
Datum: 09.06.2022
Gericht: Amtsgericht Bergisch Gladbach
Spruchkörper: Abt. 70
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 70 C 53/21
ECLI: ECLI:DE:AGGL1:2022:0609.70C53.21.00

Tenor:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 00.00.0000 zu dem Tagesordnungspunkt TOP 2, dass gemäß § 14 WEG alle Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet sind, das Betreten ihres jeweiligen Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum beispielsweise zu Wartungs- und Reparaturarbeiten zu gestatten und zu ermöglichen, wird für unwirksam zu erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der jeweiligen Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand:

- | | |
|---|---|
| | 1 |
| Die Kläger sind jeweils Eigentümer einer der beiden Staffelgeschosswohnungen im Objekt der Beklagten G01. | 2 |
| Das Objekt ist mit Flachdach und ohne separaten Dachzugang vom Gemeinschaftseigentum aus geplant und errichtet worden. Auf dem Flachdach befindet sich das Splitgerät der Wärmepumpe. | 3 |
| Über die Frage, ob dies einen Baumangel darstellt, der zu beseitigen ist, und welche Folgen dies für die Frage des Zugangs zum Dach zu Wartungs- und Reparaturarbeiten hat, wurde | 4 |

innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kontrovers diskutiert.

Die Bitte der Verwalterin der Beklagten um Zugangsgewährung zum Flachdach von seiner Dachterrasse aus zwecks Wartungsarbeiten an der Wärmepumpe ließ der Kläger zu 2.) zunächst unbeantwortet. 5

Auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 00.00.0000 wurde entsprechend dem Beschlussvorschlag in der Einladung vom 00.00.0000 zu TOP 2 folgender Beschluss gefasst: 6

„Die WEG beschließt per Mehrheitsbeschluss im Verhältnis von 402,13 MEA zu 383,05 MEA, dass gemäß § 14 WEG alle Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet sind, das Betreten ihres jeweiligen Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum beispielsweise zu Wartungs- und Reparaturarbeiten zu gestatten und zu ermöglichen.“ 7

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 00.00.0000, Anlage K 2, Bezug genommen. 8

Die Kläger sind der Ansicht, der Beschluss entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Er sei zu unbestimmt und statuiere ein Betretungsrecht des Sondereigentums ohne Einschränkungen. Des Weiteren solle er nur die Beseitigung eines baulichen Mangels, des fehlenden Zugangs zum Dach vom Gemeinschaftseigentum aus, umgehen. Weiter liege ein formaler Mangel vor, da Nichteigentümer an der Versammlung teilgenommen hätten und mehrfach abgestimmt worden sei. 9

Die Kläger beantragen, 10

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 00.00.0000 zu dem Tagesordnungspunkt TOP 2, wonach die Wohnungseigentümer zur Gestattung des Betretens des Sondereigentums verpflichtet werden, für unwirksam zu erklären. 11

Die Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Die Beklagte trägt vor, der Beschluss, der im Grunde gar nicht erforderlich sei, entspräche der Regelung des § 14 WEG und solle nur ein Stimmungsbild der Mehrheit der Miteigentümer wiedergeben. 14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen, zur Akte gereichten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die insbesondere fristgerecht erhobene und begründete Anfechtungsklage ist begründet. 17

Der Beschluss zu TOP 2 der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 00.00.0000 ist für ungültig zu erklären. 18

Ob es der Beklagten nicht verwehrt ist, eine ohnehin bestehende gesetzliche Pflicht durch Beschluss nochmals festzustellen, kann dahinstehen. Der Beschluss zu TOP 2 geht jedenfalls über die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG 19

hinaus, ohne die erforderliche Einzelfallentscheidung zu treffen.

Nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG, der die Rechte des Wohnungseigentümers aus § 13 WEG einschränkt, ist jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. 20

Daraus folgt ohne Weiteres die Verpflichtung eines jeden Wohnungseigentümers, das Betreten seines Sondereigentums – etwa zu Wartungs- und Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum – zu dulden, wenn und soweit diese Arbeiten – etwa mangels tatsächlichen Vorhandenseins eines Zugangs – nicht vom Gemeinschaftseigentum aus vorgenommen werden können und ihm daraus über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. 21

Die Interessen des Sondereigentümers sind demnach angemessen zu berücksichtigen, und der Anspruch ist möglichst schonend durchzusetzen. Der Zutritt muss geeignet, erforderlich und angemessen sein. Über das Zutrittsrechte ist im Einzelfall durch Beschluss zu entscheiden, dessen Umsetzung das Betreten eines Sondereigentums dann zwingend mit sich bringt. Es kann nicht pauschal und isoliert ein „Zutritt zum Sondereigentum“ beschlossen werden, denn die Gemeinschaft kann sich den Anspruch nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG nicht „selbst verschaffen“. Insofern fehlt der Beklagten die erforderliche Beschlusskompetenz (vgl. Falkner, in: beck-online.GROSSKOMMENTAR, GesamHrsg: Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Hrsg: Krüger, Stand: 01.06.2022, § 14 WEG Rn. 113-115). 22

Vor diesem Hintergrund kann der Beschluss zu TOP 2 keinen Bestand haben. Dass der Zutritt bzw. die hinzunehmenden Einwirkungen „beispielsweise zu Wartungs- und Reparaturarbeiten“ erfolgen soll/en, stellt keine Entscheidung über ein Betretungs-/Einwirkungsrecht im Einzelfall dar. Hierzu hätte ein bestimmter Wohnungseigentümer für eine bestimmte Maßnahme in Anspruch genommen werden müssen. 23

Vor diesem Hintergrund kommt es auf die zwischen den Parteien streitigen Umstände der Vertretung/Abstimmung und des Ablaufs der Eigentümerversammlung nicht mehr an. 24

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs.1, 708 Nr. 11, 709 Satz 2, 711 Satz 1 und Satz 2 ZPO. 25

Streitwert: 3.000,- € 26

(= 2x 1.500,- €) 27

Rechtsbehelfsbelehrung: 28

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 29

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 30

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 31

32

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht S., U., S., 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.	
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht S. zu begründen.	33
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht S. durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	34
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	35
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht X. 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 X., B.-straße, X., 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.	36
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.	37
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	38
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 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. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.	39
Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	40