

Diskussionsforum

WEG-Rechtsprechung im Streit

20. Oktober 2011, 9.30 Uhr - 13.00 Uhr, Hotel Bielefelder Hof
Am Bahnhof 3, 33602 Bielefeld, Tel. (0521) 52 820

Die reichhaltige Rechtsprechung zum WEG klärt zunehmend Fragen für die Praxis, offenbart aber auch Probleme und Streitfragen. Die Veranstaltung will ein Forum zur Diskussion über solche Streitfragen rund um drei aktuelle Entscheidungen bieten:

I. BGH, Urt. v. 8.7.2011 - V ZR 176/10: Heizungen

- Zuordnung von Heizkörpern, Heizungsventilen, Thermostatventilen, Erfassungsgeräten
- Bedeutung von „Sondereigentumslisten“ in Teilungserklärungen
- Umrüstung von Heizungsanlagen

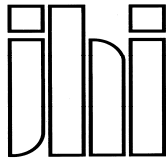
II. LG Lüneburg, Urt. v. 31.5.2011 - 9 S 75/10: Balkonanbau

- Einordnung der Maßnahme
- Veränderung der Eigenart der Wohnanlage, unbillige Beeinträchtigung

III. LG München I, Urt. v. 28.2.2011 - 1 S 19089/10: Tragung von Folgekosten

- Reichweite von § 16 Abs. 4 u. 6 WEG
- Möglichkeiten der Kostenbefreiung bei Maßnahmen im Einzelinteresse
- Folgekosten bei rechtswidrigen Maßnahmen

In die einzelnen Problemfelder werden Impulsreferate von **Dr. Oliver Elzer**, Richter am Kammergericht, Berlin, und **Prof. Dr. Florian Jacoby**, Forschungsstelle für Immobilienrecht der Universität Bielefeld, einführen. Die Diskussion moderiert **Diplom-Volkswirt Volker Bielefeld**, Geschäftsführer des Josef-Humar-Instituts.



Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht
Prof. Dr. Florian Jacoby

20. Oktober 2011, 9.30 Uhr - 13.00 Uhr, Hotel Bielefelder Hof
Am Bahnhof 3, 33602 Bielefeld

WEG-Rechtsprechung im Streit

Bielefeld, den 20. Oktober 2011

<http://www.jura.uni-bielefeld.de/forschung/institute/fir/praktikerseminare>



I. Heizungen im Wohnungseigentumsrecht

2

Beispiel nach BGH v. 8.7.2011 - V ZR 176/10

- Wohnungseigentümer beschließen, neben der zentralen Heizungsanlage auch in den Wohnungen die Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen zu erneuern.
- Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor, weil nach der Teilungserklärung die Heizkörper und die Leitungen von der Anschlussstelle an im Sondereigentum stünden.

Probleme rund um die Heizung

- Dingliche Zuordnung der Bestandteile (Heizkörper, Heizungsventile, Thermostatventile, Erfassungsgeräte), insbesondere Bedeutung der Sondereigentumslisten
- Betriebskosten: Anwendung der HeizkostenV
- Instandhaltung und Instandsetzung:
 - Kostenverteilung
 - Entscheidungskompetenz (Verwaltungszuständigkeit)

Beispiel 1 zur dinglichen Einordnung

- In der Teilungserklärung werden näher bestimmte Wohnungen zu Sondereigentum erklärt.
- Ferner werden in der Teilungserklärung Heizkörper, Heizungsventile, Thermostatventile zu Sondereigentum erklärt.

Welche Regelung wird vom WEG vorgesehen?

Vereinbarungen über die dingliche Einordnung

- § 3 Abs. 1 WEG
 - Einräumung von Sondereigentum
 - an abgeschlossenen Räumen in Gebäuden
- § 5 Abs. 3 WEG
 - Zuweisung zum Gemeinschaftseigentum
 - Bestandteile von Räumen, die sonst Sondereigentum wären

Lösung Beispiel 1

- Nur die Zuweisung von Wohnungen zum Sondereigentum ist vorgesehen.
- Eine Zuweisung von Bestandteilen zum Sondereigentum ist nicht vorgesehen.
- Sondereigentumslisten können daher keinen (unmittelbaren) Einfluss auf die dingliche Einordnung haben.

Beispiel 2 zur dinglichen Einordnung

- In der Teilungserklärung werden näher bestimmte Wohnungen zu Sondereigentum erklärt.
- Ferner werden in der Teilungserklärung Heizkörper, Heizungsventile, Thermostatventile zu Gemeinschaftseigentum erklärt.

Welche Regelung wird vom WEG vorgesehen, welche Wirkungen äußern sie?

Lösung Beispiel 2

- Beide Regelungen werden vorgesehen.
- Die Wohnungen stehen im Sondereigentum, die darin befindlichen Heizkörper etc. befinden sich indessen in Gemeinschaftseigentum.

Beispiel 3 zur dinglichen Einordnung

- In der Teilungserklärung werden näher bestimmte Wohnungen zu Sondereigentum erklärt.
- Eine Erwähnung von Heizkörpern, Heizungsventilen, Thermostatventilen fehlt, jedenfalls werden sie nicht zu Gemeinschaftseigentum erklärt.

Sind die Heizkörper Gemeinschafts- oder Sondereigentum?

§ 5 WEG

- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 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 nach § 14 zulässige 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 befinden.
- (3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Zuordnung von Gebäudebestandteilen

- Bestandteile der zum Sondereigentum zählenden Räume sind grds. Sondereigentum (§ 5 Abs. 1 WEG)
- Ausnahmsweise sind die Bestandteile Gemeinschaftseigentum, wenn
 - Veränderung wäre Beeinträchtigung i.S. § 14 (§ 5 Abs. 1 WEG),
 - Äußere Gestaltung des Gebäudes bestimmt (§ 5 Abs. 1 WEG),
 - Für Bestand oder Sicherheit erforderlich ist (§ 5 Abs. 2 WEG),
 - Dient zum gemeinschaftlichen Gebrauch (§ 5 Abs. 2 WEG),
 - Zu Gemeinschaftseigentum erklärt (§ 5 Abs. 3 WEG)

Heizkörper

- Veränderung wäre keine Beeinträchtigung,
- Heizung bestimmt äußere Gestaltung des Gebäudes nicht,
- Heizung ist für Bestand oder Sicherheit nicht erforderlich,

- Dient Heizung zum gemeinschaftlichen Gebrauch?
 - In Einzelfällen (Einrohrheizung): Ja
 - Streit, ob generell zu bejahen
 - Überwiegende Auffassung: Ja
 - BGH v. 8.7.2011 - V ZR 176/10: Nein

BGH v. 8.7.2011 - V ZR 176/10

Entscheidung:

- Die Heizkörper und die dazugehörigen Leitungen zum Anschluss an die Zentralheizung sind nach der Teilungserklärung Sondereigentum der Wohnungseigentümer.
- Diese sachenrechtliche Zuordnung ist nicht nach § 5 Abs. 2 WEG unzulässig. Heizkörper und Anschlussleitungen können durch die Teilungserklärung (oder eine nachträgliche Vereinbarung) dem Sondereigentum zugeordnet werden.

Kritik:

- BGH baut falsch auf.
- Verneinung des § 5 Abs. 2 WEG ist zweifelhaft.

Lösung zu Beispiel 3

- Die Heizkörper sind nach BGH Sondereigentum.
- Gemeinschaftseigentum sind sie nur, wenn
 - die Heizungsanlage im Einzelfall auf den Heizkörper angewiesen ist (Tatsachenvortrag im Prozess)
 - die Heizung nach § 5 Abs.3 WEG zu Gemeinschaftseigentum erklärt wurde.

Beispiel zur HeizkostenV

- Eigentümer fragt, ob er seine – im Sondereigentum stehenden - Heizkörper samt Erfassungsgeräten abbauen kann?
- Ist er dann noch bei der Verteilung der Heizkosten nach HeizkostenV zu berücksichtigen, wenn in der Anlage bislang nach dem Schlüssel (50 % Verbrauch, 50 % Wohnfläche) verteilt wird?

§ 1 HeizkostenV: Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs **zentraler Heizungsanlagen** und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1 (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung),

durch den Gebäudeeigentümer **auf die Nutzer** der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

- 1....
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

Zentrale Heizungsanlagen und deren Nutzer

- Danner/Theobald zu § 1 HeizkostenV:
Die HeizkostenV gilt für alle zentral beheizten Räume. Nicht dem Anwendungsbereich unterfallen alle Räume, die dezentral beheizt werden, z. B. mit Nachtspeicheröfen, elektrischen (Fußboden-) Heizungen oder Gasthermen. Hier gibt es keine zentral entstehenden Kosten der Heizanlage, die verteilt werden könnten, vielmehr entstehen die Heizkosten – wie bei der Ofenheizung – jedem Nutzer unmittelbar.
- Lammel zu § 1 HeizkostenV:
Versorgungseinheiten, die mehrere Nutzer stockwerksweise versorgen, sind zentrale Anlagen im Sinne der HeizKV.

Folgerung zur HeizkostenV

- HeizkostenV stellt darauf ab, ob ein Raum tatsächlich zentral beheizt wird, sprich ob die Räume durch entsprechende Heizkörper darauf ausgerichtet sind, zentral beheizt zu werden.
- Räume/Wohnungen, die keinen Anschluss an die Zentralheizung (mehr) haben, sind nicht zu berücksichtigen.

Ausbauberechtigung

- Kein Regelungsgegenstand der HeizkostenV
- Regelung des Verhältnis der Wohnungseigentümer
 - Einordnung als Sondereigentum spricht auf „dinglicher Ebene“ für Berechtigung zum Ausbau
 - Treuepflicht zweifelhaft
 - Verbrauchskosten sind nach HeizkostenV zu verteilen
 - Instandhaltung und -setzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Heizung folgt § 16 Abs. 2 WEG

Lösung zu Beispiel zur HeizkostenV

- Grundsätzlich bestehen – unterstellt Heizung ist Sondereigentum – keine Gründe gegen Ausbauberechtigung.
- Nach Ausbau ist Eigentümer nicht mehr an Kostenverteilung nach HeizkostenV zu beteiligen.

Beispiel zur Instandsetzung

- Der Heizkörper von Eigentümer E ist durchgerostet.
- Er bittet, in der Eigentümerversammlung den Austausch des Heizkörpers auf Kosten der Gemeinschaft zu beschließen.

Nochmals

Beispiel nach BGH v. 8.7.2011 - V ZR 176/10

- Wohnungseigentümer beschließen, neben der zentralen Heizungsanlage auch in den Wohnungen die Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen zu erneuern.
- Gegen diesen Beschluss geht ein Wohnungseigentümer vor, weil nach der Teilungserklärung die Heizkörper und die Leitungen von der Anschlussstelle an im Sondereigentum stünden.

BGH v. 8.7.2011 - V ZR 176/10

- Der Beschluss ist, soweit er die Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen betrifft, nichtig.
- Den Wohnungseigentümern fehlt es an der Beschlusskompetenz.
- Die Heizkörper und die dazugehörigen Leitungen zum Anschluss an die Zentralheizung sind nach der Teilungserklärung Sondereigentum der Wohnungseigentümer.
- Die Wohnungseigentümer hätten mangels einer entsprechenden Öffnungsklausel nur dann eine Beschlusskompetenz, wenn die sachenrechtliche Zuordnung nach § 5 Abs. 2 WEG unzulässig wäre. Dieses ist nicht der Fall. Heizkörper und Anschlussleitungen können durch die Teilungserklärung (oder eine nachträgliche Vereinbarung) dem Sondereigentum zugeordnet werden.

Lösung zu Beispiel zur Instandsetzung

- Den Eigentümern steht nicht die Beschlusskompetenz zu, über die Instandsetzung des Heizkörpers zu beschließen.
- Die Eigentümer haben die Kosten einer etwaigen Instandhaltung oder Instandsetzung nicht zu tragen.

II. Balkonanbau im Wohnungseigentumsrecht



Balkone, Balkone, Balkone

aus Wikipedia

- Ein Balkon ist eine Plattform an einem Gebäude, die über dem Geländeniveau liegt und aus dem Baukörper herausragt. Ein Balkon wird von einer Brüstung oder einem Geländer eingefasst. Das Wort geht auf das italienische Wort "balcone" zurück, dieses seinerseits auf das althochdeutsche Wort balko „Balken“.
- Hängebalkon
- Ständerbalkon



27

Allgemeines zur Einordnung

- Die Wohnungseigentümer einer WEG-Anlage können sich entscheiden,
 - vorhandene Balkone instand zu setzen oder gegen andere auszutauschen,
 - erstmals Balkone anzubauen oder
 - zu den bereits vielfach vorhandenen Balkonen weitere zu errichten.



28

„Grob“systematisierung

vorhandene Balkone instand setzen/austauschen	§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG § 22 Abs. 3 WEG
erstmalig Balkone anbauen	§ 22 Abs. 2 WEG
zu bereits vielfach vorhandenen Balkonen weitere errichten	§ 22 Abs. 1 WEG
Vergrößerung vorhandener Balkone?	

29

Zwischenergebnis

- Das Prüfprogramm steht und fällt mit der Einordnung der Maßnahme in das System des WEG.
- Es ist verfehlt, allein anhand der Maßnahme eine Systematisierung vorzunehmen.
- Entscheidend muss die konkrete Anlage sein. Dieses verbietet es im Einzelfall, zu anderen Konstellationen ergangene Entscheidungen in die Betrachtung unbesehen einzubeziehen.

30

Gemischte Zuordnung?

Elzer in Beck'scher Online-Kommentar, WEG, Stand 1.9.2011, § 22 Rdn. 193

- Werden Balkone **renoviert und vergrößert** unterfällt die Maßnahme der Renovierung §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3 WEG. Die Vergrößerung unterfällt hingegen § 22 Abs. 2 WEG.
- Soweit eine Modernisierung **wegen eines Reparaturbedarfs** (auch) als (modernisierende) Instandsetzung verstanden werden kann, unterfällt sie neben § 22 Abs. 2 WEG (auch) der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 3 WEG oder der nach § 21 Abs. 3 WEG.
- Die einzelnen Maßnahmen sind dann den **unterschiedlichen Normen** und ihren Voraussetzungen zu unterwerfen. Eine Zuordnung **nach Schwerpunkten** scheidet aus.

31

LG Lüneburg, Urteil vom 31.5.2011, 9 S 75/10

Der Fall

Wohnungseigentümer beschließen, Balkone zu errichten. Hiergegen geht ein Wohnungseigentümer vor. Er meint, es handele sich um eine **unzulässige bauliche Veränderung**, weil (1) die **Eigenart** des Gebäudes verändert und (2) er **unbillig beeinträchtigt** werde.

32

LG Lüneburg, Urteil vom 31.5.2011, 9 S 75/10

Die Lösung

Der Kläger wird durch die geplanten Veränderungen in seinen Rechten über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt. Zum einen wird durch das Aufstellen der Ständerkonstruktion die Nutzbarkeit der im Gemeinschaftseigentum stehenden Hofffläche eingeschränkt. Zum anderen soll ein ganz erheblicher Eingriff in das Gemeinschaftseigentum dadurch erfolgen, dass Mauerdurchbrüche für den Einbau von Balkontüren vorgenommen werden sollen.

33

LG Lüneburg, Urteil vom 31.5.2011, 9 S 75/10

Die Lösung

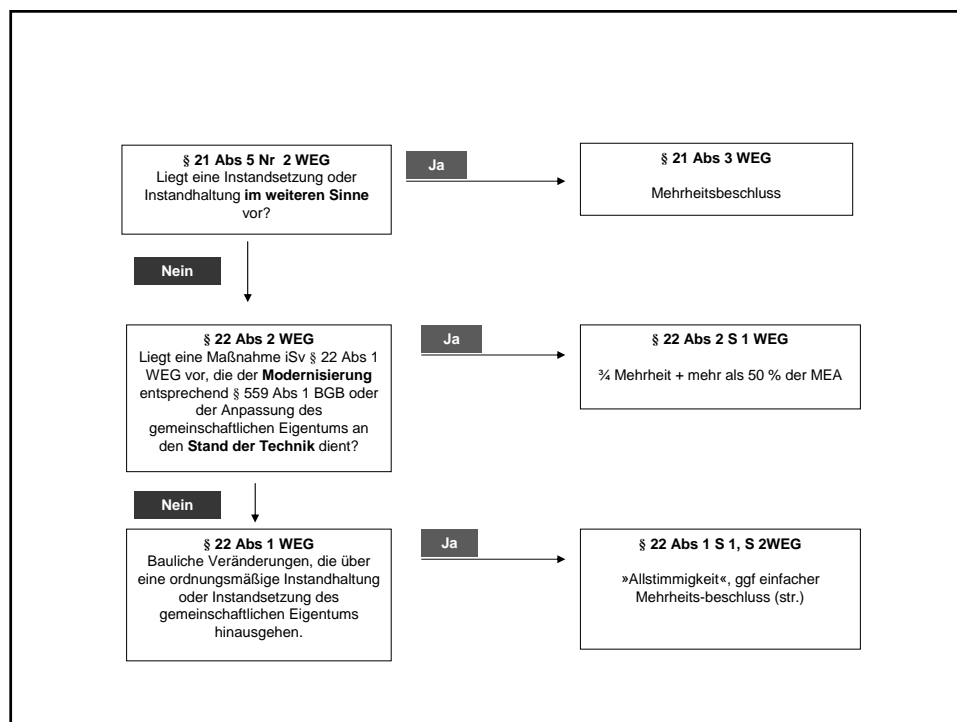
Vom Grundsatz der Einstimmigkeit ist nicht gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG „abzuweichen“. Die Voraussetzungen dieser Norm sind nicht erfüllt. Bei dem Anbau der Balkone handelt es sich allerdings um **Modernisierungsmaßnahmen**. Durch den erstmaligen Anbau von außen liegenden Balkonen wird der **Gebrauchswert** der betroffenen Wohnungen erheblich erhöht.

34

1. Kritik

Das LG baut falsch auf! Die Prüfung sollte immer bei § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG beginnen und über § 22 Abs. 2 WEG hin zum § 22 Abs. 1 WEG laufen.

35



1. Eigenart



37

LG Lüneburg, Urteil vom 31.5.2011, 9 S 75/10

Das Anbringen der Balkone bringt eine **Veränderung der Eigenart** der Wohnanlage mit sich.

Eine Änderung der Wohnanlage erfolgt, wenn

•ein **Anbau**, eine **Aufstockung** oder ein **Abriss von Gebäudeteilen** vorgenommen wird **oder der optische Gesamteindruck nachteilig verändert wird**, insbesondere ein uneinheitlicher Gesamteindruck entsteht.

Beides ist der Fall.

38

BT-Drucksache 16/887 S. 30

Die Mehrheitsmacht erfasst nicht eine **Umgestaltung der Wohnanlage, die deren bisherige Eigenart ändert**, insbesondere durch

- einen Anbau, etwa eines Wintergartens,
- eine Aufstockung oder einen Abriss von Gebäudeteilen oder durch
- vergleichbare Veränderungen des inneren oder äußeren Bestandes, etwa dann, wenn ein Wohnhaus einfacher Wohnqualität gleichsam luxussaniert oder wenn ein bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Speicher zu Wohnungen ausgebaut oder wenn eine die Wohnanlage umgebende größere Grünfläche weithin zum Abstellen von Autos asphaltiert werden soll.

Entsprechendes gilt, wenn der **optische Gesamteindruck** nachteilig verändert wird, auch, wenn ein uneinheitlicher Gesamteindruck entsteht, so wenn nur einzelne Balkone an der Front eines Hauses, nicht aber alle verglast werden oder wenn beim Bau von Dachgauben in einer vorhandenen Dachgeschosswohnung die Symmetrie des Hauses nicht eingehalten wird.

39

BGH, Urteil vom 18. 2. 2011, V ZR 82/10

Beeinträchtigung

[11] Auch die übrigen Voraussetzungen des § 22 II 1 WEG liegen vor. Durch die beschlossene Maßnahme wird die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert; **von einer so genannten Luxussanierung kann keine Rede sein.**

Eigene Vorstellung Eigenart der Wohnanlage

- Unter Eigenart versteht man das **charakteristische Aussehen** eines Gebäudes oder die **typische Nutzung** eines Gebäudes, der sich von benachbarten Gebäuden abhebt (die Prägung).
 - Das **charakteristische Aussehen** eines Gebäudes kann darin bestehen, dass das Gebäude z.B. ein Jugendstilhaus oder Haus im Bauhausstil ist, das Gebäude als Plattenbau errichtet worden ist etc.
 - **Nutzungseigenart** einer Wohnungseigentumsanlage kann die Nutzung als Studentenwohnheim, als Anlage für betreutes Wohnen, als Ferienanlage, als Hotel, als Anlage für gehobene Ansprüche, als Anlage für den „kleinen Geldbeutel“, als modernes Geschäftsgebäude usw. sein. In den Entwurfsmaterialien wird als Beispiel einer Nutzungsänderung als ausreichend angesehen, dass ein bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Speicher zu Wohnungen ausgebaut oder dass eine die Wohnanlage umgebende größere Grünfläche weithin zum Abstellen von Autos asphaltiert werden soll.

Änderung der Eigenart

- Eine Änderung ist sowohl mit **Blick auf die Nutzung** als auch mit **Blick auf das charakteristische Aussehen** vorstellbar.
 - Für die Frage, ob eine **Eigenartsänderung** vorliegt, ist auf den Ist-Bestand einer Anlage, ihre individuelle Prägung, abzustellen. Änderung ist jedenfalls der vollständige Wechsel von einer zur anderen Nutzung oder die vollständige Änderung des charakteristischen Aussehens als Folge einer Modernisierung. Fraglich ist demgegenüber, was für „dazwischen“ liegende Maßnahmen gilt. Dass z.B. der Bau eines Spielplatzes in einer Anlage für betreutes Wohnen bereits Nutzungsänderung ist, ist eher zweifelhaft. Ebenso dürfte auch die Herstellung einer Barrierefreiheit in einem Studentenwohnheim noch keine Eigenartsänderung sein. Nach Vorstellung des Gesetzgebers kann eine Eigenartsänderung bereits in einem Anbau liegen, etwa eines Wintergartens, der Aufstockung des Wohnhauses, dem Abriss von Gebäudeteilen oder durch vergleichbare Veränderungen des inneren oder äußeren Bestands.
 - Eine **Änderung des charakteristischen Aussehens** kann darin bestehen, dass es zum Zwecke der Modernisierung ein Haus mit Flachdach ein Walmdach erhalten soll, dass ein weiterer Bauteil angebaut wird oder Teile des Hauses aus Gründen des Energiesparens abgerissen werden (vgl. BT-Drs 16/887, 30).

2. Beeinträchtigung



43

LG Lüneburg, Urteil vom 31. 5. 2011, 9 S 75/10

Das Anbringen der Balkonanlage **benachteiligt** den Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 5 **unbillig gegenüber anderen Wohnungseigentümern**. Ohne dass dieser einen Balkon anbringen lassen möchte, soll über den Fenstern der Wohnung ein Balkon entstehen können. Dies wird nach Überzeugung des Gerichts auch zu einer **nicht unerheblichen Verdunkelung** der dahinter befindlichen Räume führen. Darüber hinaus werden die Bewohner der fraglichen Wohnung durch **Baulärm**, der jedenfalls im Zuge der Verankerung des Gerüsts und der für den Einbau von Balkontüren vorzunehmenden Mauerdurchbrüche entstehen wird, gestört, was Mietminderungen jedenfalls befürchten lässt. Auf derartige Befürchtungen, nicht auf eine etwaige tatsächliche Mietminderung ist abzustellen, da die Frage der Benachteiligung für den Zeitpunkt der Beschlussfassung zu stellen ist, welche der Maßnahme vorauszugehen hat, so dass lediglich eine Prognose angestellt werden kann. Da den Bewohnern der Wohnung Nr. 5 kein Balkon zur Verfügung gestellt werden soll, werden diese sich auch nicht durch **etwaige künftige Verbesserungen** trösten lassen.

44

BGH, Urteil vom 18. 2. 2011, V ZR 82/10

Beeinträchtigung

[12] Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es nicht schon, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann. Vor dem Hintergrund der angestrebten Erweiterung des Gestaltungsspielraums der Wohnungseigentümer ist vielmehr von einer Ausweitung dessen auszugehen, was ein Wohnungseigentümer hinzunehmen hat. Dabei liegt es auf der Hand, dass Umstände, die **zwangsläufig** mit der Modernisierung verbunden sind, für sich alleine nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen können. **Unbillig sein können nur darüber hinausgehende Nachteile, die bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen.**

BGH, Urteil vom 18. 2. 2011, V ZR 82/10

Beeinträchtigung

[13] Davon abgesehen sind nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG nur solche Maßnahmen von Bedeutung, durch die einem oder mehreren Wohnungseigentümern größere Nachteile zugemutet werden als den anderen; unbillig sind sie, wenn sie zu einer **treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer** führen.

Unbillige Beeinträchtigung

- Eine unbillige Beeinträchtigung liegt vor, wenn die beabsichtigte Maßnahme zu einem Nachteil für einen oder mehrere Wohnungseigentümer führt und das Maß einer Beeinträchtigung hat.
- Wichtig ist, dass **nicht jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung** ausreicht. Das, was unbillige Beeinträchtigung ist, ist **erheblich restriktiver** auszulegen, als eine Beeinträchtigung i.S.v. §§ 22 Abs 1, 14 Nr. 1 WEG.
- Im Rahmen des § 22 Abs. 1 WEG liegt fast immer eine Beeinträchtigung vor. Dieses Maß kann für § 22 Abs. 2 WEG nicht gelten. Wegen der bezweckten Erweiterung der Entscheidungsmöglichkeiten kommt es vielmehr darauf an, ob nach subjektiven (personenbezogenen) Gesichtspunkten eine unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers feststellbar ist. Ein Wohnungseigentümer kann einer Maßnahme mithin nicht mit Erfolg widersprechen, wenn diese sinnvoll ist und er gegenüber anderen nicht unbillig benachteiligt wird.
- Die im Rahmen des § 22 Abs. 1 WEG bekannten „Fallgruppen“, wann eine Beeinträchtigung vorliegen kann, sind für die Prüfung nach § 22 Abs. 2 WEG damit grundsätzlich unbrauchbar, jedenfalls stark zu modifizieren.

Einzelfälle

- Umstände, die zwangsläufig mit Modernisierungen verbunden sind
 - keine Beeinträchtigung (siehe BGH)
- Kosten
 - Einzelfall
- optischer Gesamteindruck
 - Einzelfall (anders Materialien)
- Immissionen
 - Einzelfall

3. Exkurs



49

Exkurs

LG Hamburg, Beschluss vom 10. 8. 2010, 318 T 4/08

In einer Gemeinschaftsordnung finden sich folgende Regelungen:

- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist verpflichtet, die **Errichtung von Ständerbalkonen** über seiner Wohnung gem. Ziffer 4 ggfs. zu **dulden** und dabei auch bauliche Eingriffe in seinen etwa errichteten Wintergarten zu dulden, soweit dies für die Errichtung der Ständerbalkone notwendig ist.
- Die jeweiligen Eigentümer der zur straßenabgewandten Seite hin belegenen Wohnungen sind berechtigt, an der rückwärtigen Fassade Ständer-Balkone zu errichten. Die Ausübung des Rechts setzt voraus, dass alle Eigentümer der nach hinten belegenen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses über die Bedingungen der Errichtung der Balkone und die Kostenverteilung einig sind. (...)
- Sämtliche Kosten der Baumaßnahmen haben die Eigentümer der betreffenden Wohnungen zu tragen. Über die Kostenverteilung im Innenverhältnis können sie untereinander Absprachen treffen. Die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 und 2 sind in keinem Fall an den Kosten beteiligt.

50

Exkurs

LG Hamburg, Beschluss vom 10. 8. 2010, 318 T 4/08

Eine bauliche Veränderung kann auch durch **Vereinbarung** legitimiert werden. Ob die Gemeinschaftsordnung Balkonerrichtung legitimiert oder nicht, ist aber nicht von Belang, weil diese Regelung den grundsätzlich bei baulichen Veränderungen zu. Für eine solche, insbesondere die Zustimmungspflicht der im Sinne des § 14 Ziff. 1 WEG betroffenen Miteigentümer beseitigende Vereinbarung gibt die hier geltende Teilungserklärung zur Überzeugung der Kammer aber nichts her.

51

III. Folgekosten

52

1. § 16 Abs. 4 WEG



53

§ 16 Abs. 4 Satz 1 WEG

Die Wohnungseigentümer können **im Einzelfall** zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die **Kostenverteilung** abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. ...

54

BGH, Urteil vom 1. 4. 2011, V ZR 162/10

Keinen Bestand haben kann die Abänderung des Umlageschlüssels jedoch, soweit es um die so genannte „Zuführung Rücklage Tiefgarage“ geht, weil die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zur Ansammlung einer solchen Rücklage nicht lediglich einen Einzelfall betrifft. **Der angefochtene Beschluss regelt nicht nur eine einzelne Maßnahme und erschöpft sich nicht in deren Vollzug.**

55

Becker in Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, Rdn. 120 ff.

Problematisch ist die Beschlusskompetenz zur Verteilung der Folgekosten baulicher Veränderungen, die nur einzelnen Wohnungseigentümer zu Gute kommen. ... Nach Sinn und Zweck des § 16 Abs. 4 ist nicht gerechtfertigt, die Freistellung von den Folgekosten auszunehmen. Diese Kosten betreffen nicht die Instandsetzung des im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorhandenen Bestands; sie werden vielmehr erst durch die Errichtung der baulichen Anlage verursacht, die allein dem Gebrauch einzelner WEer dient. Deshalb ist die bauliche Veränderung einschließlich der durch sie verursachten Folgen als „Einzelfall“ anzusehen

56

III. Oliver Elzer - Folgekosten

Becker in Bärmann, WEG, 11. Auflage 2010, Rdn. 122

Eine andere Frage ist hingegen, ob die Mehrheit dem durch die bauliche Veränderung Begünstigten im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung zeitlich unbegrenzt sämtliche Folgekosten auferlegen darf. ... Sachgerecht ist es daher, dem Ausbauberechtigten lediglich die Folgekosten aufzubürden, die im Vergleich zu den Bestandswohnungen einen höheren Instandsetzungsaufwand verursachen.

57

Bonifacio in Beck'scher Online-Kommentar WEG
Stand 1.9.2011, § 16 Rdn. 184 ff.

Str. ist dagegen, ob **zukünftige Folgekosten** bereits im Beschluss über die Verteilung der Errichtungskosten aufgrund Abs 4 dauerhaft verteilt werden können. Nach hM ist dies zulässig (Hügel/Elzer NZM 2009, 457, 457; Armbrüster ZWE 2008, 61, 67; Bub ZWE 2008, 205, 215; Häublein ZMR 2007, 409, 423; Müller Praktische Fragen 7. Teil Rn 65; N/K/V/Niederführ WEG § 16 Rn 90; Bärmann/Becker WEG § 16 Rn 121; Carstens Satzungsrecht und Mehrheitsprinzip in der Wohnungseigentümergeinschaft 2010, 154; **aA** Schmidt ZMR 2007, 913, 915; Jennißen Verwalterabrechnung, Rn 97; Riecke/Schmid/Elzer WEG § 16 Rn 98a).

Die hM mag praktikabel sein, ist aber **abzulehnen**. Die Regelung zukünftiger Folgekosten **stellt unter keinem denkbaren Gesichtspunkt noch einen Einzelfall iSd Abs 4 dar**. Weder sind diese Kosten schon bei Beschlussfassung bestimmbar noch erschöpft sich eine Folgekostenregelung mit ihrem Vollzug, vielmehr soll sie gerade für zukünftige Fälle eine neue Rechtsgrundlage schaffen. Dies wird von der hM teilweise selbst zugegeben, jedoch mit Rücksicht auf die dann vermeintlich komplizierte Behandlung der Folgekosten baulicher Veränderungen gem Abs 6 **beiseite geschoben** (so zB Hügel/Elzer NZM 2009, 457, 457). Die hM führt dazu, dass der Begriff des Einzelfalls seine Konturen verliert. Im Ergebnis setzt sich die hM über den klaren Wortlaut des Abs 4 hinweg.

58

Kostenvereinbarung?

- Worüber kann ein Vertrag geschlossen werden?
 - Der „Bauherr“ kann sich verpflichten, die Kosten der baulichen Veränderung **und** die Folgekosten sowie die Rückbaukosten **allein** auf Grund eines Vertrages zu tragen. Der „Bauherr“ dürfte daran ein Interesse haben.
- Wer sollte den Vertrag schließen?
 - Den Vertrag sollte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließen.
- Wie ist eine Bindung erreichbar?
 - Der Wohnungseigentümer kann sich verpflichten, seine Verpflichtung zu übertragen.



Becker GE 2008, 1412, 1414 ff. Reallast

- § 1105 BGB. Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, **wiederkehrende** Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).
- Einwände:
 - Rang im Grundbuch
 - § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG



Häublein ZWE 2008, 368, 370 Bedingung

Die Wohnungseigentümerversammlung stimmt dem Anbau eines Aufzugs nach Maßgabe der Planung des Büros ... vom ..., die Bestandteil dieses Beschlusses ist, zu. Die Eigentümer der Einheiten ... tragen sämtliche Kosten des Aufzugsanbaus, einschließlich aller Folgekosten. Soweit diese entweder Betriebskosten i.S.v. § 16 Abs. 3 WEG sind oder den Einzelfall i.S.v. § 16 Abs. 4 WEG betreffen, liegt hierin eine Änderung der Kostenverteilung. Die Zustimmung zu der Baumaßnahme steht unter der **auflösenden Bedingung**, dass die genannten Eigentümer auch alle sonstigen Folgekosten, insbesondere die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, wie folgt tragen: ... Kommen die Eigentümer dem auch nach Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nach, kann jeder Eigentümer die Beseitigung der Aufzugsanlage verlangen. Die Kosten der Beseitigung tragen die betreffenden Eigentümer der Einheiten ... wie folgt ...



2. § 16 Abs. 6 WEG

§ 16 Abs. 6 Satz 1 WEG

Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. [...]



Wer wird geschützt?

- Die Auslegung des § 16 Abs. 6 S. 1 Hs. 2 WEG und die Frage, welcher Personenkreis durch ihn geschützt wird, sind streitig.
 - Von einigen wird § 16 Abs. 6 S. 1 Hs. 2 WEG so ausgelegt, dass er nur für den i.S.d. § 22 Abs. 1 S. 2 **nicht benachteiligten Wohnungseigentümer** gilt.
 - Nach der bislang h.M. ist jeder nicht zustimmende Wohnungseigentümer geschützt.



LG München I

Urteil vom 28. 2. 2011, 1 S 19089/10 WEG

Die Kostenbefreiung gem. § 16 Abs. 6 WEG ist **nicht** auf einen Eigentümer **anwendbar**, der trotz grundsätzlicher „Zustimmungspflicht“ (= der Wohnungseigentümer ist beeinträchtigt!) nach § 22 Abs. 1 WEG, 14 Nr. Nummer 1 WEG einer bestandskräftig genehmigten baulichen Änderung nicht zugestimmt hat.

Ergebnis: Dann gilt § 16 Abs. 6 WEG nur für nicht beeinträchtigte Wohnungseigentümer.



Bedingte Zustimmungen?

Eine Kostenbefreiung ist nach h.M. auch in den Fällen anzunehmen, in denen ein Wohnungseigentümer einer baulichen Veränderung, die ausschließlich einem anderen Wohnungseigentümer im Bereich seines Sondereigentums zugute kommt, **unter Verwahrung gegen eine Kostenbeteiligung** zustimmt.



Was muss der Verwalter beachten?

- Wer stimmt wie ab = Notierung der Namen in der Niederschrift?
- Wo die Kosten hernehmen?
 - Rückstellung?
 - Sonderumlage?
- Was gilt bei Folgekosten?
 - Erhaltung der baulichen Veränderung
- Was gilt, wenn die bauliche Maßnahme teilweise auch Erhaltungsmaßnahme ist?



Was gilt bei verlangbaren baulichen Veränderungen?

- Hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine bauliche Veränderung, müssen die anderen Wohnungseigentümer zustimmen.
- Gilt dann § 16 Abs. 6 WEG nicht?



3. Rechtswidrige Beschlüsse

Übersicht

- Eine Anfechtungsklage ist darauf gerichtet, dass ein Beschluss durch rechtskräftiges Urteil für **ungültig erklärt** wird oder das Gericht **feststellt**, dass der Beschluss nichtig ist.
- Bis zu dieser Gestaltung/Feststellung, **bindet** ein Beschluss die Wohnungseigentümer, aber auch den Verwalter.
- § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Der Verwalter ist [...] verpflichtet, [auch angefochtene, nicht nichtige] Beschlüsse [...] durchzuführen.



Verwalter und Beschlussanfechtung

- Der Verwalter hat **keine Wahl**, einen nicht richtigen Beschluss durchzuführen, auch wenn er selbst den Beschluss für nicht ordnungsmäßig hält.
- **Ausnahmen:**
 - Beschluss regelt anderes;
 - einstweilige Verfügung verbietet Vollzug.
- Folge: Ein Beschluss kann durchgeführt sein, obwohl er später für unwirksam erklärt oder seine Nichtigkeit festgestellt wird.



© Dr. Oliver Elzer

Folgen der Ungültigkeitserklärung/ Feststellung der Nichtigkeit

- vom Verwalter geschlossene **Verträge**
 - entfällt gewillkürte Vertretungsmacht?
 - Rechtshandlungen, die der Verwalter oder eine sonstige zur Vornahme der Rechtshandlung von der WEG ermächtigte Person namens der WEG vorgenommen hat, wirken für die WEG selbst dann, wenn der Beschluss über die Ermächtigung nachträglich im Anfechtungsprozess für ungültig erklärt wird, weil solche Rechtshandlungen entweder unmittelbar gemäß § 172 BGB, ansonsten nach dem heute gewohnheitsrechtlich geltenden Rechtsgedanken des vormaligen § 32 FGG - jetzt § 47 FamFG - der WEG zugerechnet werden können (LG München I, Urteil vom 22.11.2010 - 1 S 11024/10 WEG, 1 S 11024/10).
 - entfällt gesetzliche Vertretungsmacht?
- **reale Maßnahmen:** (Um-)Bauten, Farben usw.



© Dr. Oliver Elzer

Folgenbeseitigungsanspruch

- Jeder Wohnungseigentümer hat nach rechtskräftiger Ungültigerklärung eines Beschlusses einen Folgenbeseitigungsanspruch.
 - § 1004 BGB?
 - analog der öffentlich-rechtlichen Folgenbeseitigung?
 - Bei etwa beschlossenen und dann für ungültig erklärten baulichen Änderungen kann **Rückbau** begehrt werden.
- Inhalt: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands; ggf. Schadenersatz?
- Grenzen
 - Unmöglichkeit
 - Verwirkung, Verjährung, Schikane (§ 242 BGB)



© Dr. Oliver Elzer

LG Hamburg Urteil vom 1. 9. 2010 – 318 S 182/09

- Ein nach Ungültigerklärung eines Sanierungsbeschlusses in Betracht kommender Folgenbeseitigungsanspruch wäre auf die Wiederherstellung des früheren Zustandes gerichtet. Er ist nach § 242 BGB ausgeschlossen, wenn dies für die beschließende Mehrheit unzumutbar ist. Das ist bei der hier ausgeführten Fassadensanierung durch **Ausschneiden und Erneuern schadhafter Fugen** wirtschaftlich unzumutbar, wenn nicht sogar technisch unmöglich.



© Dr. Oliver Elzer

Exkurs: BGH

Urteil vom 13. 5. 2011, V ZR 202/10

- Auch nach Vollzug eines Beschlusses besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussanfechtungsklage. Dieses ist der Fall, solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse nicht sicher auszuschließen sind.



© Dr. Oliver Elzer

Folgen

- Anspruchsinhaber
 - jeder Wohnungseigentümer?
 - der klagende Wohnungseigentümer?
- Verpflichteter
 - jeder Wohnungseigentümer?
 - die den Beschluss fassenden Wohnungseigentümer?
 - Mit der Ungültigerklärung ... entfällt deren Verbindlichkeit für die überstimmte Minderheit. Das im Vollzug eines ungültigen Beschlusses Veranlasste stellt sich damit als eine außerhalb einer ordnungsmäßigen Verwaltung liegende Maßnahme dar, für deren Kosten allein die Veranlasser aufzukommen haben und deren Rückgängigmachung bzw. Folgenbeseitigung ebenfalls Rechtspflicht allein der Veranlasser ist (BayObLG, Beschluss vom 9. 6. 1975 - BReg. 2 Z 35/75).



© Dr. Oliver Elzer

Verwalteraufgaben

- Anmerkung in der Beschluss-Sammlung
- Hinweis, dass sich Lage geändert hat:
Folgenbeseitigung ist Gebot ordnungsmäßiger
Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- ggf. Vorbereitung einer Beschlussfassung



© Dr. Oliver Elzer

Exkurs: Was gilt wenn sich der Anspruch gegen den Staat/gegen einen Nachbarn richtet?

- Ein einzelner Wohnungseigentümer ist nicht befugt, einen **öffentlich-rechtlichen** Folgenbeseitigungsanspruch allein gerichtlich geltend zu machen.
 - VGH München, Beschluss vom 26. 3. 2003 - 8 ZB 02.2918
- Besteht gegen einen Nachbarn ein Folgenbeseitigungsanspruch = Unterlassungs-/Beseitigungsanspruch, ist nicht der einzelne Wohnungseigentümer, sondern ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berufen, § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG (gemeinschaftsbezogenes Recht)



© Dr. Oliver Elzer