

Aktuelle Urteile im Wohnungseigentumsrecht

Dr. jur. Matthias Löffler
Richter am Amtsgericht
Wohnungseigentumsgericht
Copyright 2024

Fälle

1. Wer muss reparieren und zahlen?
2. Anspruch auf Aufzug?
3. Es werde Licht!
4. Reparieren bis der Arzt kommt?
5. Wieviele Angebote braucht es?
6. Wie Änderung der Kostenverteilung?
7. Erhaltung oder bauliche Veränderung?
8. Wieso geht die Versammlung so früh los?
9. Den wollen wir nicht!
10. Mir stinkt es!
11. Haften die Eigentümer für den Unsinn ihrer Mieter?
12. Ratten der Lüfte!

1. Wer muss reparieren und zahlen?

- In der Gemeinschaftsordnung steht:
 - Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks ... zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Eigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen), sind von ihm auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.
- Viele Balkone sind mangelhaft (nicht verkehrssicher).
- Die Eigentümer beschließen mehrheitlich die Sanierung.
- Ein Eigentümer meint, hierfür habe ihnen die Beschlusskompetenz gefehlt.



§ 19 WEG

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie
6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

AG Oldenburg 16.01.2023 - 16 C 22/22

- Der Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.
 - Durch die Gemeinschaftsordnung wurde klar und eindeutig die Erhaltungslast auf die jeweiligen Eigentümer übertragen und nicht nur Kostenlast.
 - „sind von ihm auf seine Kosten“ und nicht „sind auf seine Kosten“.

2. Anspruch auf Aufzug?

- Die WEG besteht aus einem Jugendstilgebäude mit Vorder- und Hinterhaus. Das Vorderhaus erhielt im Jahr 1983 den Fassadenpreis der Landeshauptstadt München, das Hinterhaus (ehemaliges "Gesindehaus") hat eine schlicht gehaltene Fassade.
- Hier haben die Kläger im 3. und 4.OG Einheiten. Sie möchten am Hinterhaus einen Glas-Auszug errichten.
- Der Antrag wurde in der Versammlung abgelehnt. Durch dieses Element würde der beengte Innenhof noch enger für abgestellte Fahrräder und Mülltonnen.
- Der Beschluss wird angefochten. Die Kläger verweisen auf ihren Anspruch und sehen keine grundlegende Umgestaltung.



(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 Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte.

dienen. Über die **Durchführung** ist im Rahmenordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 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.

(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.

AG München 10.02.2022 - 1294 C 13970/21

- Grundsätzlich besteht zwar ein Anspruch aus § 20 II Nr. 1 WEG.
- Allerdings liegt eine grundlegende Umgestaltung gemäß § 20 IV WEG (ausnahmsweise „Veränderungs- bzw. Bau-Sperre“) vor.
 - Erforderlich ist eine über die bloße Eigenartsänderung gemäß § 22 II WEG a.F. hinausgehende „Geprägeänderung“.
 - Leitsatz: Ein Anspruch auf Errichtung eines Außenaufzugs, der erforderlich ist für die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen, kann ausscheiden, wenn durch den Aufzugsbau die komplette architektonische Ausrichtung des Gebäudes gestört wäre.
- Anm.: bejahend Krug in ZMR 2022, 682; verneinend LG München I 36 S 9344/22.

LG München I 08.12.2022 -c36 S 9344/22

- Die Wohnanlage wird nicht grundlegend umgestaltet:
- Die zentrale Frage lautet: Hat die bauliche Veränderung so starke Auswirkungen, dass sie die Wohnanlage "grundlegend" umgestaltet, ihr also ein neues Gepräge gibt?
 - Im Einzelfall ist zwar nicht ausgeschlossen, dass auch eine Veränderung des optischen Gesamteindrucks das Gewicht einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage haben kann. Dabei ist aber ein strenger Maßstab anzulegen.
 - Bloße architektonische Disharmonien, wie sie häufig durch den Anbau von Balkonen oder Außenaufzügen entstehen, genügen dafür nicht.
 - Unter den Begriff der grundlegenden Umgestaltung kann zwar u.U. auch der Anbau eines Außenaufzugs dann subsumiert werden, wenn dadurch die Fassade eines Stuckaltbaus zerstört oder erheblich umgestaltet wird (BeckOGK/Kempfle, 1.9.2022, WEG § 20 Rn. 217). Dies ist hier aber nicht der Fall.
- Anm: Revision beim BGH V ZR 244/22 (VT 07.02.2024).

- Die Revision hat keinen Erfolg.
- Die von den Klägern erstrebte Errichtung eines Personenaufzugs stellt eine angemessene bauliche Veränderung dar.
 - Die Angemessenheit ist nur ausnahmsweise zu verneinen, wenn mit der Maßnahme Nachteile verbunden sind, die über die typischen Folgen bzw. Vorteile weit hinausgehen.
 - Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten sind grundsätzlich verhältnismäßig.
 - Die Kosten der baulichen Veränderung sind für das Bestehen eines Anspruchs nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG grundsätzlich ohne Bedeutung.

Grundlegende Umgestaltung

13

- Liegt nur in Ausnahmefällen vor und bei den nach § 20 II privilegierten baulichen Maßnahmen zumindest typischerweise gar nicht.
 - Erforderlich ist eine über die bloße Eigenartsänderung gemäß § 22 II WEG a.F. hinausgehende Geprägeänderung.
 - Erhebliche Änderungen des äußeren Bestandes.
 - insbes. Optik.
 - Erhebliche Änderungen des inneren Bestandes.
 - insbes. Nutzung.

Grundlegende Umgestaltung

14

- Beispiele einer Geprägeänderung:
 - Eine grundlegende Umgestaltung könnte man annehmen, wenn
 - der parkartige Garten eines Villa-Grundstücks mit altem Baumbestand einem weitläufigen Garagenhof weichen soll.
 - der begrünte Vorgarten in Parkfläche umgewandelt wird?
 - Keine grundlegende Umgestaltung liegt vor:
 - Ausbau von Dachgeschoss oder Keller: erweitert lediglich partiell den Wohnraum, gibt aber weder dem Gebäude noch der Wohnanlage ein neues Gepräge.
 - Aufstockung: wenn das Bestandsgebäude bereits über mehrere Stockwerke verfügt.
 - Untergeordnete Anbauten (z. B. Wintergärten oder Garagen): erweitern lediglich das Gebäude (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rd. 1012).
 - Luxussanierungen (Marmor statt Fliesen): Grüneberg Rd. 20.

Neuerungen 2024

- Steckersolargeräte sollen in den Katalog der sog. privilegierten baulichen Veränderungen in § 20 Absatz 2 WEG aufgenommen werden.
- Das hat zur Folge, dass Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig die Gestattung der Installation eines Steckersolargeräts verlangen können („Ob“).
- Was das „Wie“ der Installation anbelangt, so bleibt es dabei, dass die Eigentümer darüber im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen haben.

Neuerungen 2024

§ 20 Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 3 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.
- b) In Nummer 4 wird nach dem Wort „Kapazität“ das Wort „und“ eingefügt.
- c) Nach Nummer 4 wird folgende Nummer 5 eingefügt:
„5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“.

Neuerungen 2024

- Es soll eine Mehrheitsbeschlusskompetenz für die Durchführung virtueller Online-Wohnungseigentümersversammlungen geschaffen werden.
- Erforderlich hierfür ist eine Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Für die Ermittlung der Stimmmehrheit sind dabei nur diejenigen Eigentümer maßgeblich, die an der Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersversammlung teilnehmen.
- Virtuelle Wohnungseigentümersversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein.
- Der Beschluss über die Durchführung virtueller Versammlungen kann längstens für eine Dauer von drei Jahren gefasst werden.

Neuerungen 2024

- 2. Nach § 23 Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:
- „(1a) 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.“

3. Es werde Licht!

- Ein Eigentümer hat ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer an der Außenseite des Balkons eine Mini-Solaranlage (Balkonkraftwerk) angebracht. Das Modul hat eine Fläche von 168 cm x 100 cm und ist an einen Wechselrichter angeschlossen.
- In der Eigentümerversammlung 2022 wurde mehrheitlich beschlossen (AS 5):
 - Es wurde mehrheitlich gegen die Genehmigung des Balkonkraftwerkes der Klägerinnen gestimmt.
 - Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt, alle rechtlichen Mittel gegen die rechtswidrigen baulichen Veränderungen (Aufhängen von Sonnenkollektoren an Balkonbrüstungen) durch die Eigentümer X und Y/Z zu ergreifen.
- Die Klägerinnen behaupten, dass die Photovoltaikanlage keine grundlegende optische Beeinträchtigung des Gesamteindrucks darstelle.



AG Konstanz 09.02.2023 - 4 C 369/22

- Die angefochtenen Rückbau-Beschlüsse entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung:
- Eine Photovoltaikanlage ist eine bauliche Veränderung (OLG Köln NZM 2002, 1033); ein Eingriff in die Substanz ist hierzu nicht erforderlich.
 - Es bedurfte nach § 20 I WEG der mehrheitlichen Zustimmung der Eigentümer.
- Bei der Prüfung kommt es nicht auf den Maßstab von § 20 IV WEG an.
 - D. h. es bleibt irrelevant, dass die Wohnanlage (nicht) grundlegend umgestaltet wird oder einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen (nicht) unbillig benachteiligt werden.
 - Denn § 20 IV soll nicht dem veränderungswilligen Eigentümer unterstützen, sondern stellt im Gegenteil eine Veränderungssperre dar, wann (ausnahmsweise) eine bauliche Umgestaltung keinesfalls erfolgen darf.

Denkmalschutz vs. Photovoltaik

- Wer auf dem Dach seines denkmalgeschützten Hauses eine Photovoltaikanlage anbringen möchte, sollte sich dies vorher genehmigen lassen. Denn sonst läuft er Gefahr, die Anlage auf behördliche Anordnung hin wieder abbauen zu müssen. Das gilt, wenn das Denkmal sich innerhalb eines als UNESCO-Weltkulturerbe besonders geschützten Ensembles befindet.
- Das OVG Lüneburg (Beschluss vom 08.06.2023 - 1 ME 15/23) hält eine Photovoltaikanlage nicht für offensichtlich genehmigungsfähig.
 - Zwar sei nach der Neufassung des § 7 NDSchG die Genehmigung zur Nutzung erneuerbarer Energien bei Baudenkmalern im Regelfall zu erteilen und damit die Frage des "Ob" der Genehmigung positiv zu beantworten.
 - Vorliegend stehe der Annahme eines Regelfalls aber entgegen, dass das betroffene Denkmal in der als UNESCO-Weltkulturerbe besonders geschützten Altstadt von Goslar liege. Daher bedürfe es hier voraussichtlich einer umfassenden Prüfung des Einzelfalls. Im Genehmigungsverfahren seien das öffentliche und private Interesse an der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und das öffentliche Interesse an der unveränderten Erhaltung des Kulturdenkmals abzuwägen. Das gesetzgeberische Ziel des Klimaschutzes sei dabei besonders zu berücksichtigen.

4. Reparieren bis der Arzt kommt?

23

- In einer Mehrhausanlage aus der 70ern existiert ein alter Wäscheplatz mit einem Holzzaun drum herum.
- Der Zaun muss alle paar Jahre instand gesetzt werden, Wäsche hängt seit Jahren so gut wie keiner mehr dort auf.
- Die Eigentümer wollen den Wäscheplatz deshalb beseitigen lassen.
- Ein Eigentümer möchte ihn aber gern behalten.
- Muss der Wäscheplatz damit bleiben und ggfs. weiter repariert werden?



- Erhaltung (§§ 18 II, 19 II Nr. 2, § 13 II): Kosten alle gemäß §16 II WEG
 - auch bei gesetzlicher Anordnung (z.B. EnEV) und erstmaliger Herstellung
 - Anspruch auf ordnungsmäßige Erhaltung bei Ablehnung
- Bauliche Veränderung (§ 20 I): Grds. Kosten Ja-Sager gemäß § 21 I WEG
 - Weite Gestaltungsmacht aufgrund Mehrheit.
 - Anspruch auf privilegierte Maßnahmen (§ 20 II) oder bei Einverständnis Beeinträchtigter (§ 20 III).
 - „Modernisierende Instandsetzung“ (streitig: nach Lehmann-Richter weiterhin Amortisierungs-Regelung; anders etwa Elzer).
 - Nur keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage und unbillige Benachteiligung Einzelner (§ 20 IV).

- Legaldefiniert in § 13 II WEG: „Instandhaltung und Instandsetzung“.
- Voraussetzung ist (weiterhin) ein Erhaltungsbedarf.
- Es besteht aber kein unbedingter Anspruch mehr (§ 21 Abs. 1 WEG alt) auf einen positiven Erhaltungs-Beschluss.
 - § 20 WEG ermöglicht neben der reinen Erhaltung auch einen Beschluss auf Beseitigung des erhaltungsbedürftigen Bauteils,
 - da die Veränderungssperre bzw. Schranke für bauliche Veränderungen gemäß § 20 IV WEG deutlich abgesenkt ist (Lehmann-Richter Rdnr. 1007).
 - Der Soll-Zustand kann i.R.d. des Entscheidungsspielraums der Eigentümer neu festgelegt bzw. definiert werden (Lehmann-Richter Rdnr. 1289).
- Eine bloße Ablehnung der erforderlichen Erhaltungsmaßnahme kommt aber nicht in Betracht.
 - Hier kommt (weiterhin) eine Anfechtungsklage in Betracht.

5. Wieviele Angebote braucht es?

- Die Eigentümer beschließen die 22 qm der bestehenden Feuerwehrezufahrt zur Wiederherstellung des Brandschutzes neu zu pflastern; Kosten ca. 2000 €.
- Wegen der geringen Auftragssumme und der bekannten Schwierigkeiten dafür mehrere Angebote zu bekommen, holt der Verwalter nur ein Angebot ein.



- Die Beschlussfassung über Kleinaufträge bis 2000,- Euro (Pflasterung von 22 qm Wegfläche) ohne Einholung von Vergleichsangeboten entsprach grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung.
 - Zwar sind vor der Beschlussfassung über eine Maßnahme Erhaltung grundsätzlich Vergleichsangebote einzuholen, um die Ermessensentscheidung der Miteigentümer angemessen vorzubereiten.
 - Im Hinblick auf die geringe Auftragssumme von nur ca. 2.000,00 € ist die Ermessensentscheidung, nach umfassender Aufklärung durch die Verwaltung über die Notwendigkeit der Maßnahme und die Schwierigkeit, Handwerkerangebote für Kleinaufträge zu erhalten, hier ausnahmsweise auf die Einholung von Angeboten zu verzichten und die Durchführung der Maßnahme zu beschließen, nicht zu beanstanden.
 - Die Einholung von Angeboten ist nämlich kein Selbstzweck.

LG München I 13.07.2022 - 1 S 2338/22

- Ein Beschluss nach § 20 I WEG über die Beauftragung von baulichen Veränderungen, die mit einem größeren Kostenaufwand verbunden sind (hier: Einbau einer Gasheizungsanlage), entspricht regelmäßig nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn zuvor mehrere, in der Regel mindestens drei Konkurrenzangebote eingeholt wurden.
 - Der Einwand, solche Angebote seien nicht zu erlangen gewesen, erfordert die konkrete Darlegung und gegebenenfalls auch den Beweis, dass die Verwalterin ausreichende Anstrengungen unternommen hat, die erforderlichen Konkurrenzangebote zu erhalten.
 - Das gilt vorliegend umso mehr, als es sich um eine relativ kleine, aus lediglich insgesamt sieben Wohneinheiten bestehende WEG handelt.

BGH 10.02.2023 - V ZR V ZR 246/21

- Ein Zweitbeschluss kann zudem dann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen Umstände geändert haben.
- Dies ist beispielsweise anzunehmen, wenn zwar weiterhin die in dem Vorprozess bemängelte Vorlage weiterer Angebote unterblieben ist, der Grund hierfür aber nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender Anfragen keine weiteren Angebote abgegeben wurden.

AG Buxtehude 06.04.2023 - 31 C 324/22

- Grundsätzlich: Es sind vor Beschlüssen über Erhaltungsmaßnahmen mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen, um den Eigentümern ausreichende Tatsachengrundlagen zu liefern.
- Aber: Sind in der Region keine Anbieter zu finden, muss vom Verwalter nicht versucht werden, ortsferne Unternehmen zur Abgabe von Angeboten zu veranlassen.
- Es muss nicht vorgetragen werden, wann bei welchem Unternehmen telefonisch oder schriftlich angefragt wurde.

6. Wie Änderung der Kostenverteilung?

- Die Wohnungseigentümer fassen den Beschluss, die Dachflächenfenster auszutauschen und eine Firma gemäß einem vorliegenden Angebot zu beauftragen.
- Insoweit standen drei Varianten hinsichtlich der Finanzierung zur Auswahl, nämlich
 - a) die Erhebung einer Sonderumlage,
 - b) die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage oder
 - c) die Kostentragung durch den Eigentümer der Wohnung 5, den Kläger.
- Die Eigentümer beschlossenen mehrheitlich die Alternative c).
- Der Kläger rügt die Kostenverteilung, denn es sei keinesfalls sichergestellt, dass bei einem weiteren Fensteraustausch in anderen Wohnungen ebenfalls die Eigentümer die Kosten zu tragen haben. Dieses müsste durch einen entsprechenden Grundlagenbeschluss sichergestellt sein.



§ 16 WEG

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

(2) 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.

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

LG Frankfurt 30.03.2023 - 2-13 S 15/22

- Zwar muss jeder Beschluss über die Kostenverteilung dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprechen.
- Dies bedeutet auch, dass bei einem späteren Beschluss über die Kostenverteilung der Grundsatz der Maßstabskontinuität, Anwendung finden muss. Es muss für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen der gleiche Kostenverteilungsschlüssel gelten.
- Dies führt allerdings nicht dazu, dass bereits der Beschluss, mit dem erstmals in der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten von Sanierungsmaßnahmen an einem Fenster einem Sondereigentümer auferlegt werden, ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, weil nicht zugleich festgelegt ist, dass auch in künftigen Fällen so verfahren wird.

Kosten Doppelparker

37

- Zu der Anlage gehört eine Tiefgarage, in der sich 20 Doppelparkeranlagen befinden.
- Aufgrund eines Defekts der - im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden - hydraulischen Hebeanlage kann in den Doppelparkern des Klägers lediglich je ein Fahrzeug abgestellt werden. Seit dem Jahre 2018 verlangt der Kläger von der GdWE die Sanierung der Hydraulik.
- In der Versammlung 2021 fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss, den Verteilungsschlüssel dahingehend zu ändern, dass die Kosten für etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Unterhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Doppelparkern allein deren Teileigentümer gemeinschaftlich tragen.
- Mit seiner Anfechtungsklage wendet sich der Kläger gegen diesen Beschluss.



- Die Klage ist unbegründet.
- Nach dem neuen § 16 II 2 WEG besteht die Beschlusskompetenz.
- Die Ratio des neuen § 16 Abs. 2 S. 2 WEG mit dem Ziel der Schaffung einer umfassenden gesetzlichen Öffnungsklausel ist mit einer einschränkenden Anwendung der Norm nicht zu vereinbaren.
- Denn die einschränkende Sichtweise würde den Regelungsbereich der gesetzlichen Öffnungsklausel zu stark einschränken und auch zu seltsamen Abgrenzungen führte, weil fast jede Kostenverteilung nach Gebrauchsmöglichkeiten zwangsläufig zur besonderen Kostenlast oder Kostenbefreiung Einzelner führt.

- Die Klage ist unbegründet.
- Die Vorschrift des § 16 II 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.
 - Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.
- Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 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 durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

7. Erhaltung oder bauliche Veränderung?

41

- Der Kläger ist Mitglied einer WEG.
- Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück befinden sich zwei ältere, einzeln stehende sog. Außen-Briefkastenanlagen.
- In der Eigentümerversammlung wurde u. a. der mehrheitliche Beschluss gefasst, die "defekten" Briefkastenanlagen zu erneuern.
- Gegen diesen Beschluss wehrt sich der Kläger mit der gegen die WEG gerichteten Klage.
- Im Zuge der Beweisaufnahme zeigt sich, dass die Briefkastenanlagen zwar nicht defekt, aber „abgerockt“ ist:
 - Die Verzinkung ist an vielen Stellen - auch in den Fugen - geschädigt und es hat sich bereits Rost gebildet. Sämtliche Klappen seien erheblich zerkratzt und unansehnlich.



- Erhaltung (§§ 18 II, 19 II Nr. 2, § 13 II): Kosten alle gemäß §16 II WEG
 - auch bei gesetzlicher Anordnung (z.B. EnEV) und erstmaliger Herstellung
 - Anspruch auf ordnungsmäßige Erhaltung bei Ablehnung
- Bauliche Veränderung (§ 20 I): Grds. Kosten Ja-Sager gemäß § 21 I WEG
 - Weite Gestaltungsmacht aufgrund Mehrheit.
 - Anspruch auf privilegierte Maßnahmen (§ 20 II) oder bei Einverständnis Beeinträchtigter (§ 20 III).
 - „Modernisierende Instandsetzung“ (streitig: nach Lehmann-Richter weiterhin Amortisierungs-Regelung; anders etwa Elzer).
 - Nur keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage und unbillige Benachteiligung Einzelner (§ 20 IV).

§ 21 WEG

44

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 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.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

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

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(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.

- Die Erneuerung der Briefkastenanlage stellt keine bauliche Veränderung gemäß § 20 Abs. 1 und 4 WEG, sondern eine Erhaltungsmaßnahme gemäß §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 1 und 2 Nr. 2 WEG dar.
 - Gibt es einen Instandsetzungsbedarf, soll über eine Erhaltung abgestimmt werden.
 - Ist die Anlage „in Ordnung“, man möchte aber etwas Anderes, Moderneres haben, geht es um eine bauliche Veränderung.
 - Die Erneuerung einer „abgerockten“, d.h. alten und teilweise verrosteten aber grundsätzlich noch funktionsfähigen Briefkastenanlage ist nicht auf die Schaffung eines neuen Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums gerichtet,
 - sondern auf die Wiederherstellung eines früheren Zustandes, der sich durch äußere Einwirkungen verschlechtert hat.

Größere Balkone

46

- Die Verwalterin hatte zur Versammlung eingeladen. Es ging um eine modernisierende, weil vergrößernde Sanierung der Balkone für 163.497,36 €.
- Zu TOP 4 wird beschlossen: „
 - Die Gemeinschaft beschließt die Finanzierung der Baumaßnahme gemäß TOP 3 wie folgt:
 - Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch eine Sonderumlage.
 - Die Kosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile.
- Die Kläger haben gegen die Sanierung gestimmt und sind mit einer Kostenübernahme nicht einverstanden.

- Die Anfechtungsklage ist begründet.
- Denn die Kostenverteilung richtet sich nicht nach § 16 WEG, sondern nach § 21 WEG.
 - Maßnahmen - wie der Austausch der verwendeten Materialien mit dem Ziel einer verbesserten und weniger gesundheitsgefährdenden Wärmedämmung - wurden früher als „modernisierende Instandsetzung“ und werden nach der Terminologie des WEMoG als „modernisierende Erhaltung“ angesehen.
 - Der ersatzlose Wegfall des § 22 Abs. 3 WEG a. F. spricht dafür, Maßnahmen der modernisierenden Erhaltung nunmehr nach den Regelungen über bauliche Veränderungen in §§ 20 und 21 zu beurteilen.

8. Wieso geht die Versammlung so früh los?

- Die Verwalterin hatte zur Versammlung eingeladen.
- Die Versammlung fand an einem Wochentag, um 10.00 Uhr, im Büro der Verwaltung statt, welches sich ca. 20 km von der Liegenschaft entfernt befindet.
- In der Einladung wurde aufgrund der Corona-Situation gebeten, nicht persönlich zu erscheinen und ein vorbereitetes Vollmachtsformular zu nutzen.
- Einem Eigentümer hatte die Verwalterin mitgeteilt, dass die Versammlung ein reines Abfragen von Abstimmverhalten sein werde.



AG Hannover

- Die Durchführung einer Eigentümerversammlung werktags ab 15 Uhr ist grundsätzlich verkehrsüblich und damit zumutbar.
- Denn Versammlungen, die erst abends beginnen, verlaufen zuweilen zu kurz und damit wenig ergebnisorientiert.
- Nach einem Beschluss des OLG Köln kann es zulässig sein, eine Versammlung um 15 Uhr abzuhalten (Az. 16 WX 168/04).
- Auch war an einem Karfreitag eine Versammlung, die um 16.00 Uhr begann, ebenfalls nicht beanstandet worden (OLG Schleswig 06.04.1987 - 2 W 144/).
- Denn es ist einem Wohnungseigentümer grundsätzlich zuzumuten, wegen Versammlungsterminen z. B. einen halben Tag Urlaub zu nehmen oder etwas vor dem üblichen Arbeitsende den Feierabend einzuleiten.

9. Den wollen wir nicht!

- Die Teilungserklärung sieht für die Veräußerung die Zustimmung des Verwalters vor.
- Dieser verweigert die Zustimmung zur Veräußerung des Klägers, weshalb dieser im Jahr 2021 den Verwalter verklagt.
- Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg, weil die Gerichte der Auffassung waren, der Verwalter sei nach neuem Recht für die Klage nicht passivlegitimiert.



§ 12 WEG

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grund versagt werden. Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. § 7 Absatz 2 gilt entsprechend.

BGH 21.07.2023 - V ZR 90/22

- Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, ist ab 01.12.2020 seit der WEG-Reform auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu klagen.
- Der Streitwert beträgt 20 % des Verkaufspreises der Wohnung.
 - VK 500.000 = StW 100.000 €
 - Kosten I. Instanz mit zwei PB: 13.286,81 € (Anteil GK 3.387)

10. Mir stinkt es!

- Ein Eigentümer hat sich einen neuen Weber-Gasgrill gekauft.
- Ab Frühlingsbeginn grillt er fast jedes Wochenende mindestens ein Mal auf seiner Terrasse.
- Sein Nachbar fühlt sich durch den Rauch und die Gerüche gestört und verlangt, der Eigentümer nur noch zweimal in den Monaten April bis Oktober grillen darf.



§ 14 WEG

(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.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden.

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

LG München I 01.03.2023 - 1 S 7620/22 WEG

- Ein Eigentümer, der sich Geruchsbelästigungen durch Grillen ausgesetzt fühlt, kann selbst gegen das Grillen vorgehen.
 - Denn es geht um eine Störung im räumlichen Bereich seines Sondereigentums.
- Kommt es durch das Grillen zu Rauch- und Geruchsbelästigungen, ist die Anzahl des Grillens auf maximal viermal im Monat zu beschränken, wobei auch nicht an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen gegrillt werden darf.
 - Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme ist die Kammer der Überzeugung, dass beim Grillen auf der Terrasse Rauch und Gerüche entstehen, die - zumindest bei geöffnetem Fenster - in die Wohnung des Klägers eindringen und dass aufgrund der Häufigkeit, in der in der Vergangenheit gegrillt wurde, das Sondereigentum des Klägers in einem über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus durch eindringenden Rauch und Gerüche beeinträchtigt wurde.

11. Haften die Eigentümer für den Unsinn ihrer Mieter?

- Die Mieterin der vermieteten Eigentumswohnung ging gegen 17:00 Uhr in den Keller. Sie schloss die Kellertür auf und ließ den Schlüssel im Schloss der offenen Kellertür stecken und begab sich in den anliegenden Waschmaschinenraum. Die Tür war angelehnt, so dass von außen nicht erkennbar war, dass in der Kellertür ein Schlüssel steckte.
- Eine unbekannte Person verschloss die Tür, was der erst Mieterin auffiel, als sie den Keller verlassen wollte und es ihr nicht möglich war, die Tür von innen zu öffnen.
- Der Schlüssel passte an Haustür, Kellergänge, Müllhaus und Tiefgarage. Er gehörte zu einer erweiterbaren Schließanlage.
- Nach dem Verlust des Schlüssels kam es wiederholt zu Diebstählen in der Tiefgarage des Gebäudes.
- Die Gemeinschaft wechselte Schließanlage für 6.669,21 €. Der Beklagte als vermietender Eigentümer soll zahlen.



OLG Brandenburg 27.04.2023 - 10 U 100/22

- Ein Wohnungseigentümer haftet den übrigen Miteigentümern für das Verschulden des Mieter (§ 278 BGB).
- Dies gilt auch, wenn dieser den Schlüssel mangelhaft verwahrt.
- Denn die Schutz- und Obhutspflichten des Wohnungseigentümers erstrecken sich auch auf Schließanlagen, die im Gemeinschaftseigentum stehen.
- Aber bei der Ermittlung der Schadenshöhe ist der Abzug neu für alt zu berücksichtigen.

12. Ratten der Lüfte!

- Ein Wohnungseigentümer füttert seit Jahren Tauben, indem er Futter aus seinem Wohnungsfenster auf das Flachdach eines angrenzenden Stromverteilungshäuschens wirft.
- Dies lockt eine große Anzahl von Tauben an, aber auch Ratten.
- Für die Kosten der Reinigung der Dachrinnen, aber auch das Anbringen von Taubenspießen sind der Gemeinschaft Kosten entstanden.
- Mehrfache Abmahnungen, Diskussionen und Beschlussfassungen in der Eigentümerversammlung blieben ohne Auswirkung auf das Verhalten des Wohnungseigentümers.
- Der Beklagte hielt an der Auffassung fest, dass Stadttauben unter Naturschutz stünden, so dass das Füttern ein Akt des Naturschutzes sei. Die Gemeinschaft hat den Eigentümer auf Unterlassen des Taubenfütterns und Zahlung der Kosten der Reinigungsmaßnahmen und der Anbringung der Taubenspieße verklagt.



AG Offenbach 06.04.2023 - 320 C 71/21

- Das Amtsgericht verurteilte den Kläger zum Unterlassen.
 - Nach allgemeiner Lebenserfahrung besteht durch das Taubenfüttern nicht nur die Gefahr der vermehrten Beschmutzung auch des Gemeinschaftseigentums, sondern daneben eine konkrete Gesundheitsgefährdung etwa durch von Tauben verbreitete Parasiten wie Taubenzecken und Taubenflöhe oder durch Taubenkot.
 - Die Entscheidung setzt sich nicht in Widerspruch zu Entscheidungen, wonach das Füttern von Singvögeln erlaubt ist.
 - Denn dort wird darauf abgestellt, dass den Singvögeln das Futter in einer Weise gereicht wird, die nicht zum Anlocken von Taubenschwärmen führt.
 - Falsch verstandener Naturschutz kann nicht als Ausrede für die Beeinträchtigung von Gemeinschaftseigentum durch Taubenkot und das Anlocken von Ratten herangezogen werden; in vielen Städten wurde ein Taubenfütterungsverbot erlassen; selbst Vogelschutzorganisationen sind gegen ein Füttern von Stadtauben.
- Auch die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums sind nach § 823 Abs. 1 BGB vom Beklagten zu erstatten. Denn das unstreitige regelmäßige Füttern setze jedenfalls eine Mitursache für die Verschmutzungen.