

A decorative graphic at the top of the page consisting of several overlapping, wavy lines in shades of green and blue, creating a sense of movement and depth.

**21. Süd-West Verwaltungertage
Baden-Baden, 11. - 12. Juli 2024**

**Rechtsprechungs-Update WEG
Aktuelle Entscheidungen für die Verwaltungspraxis**

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Annahme des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung v. 20.12.2023 (BT-Drucks. 20/9890) in der Fassung der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses v. 3.7.2024 (BT-Drucks. 20/12146) durch den Bundestag am 4.7.2024. Das Gesetz tritt nach Zustimmung des Bundesrats am Tag nach seiner Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

§ 23 Abs. 1a WEG n.F. – Wohnungseigentümerversammlung

Die Wohnungseigentümer können mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümerversammlung).

Die virtuelle Wohnungseigentümerversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteaübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

§ 48 Abs. 6 WEG n.F. – Übergangsvorschriften

Fassen die Wohnungseigentümer vor dem 1.1.2028 einen Beschluss nach § 23 Abs. 1a, Ist bis einschließlich 2028 mindestens einmal im Jahr eine Präsenzversammlung durchzuführen, sofern die Wohnungseigentümer hierauf nicht durch einstimmigen Beschluss verzichten.

Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

Die Markise

Eigentümer Sonnig möchte oberhalb des seiner Wohnung zugeordneten Balkons eine Markise anbringen und stellt in der Eigentümerversammlung den Antrag, ihm dies auf eigene Kosten zu gestatten.

Fall 1:

Die Eigentümerversammlung lehnt mehrheitlich mit der Begründung ab, dass die Anbringung der Markise das einheitliche optische Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt.

S erhebt Klage auf Gestattung.

Fall 2:

Die Eigentümerversammlung beschließt mehrheitlich, dass S die Anbringung der Markise gestattet wird.

Eigentümer Zorngiebel erhebt Anfechtungsklage, da er das einheitliche optische Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt und sich hierdurch benachteiligt sieht.

Fall 1: Besteht ein Anspruch auf Gestattung einer privilegierten baulichen Veränderung?

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

§ 20 WEG n.F. – Bauliche Veränderungen

(1)

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
5. **der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte**

dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

Annahme des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung v. 20.12.2023 (BT-Drucks. 20/9890) in der Fassung der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses v. 3.7.2024 (BT-Drucks. 20/12146) durch den Bundestag am 4.7.2024. Das Gesetz tritt nach Zustimmung des Bundesrats am Tag nach seiner Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

§ 20 Abs. 2 WEG n.F. – Bauliche Veränderungen

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchschutz,
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
 5. **der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte**
- dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen

§ 554 BGB n.F.

Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und Steckersolargeräte

(1)

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz **oder der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte** dienen.

Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.

Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung – „Solarpaket 1“

Art. 1 - Änderungen des EEG - in Kraft getreten am 16.5.2024 – BGBl. I Nr. 151 v. 15.5.2024

- „Steckersolargerät“ (ist) ein Gerät, das aus einer Solaranlage oder aus mehreren Solaranlagen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Endstromkreis eines Letztverbrauchers besteht (§ 3 Nr. 43 EEG).
- Ein Steckersolargerät oder mehrere Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers betrieben werden und der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet werden, bedürfen nicht mehr der Anmeldung beim Netzbetreiber; lediglich die Registrierung im Marktstammdatenregister (online) der Bundesnetzagentur ist noch notwendig (§ 8 Abs. 5a EEG).
- Anschluss an Haushaltssteckdose (Schukostecker) gem. DIN VDE V 0126-95 möglich (diese Norm ist noch nicht veröffentlicht!).
- Keine Notwendigkeit von Smartmeter für Steckersolargeräte (§ 9 Abs. 1 S. 2 EEG).
- Keine Verpflichtung zum Zählertausch bei Inbetriebnahme; Einbau eines Zweirichtungszählers oder intelligenten Messsystems durch den Messstellenbetreiber (§ 10a Abs. 2, 3 EEG).

Fall 1: Besteht ein Anspruch auf Gestattung einer nicht privilegierten baulichen Veränderung?

§ 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(1)

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(3)

Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

BGH, Urt. v. 17.3.2023 - V ZR 140/22, ZWE 2023, 211

- Gem. § 20 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch einfachen Mehrheitsbeschluss gestatten (sie können, müssen aber nicht).
- Außerhalb des Katalogs der in § 20 Abs. 2 WEG genannten privilegierten Maßnahmen besteht gem. § 20 Abs. 3 WEG ein Rechtsanspruch auf einen positiven Gestattungsbeschluss nur, wenn
 - ▶ **die mehr als nur unwesentlich beeinträchtigten Eigentümer der Maßnahme zustimmen.**
 - oder
 - ▶ **kein anderer Wohnungseigentümer mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird.**
- Entscheidend ist, ob sich ein Eigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.
In Betracht kommt bautechnische Nachteile, Veränderungen der optischen Gestaltung, Entzug der Gebrauchsmöglichkeit oder eine intensivere nachteilige Nutzung des Gemeinschaftseigentums.
- Die Schwelle hierfür ist niedrig anzusetzen; nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht (AG Saarbrücken, Urt. v. 9.3.2022 – 36 C 292/21, ZWE 2022, 275; AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 25.6.2021 – 980a C 5/21, ZMR 2021, 772).
Die Installation einer weithin sichtbaren Markise stellt somit eine relevante Beeinträchtigung dar. Der Negativ-Beschluss über die Ablehnung der Gestattung der Markise ist also rechtmäßig.

Fall 2: Anspruch auf Ablehnung der Gestattung einer baulichen Veränderung?

§ 20 WEG – Bauliche Veränderungen

(4)

Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

- § 20 Abs. 2 u. 3 WEG regeln, ob die Eigentümer zustimmen müssen, d.h., ob ein Ablehnungsbeschluss nicht ausnahmsweise rechtswidrig ist.
- § 20 Abs. 4 WEG regelt den umgekehrten Fall, nämlich die Frage, wann ein positiver Gestattungsbeschluss (vom überstimmten Eigentümer) als rechtswidrig mit Erfolg angegriffen werden kann.
- Gem. § 20 Abs. 4 WEG ist ein positiver Gestattungsbeschluss grds. nur dann rechtswidrig, wenn durch die gestattete bauliche Veränderung
 - ▶ **eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bewirkt wird**
 - oder
 - ▶ **ein einzelner Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis anderen gegenüber unbillig benachteiligt wird.**

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

- Aufgrund der gesetzlichen Werteentscheidung ist bei privilegierten baulichen Veränderungen eine grundlegende Umgestaltung grundsätzlich nicht anzunehmen.
- Auch bei nicht-privilegierten baulichen Veränderungen ist von einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG grundsätzlich nur im Ausnahmefall auszugehen.

Weitgehende Bestätigung der Instanzrechtsprechung:

Nach h.M. der Instanzrechtsprechung und Literatur ist Bezugspunkt einer grundlegenden Umgestaltung die Anlage als solche. Da der Gesetzgeber die Gestattung baulicher Veränderungen deutlich erleichtern wollte, ist der Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ viel enger zu verstehen, als der Begriff der „Eigenartsänderung“. Nur im Ausnahmefall ist davon auszugehen, dass durch eine Umgestaltung das „Gepräge der Anlage“ so verändert wird, dass ein „anderes“ Gebäude entsteht. Bloße architektonische Disharmonien zählen also nicht dazu.

Demnach macht grundsätzlich z.B. der zusätzliche Einbau eines Dachflächenfensters, der Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung von Dachgauben, Vorstellbalkonen oder der An- oder Einbau von Aufzügen nicht schon per se eine grundlegende Umgestaltung aus (vgl.: LG München I, Urt. v. 21.12.2022 – 1 S 5647/22 WEG, ZMR 2023, 570; AG Bremen, Urt. v. 2.11.2022 – 28 C 34/22, NJW-Spezial 2023, 130; AG Hannover, Urt. v. 9.3.2022 – 482 C 8604/21, ZMR 2022, 423); anders wohl beim Anbau eines Aufzugs an die (preisgekrönte) Jugendstilfassade des Vorderhauses (vgl.: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400).

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

- Aufgrund der gesetzlichen Werteentscheidung ist bei privilegierten baulichen Veränderungen grundsätzlich nicht von einer unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer auszugehen.
- Auch bei nicht-privilegierten baulichen Veränderungen ist grundsätzlich nicht von einer unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer auszugehen. Es bedarf einer besonders schweren individuellen Benachteiligung im Sinne eines nicht hinnehmbaren „Sonderopfers“.

Weitgehende Bestätigung der Instanzrechtsprechung:

Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es nicht, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann.

Eine unbillige Benachteiligung setzt vielmehr voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht als „Sonderopfer“ abverlangt werden dürfte.

Nach h.M. der Instanzrechtsprechung und Literatur scheidet eine unbillige Benachteiligung bereits dann aus, wenn alle Eigentümer gleichermaßen von den Folgen der baulichen Veränderung betroffen sind, insbesondere im Falle einer bloß optisch wirkenden Veränderung (vgl.: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400; AG Hamburg, Urt. v. 15.3.2022 – 9 C 277/21, ZMR 2022, 660).

Die Gestattung der Installation einer weithin sichtbaren Markise stellt somit grds. weder eine grundlegende Umgestaltung, noch eine unbillige Benachteiligung dar (Ausnahmen bestätigen die Regel – z.B. Verschattung), der Gestattungsbeschluss ist also rechtmäßig.

Sondernutzungsrecht durch die Hintertür?

Fall 1:

Die Wohnungseigentümer A, B und C beantragen, es ihnen zu gestatten, auf der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartenfläche auf eigene Kosten einen Fahrrad-schuppen zu errichten.

Fall 2:

Die Wohnungseigentümer D, E und F beantragen, es ihnen zu gestatten, den in der Teilungserklärung als Waschküche vorgesehenen Kellerraum, der schon lange nicht Mehr genutzt wird, auf eigene Kosten in einen Fahrradabstellraum umzugestalten und zu nutzen.

Die Eigentümerversammlung beschließt positiv.

Eigentümer Neidgiebel erhebt Anfechtungsklage, da er sich von der Nutzung des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen sieht.

Beschlusskompetenz für faktische Sondernutzungsrechte?

§ 10 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 WEG – Allgemeine Grundsätze

Vereinbarungen [...] wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

§ 20 Abs. 1 WEG – Bauliche Veränderungen

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

§ 21 Abs. 1 u. 3 WEG – Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1)

Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. **Nur ihm gebühren die Nutzungen.**

(3)

Die Kosten anderer als der in den Abs. 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen.

Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Abs. 1.

Beschlusskompetenz für faktische Sondernutzungsrechte?

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

- Es bestehen keine Bedenken gegen die Beschlusskompetenz zur Begründung eines „faktischen Sondernutzungsrechts“ ohne eine nach früherer Rechtslage notwendige Vereinbarung, soweit durch eine bauliche Veränderung eine neue Nutzungsmöglichkeit entsteht oder eine bestehende erweitert wird (vgl.: LG München I, Beschl. v. 4.7.2023 – 1 S 5214/23 WEG, ZWE 2024, 46; LG München I, Urt. v. 21.12.2022 – 1 S 5647/22 WEG, ZMR 2023, 570; LG Düsseldorf, Urt. v. 11.11.2022 – 19 S 19/22, ZMR 2023, 391).

Dass denjenigen Wohnungseigentümern, denen die Durchführung einer baulichen Veränderung gestattet oder diese auf deren Verlangen durch die GdWE durchgeführt wird, die alleinige Nutzung zusteht, ist die schlichte Folge der gesetzlichen Neuregelung des § 21 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 WEG.

- Ob die Beschlusskompetenz aus § 20 Abs. 1 WEG i.V.m. §§ 21 Abs. 1 S. 2, 21 Abs. 3 S. 2 WEG auch die Befugnis einschließt, explizit vereinbarte Gebrauchsregelungen oder Nutzungszweckbestimmungen zu ändern, hat der BGH ausdrücklich offen gelassen.

In der Rechtsliteratur ist dies umstritten und wird überwiegend abgelehnt (gegen eine Beschlusskompetenz: BeckOK WEG/Elzer, 55. Ed. 1.1.2024, § 20 Rn. 59 ff.; Suilmann, ZWE 2022, 268; dafür: NK-BGB/Brücher/Schultzky, 5. Aufl. 2022, WEG § 20 Rn. 27; Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter/Wobst, ZWE 2021, 27 f.; umfassend zum Streitstand: Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 20 Rn. 38 ff.).

Erst fragen – dann bauen

Eigentümer Sonnig installiert in einer nicht einsehbaren Ecke der zu seiner im Dachgeschoss gelegenen Loggia ein Klima-Splittgerät, dessen Betriebsgeräusch von den Nutzern der benachbarten Wohnungen nicht wahrnehmbar ist.

Die Gemeinschaftsordnung vom 13.5.1999 regelt unter § 13:

Für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums gilt § 22 Abs. 1 WEG.

Die GdWE erhebt gegen S Klage auf Beseitigung der baulichen Veränderung.

BGH, Urt. v. 17.3.2023 – V ZR 140/22, ZMR 2023, 556

- Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums beabsichtigt, hat, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird, einen entsprechenden Gestattungsbeschluss herbeizuführen, auch wenn gem. § 20 Abs. 2 oder § 20 Abs. 3 WEG ein Rechtsanspruch auf Gestattung besteht. Im Falle der Ablehnung muss er diesen notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage durchzusetzen (vgl.: LG Frankfurt, Beschl. v. 20.4.2021 – 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760; a.A. zur früheren Rechtslage: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28.11.2006 - 3 Wx 197/06, ZMR 2007, 206).
- Handelt er dem zuwider, steht den übrigen Wohnungseigentümern ein Unterlassungsanspruch zu, der allerdings, soweit Gemeinschaftseigentum betroffen ist, gem. § 9a Abs. 2 WEG nur durch die GdWE ausgeübt wird (vgl.: BGH, Urt. v. 28.1.2022 – V ZR 106/21, ZWE 2022, 209; BGH, Urt. v. 16.7.2021 - V ZR 284/19, ZMR 2021, 992).

→ Hinweis:

Die Ausübung von Abwehransprüchen in Ansehung des Sondereigentums steht nur dem jeweils betroffenen Sondereigentümer zu und zwar auch dann, wenn zwar Gemeinschaftseigentum betroffen ist, gleichzeitig aber eine Störung bei der Nutzung des Sondereigentums vorliegt; eine „Vergemeinschaftung“ ist ausgeschlossen (vgl.: BGH, Urt. v. 1.10.2021 – V ZR 48/21, ZWE 2022, 230; BGH, Urt. v. 11.6.2021 - V ZR 41/19, ZMR 2021, 826).

BGH, Urt. v. 17.3.2023 – V ZR 140/22, ZMR 2023, 556

- Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch gem. § 20 Abs. 2 oder Abs. 3 WEG zustehe.
- Durch § 20 Abs. 1 WEG wird klargestellt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird oder ein Anspruch auf Gestattung besteht.
- Darin liegt entgegen der Auffassung der Revision auch keine bloße Förmerei.
Hierdurch werden zum einen die übrigen Wohnungseigentümer nicht in die Rolle gedrängt, auf die Erhebung einer Klage durch die GdWE hinwirken zu müssen.
- Vorteil des nunmehr eindeutig geregelten Verfahrens ist außerdem, dass mit Bestandskraft eines gestattenden Beschlusses (bzw. Rechtskraft eines den Beschluss ersetzenden Urteils) die Zulässigkeit der baulichen Veränderung zwischen den Wohnungseigentümern ebenso wie im Verhältnis zu jeweiligen Rechtsnachfolgern feststeht.

Streit um privilegierte bauliche Veränderungen

Die GdWE besteht aus zwei im Jugendstil errichteten Wohngebäuden und steht unter Denkmalschutz.

Im Gegensatz zum Vorderhaus ist das durch einen Innenhof getrennte Hinterhaus eher schlicht gehalten; das Treppenhaus ist steil und weniger als 1 m breit.

Vorder- und Hinterhaus wurden auf Höhe des 1. OG nachträglich durch einen Durchgang verbunden; ein Aufzug ist nur im Vorderhaus vorhanden.

Die nicht gehbehinderten Eigentümer der im 3. und 4. OG des Hinterhauses gelegenen Wohnungen beantragen als Zugang für Menschen mit Behinderungen die Errichtung eines Außenaufzugs am Hinterhaus durch die GdWE, hilfsweise die Gestattung, den Anbau des Außenaufzugs selbst vornehmen zu dürfen.

Beide Anträge werden abgelehnt.

Die antragstellenden Eigentümer erheben Beschlussersetzungsklage.

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

1.

Die Geltendmachung des Anspruchs aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG setzt nicht voraus, dass der antragstellende Eigentümer, dessen Angehörige oder Mieter von einer Behinderung betroffen und auf die Realisierung der beantragten Maßnahme selbst angewiesen sind.

2.

§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG setzt nicht voraus, dass durch die begehrte Maßnahme völlige Barrierefreiheit erreicht wird.

Eine Barriere-Reduzierung, die der Nutzung durch Menschen mit einer Behinderung förderlich ist, reicht aus.

3.

Im Rahmen des § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 - 5 WEG ist im Wege der Beschlussersetzung grundsätzlich (nur) ein positiver Grundlagenbeschluss über das „Ob“ der Maßnahme durchsetzbar, während die konkrete Ausgestaltung der Durchführung (das „Wie“) gem. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG dem Entscheidungsermessen der Eigentümerversammlung vorbehalten ist, welches regelmäßig nicht durch gerichtliche Entscheidung ersetzt werden kann.

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241

4.

Im Zuge der Beschlussersetzung ist auch darüber zu entscheiden, ob dem antragstellenden Eigentümer die Durchführung der baulichen Veränderung selbst und auf eigene Kosten gestattet wird (§§ 20 Abs. 1 Alt. 1, 21 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG) oder ob die GdWE die Maßnahme auf Kosten des Antragstellers vornimmt (§§ 20 Abs. 1 Alt. 2, 21 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 WEG).

Letzteres dürfte bei (wie hier) erheblichen konstruktiven Eingriffen in den Baukörper und den damit verbundenen technischen (Haftungs-)Risiken in der Regel den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Diese Frage ließ der BGH aber mit der Begründung unentschieden, dass das Landgericht zwar den Hauptantrag zurückgewiesen, den Hilfsantrag aber positiv beschiedenen hatte, die Kläger hierdurch nicht beschwert seien und auch keine Anschlussberufung eingelegt hatten.

Streit um privilegierte bauliche Veränderungen II

Die GdWE gestattet dem an den Rollstuhl gefesselten Eigentümer A einer Hochparterrewohnung zwecks Herstellung eines behindertengerechten Zugangs auf seinem Gartensondernutzungsrecht eine Rampe zu errichten, in deren Anschluss eine 65 cm hohe Terrasse aufzuschütten und das Erdgeschossfenster durch eine Tür zu ersetzen.

Etliche Wohnungen weisen bereits eine Terrasse im Garten auf und einige Wohnungen im Hochparterre weisen zudem kleine Treppen an den Balkonen auf, die zu Terrassen führen. Die Wohnung des A besitzt zwar auch eine solche Treppe, aber keine Terrasse.

Eigentümer K erhebt Anfechtungsklage gegen den Gestattungsbeschluss, weil er der Auffassung ist, dass die beschlossene Maßnahme zur Schaffung eines behindertengerechten Zugangs weder erforderlich noch angemessen sei, weil weniger nachteilige Alternativen bestünden.

Zudem liege eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage vor.

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 33/23, WuM 2024, 171

- Beschließen die Wohnungseigentümer die Durchführung oder Gestattung einer baulichen Veränderung, die ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG verlangt, hängt die Rechtmäßigkeit des Beschlusses nicht davon ab, ob eine privilegierte Maßnahme tatsächlich vorliegt, insbesondere nicht davon, ob die bauliche Veränderung angemessen ist. Denn den Wohnungseigentümern steht es gem. § 20 Abs. 1 WEG ohnehin frei, bauliche Veränderungen zu gestatten, auch wenn hierauf kein Rechtsanspruch besteht.
- Ob die Anspruchsvoraussetzungen einer privilegierten Maßnahme vorliegen, ist nur dann zu prüfen, wenn sich der antragstellende Eigentümer gegen einen Negativbeschluss wendet bzw. Beschlussersetzungsklage erhebt.
- Wendet sich ein anderer Eigentümer mit der Anfechtungsklage gegen den Gestattungsbeschluss, ist nur zu prüfen, ob die Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG eingehalten wurden.
- Da die beschlossene bauliche Veränderung jedenfalls ihrer Kategorie nach der Herstellung eines behindertengerechten Zugangs dienen sollte, ist auch in diesem Kontext davon auszugehen, dass solche Maßnahmen typischerweise keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage bewirken.

Gut gemeint – schlecht gemacht?

Eigentümer E hat -ohne Gestattungsbeschluss- den seiner Wohnung zugeordneten Balkon durch eine Vollverglasung in einen Wintergarten verwandelt.

Die übrigen Eigentümer sind strikt dagegen.

In der Eigentümerversammlung wird daher beschlossen:

Der Eigentümer E ist verpflichtet, bis zum Ablaufe des 30.7.2024 die Vollverglasung seines Balkons zu entfernen und den vorherigen Zustand wieder herzustellen.

Erfolgt dies nicht fristgerecht, erteilt der Verwalter Rechtsanwalt R den Auftrag, den Rückbauanspruch durchzusetzen.

E erhebt gegen den Beschluss Anfechtungsklage.

BGH, Urt. v. 12.4.2019 - V ZR 122/18, ZMR 2019, 619

Ein Beschluss, durch den dem einzelnen Wohnungseigentümer persönliche Handlungs- oder Unterlassungspflichten auferlegt werden, die er ihm weder gesetzlich noch aufgrund Vereinbarung obliegen, ist mangels Beschlusskompetenz nicht nur rechtswidrig, sondern nichtig (vgl.: BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239; BGH, Urt. v. 9.3.2012 – V ZR 161/11, NZM 2012, 412).

BGH, Urt. v. 21.7.2023 – V ZR 1215/21, ZMR 2023, 997

Es ist den Wohnungseigentümern aber gestattet, einzelne Wohnungseigentümer zu einem rechtmäßigen Verhalten aufzufordern und ihnen hierfür eine Frist zu setzen.

Wird dies als Ge- oder Verbot beschlossen, ist der Beschluss nächstliegend als ein solcher bloßer Aufforderungsbeschluss auszulegen, denn es ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer keinen nichtigen Beschluss fassen wollen (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung).

Ein solcher Beschluss kann nur mit formellen Beschlussmängeln angefochten werden, denn die Frage, ob der geltend gemachte Anspruch tatsächlich besteht oder nicht, ist ausschließlich im folgenden Rechtsstreit zu klären.

Erst prüfen – dann zahlen

Die GdWE beschließt, Dachdecker D mit der Erneuerung der Dacheindeckung zu Kosten i.H.v. 117.000,00 € zu beauftragen.

Bald nach Auftragserteilung stellt D eine Abschlagsrechnung für Material in Höhe von 62.000,00 €, die von Verwalter V bezahlt wird.

Nach dem Beginn der Arbeiten zahlt V an D weitere Abschläge i.H.v. 34.500,00 €, ohne dass insoweit Abschlagsrechnungen gestellt wurden.

Daraufhin geraten die GdWE und D in Streit und der Auftrag wird gekündigt. Ein Gutachter stellt fest, dass die Arbeiten an dem Dach bei einem Baufortschritt von etwa 85-90 % eingestellt wurden. Die bisher erbrachten Leistungen seien vollständig unbrauchbar; zur Beseitigung der Mängel sei der Abriss der bisherigen Arbeiten erforderlich.

Die GdWE verklagt V auf Rückzahlung der geleisteten Zahlungen und erhebt zusätzlich Feststellungsklage, dass V ihr alle Schäden zu ersetzen habe, die ihr im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben entstehen.

BGH, Urt. v. 26.1.2024 – V ZR 162/22, NZM 2024, 293

- Zwar muss der Verwalter keine besonderen bautechnischen Kenntnisse besitzen, er muss bei der Abwicklung von Bauvorhaben der GdWE aber die Sorgfalt an den Tag legen, die auch ein nicht mit besonderen Kenntnissen ausgestatteter Immobilieneigentümer ohne Verschulden gegen sich selbst an den Tag legen würde.
- Daher gehört es zu den Aufgaben des Verwalters, vor der Begleichung einer Abschlagsrechnung zu prüfen, ob diese dem Grunde und der Höhe nach berechtigt ist. Hierfür muss eine Aufstellung vorliegen, die eine rasche und sichere Beurteilung ermöglicht. Weiter ist zumindest stichprobenartig zu prüfen, ob die Abschlagsrechnungen zum Auftrag und zum gelieferten Material sowie zum Baufortschritt passen. Soweit Abschlagrechnungen für Material gestellt werden, muss der Besteller an diesem dem Auftraggeber Eigentum verschaffen oder zumindest eine Sicherheit leisten.
- In der Begleichung der Abschlagsrechnungen ohne entsprechende Prüfung liegt ein schuldhafter Pflichtverstoß des Verwalters, insbesondere dann, wenn Zahlungen ohne (korrekte) Rechnung geleistet werden.

BGH, Urt. v. 26.1.2024 – V ZR 162/22, NZM 2024, 293

- Solche Pflichtverletzungen führen aber nicht zwangsläufig zum Eintritt eines zu ersetzenden Schadens im Vermögen der GdWE.
- Angesichts des nur vorläufigen Charakters von Abschlagszahlungen kann ein Schaden nur eintreten, wenn die geleisteten Abschläge den Wert der erbrachten Leistungen übersteigen. Sind diese mangelhaft, kann der Werkunternehmer immer noch zur Mangelbeseitigung schreiten.
- Ist dagegen das Vertragsverhältnis aus der Erfüllungsphase in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen, haftet der Verwalter für den entstandenen Schaden. Dies aber nur Zug-um-Zug gegen Abtretung der auf Geldzahlung gerichteten Ansprüche der GdWE gegen den Auftragnehmer.

BGH, Urt. v. 21.4.2023 – V ZR 86/22, ZMR 2023, 649

Ein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in ihrem Verwaltungsvermögen entstandener Schaden entfällt nicht dadurch, dass der Schadensbetrag in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem im Innenverhältnis unter ihnen geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wird.

BGH, Urt. v. 26.1.2024 – V ZR 162/22, NZM 2024, 293

- Ein Pflichtverstoß liegt bei größeren Baumaßnahmen auch vor, wenn der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht zuvor auf seine fehlende Fachkompetenz hinweist und auch keine Beschlussfassung über die Hinzuziehung eines Sonderfachmanns vorbereitet.

Diese Bedenken- und Enthaltungshinweise gehören in das Protokoll der Versammlung

Der Verwalter weist darauf hin, dass er keine besonderen bautechnischen und -rechtlichen Kenntnisse besitzt.

Daher weist der Verwalter weiter darauf hin, dass, bevor die Eigentümer über die Vergabe technisch anspruchsvoller oder aufwändiger Erhaltungsmaßnahmen entscheiden, nach der hierzu ergangenen Rechtsprechung die Beauftragung eines Bausachverständigen, zur Ermittlung des Umfangs und der Ursachen der festgestellten Schäden, der zur Mangelbeseitigung erforderlichen Arbeiten, von Sanierungsalternativen sowie der voraussichtlichen Kosten erforderlich ist, da der Verwalter dies mangels Fachkompetenz nicht leisten kann.

Zudem weist der Verwalter mit Blick auf die Komplexität und den Umfang der geplanten Maßnahme darauf hin, dass er mangels eigener Fachkunde bei der Erstellung von Leistungsverzeichnissen nebst Ausschreibung der Gewerke, der Bauüberwachung nebst Abnahme und Mängelüberwachung nur die Sorgfalt schuldet, die ein durchschnittlicher Immobilieneigentümer ohne Verschulden gegen sich selbst an den Tag zu legen hat.

Daher hat der Verwalter die vorliegenden Vergleichsangebote von [...] vorgelegt und empfiehlt den Eigentümern, einen Bausachverständigen [...] mit der Ausführung der o.g. Tätigkeiten zu beauftragen.

Crazy Duplex

Die Teilungserklärung der WEG Unglücksgasse weist insgesamt 52 Stellplätze auf, an denen sämtlich Sondereigentum begründet ist.

Allerdings befinden sich 18 Stellplätze auf einer sog. Parkpalette, die auf Laufschienen horizontal verschiebbar ist, um die Zufahrt zu den übrigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Da die Palettenparker instandsetzungsbedürftig sind, beantragen die Eigentümer beim Grundbuchamt die Eintragung einer „klarstellenden Vereinbarung“ als Nachtrag zur Teilungserklärung, wonach die mit den Palettenparkern verbundenen „isolierten“ Miteigentumsanteile, da an diesen Sondereigentum nicht wirksam begründet sei, dem Wohnungseigentum der jeweiligen Palettenparker-Teileigentümer zugeschrieben und statt dessen Sondernutzungsrechte begründet werden sollen.

Das Grundbuchamt lehnt die Eintragung mit der Begründung ab, dass an den Palettenparkern wirksam Sondereigentum begründet wurde und demgemäß die Begründung von Sondernutzungsrechten, da nur an Gemeinschaftseigentum möglich, nicht eintragungsfähig sei.

Sondereigentum an Mehrfachparkern

BGH, Beschl. v. 7.3.2024 - V ZB 46/23, NZM 2024, 424

- Anwendbar ist hier das frühere Recht, weil es sich bei der Frage, ob im Zusammenhang mit der Teilung des Grundstücks im Jahr 1996 an den Paletten-Stellplätzen Sondereigentum begründet worden ist, um die Beurteilung eines abgeschlossenen Sachverhalts handelt.
- Das am 1.12.2020 in Kraft getretene WEMoG sieht mangels Übergangsregelung nicht vor, dass die neuen Regelungen zur Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen auch rückwirkend heranzuziehen sind. Dass der Eintragungsantrag nach dem 1.12.2020 gestellt wurde, ändert hieran nichts, weil er an die Aufteilungserklärung aus 1996 anknüpft.

AG Karlsruhe, Urt. v. 23.8.2022 - 6 C 1041/22 WEG, IMR 2023, 1060 (online)

Das WEMoG hat nicht dazu geführt, dass Stellplätze ipso iure nun im Sondereigentum desjenigen stehen, der Sondereigentümer der dazugehörigen Wohnung ist oder zuvor ein Sondernutzungsrecht innehatte. Es bedarf stets einer ausdrücklichen Zuweisung zum Sondereigentum im Rahmen der Aufteilung, was zwar (nachträglich) möglich ist, hier aber nicht geschehen ist.

Sondereigentum an Mehrfachparkern nach altem Recht

§ 3 Abs. 1 WEG a.F. – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Das Miteigentum [...] an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

§ 3 Abs. 3 WEG a.F. – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

§ 5 WEG a.F. – Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die [hierzu] bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- (2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

Sondereigentum an Mehrfachparkern nach altem Recht

BGH, Beschl. v. 7.3.2024 - V ZB 46/23, NZM 2024, 424

- Sondereigentum kann gem. §§ 3 Abs. 1, 5 WEG nur an Räumen begründet werden. Dieses Kriterium ist auch bei Garagenstellplätzen zu beachten.
- Soweit in § 3 Abs. 2 S. WEG a.F. angeordnet wird, dass Garagenstellplätze „als abgeschlossene Räume“ gelten, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind, wird hierdurch nicht die Raumeigenschaft fingiert, sondern lediglich die Abgeschlossenheit.
- Stellplätzen auf Parkpaletten fehlt es wegen ihrer Verschiebbarkeit an der notwendigen räumlichen Festlegung. Dies schließt gem. § 5 Abs. 2 WEG die Annahme eines sonder Eigentumsfähigen Raumes aus, denn die eingenommene Bodenfläche dient, selbst wenn die Parkpalette nur kurzfristig verschoben wird, auch der Nutzung durch die übrigen Stellplatzeigentümer.
- Dies gilt ebenso für den einzelnen Stellplatz bei Mehrfachparkern, da der lichte Raum innerhalb eines Duplexparkers von beiden beweglichen Stellflächen in gleicher Weise genutzt wird, so dass eine klare räumliche Trennung fehlt (Ergänzung zu: BGH, Urt. v. 21.10.2011 - V ZR 75/11, NZM 2012, 422).

Sondereigentum an Mehrfachparkern nach altem Recht

BGH, Urt. v. 21.10.2011 - V ZR 75/11, NZM 2012, 422

- Bei den konstruktiven Bestandteilen eines Doppelparkers handelt es sich nicht um wesentliche Gebäudebestandteile i.S.d. § 5 Abs. 2 Alt. 1 WEG, da diese entfernt und anderswo wieder aufgestellt und betrieben werden können.
- Bei den konstruktiven Bestandteilen des Doppelparkers (Hebebühne, Hydraulik, Steuerung) handelt es sich auch nicht um Gemeinschaftseigentum als eine mehreren Eigentümern dienende Anlage i.S.d. § 5 Abs. 2 Alt. 2 WEG, wenn lediglich dem Betrieb bzw. der Benutzung des jeweiligen einzelnen Teileigentums dienend.
- Sondereigentum kann daher an dem eine Mehrfachparkeranlage umschließenden Raum als solchem begründet werden.

BGH, Beschl. v. 20.2.2014 - V ZB 116/13, NJW 2014, 1879

- An Mehrfachparkern kann zulässigerweise Bruchteilseigentum für mehrere Sondereigentümer i.S.d. §§ 1008, 741 ff. BGB begründet werden, wobei eine Benutzungsregelung die Belegung der einzelnen Stellplätze bestimmt.
Diese Bruchteilseigentümergeinschaft stellt also „einen“ Eigentümer dar.

Sondereigentum an Mehrfachparkern nach altem Recht

LG München I, Urt. v. 5.11.2012 - 1 S 1504/12, ZMR 2013, 308

- Sind Mehrfachparker hingegen miteinander konstruktiv so verbunden, dass diese nur gemeinsam betrieben (angehoben bzw. abgesenkt) werden können, sind die konstruktiven Bestandteile (Hebebühne, Hydraulik, Steuerung) ungeachtet der Einräumung von Sondereigentum an den betreffenden Raumeinheiten dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, da es sich dann um eine gemeinschaftlichen Zwecken dienende Anlage i.S.d. § 5 Abs. 2 Alt. 2 WEG handelt.

BGH, Urt. v. 21.10.2011 - V ZR 75/11, NZM 2012, 422

- Können Mehrfachparker zwar separat betrieben und gesteuert (gehoben und gesenkt) werden, erfolgt dies aber über eine mit anderen Mehrfachparkern gemeinsam zu nutzende Steuerungs- und Antriebsanlage, so ist diese als eine gemeinschaftlichen Zwecken dienende Anlage gem. § 5 Abs. 2 Alt. 2 WEG dem zwingenden Gemeinschaftseigentum zugewiesen.

Sondereigentum an Mehrfachparkern nach altem Recht

- Ungeklärt ist indes für den Fall einer gemeinschaftlichen Antriebsanlage, ob sich das hieran bestehende Gemeinschaftseigentum auch auf die Bestandteile von Mehrfachparkeranlagen im räumlichen Bereich des Sondereigentums wie Hebevorrichtung, Tragkonstruktion und in diese integrierten Bauteile wie die Hydraulik erstreckt (nicht eindeutig: BGH, Urt. v. 21.10.2011 - V ZR 75/11, NZM 2012, 422; offen gelassen in: BGH, Urt. v. 22.3.2019 – V ZR 145/18, ZMR 2019, 625).
- **Untrennbarkeit einheitlicher Bauteile des Gemeinschaftseigentums**
Nach einer Rechtsauffassung stehen im Falle einer gemeinschaftlichen Antriebs- und Steuerungsanlage auch die übrigen Bauteile im Gemeinschaftseigentum, da die Antriebsanlage als solche nicht isoliert betrachtet werden könne, weil sie nicht „vor“ der Hebebühne endet, sondern sich im Inneren als deren integraler Bestandteil, wie z.B. durch die Hydraulikstempel, fortsetze. Eine künstliche juristische Trennung in einzelne Bestandteile einer einheitlichen Sache sei nicht möglich (vgl.: LG Stuttgart, Urt. v. 19.11.2014 – 10 S 4/14, ZWE 2016, 44; LG Dresden, Beschl. v. 24.6.2010 - 2 T 715/08, ZMR 2010, 979).
- **Funktionale Betrachtungsweise**
Nach a.A. sind diese Bauteile dem Sondereigentum zugewiesen, da diese nur dem einzelnen Sondereigentümer dienen, zumal durch den BGH anerkannt sei, dass auch zusammengesetzte technische Anlagen in Teilen dem Gemeinschafts- und in Teilen dem Sondereigentum unter funktionalen Gesichtspunkten zugeordnet werden können (vgl.: LG München I, Urt. v. 6.6.2013 – 1 S 16142/12, ZMR 2017, 428).

Sondereigentum an Mehrfachparkern nach neuem Recht

§ 3 Abs. 1 WEG – Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

Das Miteigentum [...] an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird.

Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

BGH, Beschl. v. 7.3.2024 - V ZB 46/23, NZM 2024, 424

- Stellplätze gelten gem. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. nunmehr ausdrücklich als Räume. Daher kann nun auch an den einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen Sondereigentum begründet werden.
- Stellplätze auf Parkpaletten sind jedenfalls dann sondereigentumsfähig, wenn ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird (und dies gem. §§ 3 Abs. 3, 7 Abs. 1 WEG durch konkrete Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt ist).
- Wie es sich bei einer automatisierten Parkvorrichtung verhält, die mehreren Nutzern zugänglich ist und Stellplätze nach Verfügbarkeit vergibt, bedarf keiner Entscheidung (ablehnend zur Sondereigentumsfähigkeit: Bärman/Armbrüster, WEG, 15. Aufl. 2023, § 3 Rn. 108).

Sondereigentum an Mehrfachparkern nach neuem Recht

Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Aufl. 2023, § 5 Rn. 55M

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 3 Rn. 64; Jennißen/Zimmer, WEG, 8. Aufl. 2024, § 3 Rn. 28

Teilweise abweichend und erleichtert gestaltet sich nun die Rechtslage nach neuem Recht:

- Stehen die einzelnen Stellflächen im Sondereigentum unterschiedlicher Eigentümer, handelt es sich bei den konstruktiven Bestandteilen des Doppelparkers um zwingendes, da mehreren Eigentümern dienendes Gemeinschaftseigentum.
Dies gilt umso mehr, wenn der Doppelparker nur mit anderen gemeinsam betrieben werden kann.
- Nur wenn an dem Raumgebilde des Doppelparkers insgesamt Sondereigentum begründet ist, d.h. alle Stellplätze hierin zu einem Sondereigentum zusammengefasst sind, kann Sondereigentum an dessen konstruktiven Bestandteilen bestehen, sofern diese ausschließlich dieser Einheit dienen.

Die „kastrierte“ Gemeinschaft?

Die GdWE Bröselweg besteht aus zwei Gebäuden.

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

„Es werden 2 Wirtschaftseinheiten (Gebäude 1 und 2) gebildet.

Die Miteigentümer der jeweiligen Wirtschaftseinheit besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Gebäude so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handelt, mithin das Grundstück realgeteilt wäre.

Die Miteigentümer der jeweiligen Wirtschaftseinheit entscheiden alleine über bauliche Maßnahmen in ihrem Gebäude.

Jede Untergemeinschaft entscheidet in einer gesonderten Eigentümerversammlung über Belange, die diese Gemeinschaft betreffen.“

Aufgrund anfänglicher Baumängel besteht Reparaturbedarf an den Balkonen des Gebäudes 1 i.H.v. insgesamt 300.000 EUR.

Die Eigentümerversammlung des Gesamtobjekts beschließt, gegen den Bauträger, die B-GmbH, wegen der Baumängel vorzugehen.

Eigentümer E (Haus 1, Geschäftsführer der B-GmbH) ist damit nicht einverstanden.

BGH, Urt. v. 1.2.2023 – VII ZR 887/21, ZMR 2023, 651
BGH, Urt. v. 11.11.2022 – V ZR 213/21, NJW 2023, 217

- Auf der Grundlage des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F. gefasste Alt-Beschlüsse begründen auch nach dessen Wegfall die Ausübungs- und Prozessführungsbefugnis der GdWE, da auch nach neuem Recht kauf- und werkvertragliche Mängelrechte in Ansehung des Gemeinschaftseigentums aus den mit dem Bauträger geschlossenen Erwerbsverträgen aufgrund Mehrheitsbeschluss durch die GdWE ausgeübt werden können.
- Zwar ist § 9a Abs. 2 Alt. 1 u. 2 WEG nicht einschlägig; eine „Vergemeinschaftung“ der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche der Wohnungseigentümer wird hierdurch aber auch nicht ausgeschlossen, sondern ergibt sich in der Sache unverändert aus der Verwaltungsbefugnis der GdWE für das gemeinschaftliche Eigentum (§ 18 Abs. 1 WEG) sowie der in § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG geregelten Pflicht zu dessen Erhaltung.

Problem:

Gilt dies auch dann, wenn durch Vereinbarung Untergemeinschaften mit einer eigenen Beschlusskompetenz begründet sind?

BGH, Urt. v. 23.2.2024 – V ZR 132/23, NJW 2024, 2039

- Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung der auf die ordnungsmäßige erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber an sich, begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit.
- Ein selbstständiges Vorgehen des Erwerbers ist dann ausgeschlossen.
- Das gilt auch dann, wenn sog. Untergemeinschaften mit eigener Erhaltungspflicht und Beschlusskompetenz (im Innenverhältnis) vereinbart sind und die Mängel nur den einer Untergemeinschaft zugeordneten Teil der Anlage betreffen.
- Die gebotene effektiver Rechtsverfolgung wäre beeinträchtigt, wenn eine einzelne nur im Innenverhältnis, nicht aber im Außenverhältnis rechtlich verselbständigte Untergemeinschaft eigenverantwortlich über das weitere Vorgehen entscheiden könnte.
Es muss von vornherein klar und eindeutig feststehen, welchem Rechtsträger die Beschlusskompetenz zusteht; dies ist die Gesamtgemeinschaft.

Das kann doch wohl nicht wahr sein

Die WEG Streitgasse fasst Beschluss zu verschiedenen Verwaltungsmaßnahmen.

Eigentümer Zorngiebel erhebt hiergegen Anfechtungsklage - und obsiegt.

In der Jahresabrechnung findet Z zu seinem Entsetzen folgende Kostenpositionen:

<u>Rechtsstreit Z ./.</u> GdWE	<u>Gesamtkosten €</u>	<u>Verteilerschlüssel</u>	<u>Ihr Anteil €</u>
Anwaltskosten der GdWE	3.037,48	312 von 1.000 MEA	947,69
Kostenerstattung an Kläger	4.465,48	312 von 1.000 MEA	1.393,23
Festgesetzte Zinsen	30,66	312 von 1.000 MEA	9,57

Z ist außer sich und erhebt Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Jahresabrechnung.

AG Pfaffenhofen, Urt. v. 9.3.2023 – 2 C 567/22, ZMR 2023, 589

Aufgrund der eigenen Parteistellung der GdWE als Beklagte einer Beschlussanfechtung sind grds. sämtliche Wohnungseigentümer an den Kosten der Rechtsverfolgung der Gemeinschaft zu beteiligen, und zwar unabhängig von der eigenen Parteirolle des einzelnen Eigentümers in dem Rechtsstreit. Die Kosten eines Rechtsstreits des Verbands gehören zu den Kosten der Verwaltung, welche wiederum gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG auf alle Wohnungseigentümer, also auch den obsiegenden Kläger, zu verteilen sind.

Frage: Handelt es sich um Verwaltungskosten, zahlt dann die Rechtsschutzversicherung?

LG Rostock, Urt. v. 16.6.2023 – 1 S 109/22, ZWE 2023, 369

Der im Anfechtungsprozess obsiegende Kläger ist im Rahmen der Jahresabrechnung nicht an den Kosten des Rechtsstreits zu beteiligen.

Auch im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist der Vorrang der gerichtlichen Kostenentscheidung zu beachten.

Revision zum BGH, Az. V ZR 139/23 - Verkündungstermin: 19.7.2024

Streithammel

Die GdWE Lümmelweg besteht aus zwei Doppelhaushälften.

Wie nicht anders zu erwarten, liegen die beiden Eigentümer A und B im Dauerstreit.

In einem um die turnusmäßige Reinigung der gemeinschaftlichen Entwässerungsrinnen geführten Rechtsstreit wurde B zu deren Reinigung in einem bestimmten Zeitraum verurteilt.

Als sich A und B später auf dem Grundstücksvorplatz treffen, hält A dem B vor, dass dieser seiner Reinigungspflicht nicht nachkomme.

B tituliert A daraufhin als „Lachfigur“ und „Idiot“.

A mahnt B daraufhin ab, der eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abgibt.

In dem zugehörigen Begleitschreiben erklärt R, Anwalt des B, dass die abgemahnten Äußerungen nur gemacht wurden, weil A den B zuvor „unflätig angepöbelt“ habe.

A verklagt B auf Unterlassung der im Begleitschreiben aufgestellten Behauptung.

Die nicht für WEG-Sachen zuständige 9. Zivilkammer des LG Hamburg weist die Berufung des A gegen die Abweisung der Unterlassungsklage zurück.

BGH, Urt. v. 22.9.2023 – V ZR 254/22, NZM 2023, 933

- Die 18. Zivilkammer des LG Hamburg als zuständige Kammer für WEG-Sachen hätte über die Berufung entscheiden müssen, wenn es sich um eine WEG-Sache handelte.
- Geht es um Ansprüche zwischen Wohnungseigentümern wegen ehrverletzenden Äußerungen, handelt es sich aber nur dann um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit, wenn diese in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung getätigt werden.
Nur diese weisen den notwendigen inhaltlichen Zusammenhang mit einer Angelegenheit auf, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer resultiert.
- Die Zulässigkeit außerhalb einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung getätigter Äußerungen richtet sich nach dem allgemeinen Zivilrecht.
Dass die Parteien Wohnungseigentümer sind und deren Streit im Zusammenhang mit einer wohnungseigentumsrechtlichen Angelegenheit steht, ist nur der Anlass für die Äußerung, ohne dass spezifisch wohnungseigentumsrechtliche Vorschriften entscheidungsrelevant wären.

21. Süd-West Verwaltertage Baden-Baden, 11. - 12. Juli 2024

Wir drehen an der Kostenschraube Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Rundumschlag

Eigentümer Redlich empfindet die in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Unzahl verschiedenster Umlageschlüssel als nicht sachgerecht und viel zu kompliziert.

Zudem werde die Jahresabrechnung hierdurch unnatürlich aufgebläht und völlig unübersichtlich.

Verwalter V hört dies nur zu gerne und unterstützt den Vorschlag des R, die Kostenverteilung schlicht auf Miteigentumsanteile umzustellen.

Die übrigen Miteigentümer lassen sich überzeugen und so wird in der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen:

„Der Verteilerschlüssel wird zukünftig auf Miteigentumsanteile geändert.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 16 Abs. 2 WEG – Nutzungen und Kosten

Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Der Anwendungsbereich des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ist denkbar weit gefasst, da der Beschlusskompetenz (nahezu) alle Kostenarten unterfallen, auch die Kosten für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Die Beschlusskompetenz besteht auch grundsätzlich unabhängig davon, ob der gesetzliche Kostenteilerschlüssel gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG (Miteigentumsanteile), ein vormals beschlossener oder ein in der Gemeinschaftsordnung vereinbarter Umlageschlüssel geändert werden soll.

Zudem besteht die Möglichkeit der Änderung der Kostenumlage sowohl für den Einzelfall als auch für eine generelle Regelung.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 13.5.2022 - 980a C 38/21 WEG, ZMR 2022, 585

- Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG können die Eigentümer eine abweichende Verteilung aber nur für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten beschließen, nicht eine generelle Veränderung i.S.e. allgemeinen Verteilerschlüssels.
Ein solcher Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

AG Hamburg, Urt. v. 12.12.2022 - 11 C 106/22, ZMR 2023, 233

- § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG lässt zwar die generelle Änderung von einzelnen Verteilerschlüsseln zu, aber diese müssen im Einzelnen enumerativ im jeweiligen Beschluss aufgeführt sein, schon, um dem Transparenzgebot zu genügen.
- Sieht die Gemeinschaftsordnung mehrere Verteilerschlüssel vor, so ist ein Beschluss "Der Verteilerschlüssel soll zukünftig nach Wohneinheiten geändert werden" unbestimmt, da hieraus nicht ersichtlich wird, welche konkreten Verteilerschlüssel geändert werden sollen.
- Eine nach dem Inhalt des Beschlusses über den Einzelfall hinausreichende generelle Änderung aller Verteilerschlüssel ist nicht von der Beschlusskompetenz gedeckt und daher nichtig.

Schlag ins Wasser

Die Eigentümerversammlung beschließt:

1.
Für jeden Ein- und Auszug wird vom Eigentümer der betreffenden Wohnung zur Abdeckung der Kosten zur Behebung der üblicherweise entstehenden Beschädigungen des Treppenhauses eine Umzugskostenpauschale i.H.v. 50,00 € erhoben.
2.
Rückständige Beitragszahlungsforderungen sind vom zahlungssäumigen Eigentümer mit 9%-Punkten über dem jeweiligen Basiszins zu verzinsen.
3.
Zahlungssäumige Eigentümer haben die Mahnkosten der Verwaltung nebst einer pauschalen Bearbeitungsgebühr i.H.v. 250,00 € zu tragen.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 21 Abs. 7 WEG a.F. – Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

§ 28 Abs. 3 WEG - Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG – Nutzungen und Kosten

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG München I, Urt. v. 17.2.2011 – 36 S 79/10, ZMR 2011, 504

Bärman/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 292

1.

Ein Beschluss über die Begründung individueller Leistungspflichten wie die Erhebung von Vertragsstrafen oder pauschalierten Schadensersatzansprüchen (insbes. die Erhebung einer „Umzugskostenspauerschale“) ist, da § 21 Abs. 7 Alt. 2 WEG a.F. gestrichen wurde, mangels Beschlusskompetenz nichtig.

2.

Gem. § 28 Abs. 3 WEG kann nur noch beschlossen werden, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

Die in § 21 Abs. 7 Alt. 1 WEG a.F. enthaltene Kompetenz, auch über die Folgen des Verzugs zu beschließen, ist weggefallen.

3.

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG enthält grundsätzlich nur eine Beschlusskompetenz zur Änderung von Kostenverteilerschlüsseln und somit keine Befugnis, zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer neue Anspruchsgrundlagen zu kreieren.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Bochum, Urt. v. 9.10.2020 – 94 C 22/20, ZMR 2021, 151

Viele Sondervergütungen des Verwalters gehen auf das Verschulden einzelner Eigentümer zurück (Mahngebühren, Mehraufwandspauschalen, etc.).

Zur Übertragung der Sondervergütungskosten auf die jeweiligen Eigentümer genügt indes eine entsprechende Klausel im Verwaltervertrag nicht.

Da der Verwaltervertrag nur zwischen der GdWE und dem Verwalter geschlossen wird, ist eine darin enthaltene Bestimmung, wonach der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet sein soll, bestimmte (ggfls. von ihm schuldhaft verursachte) Verwaltungskosten zu tragen (oder sogar an den Verwalter unmittelbar zu erstatten), als Vertrag zu Lasten Dritter nichtig.

Zudem können im Verwaltervertrag nicht vorgreiflich einer notwendigen Beschlussfassung der Eigentümerversammlung Kostenverteilerschlüssel geregelt werden.

Zulässig ist aber ein Beschluss über einen entsprechenden Kostenverteilerschlüssel gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG.

Hinweis:

Die Kosten für eine Eigenmahnung des Gläubigers sind jedoch regelmäßig mit nicht mehr als 2,50 € zu veranschlagen; Bearbeitungskosten werden regelmäßig nicht zugesprochen.

Praxis-Tipp

Beschluss über die Änderung des Kostenverteilerschlüssels für Zusatz- und Sondervergütungen des Verwalters

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass, soweit dem Verwalter gegenüber der GdWE gemäß dem Verwaltervertrag vom [...] nach den dortigen Bestimmungen unter [...] i.V.m. den als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Vergütungsverzeichnissen [...] für die dort benannten Zusatz- bzw. Sonderleistungen Zusatz- bzw. Sondervergütungen nebst Aufwendungsersatzansprüche zustehen (eine Kopie des Verwaltervertrags vom [...] wird als Anlage zum Protokoll genommen), die hierdurch der GdWE entstehenden Kosten unter Freistellung der übrigen Sondereigentumseinheiten nur derjenigen Sondereigentumseinheit im Rahmen der Jahresabrechnung belastet werden, in Ansehung derer bzw. deren Eigentümers die vorgenannten Zusatz- und/oder Sonderleistungen des Verwalters erbracht und/oder durch deren Eigentümer zurechenbar veranlasst und/oder verursacht wurden.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Immer die Fenster

In der GdWE Wurschtweg ist es seit langen Jahren gelebte Praxis, dass jeder Wohnungseigentümer die im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster, Terrassen- sowie Balkontüren selbst und auf eigene Kosten instand hält und instand setzt.

Da sämtliche Wohnungen im wesentlichen nach Alter, Anzahl und Machart her gleiche Fenster- und Türanlagen aufweisen, wird beschlossen:

Mit Wirkung ab dem 1.1.2025 trägt die Kosten der Erhaltung der im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Fenster, Terrassen- und Balkontüren der betreffende Sondereigentümer alleine; diese werden im Rahmen des Rechnungswesens der GdWE auf ihn alleine umgelegt.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 20.10.2020 - V ZR 282/19, ZMR 2021, 136

BGH, Beschl. v. 27.9.2007 - V ZB 83/07, NZM 2007, 886

- Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Gestaltung von Kostenverteilerschlüsseln möglichst flexibel zu handhaben sein.
- Deren Änderung bedarf daher grundsätzlich weder eines sachlichen Grundes noch des Umstands, dass der zu ändernde bisherige Verteilerschlüssel unbrauchbar, unpraktikabel oder unbillig gewesen wäre.
- Zudem hat jeder Umlageschlüssel Vor- und Nachteile und kann zu einer Verteilung führen, die den tatsächlichen Vorteilen der Nutzung oder der Kostenverursachung nicht entspricht.
- Daher dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, da sich jede Änderung zwangsläufig auf die Kostenlast einzelner Wohnungseigentümers auswirkt.
- § 16 Abs. 2 S. 2 WEG räumt den Wohnungseigentümern einen denkbar weiten Gestaltungsspielraum bei der Änderung von Kostenverteilerschlüsseln ein, der lediglich durch das Willkürverbot begrenzt wird.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 31.5.2023 – 2-13 S 91/22, ZMR 2023, 912

- Diesem denkbar weit eingeräumten Ermessensspielraum hält dieser Beschluss stand.
- Bestehen besondere Gebrauchs- oder Nutzungsvorteile zu Gunsten einzelner Wohnungseigentümer, was bei im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Fenstern angenommen werden kann, so kann eine entsprechende Kostenverteilung beschlossen werden.
- Eine solche Differenzierung ist auch nicht willkürlich, sondern entspricht dem naheliegenden Ansatz, dass diese Bauteile der Einwirkung durch die Wohnungseigentümer in höherem Maße als das sonstige Gemeinschaftseigentum ausgesetzt sind.
- Dass einzelne Maßnahmen an Bauteilen in nicht amortisierter Zeit in der Vergangenheit noch auf Gemeinschaftskosten durchgeführt worden sind, führt nicht dazu, dass damit in Zukunft abweichende Beschlüsse ausgeschlossen wären.
- Die Willkürgrenze ist deutlich nicht erreicht.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Wir drehen an der Kostenschraube

Die Tiefgarage der Wohnanlage Neidgasse weist neben „einfachen“ PKW-Stellplätzen auch einige Mehrfachparkeranlagen (Duplexparker) auf, an denen jeweils Teileigentum begründet ist.

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Kosten der Tiefgarage von sämtlichen Stellplatzeigentümern gemeinschaftlich nach MEA getragen werden.

Die Eigentümerversammlung beschließt:

„Ab dem 1.1.2024 werden die nur für die Mehrfachparker in der Tiefgarage anfallenden Betriebs- und Erhaltungskosten unter Freistellung der übrigen Tiefgaragen-Teileigentümer nur von den Teileigentümern der Mehrfachparker in der Tiefgarage, untereinander nach der Anzahl der Stellflächen, getragen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG – Nutzungen und Kosten

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

AG Erfurt, Urt. v. 22.6.2022 – 5 C 1260/21, ZMR 2022, 826

Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 146

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 47 f.

Eine von der Instanzrechtsprechung und der Literatur vertretene Auffassung steht (unter Berufung auf die noch zum alten Recht ergangene Rechtsprechung des BGH zum „Mehrbelastungsverbot“ bei der Änderung der Kostenverteilung aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel) auf dem Standpunkt, dass ein Beschluss gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, der Eigentümer zur (erstmaligen) Tragung von Kosten verpflichtet, die sie zuvor nicht tragen mussten, mangels Beschlusskompetenz nichtig ist, ebenso wie ein Beschluss, der Wohnungseigentümer von der Tragung von Kosten freistellt, die sie zuvor zu tragen hatten (vgl.: BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239; BGH, Urt. v. 1.6.2012 - V ZR 225/ 11, ZMR 2012, 709).

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Hannover, Urt. v. 20.9.2022 – 482 C 5657/21, ZMR 2023, 1011

AG Ulm, Urt. v. 17.3.2022 – 11 C 28/21, ZMR 2022, 514

AG Neuss, Urt. v. 13.5.2022 – 82 C 2432/21, ZMR 2023, 587

Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021 Kap. 7 Rn. 66

Nach anderer Auffassung soll es möglich sein, durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung zur Kostentragung verpflichtete einzelne Eigentümer durch eine Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG erstmalig von der Tragung dieser Kosten zu befreien (und damit die übrigen, bislang ohnehin schon kostentragungspflichtigen Eigentümer mit erhöhten Kosten zu belasten).

Es entspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und stelle eine angemessene Kostenverteilung dar, wenn nur die ausschließlich Nutzungsberechtigten auch die insoweit entstehenden Kosten zu tragen haben.

Insbesondere können sich die Eigentümer der Duplex-Parker nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Regelung der Gemeinschaftsordnung widerspreche, da eine solche Abweichung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG gerade ermöglicht werde.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23, NZM 2024, 418

- Der Beschluss über die Verteilung der für die Doppelparker anfallenden Kosten ist nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.
- Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.
- Das gilt - entgegen einer in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Ansicht - auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.
- Dieses im Vergleich zur vorherigen Rechtslage weite Verständnis ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut und steht mit dem gesetzgeberischen Ziel der Regelung in Einklang.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23, NZM 2024, 418

- Der Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt.
- Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.
- Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.
- Daran gemessen ist der Beschluss nicht zu beanstanden.

Wir drehen an der Kostenschraube II

Alle Fenster im räumlichen Bereich der einzelnen Wohneinheiten sind in etwa gleich alt und weisen einen identischen Erhaltungszustand auf. Die einzelnen Wohnungen sind mit Blick auf Art und Anzahl der Fenster vergleichbar.

Da Eigentümer Streitgibel die Instandsetzung der Fenster im Bereich seiner Wohnung durch und auf Kosten der Gemeinschaft verlangt, beschließt die Eigentümerversammlung:

Die Fenster im Bereich der Wohnung des Eigentümers S werden durch die Gemeinschaft auf der Grundlage des Angebots der Fa. X vom 22.1.2023 zu Kosten in Höhe von 54.000,00 € ausgetauscht.

Die Kosten der Maßnahme trägt der Eigentümer S alleine.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Stuttgart, Urt. v. 20.7.2022 – 10 S 41/21, ZMR 2022, 824

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, warum ein einzelner Sondereigentümer die Kosten für die Erhaltung von Gemeinschaftseigentum alleine tragen soll, während es für die übrigen Wohnungseigentümer für identische Fälle (zunächst) bei der bisherigen Regelung verbleibt, wird der Gleichbehandlungsgrundsatz bereits dann verletzt, wenn der einzelne Eigentümer gegenüber den übrigen Eigentümern durch einen Einzelfallbeschluss zurückgesetzt wird.

Der betroffene Eigentümer muss sich nicht darauf verweisen lassen, spätere Beschlüsse wegen eines Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz anfechten zu müssen, er kann bereits den ihn betreffenden Einzelfallbeschluss anfechten.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 30.3.2023 – 2-13 S 15/22, ZWE 2023, 320

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird erst dann verletzt, wenn in einem späteren identischen Fall der Beschluss gefasst wird, dass die Kosten der Maßnahme von allen Eigentümern getragen werden sollen.

Dies verweist den vom Einzelfallbeschluss betroffenen Eigentümer auf die (zukünftige) Anfechtung eines Folgebeschlusses, der dies missachtet.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 87/23, NZM 2024, 421

- Der Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Er berücksichtigt im Hinblick auf die allein im Bereich des Sondereigentums des Klägers befindlichen Fenster die Gebrauchsmöglichkeit des Klägers (vgl.: LG Frankfurt/Main, Urt. v. 31.5.2023 - 2-13 S 91/22, ZMR 2023, 912).
- Der Beschluss entspricht auch insoweit ordnungsmäßiger Verwaltung, als die Wohnungseigentümer allein über die Kostentragung für den Austausch der Fenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers entschieden haben, ohne zugleich eine Regelung für die Behandlung künftiger gleich gelagerter Fälle zu treffen.
- Wenn die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 WEG eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme beschließen, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Es ist nicht alles Gold was glänzt

Seit längerer Zeit ist bekannt, dass die Fenster der Wohnungen marode und dringend sanierungsbedürftig sind.

In den letzten Jahren wurden daher die Fenster in etlichen Wohnungen auf Kosten der Gemeinschaft erneuert.

Als die notwendige Instandsetzung der übrigen Fenster nicht mehr hinausgeschoben werden kann, wird beschlossen:

„Die Kosten des Austauschs der verbliebenen Fenster gehen unter Freistellung der übrigen Wohnungseigentümer zu Lasten derjenigen Eigentümer, deren Wohnungen neue Fenster erhalten, untereinander nach Miteigentumsanteilen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Potsdam, Urt. v. 20.10.2022 – 31 C 43/22, IMR 2023, 157

- Obgleich eine Kostendifferenzierung nach Gebrauchs- und Nutzungsvorteilen grundsätzlich möglich ist, ergibt sich hier jedoch der vorrangige Wille zu einer einseitigen Kostenverschiebung auf einzelne Wohnungseigentümer zur finanziellen Entlastung der Mehrheit.
- Der gewählte Verteilerschlüssel ist daher willkürlich und rechtswidrig, da einzelne Eigentümer zur exklusiven Tragung kostenträchtiger Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum herangezogen werden sollen, ohne dass berücksichtigt wird, dass zu Kosten aller Eigentümer bereits gleichartige Maßnahmen durchgeführt wurden sowie, dass die betroffenen Einheiten gegenüber den bereits sanierten deutlich mehr bzw. größere Fenster ausweisen.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 31.5.2023 – 2-13 S 91/22, 31 C 6/21, ZMR 2023, 912

- Geht ein Beschluss faktisch zu Lasten Weniger, weil alle anderen bereits von einer vergleichbaren Erhaltungsmaßnahme noch auf Gemeinschaftskosten profitierten, was bei einem turnusmäßigen Austausch von Fenstern oder Wohnungseingangstüren der Fall sein kann, ist der gewählte Verteilerschlüssel willkürlich.

Es ist nicht alles Gold was glänzt II

Die Wohnanlage Parkweg besitzt eine ansprechend gestaltete Gartenfläche, die (ohne dass hieran Sondernutzungsrechte bestehen), überwiegend von den Eigentümerin E, F, G und H genutzt wird, was schlicht dem Umstand geschuldet ist, dass deren Wohneinheiten im Erdgeschoss liegen.

Nutzen können die Gartenflächen ebenso die Eigentümer, deren Wohneinheiten in den Obergeschossen liegen, was aber aus Bequemlichkeit so gut wie nie geschieht.

Daher wird mehrheitlich beschlossen:

„Die Kosten der Pflege und der Erhaltung der gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen, die in der der Eigentümerversammlung vorliegenden Planzeichnung, die als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird, grün schraffiert dargestellt sind, werden ab dem 1.1.2025 unter Freistellung der übrigen Wohnungseigentümer nur von den jeweiligen Eigentümern der im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheiten 1 – 4 (derzeitige Eigentümer: E, F, G und H) alleine getragen, untereinander nach Miteigentumsanteilen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Königswinter, Urt. v. 8.2.2022 – 31 C 6/21, ZMR 2023, 425

- Wie jeder Beschluss, muss sich auch der Beschluss über einen neuen Kostenverteilerschlüssel an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung messen lassen.
- Auch wenn im Rahmen des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ein denkbar weiter Ermessensspielraum besteht, bildet das Willkürverbot eine Grenze.
- Vorliegend ist ein exklusiver Nutzungsvorteil der kostenbelasteten Eigentümer nicht erkennbar.
- Basiert die neu zu beschließende Kostenverteilung nicht auf sachlichen Erwägungen, wie etwa einem besonderen Gebrauchs- oder Nutzungsvorteil zu Gunsten einzelner Wohnungseigentümer, mit dem deren Kostenmehrbelastung begründet werden kann, ist gewählte Verteilerschlüssel willkürlich und der gefasste Beschluss rechtswidrig.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Ätsch

Die Eigentümerversammlung beschließt am 19.2.2024 zur Vergabe des Auftrags zur Instandsetzung der Abdichtung des Balkons der Wohneinheit Nr. 1 (Eigentümer E):

Die Kosten der vorbeschlossenen Maßnahme werden nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Verteilerschlüssel nach Miteigentumsanteilen auf sämtliche Wohnungseigentümer verteilt.

Nach Durchführung der Maßnahme beschließt die Eigentümerversammlung am 24.5.2024:

Die Kosten der Instandsetzung der Abdichtung des Balkons der Wohneinheit Nr. 1 werden unter Freistellung sämtlicher übrigen Wohnungseigentümer nur dem Eigentümer der Wohneinheit Nr. 1 (Eigentümer E) belastet.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 15.12.2022 – 2-13 S 20/22, ZMR 2023, 216

- § 16 Abs. 2 S. 2 WEG untersagt es zwar nicht, eine geänderte Kostenverteilung auch nach der Durchführung der kostenauslösenden Maßnahme zu beschließen.
- Allerdings muss der neu gewählte Verteilerschlüssel den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
- Ist mit der Beschlussfassung über eine Maßnahme zugleich auch die Kostenverteilung beschlossen worden, so steht einer nachträglichen Änderung des Verteilerschlüssels im Regelfall das schutzwürdige Vertrauen des betroffenen Eigentümers in die zuvor getroffene Kostenregelung entgegen.
- Die bisher entwickelten Grundsätze für „abändernde Zweitbeschlüsse“ sind hier anzuwenden.
- Hiernach darf durch einen nachfolgenden Zweitbeschluss keine Änderung eines zuvor gefassten Beschlusses herbeigeführt werden, wenn der einzelne Eigentümer auf den Bestand der zuvor getroffenen Regelung vertrauen durfte und sein Verhalten hierauf eingerichtet hat.

Unglücksraben

Vor kurzem wurden die Fenster und Terrassen- sowie Balkontüren aller Wohnungen auf Kosten der GdWE erneuert.

Da sämtliche Wohnungen im wesentlichen nach Anzahl, Machart und Zustand gleiche Fensteranlagen aufweisen, wird die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Kostenverteilung für Erhaltungsmaßnahmen nach MEA nicht als sachgerecht angesehen.

Daher wird beschlossen:

„Mit Wirkung ab dem 1.1.2025 werden die Kosten der Erhaltung der im räumlichen Bereich von Sondereigentum befindlichen Fenster, Terrassen- und Balkontüren nach der Anzahl der Wohneinheiten verteilt.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 12.10.2023 – 2-13 S 133/22, ZMR 2024, 144

Jennißen, WEG, 8. Aufl. 2022, § 16 Rn. 64, § 19 Rn. 152

- Zwar unterliegt die Änderung des Verteilerschlüssels für die Aufbringung der Erhaltungskosten, isoliert gesehen, der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, allerdings treten hierdurch praktisch kaum lösbar Probleme bei der Finanzierung späterer Erhaltungsmaßnahmen durch eine Entnahme aus den Mitteln der Erhaltungsrücklage auf.
- Wird eine Änderung des Kostenverteilerschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen mit Wirkung für die Zukunft beschlossen, so scheidet eine Entnahme von Mitteln aus der Erhaltungsrücklage nach diesem Umlageschlüssel wegen einer Inkongruenz mit dem Zuführungsschlüssel aus.
- Es müsste entweder eine neue Rücklage gebildet oder Erhaltungsmaßnahmen nur noch im Wege der Erhebung von Sonderumlagen finanziert werden.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Up-Grade

Die Wohnanlage ist mit einem Aufzug ausgestattet, der jedoch eine Zugstiegsmöglichkeit erst ab dem ersten Obergeschoss aufweist.

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

„Die jeweiligen Eigentümer der Wohneinheiten im Erdgeschoss sind von sämtlichen zukünftigen Kosten, die in Verbindung mit einer Aufzugsanlage stehen, freigestellt.“

Die Gemeinschaft möchte, da der Aufzug defekt und zu erneuern ist, unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel einen neuen Aufzug einbauen, der auch den Krankentransport ermöglicht und behindertengerecht ist. Hierfür ist eine weitere Haltestelle im Erdgeschoss zu errichten.

Es wird daher u.a. mit doppelt-qualifizierter Mehrheit beschlossen:

„Die Kosten der vorbeschlossenen Maßnahme zum Einbau der neuen Aufzugsanlage werden von sämtlichen Eigentümern nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile getragen.“

Modernisierende Instandsetzung oder bauliche Veränderung

- Der Gesetzesbegründung folgend vertritt die wohl h.M., dass die Kategorie der „modernisierenden Instandsetzung“ i.S.d. § 22 Abs. 3 WEG a.F. nicht mehr existiert.
Alle Maßnahmen, die über die bloße Erhaltung hinausgehen, sind als bauliche Veränderung gem. §§ 20, 21 WEG zu beschließen (vgl.: LG München I, Urt. v. 16.5.2022 – 1 S 2338/22, ZMR 2022, 817 [Heizungsumstellung Öl auf Gas]; LG München I, Urt. v. 9.11.2022 - 1 S 3113/22 WEG, ZMR 2023, 139 [Einbau Fußbodenheizung]; AG Kassel, Urt. v. 7.4.2022 - 800 C 4204/19, IMRRS 2022, 3195).BR-Drucks. 168/20, 76 [Ersetzung Aufzug durch barrierefreien Aufzug]; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 39; Jennißen/Sommer, WEG, 8. Aufl. 2024, § 19 Rn. 104b; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 15 Rn. 1609; SEHR/Abramenko, Die WEG-Reform 2020 § 5 Rn. 4, 37).
- Ausgenommen sind Änderungen des Gemeinschaftseigentums, die zur Einhaltung zwingender bautechnischer/öffentlich-rechtlicher Vorschriften vorgenommen werden müssen (vgl.: AG Hamburg- St. Georg, Urt. v. 20.5.2018 - 980b C 38/17, ZMR 2019, 79).
- Nach a.A. ist davon auszugehen, dass früher als modernisierende Instandsetzung geltende Maßnahmen als Erhaltungsmaßnahmen beschlossen werden können (vgl.: Deutsches Ständiges Schiedsgericht für Wohnungseigentum, Schiedsspruch v. 29.3.2022 - SG 21/07/128, ZMR 2022, 590Hügel/ Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 72 f.; Jennißen/Hogenschurz, WEG, 8. Aufl. 2022, § 20 Rn. 28; MüKoBGB/Rüschler, WEG § 19 Rn. 14 ff.; Riecke ZWE 2022, 20).

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 16 Abs. 3 WEG – Nutzungen und Kosten

Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

§ 21 WEG – Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(2)

Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

(3)

Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Abs. 1.

(5)

Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BeckOK WEG/Elzer, 52. Ed. Stand 3.4.2023, WEG § 21 Rn. 75-76

MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl. 2023, WEG § 21 Rn. 131, 132

- Zu § 21 Abs. 5 S. 2 WEG wird unter Berufung auf den Wortlaut „dürfen nicht“ (anstelle von: „können nicht“) sowie die Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 19/18791, S. 69) vertreten, dass ein Beschluss nach § 21 Abs. 5 S. 1 WEG, der Eigentümer zur (erstmaligen) Kostentragung verpflichtet, die durch eine Vereinbarung von diesen Kosten freigestellt sind, zwar rechtswidrig, aber nicht nichtig ist.

AG Heidelberg, Urt. v. 22.11.2023 – 45 C 63/23, demn. in ZMR

- Wird eine bauliche Veränderung gem. § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG mit der erforderlichen doppelt-qualifizierten Mehrheit beschlossen, so folgt hieraus, dass, insoweit in Übereinstimmung mit dem Gesetz, eine Kostentragung zu Lasten sämtlicher Eigentümer beschlossen werden kann.
- Die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Vereinbarung, wonach die Erdgeschoseigentümer von den Aufzugskosten freigestellt sein sollten, entfaltet keine Wirkung, wenn wie hier eine zusätzliche Haltstelle im Erdgeschoss eingerichtet wird, da die Vereinbarung von einem fehlenden Nutzen der Erdgeschoseigentümer ausgeht.

Wer macht hier wen nass?

Durch einen vom Gemeinschaftseigentum ausgehenden Leitungswasserschaden wird die Wohnung des Eigentümers E in Mitleidenschaft gezogen.

Die Beseitigung der Schäden am Sondereigentum kostet 8.000,00 EUR, die der Schäden am Gemeinschaftseigentum kostet 4.000,00 EUR.

Die Versicherung erstattet jedoch lediglich 4.000,00 EUR mit Blick auf den vereinbarten Selbstbehalt i.H.v. 8.000,00 EUR pro Schadensfall.

E möchte, dass die Gemeinschaft ihm den gesamten Schaden erstattet.

Die übrigen Eigentümer verweisen darauf, dass in der Eigentümerversammlung beschlossen wurde:

„Die durch einen vereinbarten Selbstbehalt im Rahmen der Wohngebäudeversicherung entstehenden Kosten für nicht gedeckte Schäden am Sondereigentum werden im Rahmen der Jahresabrechnung dem betroffenen Sondereigentum alleine belastet.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, NZM 2022, 974

- Tritt aufgrund einer defekten Wasserleitung ein Schaden ein, ist der aufgrund eines mit dem Wohngebäudeversicherer vereinbarten Selbstbehalts nicht gedeckter Schaden wie die Versicherungsprämie von allen Wohnungseigentümern nach dem hierfür geltenden Umlageschlüssel zu tragen.
- Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden an dem Gemeinschaftseigentum oder ausschließlich oder teilweise - an dem Sondereigentum entstanden ist.
- Der Sondereigentümer erhält somit den aufgrund des Selbstbehalts nicht gedeckten Schaden an seinem Sondereigentum aus den Mitteln der Gemeinschaft erstattet.
- Die hierdurch entstehenden Kosten sind auf sämtliche Eigentümer zu verteilen (also auch vom begünstigten Sondereigentümer anteilig mit zu tragen).

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, NZM 2022, 974

- Im Ergebnis stellt der im Schadensfall zu tragende Selbstbehalt bei wertender Betrachtung -wie die Versicherungsprämie- einen Teil der Gemeinschaftskosten gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG dar.
- Daher scheint eine Beschlussfassung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG über eine abweichende Kostentragung in Ansehung des aufgrund eines Selbsthalts nicht gedeckten Schadens am Sondereigentum durch den betroffenen Sondereigentümer im Einzelfall denkbar.
- Mangels Vorliegen eines sachlichen Grundes dürfte ein solcher der Beschluss jedoch regelmäßig rechtswidrig sein.

Der BGH hat den Rechtsstreit insoweit zur neuen Verhandlung und Entscheidung nach weiterer Sachverhaltsaufklärung an das Berufungsgericht zurückverweisen, da ein Beschlussersetzungsantrag gestellt war.

Dabei hat der BGH aber darauf hingewiesen, dass sich die Berechtigung einer abweichenden Kostenverteilung im hier vorliegenden Ausnahmefall daraus ergeben könnte, dass Sondereigentümer an den von den Schäden betroffenen und im Sondereigentum stehenden Rohrleitungen zuvor selbst (und offenbar nicht fachgerecht) bauliche Veränderungen vorgenommen bzw. ihre Erhaltungspflichten vernachlässigt haben.

Wer macht hier wen nass II

Durch einen vom Gemeinschaftseigentum ausgehenden Leitungswasserschaden wird die Wohnung des Eigentümers E in Mitleidenschaft gezogen.

Zur Trocknung des Estrichs wurde der Parkettbelag durchbohrt (Wiederherstellungskosten 8.000,00 €) und der Mieter des E musste für 3.000,00 € in eine Ersatzwohnung umquartiert werden.

E möchte den Betrag von 11.000,00 € von der GdWE ersetzt erhalten, da aufgrund eines vereinbarten Selbstbehalts die Wohngebäudeversicherung diesen Betrag nicht reguliert.

Die Gemeinschaft beschließt, dass dem E nur 8.000,00 € erstattet werden.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 14 WEG – Pflichten des Wohnungseigentümers

(1)

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
2. 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.

(3)

Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG – Nutzungen und Kosten

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 16.7.2014 – 2-13 S 177/12, ZMR 2014, 1003

Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 110

Jennißen/Hogenschurz, WEG, 8. Aufl. 2024, § 14 Rn. 53

- Bei der von der GdWE zu leistenden Entschädigungszahlung handelt es sich zwar um Verwaltungskosten i.S. d. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG, so dass zwar Beschlusskompetenz gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG besteht, diese nach einem abweichenden Verteilerschlüssel (etwa nach Einheiten oder Wohn-/Nutzfläche anstelle nach MEA) zu verteilen.
- Ein Beschluss, der die Höhe bzw. den Umfang der angemessenen Entschädigung festlegt, ist aber als anspruchsvernichtender Beschluss nichtig, denn die Wohnungseigentümer können den dem einzelnen Eigentümer individuell zustehenden gesetzlichen Anspruch nicht ändern oder ausschließen.
- Für einen allgemeinen Beschluss, wonach die durch § 14 Abs. 3 WEG aufzuwendenden Kosten im Rahmen der Jahresabrechnung stets durch den jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind, wird nach h.M. Nichtigkeit mangels Beschlusskompetenz angenommen; nach a.A. soll zwar Beschlusskompetenz bestehen, dann aber Rechtswidrigkeit anzunehmen sein (vgl.: MüKo/Scheller, 2021, § 14 WEG Rn. 50).

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Glücklich ist, wer vergisst

Seit Bestehen der WEG Geizgasse werden die Kosten der Kabel-TV-Versorgung nach der Anzahl der angeschlossenen Wohnungen (unter Ausnahme der Garagen) und die Vergütung des Verwalters getrennt nach Wohnungen und Garagen jeweils nach Einheiten umgelegt. So sieht es auch der Wirtschaftsplan 2023 (bestandskräftig) vor.

Als der langjährige Eigentümer Streithammel moniert, dass niemals Beschlüsse über die Anwendung der o.g. Verteilerschlüssel gefasst wurden und mit der Anfechtung einer auf dieser Basis erstellten Jahresabrechnung droht, beschließt die Eigentümerversammlung am 1.6.2024:

Mit Wirkung ab dem 1.1.2023 werden die Kosten der Kabel-TV-Versorgung nach der Anzahl der angeschlossenen Wohnungen (unter Ausnahme der Garagen) und die Vergütung des Verwalters getrennt nach Wohnungen und Garagen gemäß den für diese unterschiedlichen Vergütungssätzen gemäß dem Verwaltervertrag [...] jeweils nach Einheiten umgelegt.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 19.8.2022 – 980b C 1/22 WEG, ZMR 2022, 927

- Wegen des Grundsatzes des Vertrauensschutzes und der Maßstabskontinuität dürfen generelle Änderungen der Kostenumlage grundsätzlich nur mit Wirkung für den Beginn des nächstfolgenden Wirtschaftszeitraums beschlossen werden.

LG Rostock, Urt. v. 2.12.2020 – 1 S 54/20, ZMR 2021, 63

LG Hamburg, Urt. v. 22.2.2013 – 318 S 32/12, ZMR 2013, 465

- Ein schützenswertes Vertrauen auf Beibehaltung eines Kostenverteilerschlüssels ist aber nicht tangiert, wenn die Verteilerschlüssel jahrelang praktiziert wurden und dies nur durch Beschluss -auch für die Vergangenheit- wirksam bestätigt werden soll.
- Dies setzt allerdings voraus, dass entweder noch kein Wirtschaftsplan in Kraft gesetzt wurde oder der beschlossene Wirtschaftsplan für diesen Zeitraum die Verteilerschlüssel schon vorsieht und die Jahresabrechnung noch nicht beschlossen ist.

LG Düsseldorf, Urt. v. 19.4.2023 - 25 S 34/22, ZMR 2023, 729

- Mit Blick auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes und der Maßstabskontinuität dürfen solche Änderungen der Kostenumlage rechtmäßiger Weise jedoch nicht vorgenommen werden, wenn der betreffende Wirtschaftszeitraum bereits abgelaufen ist, auch wenn ein Beschluss zur Jahresabrechnung noch nicht vorliegt.

Die Kegelbahn als Achterbahn

Die GdWE Streitgasse fasst 2021 Beschluss über die Sanierung des Daches eines Nebengebäudes (Kegelbahn). Dabei wird beschlossen, dass E, Eigentümer des Nebengebäudes, die Kosten alleine tragen soll.

E erhebt Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss.

Während der Anfechtungsprozess läuft, wird 2022 Beschluss zur Jahresabrechnung 2021 gefasst; der Beschluss erwächst in Bestandskraft; auf E entfällt eine hohe Nachzahlung, die E auch leistet.

2023 wird der Beschluss über die Verteilerschlüsseländerung rechtskräftig für ungültig erklärt.

E verlangt den nachgezahlten Betrag zurück.

Die GdWE beruft sich auf die Bestandskraft der Jahresabrechnung.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 16.6.2023 - V ZR 251/21, ZWE 2023, 416

- Wird ein Beschluss über eine Änderung der Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die GdWE auch eine bereits bestandskräftig beschlossene Jahresabrechnung, die unter Verwendung des später für ungültig erklärten geänderten Kostenverteilerschlüssels erstellt wurde, nach Treu und Glauben rückwirkend korrigieren und neu beschließen.
- Bis dahin ist von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung abzusehen.

Offene Fragen:

Was gilt, wenn während des laufenden Anfechtungsverfahrens die Abrechnungen für mehrere Jahre beschlossen werden (müssen)? Sind dann die Abrechnungen mehrerer Jahre rückwirkend zu korrigieren (Eigentümerwechsel)? Dürfen die Abrechnungsergebnisse dann jahrelang nicht eingefordert (und Guthaben nicht ausgezahlt) werden?

Kann der betroffene Eigentümer die Jahresabrechnung(en) wirklich nicht anfechten?

Es wäre doch möglich, unter Hinweis auf den schwebenden Anfechtungsrechtsstreit bezüglich der Verteilerschlüsseländerung Verfahrensaussetzung zu beantragen?