
Datum: 16.10.2020
Gericht: Amtsgericht Neuss
Spruchkörper: 82. Zivilabteilung
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 82 C 809/19
ECLI: ECLI:DE:AGNE:2020:1016.82C809.19.00

Nachinstanz: Landgericht Düsseldorf, 19 S 191/20
Sachgebiet: Recht (allgemein - und (Rechts-) Wissenschaften)
Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Der in der Versammlung vom 14.02.2019 gefasste Beschluss zu TOP 5, Beschlussfassung über die Verteilung der KfW-Zuschüsse (35.000,00 EUR + 1.000,00 EUR), wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

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

82 C 809/19		Verkündet am 16.10.2020 Justizbeschäftigte als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
-------------	---	---

1

Amtsgericht Neuss

2

IM NAMEN DES VOLKES

3

4

Urteil

hat das Amtsgericht Neuss	5
auf die mündliche Verhandlung vom 01.07.2020	6
durch den Richter am Amtsgericht X	7
für Recht erkannt:	8
Der in der Versammlung vom 14.02.2019 gefasste Beschluss zu TOP 5, Beschlussfassung über die Verteilung der KfW-Zuschüsse (35.000,00 EUR + 1.000,00 EUR), wird für ungültig erklärt.	9
Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.	10
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.	11

Tatbestand

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümerschaft in, wobei die Kläger ihre Miteigentumsanteile gewerblich nutzen.	13
Die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft enthält unter § 12 unter der Überschrift „Lasten und Kosten“ unter Absatz 2 c) folgende Regelung: <i>„Die Bewirtschaftungskosten bestehen insbesondere aus den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den Wohnungs-/Teileigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.“</i> Die Teilungserklärung enthält unter § 12 unter der Überschrift „Lasten und Kosten“ unter Absatz 3 folgende weitere Regelung: <i>„Der auf einzelne Wohnungs-/Teileigentümer entfallende Anteil an den vorgenannten Bewirtschaftungskosten richtet sich grundsätzlich nach dem Miteigentumsanteil des jeweiligen Sondereigentümers, es sei denn, dass diese Kosten im Einzelfall von den Berechtigten gegenüber den Wohnungs-/Teileigentümern getrennt erhoben werden. [...] Im Übrigen kann für alle vorgenannten Fälle ein anderer Verteilungsschlüssel für einzelne Kosten durch die Wohnungs- und Teileigentümersammlung mit zweidrittel Mehrheit aller Stimmen der Wohnungs- und Teileigentümer beschlossen werden, falls der Nutzungsanteil einzelner oder mehrerer Miteigentümer größer und dadurch eine andere Kostenumlage gerechtfertigt ist.“</i>	14
Im Jahr 2017 fand eine Fassadensanierung und Fassadendämmung statt. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme wurde für die Gemeinschaft ein Zuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (im Folgenden: KfW) beantragt.	15
Insgesamt beantragte die Wohnungseigentümergeinschaft einen Zuschuss von 35.000,00 EUR für die Fassade einerseits und 1.000,00 EUR für die Haustüre andererseits. Der Zuschuss für die energetische Sanierungsmaßnahme wurde gewährt. Zur Finanzierung der Maßnahme zahlten die Mit- beziehungsweise Teileigentümer eine Sonderumlage, zusätzlich sollte der KfW-Zuschuss zur Finanzierung der Maßnahme verwendet werden. Die Fassadensanierung wurde anschließend durchgeführt. Die finanziellen Mittel, die für die Fassadensanierung bereit standen, wurden nicht vollständig ausgeschöpft.	16

Mit Schreiben vom 29.01.2019 berief die Verwalterin zur Eigentümerversammlung am 14.02.2019 ein.

Zu TOP 5 wurde am 14.02.2019 ein Beschluss gefasst, dass die KfW-Zuschüsse in Höhe von 35.000,00 EUR und 1.000,00 EUR nach Miteigentumsanteilen an alle Wohneinheiten verteilt werden sollen. 18

Die Klägerseite trägt vor, dass der angefochtene Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Nach den Förderungsbedingungen der KfW sei die Förderung nicht an einzelne Wohnungseigentümer, sondern der Gemeinschaft auf der Basis der zu erwartenden Kosten gewährt worden. Die Maßnahme sei außerdem von der gesamten Gemeinschaft nach Miteigentumsanteilen durch eine Sonderumlage sowie den KfW-Zuschuss finanziert worden, unabhängig von der Frage, ob es sich um Wohnungseigentum oder Gewerbeigentum gehandelt habe. Die Sonderumlage sei weiter nach Miteigentumsanteilen gezahlt. Soweit Überschüsse vorhanden seien, die für die Sanierungsmaßnahmen nicht benötigt worden seien, seien die Überschüsse – entsprechend der erhobenen Sonderumlage – nach Miteigentumsanteilen an alle Wohnungseigentümer zurückzuzahlen. Soweit auf dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft ein Überschuss von 36.000,00 EUR vorhanden sei, handele es sich um den verbliebenen KfW-Zuschuss, sondern um die verbliebene Sonderumlage. Im Übrigen sei als Zuschussempfänger die Wohnungseigentümergeinschaft von der KfW benannt, so dass eine etwaige Auskehr des KfW-Zuschusses auch an alle Wohnungseigentümer erfolgen müsse. Die verbleibenden Überschüsse seien daher nach § 12 Abs. 3 der Teilungserklärung an die Wohnungseigentümer nach dem dort vorgesehenen Verteilungsschlüssel auszubezahlen. 19

Die Kläger beantragen, 20

den in der Versammlung vom 14.02.2019 gefassten Beschluss zu TOP 5, Beschlussfassung über die Verteilung der KfW-Zuschüsse (35.000,00 EUR + 1.000,00 EUR), für ungültig zu erklären. 21

Die Beklagten beantragen, 22

die Klage abzuweisen. 23

Die Beklagtenseite trägt vor, dass ausweislich der Förderungsbestimmungen der KfW nur eine natürliche Person als Eigentümer oder Ersterwerber einer selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnung einer Wohnungseigentümergeinschaft Antragsteller sein könne. Die gewerblich genutzten Einheiten seien daher nicht förderfähig, so dass der KfW-Zuschuss auch nicht den gewerblichen Einheiten zugutekommen könne. Der verbliebene Überschuss sei daher an die Wohneigentümer auszukehren. 24

Zum Sach- und Streitstand im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 25

Entscheidungsgründe 26

Die zulässige Klage ist begründet. 27

A. 28

Die Klage ist zulässig. 29

I.	30
Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG).	31
Für die Fristberechnung findet § 46 Abs. 1 S. 3 WEG in Verbindung mit §§ 233 bis 238 ZPO in Verbindung mit §§ 186 ff. BGB Anwendung. Fristbeginn im Sinne des § 187 BGB ist der Tag der jeweiligen Beschlussfassung, sofern diese in der Versammlung gem. § 23 Abs. 1 erfolgt. Der Fristbeginn hängt nicht davon ab, ob der Anfechtende in der Versammlung anwesend war und wann er von der Beschlussfassung Kenntnis erlangt hat; dies kann allenfalls bei der Frage nach einer Wiedereinsetzung in den vorigen Stand relevant werden (Karkmann in: BeckOGK, WEG, 01.12.2019, § 46 Rn. 53).	32
II.	33
Fristbeginn war hier der 14.02.2019. Mithin lief die einmonatige Einlegungsfrist am 14.03.2019 ab. Die Klage ist am 11.03.2019 bei Gericht eingegangen, sodass die Klageerhebungsfrist gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG eingehalten ist.	34
III.	35
Die zweimonatige Begründungsfrist lief am 15.09.2019 ab. Die Klage ist bereits mit der Einlegung begründet worden, sodass die Klagebegründungsfrist gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG eingehalten ist.	36
B.	37
Die Klage ist begründet.	38
Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher für ungültig zu erklären.	39
1.	40
Ein Beschluss, ist auf die Anfechtung eines Eigentümers hin vom Gericht für ungültig zu erklären, wenn die Beschlussfassung oder der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.	41
a.	42
Der Beschluss über die Auskehr der KfW-Zuschüsse ist im Ergebnis ein Beschluss, mit dem über die Kostentragung der Sanierungsmaßnahme entschieden wurde, da insofern über die verbliebenen Überschüsse abgerechnet wurde und diese nach der in dem Beschluss bestimmten Regelung ausbezahlt wurden. Insofern wurde letztlich beschlossen, dass die Kosten der Sanierung entsprechend der erhobenen Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen von Wohnungseigentümern beziehungsweise Teileigentümern zu tragen seien und die Wohnungseigentümer insofern anteilig in Höhe des KfW-Zuschusses entlastet werden sollten und eine Rückzahlung an die Wohnungseigentümer in Höhe des Zuschusses erfolgen solle.	43
b.	44

Die so in dem Beschluss so geregelte Kostentragung zur kostenmäßigen Entlastung der Wohnungseigentümer entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.	45
aa.	46
Die Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme sind von den Wohnungseigentümern, gemäß § 16 Abs. 2 WEG grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen zu tragen. Die Wohnungseigentümer können jedoch gemäß § 16 Abs. 4 WEG im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 WEG durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.	47
Der Umstand, dass insofern in der Teilungserklärung abweichend geregelt ist, dass die Änderung der Kostenverteilung einer Zweidrittelmehrheit bedarf ist unerheblich, dann gemäß § 16 Abs. 5 WEG darf eine Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 4 WEG weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden, sodass jegliches Anheben der formellen oder materiellen Voraussetzung – hier das Anheben des Mehrheitserfordernisses auf Zweidrittel unzulässig ist (Falkner in: BeckOGK, WEG, 1.3.2020, § 16 Rn. 243).	48
bb.	49
Nach den vorstehenden Grundsätzen kann eine abweichende Kostenverteilung erfolgen, sofern der abweichende Maßstab dem unterschiedlichen Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Gesetzgeber wollte damit ermöglichen, dass etwa die Kosten für eine Balkonsanierung denjenigen Wohnungseigentümern auferlegt werden können, zu deren Wohnung ein Balkon gehört.	50
Wenn jedoch – wie hier – die Fassade saniert wird, kann nicht davon gesprochen werden, dass einzelne Eigentümer diese in unterschiedlichem Maße gebrauchen. Gleiches gilt etwa für eine Sanierung am Dach des Gebäudes, denn daran haben alle Wohnungseigentümer gleichen Gebrauchsanteil, so dass § 16 Abs. 4 WEG insofern unanwendbar ist (vgl. Bartholome in: BeckOK, WEG, 42. Ed. 1.8.2020, § 16 Rn. 195, 196; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 16 Rn. 109).	51
Hier ist die Differenzierung des Beschlusses darin begründet, dass der KfW-Vorschuss wegen der Wohnnutzung bewilligt worden sei, sodass auch insofern bei der Kostenlast eine Entlastung der Wohneinheiten erfolgen sollte. Insofern fehlt es jedoch an einer gesteigerten Gebrauchsmöglichkeit der gewerblichen Teileigentümer mit der die Mehrbelastung der gewerblichen Teileigentümer beziehungsweise die geringere Belastung der Wohneigentümer an den Gesamtkosten im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG begründet werden kann (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 16 Rn. 109)	52
Der Umstand, dass der KfW-Zuschuss letztlich deswegen gewährt worden ist, weil die Miteigentumsanteile überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden ist insofern im Rahmen des § 16 Abs. 4 WQEG unerheblich.	53
C.	54
	55

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.	
D.	56
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 2 ZPO	57
Der Streitwert wird auf 18.000,00 EUR festgesetzt.	58
Rechtsbehelfsbelehrung:	59
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	60
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	61
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	62
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	63
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Düsseldorf zu begründen.	64
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	65
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	66
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Neuss statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	67
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	68
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	69
Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert	70

und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

X	71
Richter am Amtsgericht	72
