

W·I·R

Umgang mit privilegierten Maßnahmen

-

Was der Eigentümer tun muss!

Cathrin Fuhrländer

24.06.2024



Die bauliche Veränderung, § 20 WEG

Fall:

E will in seiner Wohnung eine tragende Wand durchbrechen und eine Tür einbauen. Dem Verwalter legt er eine statische Berechnung vor und will direkt loslegen. Der Verwalter weist E darauf hin, dass die Maßnahme erst beschlossen werden muss.

E ist anderer Meinung. Es sei ja niemand beeinträchtigt.

Wer hat Recht?

Die bauliche Veränderung, § 20 WEG

Grundsatz 1:

- Jede bauliche Veränderung bedarf einer Genehmigung durch einen Beschluss der Gemeinschaft der Eigentümer (GdWE) (BGH v. 17.03.2023 – V ZR 140/22)
- Auch dann, wenn kein Eigentümer von der Baumaßnahme betroffen ist
 - z. B. Maßnahmen innerhalb der Sondereigentumseinheit

Die bauliche Veränderung, § 20 WEG

Grundsatz 2:

- Jede Maßnahme der baulichen Veränderung ist grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit zu beschließen
- Der Verwalter ist verpflichtet, einen Beschluss positiv zu verkünden, wenn die einfache Mehrheit erreicht wurde
- Nur für die Kostenverteilung (Kosten alle) ist eine doppelqualifizierte Mehrheit nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG erforderlich

Die bauliche Veränderung, § 20 WEG

Grundsatz 3:

- Die Kostenverteilung einer baulichen Veränderung richtet sich nach der gesetzlichen Kostenfolge in § 21 WEG
- Nur wer „Ja“ sagt, muss die Kosten tragen und darf nutzen, § 21 Abs. 3 WEG
- Ausnahmen:
 - Egoistische baul. Veränderung = Kosten trägt Antragssteller, § 21 Abs. 1
 - Doppelt-qualifizierte Mehrheit = Kosten trägt die GdWE, § 21 Abs. 2 Nr. 1
 - Amortisation = Kosten trägt die GdWE, § 21 Abs. 2 Nr. 2

Privilegierte Maßnahmen

Fall:

E möchte eine Rampe errichten, um die 4 Stufen zur Hauseingangstür mit seinem Einkaufstrolley besser erreichen zu können.

Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende Q weist auf der Versammlung darauf hin, dass die Beweggründe des E ja sehr fraglich seien, und man der Maßnahme daher nicht zustimmen sollte. Der Beschluss kommt trotz dieser Einwände mehrheitlich zustande.

Q ficht an und argumentiert, der E sei doch gar nicht körperlich beeinträchtigt.

Mit Erfolg?

Privilegierte Maßnahmen, § 20 Abs. 2 WEG

§ 20 WEG

(2) Der Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Bsp: Barrierefreiheit, § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG

- Begehrte Maßnahme muss generell/abstrakt für die Barrierefreiheit förderlich sein
- „Ob“ steht **nicht** im Ermessen der Eigentümer
 - Gerichtlich durchsetzbarer Anspruch einer **angemessenen** Maßnahme
- Immer Beschlussfassung (Genehmigung) erforderlich
 - Kein „eigenmächtiges“ Bauen der Eigentümer gestattet
- Art und Weise der Ausführung steht im Ermessen der Eigentümer
- Kommt die einfache Mehrheit zustande, ist der Beschluss zu verkünden

Prüfungsumfang Anfechtung

BGH 09.2.2024 – V ZR 33/23

- Prüfungsmaßstab einer Anfechtungsklage gegen privilegierte Maßnahmen gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ist nicht das Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen, sondern ausschließlich § 20 Abs. 4 WEG (grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder sog. Sonderopfer eines Eigentümers)
- Die Frage der Anspruchsvoraussetzungen und die Frage der Angemessenheit einer begehrten Maßnahme sind nur entscheidend, wenn ein Eigentümer seinen Individualanspruch im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt.

Ermessen der Eigentümer

Fall:

E verlangt das Anbringen eines Handlaufes an der Außentreppe.

Er verlangt vom Verwalter V die Einholung verschiedener Angebote rechtzeitig vor der Versammlung. V lehnt dies ab und weist E darauf hin das sei seine Aufgabe.

E macht jedoch nichts, so dass auf der Versammlung der Antrag des E ablehnt wird, da keinerlei Unterlagen vorliegen. E ist erzürnt und verlangt Beschlussersetzung.

Mit Erfolg?

Ermessens der Eigentümer

- Ausübung des Ermessens bei der Frage der Art und Weise der Durchführung („Wie“-Beschluss)
- Antragsteller ist verpflichtet, dem Verwalter alle für den genehmigenden Beschluss erforderlichen Informationen zu liefern
 - Rechtzeitig, um Eigentümer im Vorfeld zu informieren = Ladungsfrist
- Verwalter ist verpflichtet, Eigentümer auf fehlende Informationen hinzuweisen
 - Info-Blatt für häufige Anträge sinnvoll

Erkennen der Eigentümer

LG Frankfurt/Main v. 14.8.23 – 2-13 S 5/23

Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis für eine Beschlusseretzungsklage, wenn die Gemeinschaft auf der Versammlung nicht hinreichend vorbereitend war, weil die spätere Beschlusseretzung etwas „anderes“ fordert.

- Bei Abweichungen (andere Ausführungsart) fehlt es an der erforderlichen Ermessensentscheidung der Eigentümer

Ermessen der Eigentümer

LG Itzehoe v. 04.03.22 – 11 S 37/20

1. Bei tragenden Wänden, die im Gemeinschaftseigentum stehen, ist ein Nachteil iSv. § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG dann nicht anzunehmen, wenn es sich bei der baulichen Maßnahme um keinen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Gebäudes handelt und hiermit insbesondere keine Nachteile für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen werden.
2. Dass die maßgeblichen Voraussetzungen vorliegen, muss bereits zum Zeitpunkt eine Beschlussfassung bzw. der begehrten Beschlussersetzung durch ein Gericht hinreichend absehbar sein. **Der bauwillige Eigentümer muss deshalb bereits im Vorfeld durch Vorlage von entsprechenden Gutachten den Nachweis erbringen, dass mit der beabsichtigten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind.**

Erkennen der Eigentümer

LG Stuttgart v. 5.7.2023 – 10 S 39/21

Nach § 20 II 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer einen Beschluss über das „Ob“ der in dieser Vorschrift genannten angemessenen baulichen Veränderung – vorliegend solche, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen – verlangen, über das „Wie“ der Durchführung der baulichen Veränderungen entscheidet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 20 II 2 WEG jedoch im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nach eigenem Ermessen. **Der einzelne Wohnungseigentümer hat mithin keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der betreffenden baulichen Veränderung, solange das Ermessen der Gemeinschaft nicht aufgrund der Einzelfallumstände auf Null reduziert ist.**

Achtung: Gesetzesinitiative

Drucksache 20/9890 vom 20.12.2023 / Inkrafttreten: geplant...

§ 20 WEG

(2) Der Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
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.

Bauliche Veränderung als Gesamtmaßnahme

Fall:

Die GdWE möchte alle Stellplätze mit einer Ladeinfrastruktur ausstatten. Die Kosten liegen bei 150.000 €. Die GdWE will über die Rücklage finanzieren.

E kündigt bereits jetzt an, den Beschluss gerichtlich überprüfen zu lassen.

Worauf muss die Verwaltung achten?



Kostenfolge bei Gesamtmaßnahmen

- § 21 ist eine gesetzliche Kostenfolge
- Nicht die Eigentümer bestimmen die Kostenfolge einer baulichen Veränderung
- Rein das Abstimmungsergebnis bestimmt, wer die Kosten zu tragen hat und wer nutzen darf
- Das Abstimmungsergebnis erwächst nicht in Bestandskraft, so dass auch erst im Rahmen der nächsten Jahresabrechnung die Frage der Kostenverteilung relevant werden kann

Problem der Kostenfolge des § 21 WEG

Achtung:

- Die Maßnahme der baulichen Veränderung benötigt nur eine einfache Stimmenmehrheit der abgegebenen Stimmen der Versammlung
- Wird die nur die einfache Mehrheit erreicht, muss der Verwalter den Beschluss positiv verkünden (Verkündungszwang)
 - Kostenfolge = nur wer zustimmt, muss zahlen
- Aufklärung der Eigentümer durch den Verwalter



Lösungen für den Verwalter

Lösungsmöglichkeiten:

1. Die Umsetzung des Beschlusses über die bauliche Veränderung steht unter der Bedingung, dass die doppelt-qualifizierte Mehrheit erreicht wird
2. Verwalter wird durch einen vorherigen Geschäftsordnungsbeschluss angewiesen, den Beschluss über die bauliche Veränderung nur positiv zu verkünden, wenn die doppelt-qualifizierte Mehrheit erreicht wird.
3. Beschluss nach § 21 Abs. 5 WEG = Kosten tragen alle und Umsetzung des Beschlusses über bauliche Veränderung steht unter der Bedingung der Bestandskraft des Beschlusses über die Änderung der Kostenverteilung

Weisung per Geschäftsordnungsbeschluss

BGH v. 29.05.20 – V ZR 141/19

- Zweifelt der Verwalter daran, dass alle notwendigen Zustimmungen vorliegen, kann er sich von den Eigentümern auf der Versammlung eine Weisung im Rahmen eines Geschäftsordnungsbeschlusses geben lassen, was er verkünden soll.
- Der Verwalter hat im Vorfeld zu prüfen, welche Zustimmungen erforderlich sind, die Eigentümer aufzuklären und auf das Anfechtungsrisiko hinzuweisen, dass besteht, wenn die erforderlichen Zustimmungen nicht vorliegen.
- Unterlässt der Verwalter die Aufklärung, haftet er nach § 280 Abs. 1 BGB. Klärt er die Eigentümer jedoch fehlerhaft auf, weil er selber einem Rechtsirrtum unterliegt, welche Eigentümer zustimmen müssen, dann haftet er nur, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.

Weisung per Geschäftsordnungsbeschluss

AG Köln v. 03.04.23 – 202 C 80/22

„Letztlich dient die Weisung zulässigerweise dem Interesse des Verwalters, für eine von der Gemeinschaft gewünschte Beschlussverkündung trotz bestehender Bedenken gegen das Erreichen der erforderlichen Mehrheit, nicht in Regress genommen zu werden, sondern das Risiko der mit einer Anfechtung verbundenen Kosten auf die Gemeinschaft als entscheidendes Organ zu verlagern.“

Abstimmung

Fall:

E verlangt das Anbringen einer Markise über die gesamte Breite seine Terrasse im Erdgeschoss. Die darüber liegenden Eigentümer wenden ein, die Markise würde sie stören, weil sie spiegeln und blenden würde. Zudem werde die Sicht in den Garten versperrt. Sie kündigen eine Anfechtung des Beschlusses an.

Auf der Versammlung kommt eine einfache Mehrheit zustanden. V ist unsicher, ob er den Beschluss verkünden darf, wenn derartige Beeinträchtigungen gegeben sind.

Muss er?



Abstimmung

§ 20 Abs. 3 WEG

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.

- „sonstige“ egoistische bauliche Veränderungen
- Gerichtlicher Anspruch nur bei Zustimmung der beeinträchtigten Eigentümer

Abstimmung

- Einfache Stimmenmehrheit ausreichend, § 20 Abs. 1 WEG
 - Pflicht zur Verkündung durch den Verwalter bei Erreichen
- Aber: Zustimmung der Eigentümer erforderlich, die ein Sonderopfer für sich in Anspruch nehmen können
 - Durch Abgabe der Ja-Stimme
 - Durch vorherige Zustimmung (bestenfalls schriftlich/Textform)
- Hinweis durch den Verwalter auf Anfechtbarkeit des Beschlusses
 - Wenn keine ausreichenden Informationen vorliegen
 - Wenn sog. Sonderopfer nach § 20 Abs. 4 WEG in Betracht kommt und Zustimmung fehlt

Weisung per Geschäftsordnungsbeschluss

Praxistipp für den Verwalter:

- Bei Unsicherheiten über die Anfechtbarkeit eines Beschlusses
 1. Hinweis und Aufklärung an die Eigentümer und Aufnahme in das Protokoll
 2. Geschäftsordnungsbeschluss, ob Verwalter trotz Hinweis den nachfolgenden Beschluss verkünden soll, wenn die erforderliche Mehrheit erreicht wird
 3. Beschluss über die Genehmigung
- Folge: Keine Haftung bei erfolgreicher Anfechtung

Anforderungen an den Beschluss

Notwendiger Inhalt des Beschlusses:

- Konkrete Beschreibung (Marke, Größe, Kabelführung, Anschlüsse etc.)
- Bezugnahme auf konkrete und nicht zu verwechselnde Anlagen zulässig (BGH v. 8.4.2016 – V ZR 104/15)
 - Skizzen, Bilder/Fotos, Angebote
- Anbringung der Anlage in sach- und fachgerechter Form
- Übernahme Verkehrssicherungspflicht im Innenverhältnis
- Kostentragung ergibt sich aus § 21 Abs. 1 WEG
 - Kann deklaratorisch aufgenommen werden

Sondernutzungsrecht?

Fall:

E und zwei weitere Eigentümer verlangen die Errichtung eines Aufzuges, um die Einheiten im 4. OG erreichen zu können.

Eigentümer B im 2. OG wendet ein, dass könne nicht beschlossen werden, weil durch die Errichtung des Aufzuges ein Sondernutzungsrecht entstehen würde. Das kann nur vereinbart werden.

Ist das zutreffend?



Sondernutzungsrecht?

BGH v. 09.2.2024 – V ZR 244/22

Wohnungseigentümer können, nach dem seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht eine bauliche Veränderung grundsätzlich auch dann beschließen, wenn die Beschlussfassung die Zuweisung einer ausschließlichen Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum zufolge hat; einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer bedarf es hierfür nicht mehr (Abgrenzung zu Senat v. 13.1.2017 – V ZR 96/16).

- „Faktische“ Sondernutzungsrechte durch § 21 WEG gesetzlich vorgesehen
- Zwangsläufige Folge einer baulichen Veränderung
 - Nicht, wenn bauliche Veränderung beschlossen wird, um Sondernutzungsrecht zu begründen (z. B. Versetzung Wohnungstür, um Hausflur in Wohnung zu integrieren)

Rückbauanspruch?

Fall:

E war schnell und hat ohne Beschlussfassung ein Balkonkraftwerk an seinem Balkon installiert. Der Beirat B ist erzürnt und weist den Verwalter an, auf der anstehenden Versammlung einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen, wonach der E auf Rückbau in Anspruch genommen werden soll. Die Versammlung findet am 05.06.2024 statt.

V ist sich nicht sicher, ob dieser Anspruch besteht.

Zu Recht?



Rückbauanspruch?

BGH v. 17.03.2023 – V ZR 140/22

Es ist Sache des Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch, der durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt wird. Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht.

Rückbauanspruch?

- Offengelassen für Fälle einer bereits abgeschlossenen Maßnahme der baulichen Veränderung
- Möglichkeit des dolo-agit-Einwandes im Prozess, wenn sogar Anspruch auf bauliche Veränderung besteht (vgl. BGH – V ZR 56/17)
- Erhebung einer Beschlussersetzungsklage im Rahmen der Unterlassungs-/Rückbauklage
 - gleiche Parteien
 - setzt allerdings Vorbefassung der GdWE voraus und in der Regel Ausübung des Ermessens hinsichtlich der konkreten Ausführung der Maßnahme

Rückbauanspruch?

Praxistipp für den Verwalter:

- Beschlussfassung über Genehmigung mit Vorgaben zur Art und Weise der Ausführung und vorheriger Hinweis auf zukünftig bestehenden Anspruch des Eigentümers (Pflicht zur Genehmigung des „Obs“)
- Bei Genehmigung, aber abweichende Ausführung
 - Beschlussfassung zur Aufforderung der Erfüllung der Bedingungen
- Bei Ablehnung der Genehmigung:
 - Beschlussfassung über die Durchsetzung des Rückbauanspruchs mit Hinweis auf ungeklärte rechtliche Situation

**Alles
ganz
einfach,
oder??**

