

Aktenzeichen:
3 C 316/24 WEG



Amtsgericht Lörrach

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

, 79588 Efringen-Kirchen

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Kanzlei im Rebland (RA Hugenschmidt), Eisenbahnstraße 7, 79418 Schliengen, Gz.: 24/24

gegen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer "

- Beklagte -

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft:

eG, vertreten durch den Vorstand

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte "

00268-24 / HT/sb

artGmbH,

, 79650 Schopfheim, Gz.:

wegen Beschlussanfechtung

hat das Amtsgericht Lörrach durch den Richter

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom

24.06.2024 für Recht erkannt:

1. Der Beschluss der Beklagten vom 27.03.2024 zu Tagesordnungspunkt 13 der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.03.2024 wird für ungültig erklärt, soweit er folgenden In-

halt hat: „Die Fenster werden in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. abgeschlossen, gelüftet werden kann bei Bedarf über das Fenster im Kellergeschoss.“

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 28 Prozent und die Beklagte 72 Prozent zu tragen.
4. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Das Urteil ist für die Beklagte vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des zu vollstreckenden Betrags geleistet hat.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.540,50 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten um eine Beschlussanfechtung, bei der die Belüftung im Treppenhaus geregelt wurde.

Die Klägerin ist Teil der Beklagten und wohnt im Haus Nr. 3/3 in der Wohnung Nr. 14 im 1. Obergeschoss. Bei der Eigentümerversammlung im Jahr 2020 wurde besprochen, dass die Fenster im Treppenhaus im Gebäude 3/3 in den Wintermonaten dauerhaft geöffnet sind. In der Eigentümerversammlung 2021 wurde beschlossen, dass die Fenster im Treppenhaus nur von 6 Uhr bis 18 Uhr für maximal 30 Minuten am Stück geöffnet werden dürfen. Die Thematik wurde erneut in den Eigentümerversammlungen 2022 und 2023 diskutiert. Im Winter 2023/2024 brachte Herr

am Fenster im Treppenhaus im 1. OG einen verschließbaren Griff an. In der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 wurde eine Hausordnung beschlossen, nach der nur 15 Minuten am Stück gelüftet werden darf. Für das Gebäude 3/3 wurde folgender separater Beschluss gefasst:

„An den beiden Fenstern im Treppenhaus vom (1. und 2. Obergeschoss) werden abschließbare Fenstergriffe montiert. Die Fenster werden in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. abgeschlossen, gelüftet werden kann bei Bedarf über das Fenster im Kellergeschoss.“

Im Übrigen wird auf das Beschlussprotokoll auf den Aktenseiten 17–19 verwiesen. Außerdem gibt es in dem Treppenhaus noch Dachflächenfenster.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 23.03.2024 forderte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin die Verwalterin der Beklagten dazu auf, Veränderung des Fenstergriffes, so dass dieser nicht mehr abschließbar ist, rückgängig zu machen. Mit den Schreiben vom 29.01.2024 und 29.02.2024 wurde die ehemalige Verwalterin angeschrieben.

Die Klägerin trägt vor, das der abschließbare Griff auf Veranlassung des Hausverwalters der Beklagten angebracht wurde. Das Treppenhaus im Gebäude 3/3 habe viel Publikumsverkehr. Aus einem Nagelstudio in diesem Gebäude würden nicht hinnehmbare Geruchsimmissionen ausgehen.

Die Klägerin beantragt,

1. Der Beschluss vom 27.03.2024 zu Tagesordnungspunkt 13 mit sinngemäß folgendem Inhalt wird für ungültig erklärt:

„An den beiden Fenstern im Treppenhaus vom (1. und 2. Obergeschoss) werden abschließbare Fenstergriffe montiert. Die Fenster werden in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. abgeschlossen, gelüftet werden kann bei Bedarf über das Fenster im Kellergeschoss.“

Hilfsweise:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss vom 27.03.2024 zu Tagesordnungspunkt 13 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 mit folgendem Inhalt nichtig ist:

„An den beiden Fenstern im Treppenhaus vom (1. und 2. Obergeschoss) werden abschließbare Fenstergriffe montiert. Die Fenster werden in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. abgeschlossen, gelüftet werden kann bei Bedarf über das Fenster im Kellergeschoss.“

2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

..... wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 540,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5% Punkten über dem Basiszinssatz hieraus seit

Rechtshängigkeit zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, dass der Beschluss notwendig sei, um ein Auskühlen des Treppenhauses im Winter zu vermeiden. Dies sei in der Vergangenheit häufig geschehen. Dies führe auch dazu, dass in einer angrenzenden Wohnung im 1. OG Schimmel auftrete. Der abschließbare Griff sei ohne Absprache der Hausverwalterin der Beklagten angebracht worden. Die Klägerin würde selbst ihren Müll im Treppenhaus lagern, was zu Gerüchen führen würde.

Die Klage ging bei Gericht am 17.04.2024 ein. Die Klageschrift enthielt eine Begründung (AS 1–6). Sie wurde der Verwalterin der Beklagten am 24.04.2024 zugestellt.

Am 24.06.2024 fand mündliche Verhandlung statt. Auf das Protokoll wird verwiesen.

Entscheidungsgründe

A) Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtliche Umfang begründet und im Übrigen unbegründet.

I) Die Beschlussanfechtungsklage ist zulässig. Sie richtet sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 1 S. 1 WEG). Die Klage wurde innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung (27.03.2024) am 24.04.2024 erhoben. Mit Zustellung an die Verwalterin wurde die Klage innerhalb eines Monats rechtshängig (§ 261 Abs. 2 ZPO). Die Verwalterin ist zur Prozessvertretung der Gemeinschaft auf Passivseite berechtigt. (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 27 Rn. 173)

II) Der unter Tagesordnungspunkt Nr. 13 gefasst Beschluss enthält 2 verschiedene Regelungsgegenstände, die getrennt voneinander zu beurteilen sind. Einmal wurde die bauliche Veränderung der Fenster im Treppenhaus im Gebäude 3/3 beschlossen (§ 20 Abs. 1 WEG). Weiter wurde die Schließung dieser Fenster im Winter beschlossen (§ 19 Abs. 1 WEG). Beide Beschlüsse können unabhängig voneinander beurteilt werden.

III) Der Beschluss entspricht hinsichtlich der Anbringung verschließbarer Griffe ordnungsgemäßer Verwaltung und widerspricht nicht den Anforderungen von § 20 Abs. 4 WEG. Er ist nicht für un-

gültig zu erklären. In der Klageschrift wird lediglich angegriffen, dass die Fenster im Winter geschlossen bleiben sollen. Dass die Fenster abschließbar sein können, wird inhaltlich nicht angegriffen. Das Gericht prüft lediglich Mängel, die innerhalb der Klagebegründungsfrist eingegangen erhoben worden sind (BeckOK BGB/Zscheschack/Orthmann, 70. Ed. 1.5.2024, WEG § 45 Rn. 35-36). Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich.

IV) Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung soweit er folgendermaßen gefasst wurde: „Die Fenster werden in der Zeit vom 01.11. bis 31.03. abgeschlossen, gelüftet werden kann bei Bedarf über das Fenster im Kellergeschoss.“ Insoweit ist der Beschluss für ungültig zu erklären.

1) Nach § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Beklagten. Das Treppenhaus ist gemeinschaftliches Eigentum und mit dem angegriffenen Beschluss wurde eine **Benutzungsregelung durch die Beklagte selbst getroffen nach § 19 Abs. 1 WEG. Eine Grenze von solchen Regelungen findet sich in § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Danach kann die Klägerin von der Beklagten eine ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.**

2) Die Beurteilung der ordnungsgemäßen Verwaltung richtet sich nach einer Abwägung aller relevanten Umstände des Einzelfalls und unter Berücksichtigung der allseitigen Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer. Dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer dient die Verwaltung vor allem, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls „nützlich“ ist, also bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls dem geordneten Zusammenleben der Wohnungseigentümer dient. Bei der Beurteilung ist allgemein auf den Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers abzustellen. (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 70)

3) **Unter besonderen Umständen kann die Nutzung bestimmter gemeinschaftlicher Räume völlig ausgeschlossen werden. Dies kann angenommen werden, wenn Schäden von unbekannten Personen zu erwarten sind und die einzelnen Miteigentümer kein überwiegendes schutzwürdiges Interesse haben, den gemeinschaftlichen Raum zu betreten** (zum Heizraum: BayObLGZ 1972, 94). Das kann auf die Benutzung der Fenster im Treppenhaus übertragen werden, weil die Nutzung von Gegenständen mit dem Betreten eines Raumes vergleichbar ist.

4) Bei der Beurteilung der ordnungsgemäßen Verwaltung sind auch die einschlägigen öffent-

lich-rechtlichen Pflichten zu berücksichtigen (LG Hamburg ZWE 2015, 184).

5) Hinsichtlich des Lüftens von Treppenhäusern ist es anerkannt, dass eine Regelung, die vorsieht, dass bei Bedarf gelüftet werden kann (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1. Oktober 2003 – I-3 Wx 393/02 –, Rn. 57, juris) oder eine Regelung nach der zweckmäßig gelüftet werden kann (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 23. Oktober 1992 – 2Z BR 87/92 –, Rn. 22, juris) ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

6) Nach diesen rechtlichen Maßstäben entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Das ist der Fall, weil der Beschluss keinerlei Ausnahme zulässt. Die Problematik, welche mit dem Beschluss begegnet werden soll, nämlich dass die Fenster im Winter zu oft offen stehen, kann so behoben werden. Allerdings ist solch ein Beschluss ohne Ausnahme nicht erforderlich. Selbst unter der Annahme, dass der Beklagtenvortrag stimmt, entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Problematik liegt dann darin, dass eine Verantwortungs-zuordnung bislang nicht möglich war, weil nicht klar ist, wer die Fenster offen stehen lassen hat. Ein dauerhaftes Abschließen der Fenster ist nicht nötig. So könnte eine Person mit dem Lüften beauftragt werden oder der Schlüssel könnte so hinterlegt werden (z. B. bei der Verwalterin), dass dieser bei Bedarf abgeholt werden kann. Dann kann nachvollzogen werden, wer eventuell für ein unachtsames Lüften verantwortlich ist. Solch ein Vorgehen würde genügen, damit das Treppenhaus nicht mehr auskühlt und weiterhin bei Bedarf gelüftet werden kann.

Ein dauerhaftes Verschließen der Fenster führt zu dem Problem, dass gar nicht gelüftet werden kann, selbst wenn sich im Treppenhaus sehr unangenehme Gerüche bilden. Unstreitig befindet sich in dem Haus ein Nagelstudio. Außerdem können Gerüche aus den übrigen Wohnungen (z. B. nach dem Kochen oder beim Müll raus tragen) in das Treppenhaus gelangen. Ein Lüften über das Kellerfenster kann dem nicht abhelfen. Warme Luft steigt nach oben, weshalb beim Lüften über den Keller das Kellerfenster sehr lange offen stehen müsste, bis ein Luftaustausch stattfinden kann. Dies würde erst recht zum Auskühlen des Treppenhauses führen. Soweit es noch Dachflächenfenster gibt, wurde nicht geregelt, inwiefern diese geöffnet werden können. Außerdem bleibt unklar inwiefern diese für die Wohnungseigentümer erreichbar sind, weil es keinen Hausmeister oder ähnliches gibt, der diese bedienen könnte. Damit haben die einzelnen Wohnungseigentümer auch ein schutzwürdiges Interesse die Fenster zu bedienen; im Gegensatz zu der aufgeführten Entscheidung BayObLGZ 1972, 94. Das Interesse der Eigentümer am Lüften überwiegt, weshalb ein kompletter Ausschluss an der Benutzung des Gemeinschaftseigentums nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

7) Soweit die Beklagte durchaus ein Ermessen bei ihrer Beschlussfassung hat und selbst eine Abwägung zwischen Auskühlen des Treppenhauses und Geruchsbelästigungen treffen kann, ist dieses **Ermessen mit diesem Beschluss zumindest überschritten, weil der Beschluss gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Nach § 11 Abs. 7 LBOAVO müssen an der Außenwand liegende notwendige Treppenräume in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster haben, die geöffnet werden können.** Bei dem Treppenhaus handelt es sich nach § 28 Abs. 1 und 2 LBO und § 11 Abs. 1 LBOAVO um solch ein notwendiges Treppenhaus, da es das einzig zur Verfügung stehende Treppenhaus ist. Nach dieser Vorschrift müssen die Fenster öffenbar sein. Zumindest unter Berücksichtigung dieser Regelung, kann eine Regelung zur Nutzung der Fenster nur ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn eine Öffnung der Fenster möglich bleibt.

V) Die Unwirksamkeit eines Teil des Beschlusses hat nicht die Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses zur Folge. Dies muss analog § 139 BGB beurteilt werden (BGH NJW 1998, 3713). Der Umbau der Griffe der Fenster kann unabhängig von einer Regelung geschehen, die regelt, wann abgeschlossen sein muss. Eine Regelung, wie die Fenster zu nutzen sind, kann auch nachträglich (nochmals) getroffen werden. § 139 BGB vermutet, dass nur ein Teil der Regelung unwirksam sein kann. Diese Vermutung ist nicht widerlegt, sondern die Umstände sprechen eher für diese Vermutung.

VI) Der Antrag auf Erstattung der vorgerichtlichen Anwaltskosten ist nicht begründet. Vorgerichtlich wollte die Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückbau des verschließbaren Griffes im 1. OG des Treppenhauses geltend machen. Dafür war sie aber nach § 9a Abs. 2 WEG nicht aktivlegitimiert, weshalb ihre vorgerichtlichen Anwaltskosten kein kausaler Schaden für eine etwaige Pflichtverletzung sein können. Ein Anspruch aus § 1004 BGB auf Rückbau der nicht beschlossenen baulichen Veränderung steht nach § 9a Abs. 2 WEG der Beklagten zu, weil es das gemeinschaftliche Eigentum betrifft (Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 9a Rn. 54; BGH ZWE 2023, 211). Damit ist ein Anspruch der Klägerin selbst ausgeschlossen (BeckOK BGB/Hügel, 70. Ed. 1.5.2024, WEG § 9a Rn. 29).

B) Die Kostenquote beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Klägerin unterlag hinsichtlich des Antrags Nr. 2 zu einem Wert von 540,50 € und hinsichtlich des Antrags 1 nimmt das Gericht für die Anbringung der verschließbaren Griffe einen Wert von 1.000 € an, weshalb sie zu 1.540,50 € unterlag. Die Beklagte unterlag dementsprechend zu einem Wert von 4.000 €. Daraus ergibt sich die Kostenquote, dass die Klägerin die Kosten zu 28 Prozent und die Beklagte zu 72 Prozent zu tragen hat.

C) Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich für die Klägerin aus § 709 S. 1 ZPO und für die Beklagte aus den §§ 708 Nr. 11; 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Karlsruhe
Hans-Thoma-Straße 7
76133 Karlsruhe

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4
79539 Lörrach

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

ben.

Schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zu Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument zu übermitteln. Ist dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

Richter

Amtsgericht Lörrach
3 C 316/24 WEG

Verkündet am 15.07.2024

JFang`e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt
Lörrach, 15.07.2024

JFang`e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle