktivprozess gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG führen, da die Ermächtigung vorliegt, Ansprüche gerichtlich geltend zu machen und einen Aktivprozess für den Verband zu führen. Auf der Beschlussgrundlage zu TOP 8 a kann der Verwalter alle erforderlichen Maßnahmen in die Wege leiten, insbesondere auch einen Rechtsanwalt hierfür beauftragen. Gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG kann der Verwalter selbst entscheiden, welchen Rechtsanwalt er beauftragt. Dazu bedarf es auch keines von den Eigentümern auszuübenden Auswahlermessens, da eine Delegation auf den Verwalter gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 zulässig ist. Es bleibt den Eigentümern jedoch unbenommen, der Verwaltung die Vorgabe zu machen, eine bestimmte Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen. Dies wird im streitgegenständlichen Beschluss zu TOP 8 a auch damit begründet, dass dort zwei Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht tätig sind und diese von der Eigentümergeinschaft empfohlen wurden.

40

Die mit Schriftsatz vom 16.02.2022 von der Klägerin vorgetragene Begründung zur Anfechtung des Beschlusses TOP 8 Abs. 3 ist verspätet. Die streitgegenständliche Eigentümerversammlung fand am 02.08.2021 statt, die Anfechtungsbegründungsfrist gemäß § 45 WEG endete somit am 02.10.2021.

41

Auch die Beschlüsse zu TOP 8 b und c sind nicht zu beanstanden.

42

Hinsichtlich TOP 8 b (Genehmigung der Auftragserteilung an Rechtsanwältin ... gilt das bereits zu TOP 8 a Ausgeführte. Die Verwalterin ist befugt, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, insbesondere, wenn sie sich dabei an Vorgaben der Eigentümergeinschaft hält. Es liegen auch sachliche Gründe vor, diese Kanzlei zu beauftragen, da sie bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit dem hier streitgegenständlichen Sachverhalt befasst war.

43

Ebenso wenig ist die beschlossene Finanzierung der Anwaltstätigkeit zu beanstanden.

44

Will der Verwalter eine über § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG i.V.m. § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG hinausgehende Vergütungsvereinbarung treffen, insbesondere ein Stundenhonorar vereinbaren, bedarf es hierfür einer ausdrücklichen Ermächtigung durch Vereinbarung oder Beschluss. Soweit ein Beschluss zu solchen Vergütungsvereinbarungen ermächtigt, entspricht er nur bei Vorliegen besonderer Gründe ordnungsgemäßer Verwaltung (so Landgericht München I, Urteil vom 12.07.2017, Az.: 1 S 15254/16 WEG).

45

Die erforderlichen sachlichen Gründe liegen hier insoweit vor, als es sich bei der genannten Kanzlei um Anwälte handelt, die Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind, bereits früher mit dem hier streitgegenständlichen Sachverhalt betraut waren und das Vertrauen der Beklagten genießen.

46

Hinsichtlich des zu TOP 8 d gefassten Beschlusses (Abmahnung zur Entziehung des Wohnungseigentums) hat die Klägerin keine inhaltlichen Ausführungen gemacht. Sie hat lediglich pauschal angegeben, durch die Zweitbeschlüsse in ihren Rechten verletzt zu werden.

47

Dies ist in ihrer Pauschalität nicht ersichtlich. Detaillierterer Sachvortrag und eine Begründung hierzu fehlen.

48

Ebenso wenig ist der zu TOP 8 e gefasste Beschluss (Bildung einer Liquiditätsrücklage) zu beanstanden. Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 07.07.2020 bezieht sich ausdrücklich nur auf eine vorübergehende Entnahme, wobei ein Sockelbetrag von 20.000,00 € in jedem Fall gewährleistet sein muss zum Verbleib in der Instandhaltungsrücklage. Darüber hinaus ist beschlossen, den entnommenen Betrag im Lauf des nächsten Wirtschaftsjahres zurückzuführen. Dies ist nicht zu beanstanden.

49

Der ablehnende Beschluss zu TOP 9 a bezüglich der Genehmigung zum Einbau und Inbetriebnahme einer Fußbodenheizung in der Einheit 1 der Klägerin entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten keinen Anspruch auf Genehmigung des Einbaus einer Fußbodenheizung. Es handelt sich hierbei nicht um eine privilegierte Maßnahme im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG. Dieser Katalog ist, wie bereits im Gesetzgebungsverfahren ausgeführt, abschließend. Eine Regelungslücke ist daher nicht vorhanden.

50

Es ist somit auf § 20 Abs. 3 abzustellen und zu prüfen, ob mit dem Einbau einer Fußbodenheizung ein Nachteil im Sinne von § 20 Abs. 3 2. Halbsatz WEG verbunden ist.

51

Der Estrich steht hier im Gemeinschaftseigentum, da er auch der Dämmung und Isolierung dient. Der komplette Abbruch des Estrichs und der neue Fußbodenaufbau schaffen eine zusätzliche Gefahrenquelle, wie bereits in den Entscheidungsgründen des Endurteils vom 12.08.2020, Az.: 482 C 9270/20 EVWEG ausgeführt. Weiter sind die von der Beklagten vorgetragenen Befürchtungen, dass sich die Vorlauftemperaturen der Heizungen verändern könnten und es zu zusätzlichen Ables- und Abrechnungserfordernissen kommt, nicht von der Hand zu weisen. In der Gesamtschau stellt dies eine Beeinträchtigung dar, die mehr als nur unerheblich die Beklagte und deren Mitglieder benachteiligt.

52

Aus den vorgenannten Gründen hat die Klägerin keinen Anspruch auf (nachträgliche) Genehmigung dieser Maßnahme. Auch für eine Entscheidung durch das Gericht ist § 20 Abs. 3 WEG maßgeblicher Prüfungsmaßstab.

53

Ebenso wenig ist der zu TOP 9 b gefasste ablehnende Beschluss hinsichtlich des Einbaus eines raumhohen Fensters im Hobbyraum der Einheit 1 zu beanstanden.

54

Die Klägerin hat keinen Anspruch aus Ziffer 6.8 der streitgegenständlichen Gemeinschaftsordnung, da es sich hierbei um eine Abweichung von gesetzlichen Regelungen handelt, die eng auszulegen sind. In der Folge kann eine Vergrößerung von Lichtschächten nicht dahingehend ausgelegt werden, dass dann auch eine Fenstervergrößerung zulässig ist. Entgegen der Auffassung der Klägerin ergibt sich aus den Formulierungen in der Gemeinschaftsordnung nicht, dass insgesamt eine liberale Auslegung erfolgen soll.

55

Auch aus § 20 Abs. 3 WEG lässt sich kein Anspruch der Klägerin auf Genehmigung der beantragten Maßnahme ableiten. Zum einen ist es unerheblich, ob die bauliche Maßnahme der Fenstervergrößerung von außen sichtbar ist, da mit dem Einbau eines größeren Fensters ein umfassender Eingriff in das Gemeinschaftseigentum, nämlich die Fassade verbunden ist. Unstreitig soll von der ursprünglichen

Fensterbrüstung nur noch ein Rest in Höhe von 45 cm übrig bleiben, was, wie auch im Verfahren 482 C 9270/20 EVWEG der vernommene Zeuge ... angegeben hat, zur Folge hat, dass zur Vermeidung von zukünftigen Wasserschäden zahlreiche weitere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

56

Eine Verbesserung der baulichen Situation ist, entgegen der Auffassung der Klägerin, auch mit dem Betonieren des Lichtschachtes und dem Einbau eines verschließbaren Gullys nicht ersichtlich. Diese Maßnahmen werden nämlich nur deswegen erforderlich, weil durch die Fenstervergrößerung die ursprünglich vorhandene Brüstungshöhe deutlich reduziert wird und damit der Eintritt von Wasser ohne weitere Maßnahmen leichter möglich wäre. Dies muss die Beklagte nicht hinnehmen.

57

Aus den vorgenannten Gründen hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf Beschlussersetzung der Genehmigung des Einbaus eines vergrößerten Fensters durch das Gericht.

58

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

59

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf § 709 ZPO.

60

Hinsichtlich der Streitwertfestsetzung wird auf die Gründe im Beschluss vom 18.08.2021 (Blatt 4 d.A.) Bezug genommen.