

Titel:

Wohnungseigentum

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2024, 438

LSK 2023, 47748

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger ist als Sondereigentümer der Wohnung Nr. 80 Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die von der, ... verwaltet wird.

2

Vor ca. sechs Jahren ließ der Kläger im Badezimmer seiner Wohnung einen neuen Heizkörper verbauen. Der Heizkörper steht im Sondereigentum des Klägers. Auf diesem wurde zunächst ein entsprechendes Verbrauchserfassungsgerät der Firma ... installiert. Nach einem Wechsel zum Abrechnungsdienstleister Firma ... wurde sodann Mitte Mai 2019 auf dem gegenständlichen Heizkörper im Badezimmer der klägerischen Wohnung auf der waagerechten Basis des vormaligen Erfassungsgeräts ein neues Erfassungsgerät montiert. Am 22.03.2021 rüsteten die Monteure der Firma ... den gegenständlichen Heizkörper aufgrund technischer Schwierigkeiten sodann um, indem sie die noch von der Firma ... montierte Basis entfernten und ihr eigenes Erfassungsgerät nunmehr senkrecht auf dem Heizkörper anbrachten. Seither klaffen auf der Oberfläche des Heizkörpers zwei Stellen mit Resten der von der Firma ... dort zur Fixierung ihres Ablesegeräts angeschweißten Gewindebolzen. Aufgrund technischer Schwierigkeiten verlegten die Handwerker der Firma ... im Sommer 2022 das Verbrauchserfassungsgerät erneut. Dadurch entstanden zwei weitere Montagepunkte auf dem Heizkörper.

3

In der Eigentümerversammlung vom 28.06.2022 wurde unter TOP 8c) folgender klägerische Beschlussantrag mehrheitlich abgelehnt:

„Die Wohnungseigentümer beschließen, auf Antrag des Miteigentümers Herrn ... den durch den Heizkostenverteilerwechsel verursachten Schaden am Heizkörper zu ersetzen, d.h. den Heizkörper erneuern zu lassen bzw. sofern möglich eine Reparatur durchführen zu lassen.“

4

Gemäß einem Kostenvoranschlag des Malerbetriebs Faßnacht vom 03.08.2022, vorgelegt als Anlage K 3, betragen die Kosten zur Beseitigung der Montagepunkte und Anbringung eines einheitlich weißen Farbauftrags 238,00 € netto/283,22 € brutto.

5

Der Kläger behauptet, der Heizkörper weise an den Montagepunkten scharfkantige Reste der abgebrochenen Gewindebolzen auf. Er macht geltend, die Monteure der Firma ... seien Erfüllungsgehilfen der Beklagten, so dass sie sich die Schäden an seinem (des Klägers) Eigentum zurechnen lassen müsse.

6

Mit am 19.07.2022 beim Amtsgericht München eingegangenem und dem Verwalter am 11.08.2022 zugestellten Schriftsatz hat der Kläger Anfechtungsklage und Beschlussersetzungsklage eingereicht und diese mit am 16.08.2022 beim Amtsgericht München eingereichtem und dem Beklagtenvertreter am 18.08.2022 zugestellten Schriftsatz begründet. Mit Schriftsatz vom 28.11.2022 änderte der Kläger seinen Beschlussersetzungsantrag.

7

Das Gericht erließ in der mündlichen Verhandlung vom 12.12.2022 gegen den Kläger Versäumnisurteil, wonach die Klage abgewiesen wurde. Gegen das am 15.12.2022 zugestellte Versäumnisurteil legte der Kläger mit am 19.12.2022 bei Gericht eingegangenem Schreiben Einspruch ein und stellte einen auf Zahlung gerichteten Hilfsantrag.

8

Der Kläger beantragt zuletzt:

1. Das Versäumnisurteil vom 12.12.2022 wird aufgehoben.
2. Der Beschluss vom 28.06.2022 zum Tagesordnungspunkt 8c) der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 28.06.2022 über die Ablehnung der Schadensbeseitigung an dem Heizkörper im Badezimmer der Wohnung des Klägers wird für ungültig erklärt.
3. Hilfsweise für den Fall, dass der Beschluss nichtig ist, wird beantragt festzustellen, dass der Beschluss vom 28.06.2022 zum Tagesordnungspunkt 8c) der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 28.06.2022 nichtig ist.
4. Das Gericht soll im Wege der Beschlussersetzung aussprechen, dass die Beklagte verpflichtet ist, den durch den Austausch des Heizkostenverbrauchserfassungsgeräts an den abgebrochenen Montagepunkten auf dem Heizkörper im Badezimmer der Wohnung des Klägers entstandenen Schaden durch Wiederherstellung einer einheitlich mattweisen Lackierung zu beseitigen.
5. Hilfsweise: Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 238,00 EUR zzgl. Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz seit Zustellung des Schriftsatzes vom 19.12.2022 zu bezahlen.

9

Die Beklagte beantragt:

Das Versäumnisurteil vom 12.12.2022 aufrecht zu erhalten und den Hilfsantrag vom 19.12.2022 abzuweisen.

10

Die Beklagte macht geltend, dem Kläger stehe ein Anspruch auf positive Beschlussfassung nicht zu. Die Beklagte sei nicht passivlegitimiert, weil der Heizkörper im Sondereigentum stehe. Schadensursächlich sei das Mitte Mai 2019 falsch montierte Erfassungsgerät. Für einen etwaigen Schaden am Sondereigentum hafte nach der damals geltenden Rechtslage nicht die Beklagte, sondern der pflichtwidrig handelnde Handwerker. Der Klageantrag zu 3) sei auch nach Änderung des Beschlussersetzungsantrags zu unbestimmt.

11

Im Hinblick auf die behaupteten im Sommer 2022 weiteren entstandenen Montagepunkte fehle die für die Beschlussersetzungsklage erforderliche Vorbefassung. Im Übrigen sei die Beschlussersetzungsklage gegenüber der Leistungsklage subsidiär.

12

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie die Sitzungsniederschrift vom 19.06.2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

14

Die Klage ist zulässig.

15

1. Das Amtsgericht München ist als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 2 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

16

2. Der Klage fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis.

17

a) Auch Negativbeschlüsse können Gegenstand von Anfechtungsklagen sein. Dass ein Negativbeschluss keine Sperrwirkung entfaltet, ist für die Frage des Rechtsschutzbedürfnisses der Klage ohne Bedeutung. Das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers besteht vorliegend in seinem Interesse auf ordnungsgemäße Verwaltung (BeckOK WEG/Elzer, 52. Ed. 3.4.2023, WEG § 44 Rn. 107 m.w.N.).

18

b) Das Rechtsschutzbedürfnis für die erhobene Beschlussersetzungsklage liegt vor, da die Eigentümer durch den gefassten Negativbeschluss mit dem Beschlussgegenstand ausreichend vorbefasst wurden.

19

Im Hinblick auf die zwei weiteren Montagepunkte, die infolge von Arbeiten am Heizkörper im Sommer 2022 entstanden sein sollen, liegt zwar kein weiterer Beschluss der Beklagten vor. Nach Auffassung des Gerichts hat die Beklagte jedoch mit ihrer Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 28.06.2022 zu TOP 8 unabhängig von der Anzahl der Montagepunkte zu erkennen gegeben, dass sie eine Schadensbeseitigung ablehnt. Denn der Beschlusstext enthält keine Angaben zur Anzahl der Montagepunkte, sondern stellt allgemein auf den „verursachten Schaden“ ab. Eine erneute Vorbefassung wäre daher bloße Förmerei.

II.

20

Die Klage ist unbegründet. Die materiellen Ausschlussfristen des § 45 S. 1 WEG wurden eingehalten.

21

1. Die Anfechtungsklage gegen den unter TOP 8c) gefassten Negativbeschluss vom 28.06.2022 ist unbegründet.

22

Da formelle Beschlussmängel nicht geltend gemacht wurden, ist die Anfechtung eines Negativbeschlusses nur begründet, wenn die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zwingend hätten zustimmen müssen, die Beschlussfassung also alternativlos war und das Entscheidungsermessen sich hinsichtlich dieses Beschlussinhalts auf Null reduziert hatte (BGH 25.09.2015 V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 = WuM 2016, 111 Rn. 13 bei juris, LG München 113.02.2020, ZWE 2021, 42 Rn. 20 m.w.N., Staudinger/Lehmann-Richter (2018) WEG § 21, Rn. 193).

23

Dies ist vorliegend jedoch schon deshalb nicht der Fall, weil der zur Abstimmung gestellte Beschlussantrag zu unbestimmt war. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 3 S. 2 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Daher sind Eigentümerbeschlüsse aus sich heraus auszulegen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (BGH ZWE 2016, 325).

24

Dem Beschlusstext und dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.06.2022 kann nicht hinreichend entnommen werden, welcher Heizkörper in der Wohnung des Klägers betroffen ist. Der zur Abstimmung gestellte Beschlussantrag lässt auch nicht hinreichend erkennen, wer die Erneuerung bzw. Reparatur durchführen lassen soll und wer dies entscheidet.

25

2. Auch die erhobene Beschlussersetzungsklage ist unbegründet.

26

Für die Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum steht der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich keine Beschlusskompetenz zu. In der mündlichen Verhandlung vom 19.06.2023 wurde zwischen den Parteien unstreitig gestellt, dass es sich bei den Heizkörpern, damit auch bei dem Badezimmerheizkörper des Klägers, um Sondereigentum handelt.

27

3. Auch der Hilfsantrag auf Zahlung von 238,00 € ist unbegründet.

28

a) Der Sachverhalt ist entgegen der Auffassung der Beklagten nach der neuen seit dem 01.12.2020 geltenden Rechtslage zu beurteilen. Maßgeblich ist das Geschehen ab März 2021.

29

Die Bohrung von zwei Löchern nach dem Austausch des Heizkörpers vor ca. sechs Jahren durch die Firma ... war weder pflichtwidrig noch hat sie bereits zu einem Schaden am Heizkörper geführt. Die Bohrungen waren zur Verbrauchserfassung erforderlich und wurden daher vom Kläger geduldet.

30

Der Wechsel des Abrechnungsdienstleisters aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümergeinschaft stellt keine Pflichtverletzung dar.

31

Entgegen der Auffassung der Beklagten wurde das Verbrauchserfassungsgerät im Mai 2019 nicht falsch montiert. Die Mitarbeiter der Firma ... (montierten ihr neues Verbrauchserfassungsgerätes auf der waagrechten Basis des vormaligen Erfassungsgerätes. Da keine neuen Löcher in den Heizkörper gebohrt wurden, kann das Handeln weder pflichtwidrig gewesen sein noch zu einem Schaden am Heizkörper geführt haben.

32

Erst die Umrüstung des Heizkörpers am 22.03.2021 durch die Firma ... hat zu einem Schaden geführt. Die Handwerker der Firma ... bohrten zur senkrechten Montage ihres eigenen Verbrauchserfassungsgerätes zwei weitere Löcher in den Heizkörper. Dadurch fiel die Zweckbestimmung der zwei ursprünglichen Montagepunkte weg und diese traten nunmehr offen zu Tage. Auch nach dem Vortrag des Klägers sind die Geschehnisse im März 2021 und die Bohrungen von zwei weiteren Löchern im Sommer 2022 Anknüpfungspunkt für mögliche Pflichtverletzungen der Handwerker der Firma ... bzw. für eine Eintrittsverpflichtung der Beklagten.

33

b) Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Schadensersatz gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB. Es wurde weder eine Pflichtverletzung der Beklagten noch ein gemäß § 278 BGB zurechenbares pflichtwidriges Handeln und Verschulden der Handwerker schlüssig vorgetragen.

34

Die Beklagte war nicht verpflichtet, die Handwerker der Firma ... anzuweisen, die am 22.03.2021 und im Sommer 2022 gebohrten Löcher wieder schließen. Bei der Verbrauchserfassung handelt es sich zwar um eine Aufgabe der Eigentümergeinschaft (LG München I, Beschluss vom 14.01.2019 – 1 S 15412/18 WEG, BeckRS 2019, 1037, Rn. 6). Im Rahmen der Erfüllung dieser Gemeinschaftsaufgabe besteht für die Eigentümergeinschaft auch eine Pflicht zur Rücksichtnahme im Hinblick auf das Sondereigentum des einzelnen Wohnungseigentümers. Die Verpflichtung der Eigentümergeinschaft zum möglichst schonenden Umgang mit dem Sondereigentum erfasst nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht die rückstandslose Entfernung der vier nicht mehr verwendbaren Montagepunkte im Heizkörper des Klägers.

35

Aus dem Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme kann zwar eine Pflicht der Eigentümergemeinschaft zur Wiederherstellung der im Sondereigentum stehenden Bauteile folgen, wenn diese im Zuge von erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durch notwendige Eingriffe beschädigt werden (z.B. Entfernung von Badezimmerfliesen im Zuge der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten an den Versorgungsleitungen, Entfernung des Belags einer Dachterrasse im Zuge von Abdichtungsarbeiten, vgl. Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 14 Rn. 102).

36

Hier liegt der Fall jedoch anders. Verbleiben im Zuge der Verbrauchserfassung Beschädigungen am Sondereigentum, verwirklicht sich kein entsprechendes WEG-spezifisches Risiko. Hier wirken keine Eingriffe aus der Sphäre der Eigentümergemeinschaft in die Sphäre des Sondereigentümers fort. Vielmehr hat sich das allgemeine, jeden Eigentümer, der eine Verbrauchserfassung vornehmen lässt, treffende Risiko erfüllt, dass nach einem Anbieterwechsel aufgebrauchte Montagepunkte nicht weiter verwendet werden können bzw. das Verbrauchserfassungsgerät aufgrund technischer Schwierigkeiten versetzt werden muss.

37

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass hierfür ein im Grundsatz gemäß § 278 BGB zuzurechnendes pflichtwidriges und schuldhaftes Verhalten der Handwerker der Firma ... als Erfüllungsgehilfen der Beklagten vorliegt. Diese haben nach dem Anbieterwechsel im Mai 2019 zunächst keine neuen Löcher in den Heizkörper gebohrt, sondern ihr Verbrauchserfassungsgerät auf der vorhandenen Basis der Firma ... angebracht. Der Kläger hat selbst vorgetragen, dass die senkrechte Anbringung des Verbrauchserfassungsgeräts am 22.03.2021 und die erneute Versetzung im Sommer 2022 erst aufgrund technischer Probleme mit der Ablesung erfolgte. Aus dem klägerischen Vortrag geht nicht hervor, dass und aus welchem Grund die Handwerker für die technischen Probleme verantwortlich wären.

38

c) Es kann dahinstehen, ob die Voraussetzungen des § 14 Abs. 3 WEG vorliegen. Denn der Anspruch aus § 14 Abs. 3 WEG ist lediglich auf einen angemessenen Ausgleich in Geld gerichtet.

III.

39

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.