

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 29s63\_09  
**letzte Aktualisierung:** 15.6.2010

**LG Köln**, 26.11.2009 - 29 S 63/09

WEG § 24

## **Einladung nur der Untergemeinschaft bei Eigentümerversammlung in Mehrhausanlage**

1. In Mehrhausanlagen können getrennte Versammlungen für einzelne Untergemeinschaften stattfinden, wenn dort Angelegenheiten beraten werden, die ausschließlich die Eigentümer der Untergemeinschaft betreffen und wenn hierfür eine erforderliche Vereinbarung besteht. Die Einladung sämtlicher Wohnungseigentümer einer Mehrhausanlage ist nicht erforderlich.
2. Es besteht kein (zwingendes) Teilnahme-, Mitsprache- oder Informationsrecht der übrigen Eigentümer der Gesamtanlage, wenn diese nicht direkt betroffen sind.

## Tatbestand

Die Parteien bilden die aus einer Mehrhausanlage bestehende WEG T-Straße./Q-Straße/H-Weg /B-Straße in U. Die Kläger sind Mitglieder in der aus 12 Einheiten bestehenden Untereinheit H-Weg . In einer notariellen Änderung der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1984 wurden nach Gebäuden geordnete Untereinheiten gebildet, um die Erfassung und Abrechnung von Kosten und Lasten bezüglich der einzelnen Gebäude zu ermöglichen. Nach § 6 Abs. 5 S. 1 der Gemeinschaftsordnung beschließen die Eigentümer des betroffenen Blocks über "große Instandsetzungsarbeiten" mit Stimmenmehrheit.

Die Ladung zur Eigentümerversammlung vom 16. Oktober 2008 erfolgte mit Schreiben vom 2.10.2008, welches den Klägern am 4.10.2008 zuing. Zu der Eigentümerversammlung wurden nur die Eigentümer der Untereinheit H-Weg eingeladen. Unter dem Tagesordnungspunkt 5 wurde auf der Eigentümerversammlung mehrheitlich (8 Jastimmen, 1 Enthaltung, 1 Neinstimme) die Erneuerung der Heizungsanlage und die Umstellung des Energieträgers von Öl auf Gas beschlossen. Dies geschah vor dem Hintergrund, dass eine Sanierung/Renovierung des Öltanks und Tankraums erforderlich war. Die jetzige Heizung ist Baujahr 1996 und hat eine Nutzungsdauer von 12 bis 15 Jahren. Für die Sanierung des Öltanks und Tankraums wurden Kosten in Höhe von ca. 6.200 Euro veranschlagt. Die Kosten für die Umrüstung und Neuanschaffung der Heizung belaufen sich auf ca. 12.000 Euro.

Die Kläger sind der Ansicht, der Beschluss betreffe eine bauliche Veränderung und habe somit einer einstimmigen Beschlussfassung bedurft. Der Verwalter habe vor der Entscheidung Angebote über erforderliche Arbeiten und Kosten einholen müssen. Eine Beschlussfassung durch die Untereinheit sei unzulässig. Zur Versammlung hätten, unabhängig von einem Stimmrecht, auch die Eigentümer der anderen Blocks im Hinblick auf ein Teilnahme- und Mitspracherecht geladen werden müssen. Darüber hinaus seien hier wegen der Risiken eines Gasanschlusses sämtliche Miteigentümer der Anlage stimmberechtigt.

Die Kläger haben mit ihrer am 5.11.2008 erhobenen Klage zunächst begehrt, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 16.10.2008 zu TOP 2 (Jahresabrechnung 2007 und Entlastung des Verwalters) sowie TOP 5 (Erneuerung der Heizungsanlage) für ungültig zu erklären. Nach einem Teilvergleich über TOP 2 hat das Amtsgericht Siegburg die Klage mit Urteil vom 27.3.2009 (150 C 159/08) abgewiesen. Gegen das den Klägern am 31.3.2009 zugestellte Urteil haben diese am 16.4.2009 Berufung eingelegt.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des AG Siegburg v. 27.3.2009, zugestellt am 31.3.2009, zum Aktenzeichen 150 C 159/08 wird aufgehoben und der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16.10.2008 zum Tagesordnungspunkt 5 (Erneuerung der Heizungsanlage) für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung kostenpflichtig abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die verspätete Einladung sei unerheblich. In der notariellen Änderung der Hausordnung sei die Durchführung getrennter Eigentümerversammlungen vorgesehen. Stimmberechtigt und zu laden seien allein die Mitglieder der jeweiligen Untereinheit. Wegen der üblichen Nutzungsdauer der Heizanlage von 12 bis 15 Jahren sei eine

teure Sanierung der vorhandenen Ölheizung für unwirtschaftlich befunden worden. Die gegenüber der Sanierung höheren Anschaffungskosten für eine Gasheizung würden sich aufgrund besserer Brennwerte in wenigen Jahren amortisieren.

Im Übrigen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Siegburg Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Das Amtsgericht Siegburg hat in dem angefochtenen Urteil zu Recht die Ungültigerklärung des Beschlusses zum Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 16.10.2008 zurückgewiesen.

Die unstreitig nicht eingehaltene zweiwöchige Einladungsfrist nach § 24 Abs. 4 S. 2 WEG ist nicht kausal für die Beschlussfassung. Die in der Versammlung nicht anwesenden Miteigentümer haben unstreitig auch an früheren Versammlungen nicht teilgenommen. Die Kläger haben nicht vorgetragen, dass diese Miteigentümer bei rechtzeitiger Einladung zu der Eigentümerversammlung vom 16.10.2008 erschienen wären. Für abweichende Mehrheitsverhältnisse bei fristgerechter Einladung fehlen somit Anhaltspunkte.

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass eine Ladung sämtlicher Wohnungseigentümer der Gesamtanlage zu der Eigentümerversammlung nicht erforderlich war. In Mehrhausanlagen können getrennte Versammlungen für einzelne Häuser stattfinden, wenn dort Angelegenheiten beraten werden, die ausschließlich die Eigentümer dieses Hauses betreffen (Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 24 Rn. 47). Die hierfür erforderliche Vereinbarung (Jennißen/Elzer, WEG, § 24 Rn. 47) ist hier durch die Regelung in der notariellen Ergänzung der Gemeinschaftsordnung getroffen worden. § 6 Abs. 5 S.1 der Gemeinschaftsordnung in der am 21. September 1984 geänderten Fassung fordert für die Ausführung großer Instandsetzungsarbeiten mehrheitliche Beschlussfassung durch die Eigentümer des jeweiligen Blocks. Diese Regelung bedeutet nach der zutreffenden Auffassung des Amtsgerichts nicht nur eine Regelung des Abstimmungsmodus, sondern hat auch Auswirkungen auf die Durchführung der Eigentümerversammlung dergestalt, dass es nur einer Einladung der Eigentümer der jeweiligen Untereinheit bedarf.

Die Tagesordnung für die Eigentümerversammlung vom 16.10.2008 enthielt keine Punkte von Relevanz für die Gesamtanlage. Die Umstellung der Heizung von Öl auf Gas in dem Block H-Weg 2-6 berührt nicht die Eigentümer in den anderen Untereinheiten, die über separate Heizungskreisläufe verfügen. Somit besteht auch kein zwingendes Teilnahme-, Mitsprache- oder Informationsrecht der übrigen Miteigentümer, welches eine Einladung der Eigentümer der Gesamtanlage gebietet.

Nicht gefolgt werden kann der Ansicht der Kläger, wonach sämtlichen Eigentümern der Gesamtanlage bei Kosten verursachenden Maßnahmen immer ein Stimmrecht zustehe, mit der Folge, dass sie zwingend einzuladen seien. Sofern auf einer getrennten Versammlung der Untereinheit einer Gesamtanlage allein Angelegenheiten erörtert werden, welche ausschließlich die Wohnungseigentümer der Untereinheit betreffen, sind – bei entsprechender Regelung in der Gemeinschaftsordnung – nur die betroffenen Wohnungseigentümer der Untereinheit zu laden und haben nur diese das Stimmrecht (allg. Meinung, vgl. Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 24 Rn 47; Jennißen/Elzer, WEG, § 24 Rn. 47).

Auch ist der Beschluss mit der erforderlichen Stimmenmehrheit gefasst worden. Der Austausch einer Öl- gegen eine Gasheizung stellt eine modernisierende Instandsetzung nach § 22 Abs. 3 WEG dar, sofern die zu ersetzende Anlage nicht mehr funktionsfähig, veraltet und unwirtschaftlich ist (Jennißen/Heinemann, WEG, § 21 Rn. 71; BayObLG v. 25.9.2001 – 2Z BR 95/01, ZMR 2002, 209; OLG Celle WE 1993, 224). Dies setzt voraus, dass ein verantwortungsbewusster, wirtschaftlich denkender Hauseigentümer vernünftigerweise ebenso sanieren würde, der wirtschaftliche Aufwand für eine technische Neuerung also in einem vertretbaren Verhältnis zum Erfolg steht und sich in absehbarer Zeit bezogen auf die Lebensdauer der Maßnahme amortisiert (Jennißen/Hogenschurz, WEG, § 22 Rn. 9). So verhält es sich hier, da die Beklagten unbestritten zur größeren Wirtschaftlichkeit der neuen Gasheizung vorgetragen haben, deren Umrüstkosten von etwa 12.000 Euro sich binnen 4 bis 5 Jahren amortisieren und erheblichem Sanierungsaufwand von ca. 6.000 Euro gegenüberstehen. Die demnach gem. § 21 Abs. 3 WEG bzw. § 6 Abs. 5 S. 1 Gemeinschaftsordnung ausreichende einfache Stimmenmehrheit wurde bei der Abstimmung erreicht.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 S. 1 ZPO nicht vorliegen. Da zur Frage der Einladung der Gesamtgemeinschaft keine divergierenden Ansichten in der Rechtsprechung erkennbar sind, ist eine höchstrichterliche Befassung zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergehen gem. §§ 97 Abs. 1, 708, 713 ZPO.