

22. Süd-West Verwaltertage

Baden-Baden, 17. - 18. Juli 2025

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

Chef im Ring

Verwalter V kündigt schriftlich nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat das Arbeitsverhältnis mit Hausmeister H, der zugleich Eigentümer ist, fristgerecht.

H erhebt Kündigungsschutzklage zum Arbeitsgericht, da V ohne Beschluss der Eigentümerversammlung gehandelt hat.

Zudem sieht der Verwaltervertrag des V ausdrücklich vor, dass V zur Kündigung von Arbeitsverhältnissen eines Beschlusses der Eigentümerversammlung bedarf.

Auch wendet H ein, dass er die Kündigungserklärung des V unverzüglich mangels Vorlage einer diesen legitimierenden Vollmacht im Original zurückgewiesen hat.

§ 9b WEG - Vertretung

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

§ 27 WEG – Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

§ 174 BGB – Einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten

Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist.

BAG, Urt. v. 6.3.2025 – 2 AZR 115/24, NZA 2025, 709

- Der Abschluss und die Kündigung eines Arbeitsvertrags mit der GdWE ist von der gegenüber Dritten unbeschränkten Vertretungsmacht des Verwalters gem. § 9b Abs. 1 WEG umfasst und bedarf zu seiner Wirksamkeit im Außenverhältnis keines Beschlusses der GdWE.
- Eine Beschränkung der Vertretungsmacht des Verwalters gem. § 27 Abs. 1 WEG gilt nur im Innenverhältnis der GdWE.
- Eine Beschränkung der Vertretungsmacht des Verwalters gem. § 27 Abs. 2 WEG gilt ebenfalls nur im Innenverhältnis der GdWE; Beschränkungen durch Beschluss oder Verwaltervertrag sind im Außenverhältnis nichtig.
- Dies gilt auch gegenüber einem Wohnungseigentümer, der der Gemeinschaft im Rahmen eines Arbeitsvertrags wie ein außenstehender Dritter gegenübertritt.
- Aus der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters folgt weiter, dass keine Vollmachtsurkunde vorgelegt werden muss; ein Widerspruch gem. § 174 S. 1 BGB liegt im Risikobereich des Empfängers und ist unwirksam, wenn die Verwalterstellung tatsächlich besteht.

Dumm gelaufen

Verwalter V lässt auf der Eigentümerversammlung Beschlüsse fassen, die auf Anfechtung hin als rechtswidrig für ungültig erklärt werden.

Hieraus resultierten von der GdWE zu tragende Prozesskosten von 41.268,89 €.

Um diese begleichen zu können, wird eine Sonderumlage beschlossen.

Eigentümer Wutnickel hat seinen Anteil an der Sonderumlage i.H.v. 6.000,00 € entrichtet und verlangt von V Schadensersatz, da Fehler des V zur Ungültigerklärung der Beschlüsse geführt haben.

Das Amtsgericht weist die Klage ab.

In der Berufungsinstanz legt W eine Abtretungserklärung der GdWE hinsichtlich des Klagebetrags, unterzeichnet vom neuen Verwalter N, vor.

Das Landgericht weist die Klage ebenfalls ab.

Nun verklagt W die GdWE auf Schadensersatz.

§ 18 WEG – Verwaltung und Benutzung

(1)

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann **von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

BGH, Urt. v. 5.7.2024 – V ZR 34/24, NJW-RR 2024, 1017

- Verantwortlich für die Durchführung der Verwaltung ist gem. § 18 Abs. 1 WEG ausschließlich die **GdWE**.
- Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer für Schäden wegen einer schuldhaften Verletzung der Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung richten sich gem. § 18 Abs. 2 WEG nur gegen die **GdWE**, die sich gem. § 278 BGB das Verschulden Dritter (Verwalter, Handwerker, sachverständige, etc.) zurechnen lassen muss.
- Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegen den **Verwalter** bestehen nicht, da ihm diesen gegenüber keine eigenen wohnungseigentumsrechtlichen Pflichten mehr zukommen.
- Der **Verwaltervertrag** wird nur zwischen der GdWE und dem Verwalter geschlossen, so dass sich aus diesem auch keine Ansprüche aus dessen Schutzwirkung für Dritte ergeben.
- Der **Verwalter** haftet somit nur noch der GdWE.
- Wird die **GdWE** in Anspruch genommen, hat diese **dem Verwalter den Streit zu verkünden**.

Fazit: Haftungsfall und Erklärungsbedarf für den die GdWE vertretenden Rechtsanwalt, der das Mandat zur Vertretung der auf Schadensersatz in Anspruch genommenen GdWE über den Verwalter erhält.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 6.3.2025 – 2-13 S 79/24, BeckRS 2025, 4238

- Das Amtsgericht die Klage zu Recht abgewiesen, denn dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen mangels unmittelbarer Rechtsbeziehung weder unter wohnungseigentums- noch unter vertragsrechtlichen Gesichtspunkten Ansprüche gegen den Verwalter zu.
- Die Klageänderung in der Berufungsinstanz ist unzulässig, denn die Geltendmachung eines Anspruchs aus abgetretenem Recht stellt auch bei einem einheitlichen Klageziel einen anderen Streitgegenstand dar.
- Ließe man die Klageänderung zu, wäre die Kammer gezwungen, sich erstmals mit dem Beschluss und der behaupteten Pflichtverletzung der Beklagten zu befassen, da das Amtsgericht die Klage abgewiesen hat.
Der neue Prozessstoff knüpft damit nicht an den bisherigen Prozessstoff an, der Prozess begönne in zweiter Instanz de facto ganz neu von vorne.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 6.3.2025 – 2-13 S 79/24, BeckRS 2025, 4238

- Der einzelne Sondereigentümer kann nach einem für die GdWE verlorenen Beschlussklageverfahren selbst dann keinen Schadensersatzanspruch gegen die GdWE wegen eines Fehlers des Verwalters bei der Beschlussvorbereitung geltend machen, wenn zur Finanzierung der Kostenerstattungsansprüche eine Sonderumlage erhoben wurde.
- Es fehlt den Eigentümer an einem Schaden, denn die Vermögensminderung durch ein vermeintliches Fehlverhalten des Verwalters ist alleine bei der Wohnungseigentümergeinschaft eingetreten (und der Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage ist rechtmäßig).

BGH, Urt. v. 21.4.2023 – V ZR 86/22, NJW-RR 2023, 1125

- 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 verteilt wird.
- Der einzelne Wohnungseigentümer ist darauf verwiesen, von der GdWE gem. § 18 Abs. 2 S. 1 WEG zu verlangen, dass diese den Verwalter in Regress nimmt (daraus folgende Zahlungen des Verwalters kommen als Einnahme dann den Eigentümern zu Gute).

Im Dschungel des Steuerrechts

Vermieter V und Mieter M schließen einen Gewerbemietvertrag. V hat zur Umsatzsteuer optiert.

Im Mietvertrag ist daher vereinbart, dass Miete und Betriebskosten zuzüglich USt zu zahlen sind.

Die Ladenfläche ist Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft, die selbst nicht auf die Steuerbefreiung von der USt verzichtet hat.

Der WEG-Verwalter weist in der Jahresabrechnung, die der Betriebskostenabrechnung des V zugrunde liegt, die einzelnen Kostenpositionen als Bruttobeträge ohne gesonderten Ausweis der USt aus.

V erhebt auf den ermittelten Nachzahlungsbetrag zusätzlich 19% USt.

M hält dies für unzulässig, zahlt er doch nun doppelt.

§ 4 UStG - Steuerbefreiungen bei Lieferungen und sonstigen Leistungen

Von den unter § 1 Abs. 1 Nr. 1 fallenden Umsätzen sind steuerfrei:

- 12. a)
die Vermietung und die Verpachtung von Grundstücken, von Berechtigungen, für die die Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke gelten, und von staatlichen Hoheitsrechten, die Nutzungen von Grund und Boden betreffen;
- 13.
die Leistungen, die die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes [...] an die Wohnungseigentümer und Teileigentümer erbringen, soweit die Leistungen in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, seiner Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung sowie der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen bebestehen;

§ 9 Abs. 1 UStG – Verzicht auf Steuerbefreiungen

Der Unternehmer kann einen Umsatz, der nach § 4 Nr. 8 Buchstabe a bis g, Nr. 9 Buchstabe a, Nr. 12, 13 oder 19 steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird.

BGH, Urt. v. 20.9.2024 – V ZR 195/23, ZMR 2025, 44

- Hat die GdWE zur Umsatzsteuer optiert, hat der WEG-Verwalter die Kosten und die jeweils enthaltene MwSt auszuweisen; in der Jahresabrechnung ist der Abrechnungssaldo mit der im Zeitpunkt des Abschlusses der Wirtschaftsjahres geltenden MwSt-Satz zu beaufschlagen.
- Der Entscheidung des BGH kann entnommen werden, dass dieser das Umsatzsteuerprivileg der GdWE gem. § 4 Nr. 13 UStG als geltendes Recht ansieht, obgleich der EuGH entschieden hat, dass dieses gegen EU-Recht verstößt (EuGH, Urt. v. 17.2.2020 – C-449/19, ZWE 2021, 86).
- Weiter geht der BGH augenscheinlich davon aus, dass die GdWE für vorsteuerabzugsberechtigte Teileigentümer (teilweise) auf die Steuerbefreiung gem. § 4 Nr. 13 UStG verzichten und gem. § 9 Abs. 1 UStG insoweit zu Umsatzsteuer optieren kann; ob ein Rechtsanspruch hierauf besteht (so die h.M.), lässt der BGH offen.
- Zudem ist der Entscheidung des BGH im Umkehrschluss zu entnehmen, dass, wenn die GdWE nicht zur Umsatzsteuer optiert hat, in der Jahresabrechnung (zwingend, entsprechend der h.M.) kein gesonderter USt-Ausweis vorzunehmen ist, es sind nur die Bruttobeträge abzurechnen.

BGH, Urt. v. 15.1.2025 – XII ZR 29/24 – VIII ZR 220/17, NZM 2018, 671

- Haben die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses vereinbart, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten übernimmt, wenn eine solche anfällt, kann der Vermieter die zusätzliche Zahlung des Umsatzsteuerbetrags nur dann vom Mieter verlangen, wenn er selbst tatsächlich umsatzsteuerpflichtig ist.
- Der Vermieter kann auf die Befreiung von der Umsatzsteuerpflicht nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG nur dann verzichten, wenn der Mieter Unternehmer ist und die Mieträume für unternehmerische Zwecke nutzt.
- Hat die GdWE ihrerseits nicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet und legt der Verwalter der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG lediglich Brutto-Beträge ohne Ausweis der darin enthaltenen MwSt zugrunde, so muss der zum Vorsteuerabzug berechtigte Vermieter die umlagefähige Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung des umsatzsteuerpflichtig vermieteten Teileigentums nicht von den darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen befreien.

Im Dschungel des Steuerrechts II

**Wohnungseigentümer W zahlt mit dem Hausgeld eine Zuführung zur Erhaltungsrücklage der GdWE i.H.v. insgesamt 1.326,00 € und macht bei seiner Einkommensteuer-
veranlagung diesen Betrag als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung
und Verpachtung geltend, was das Finanzamt ablehnt.**

W erhebt deswegen Klage zum Finanzgericht.

**Nach der Einführung des WEMoG sei die GdWE eine juristische Person mit eigenem
Vermögen, die selbst über die Verwendung der Mittel der Erhaltungsrücklage verfüge.
Daher seien ihm mit bereits mit der Leistung der Zuführungszahlung die Werbungs-
kosten entstanden.**

**Eine abweichende Handhabung führe auch dazu, dass er im Falle der Veräußerung
des Wohnungseigentums den eingezahlten Rücklagenbetrag verlöre.**

BFH, Urt. v. 14.1.2025 – IX R 19/24, NZM 2025, 224

- Zahlungen auf die Zuführung in die Erhaltungsrücklage einer GdWE sind keine bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu berücksichtigende Werbungskosten des Vermieters.
- Die Zuführung in die Erhaltungsrücklage begründet trotz Zahlungsabfluss beim einzelnen Wohnungseigentümer noch keinen Werbungskostenabzug, sondern erst die tatsächliche Verausgabung der zurückgelegten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen.
- Denn erst dann kann beurteilt werden, ob die jeweilige Maßnahme steuerrechtlich den sofort abziehbaren Erhaltungsaufwendungen oder den nur über die Absetzung für Abnutzung zu berücksichtigenden Herstellungskosten zuzuordnen ist (BFH, Beschl. v. 21.10.2005 - IX B 144/05, NZM 2006, 272).
- Hieran ändern auch die Neuregelungen des WEMoG nichts.
- Weder die Qualifikation der GdWE als juristische Person noch der Erhaltungsrücklage als Gemeinschaftsvermögen i.S.v. § 9a Abs. 3 WEG ändern etwas an dem Umstand, dass zum Zeitpunkt der Zahlung der Rücklagenzuführung noch kein für den Werbungskostenabzug ausreichender Zusammenhang zur Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung besteht. In diesem Stadium ist noch gar nicht absehbar, ob, wann und in welcher Höhe welche Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt werden.

BFH, Urt. v. 14.1.2025 – IX R 19/24, NZM 2025, 224

- Der einzelne Wohnungseigentümer hat zwar keinen Zugriff mehr auf die durch ihn verausgabten Mittel für die Erhaltungsrücklage, ist aber zumindest wirtschaftlich betrachtet am Bestand der Rücklage beteiligt.
- Seine Mitgliedschaft in der GdWE vermittelt ihm -jedenfalls im Regelfall- einen Anspruch auf Bezahlung künftiger Erhaltungsaufwendungen aus den Mitteln der Rücklage (?).
- Auch besteht kein Widerspruch zur grunderwerbsteuerlichen Rechtslage beim Verkauf des Wohnungseigentums, da die steuerliche Bemessungsgrundlage (Kaufpreis) nicht um den auf den Erwerber (rein wirtschaftlich) entfallenden Anteil an der Erhaltungsrücklage zu mindern ist.
- Ein zu Rechtsträgerwechsel hinsichtlich der Erhaltungsrücklage findet nicht statt, da es sich um Vermögen der GdWE, nicht aber um solches der einzelnen Eigentümer handelt (BFH, Urt. v. 16.9.2020 – II R 49/17, NZM 2021, 364).
- Veräußert der in die Rücklage einzahlende Wohnungseigentümer sein Eigentum vor Durchführung der Erhaltungsmaßnahme, bleibt ihm zwar endgültig ein Werbungskostenabzug verwehrt. Er wird im Regelfall aber Ausgleich vom Erwerber für den diesem wirtschaftlich zugutekommenden Rücklagenbestand durch einen Kaufpreisaufschlag erhalten.

Und es geht doch

Die WEG Streitgasse fasst Beschluss zur Jahresabrechnung 2024.

Eigentümer Wutnickel erhebt Anfechtungsklage und beantragt, den Beschluss insoweit für ungültig zu erklären, soweit die Kostenposition Treppenhausreinigung betroffen ist, da ein falscher Verteilerschlüssel verwendet wurde.

BGH, Urt. v. 20.9.2024 – V ZR 195/23, NJW-RR 2024, 1270

- Gegenstand der Beschlussfassung zur Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ist ausschließlich die Festlegung der sich als Abrechnungsspitzen aus den jeweiligen Jahres-einzelabrechnungen ergebenden Zahlenwerte als Nachschüsse auf den Wirtschaftsplan bzw. als Anpassung der Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan.
- Beachtlich sind (nur) Fehler der Abrechnung, die sich auf die Höhe des Soll-Spitzen-Abrechnungsbetrags auswirken.

KG, Beschl. v. 29.3.2023 – 10 W 33/23, ZMR 2023, 484

- Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist bereits dann insgesamt für ungültig zu erklären, wenn auch nur eine Position der Jahresabrechnung einen ergebnisrelevanten Fehler enthält.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 7.12.2023 – 2-13 S 27/23, ZMR 2024, 226

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 17.1.2025 – 908a C 16/24 WEG, IMR 2025, 158

- Da Gegenstand des Abrechnungs-/Wirtschaftsplanbeschlusses nur noch die Abrechnungsergebnisse sind, ist eine Teilanfechtung nicht möglich.

BGH, Urt. v. 11.4.2025 – V ZR 96/24, NZM 2025, 351

- Der Nachschuss-Beschluss gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG kann teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden.
- Zwar trennt § 28 Abs. 2 WEG zwischen den Zahlungspflichten und dem diesen zu Grunde liegenden Zahlenwerk. Dies ändert aber nichts daran, dass die Abrechnungsspitze lediglich das Rechenergebnis aus den anteilig zu verteilenden Kostenpositionen darstellt. Fassen die Wohnungseigentümer unter Bezugnahme auf die Jahreseinzelnabrechnungen den Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG, halten sie damit zugleich auch an den der Berechnung zu Grunde liegenden einzelnen Kostenpositionen als Grundlage ihrer Zahlungspflichten fest. Die einzelnen Kostenpositionen bleiben daher abgrenzbare Teile der Abrechnungsspitze.
- Voraussetzung ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass der Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst worden wäre.
- Es liegt auch im allseitigen Interesse der Eigentümer, den Nachschuss-Beschluss so weit wie möglich dem Streit zu entziehen.

BGH, Urt. v. 24.2.2023 – V ZR 152/22, ZMR 2023, 559

- Wird ein nach Inkrafttreten des WEMoG gefasster Beschluss gem. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung (inklusive der Rücklagenzuführung), gem. § 49 S. 2 GKG gedeckelt auf das 7,5-fache des Individualinteresse des Klägers, welches seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung entspricht (LG Frankfurt/Main, Urt. v. 7.12.2023 – 2-13 S 27/23, ZMR 2024, 226; LG Düsseldorf, Beschl. v. 28.9.2022 – 25 T 182/22, ZWE 2023, 100).
- Könne der Kläger die Anfechtung auf einzelne Positionen der Abrechnung beschränken (was offen gelassen wird), so wird der Senat an den bisherigen Grundsätzen der Streitwertberechnung festhalten.
- In diesem Fall ist nur auf den Wert der konkret im Streit stehenden Abrechnungspositionen als Untergrenze abzustellen (BGH, Urt. v. 24.2.2023 – V ZR 152/22, ZMR 2023, 559 Rz. 20; LG München I, Urt. v. 18.5.2022 – 1 S 2338/22, ZMR 2022, 817).
- Hierzu wird weiter vertreten, dass, wenn sich der Kläger nicht gegen die Umlage der Kostenposition als solche, sondern nur gegen den Ansatz eines fehlerhaften Verteilerschlüssels wendet, sich das Individualinteresse sich auf die Differenz (Betrag der Minderbelastung) beschränke (Jennißen/Suilmann, WEG, 8. Aufl. 2024, § 49 GKG Rn. 17 - abzulehnen, Zitate beziehen sich nur auf die Bemessung der Beschwer zur Frage der Erreichung des Berufungsstreitwerts).

Die Folgen

- Wird demnächst ein unbeschränkter Beschlussanfechtungsantrag, der aber nur mit der Fehlerhaftigkeit einer Abrechnungsposition begründet wird, wohlwollend als bloße Teilanfechtung ausgelegt werden?
- Gebührenstreitwertfalle für den Rechtsanwalt:

Gesamtsumme der Jahresabrechnung:	256.000,00 €
Gesamtkostenanteil des Klägers:	7.500,00 € = Streitwert: 56.250,00 €
Kostenanteil an der angegriffenen Einzelposition:	500,00 € = Streitwert: 3.750,00 €
Kostendifferenz bei „korrektem“ Umlageschlüssel:	10,00 € = Streitwert: 75,00 €
- Verfahren bei Abrechnungs- oder Wirtschaftsplan-Anfechtungen werden nur noch gegen Vergütungsvereinbarung geführt werden.

Rechtmäßig beschlossen – Prozess verloren

Eigentümer Schwitzig stellt in der Eigentümerversammlung den Antrag, es ihm zu gestatten, auf eigene Kosten an der Hausfassade rechts neben dem Schlafzimmerfenster ein Klima-Splitgerät anbringen zu lassen.

S führt an, dass seine Dachgeschosswohnung bauzeitbedingt kaum isoliert ist und in dieser im Sommer kaum erträgliche Temperaturen herrschen.

Weitere Unterlagen / Informationen legt S nicht vor.

Die Eigentümerversammlung lehnt den Antrag mehrheitlich ab.

S erhebt Beschlussersetzungsklage.

§ 20 Abs. 1 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.

BGH, Urt. v. 9.2.2024 - V ZR 33/23, ZMR 2024, 356

- Den Wohnungseigentümern steht es gem. § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG im Rahmen des ihnen zustehenden Entscheidungsermessens grundsätzlich frei, einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu gestatten, worauf aber, sofern es sich nicht um eine privilegierte bauliche Veränderung gem. § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1. - 5. WEG oder um eine Maßnahme i.S.d. § 20 Abs. 3 WEG handelt, kein Rechtsanspruch („können beschließen“) besteht.

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 20.4.2021 – 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760

- Der Katalog der in § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 - 5. WEG genannten privilegierten Maßnahmen ist abschließend und kann nicht im Wege der ergänzenden Auslegung erweitert werden; Klimageräte fallen nicht darunter.

§ 20 Abs. 3 WEG – Bauliche Veränderungen

(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.

- Ein Rechtsanspruch auf einen positiven Gestattungsbeschluss i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG besteht, wenn keine privilegierte bauliche Veränderung in Rede steht, gem. § 20 Abs. 3 WEG nur, wenn
 - **die mehr als nur unwesentlich beeinträchtigten Eigentümer der Maßnahme zustimmen,**
und im Umkehrschluss auch, wenn
 - **keiner der anderen Wohnungseigentümer mehr als nur unwesentlich beeinträchtigt wird.**

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 6.6.2024 – 2-13 S 48/23, ZMR 2024, 772
LG Karlsruhe, Urt. v. 16.5.2024 – 11 S 122/23, NJW-RR 2024, 1143

- Entscheidend ist, ob sich ein Eigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.
- Die Schwelle hierfür ist niedrig anzusetzen; nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen sind unbeachtlich.
- In Betracht kommt bautechnische Nachteile, Veränderungen der optischen Gestaltung, der Entzug von Gebrauchsmöglichkeiten oder eine intensivere nachteilige Nutzung des Gemeinschaftseigentums.
- Der Anbau eines Split-Klimageräts stellt durch die optische Veränderung der Fassade, den Substanzeingriff durch eine Durchbohrung der Außenwand und das regelmäßig als störend empfundene Betriebsgeräusch eine Beeinträchtigung dar.
- Dass sich eine wenig isolierte Wohnung im Sommer aufheizt, ergibt sich aus der Natur der Sache und war beim Erwerb des Wohnungseigentums bekannt (LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 20.4.2021 – 2-13 S 133/20, ZMR 2021, 760).

BGH, Urt. v. 23.6.2023 - V ZR 158/22, MDR 2023, 1104

- Einer Beschlussersetzungsklage ist mangels der notwendigen Vorbefassung der Eigentümerversammlung unzulässig. Aussicht auf Erfolg besteht mit Blick auf das grundsätzlich weite Entscheidungsermessen der Eigentümer nur dann, wenn dieses mit Blick auf den Inhalt des konkret beantragten Beschlusses „auf null“ reduziert ist.

AG Hamburg St.-Georg, Urt. v. 12.7.2024 – 980b C 37/23 WEG, IMR 2024, 389

- Die Wohnungseigentümer müssen bei der Entscheidung über die Gestattung einer beantragten baulichen Veränderung ihr Ermessen anhand einer tragfähigen Entscheidungsgrundlage ausüben können.
- Hierfür muss klar sein, welche Maßnahme konkret begehrt und wie diese ausgeführt wird, um beurteilen zu können, ob und welche Auswirkungen die bauliche Veränderung haben wird.
- Dabei ist es Aufgabe des antragstellenden Eigentümers, einen ausformulierten Beschlussantrag nebst allen zur Beurteilung der in Frage kommenden Gesichtspunkte erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vor der Versammlung zur Verfügung zu stellen.

BGH, Urt. v. 14.2.2025 - V ZR 86/24, NZM 2025, 393

- Wird mit der Beschlussersetzungsklage die Gestattung einer Maßnahme nach § 20 Abs. 3 WEG verlangt, genügt es für die Vorbefassung, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die Beschlussfassung erfolglos verlangt hat, wie er sie in der Folge von dem Gericht ersetzt verlangt.
- Die Zulässigkeit der Klage hängt nicht davon ab, dass der Kläger der Eigentümerversammlung weitere Informationen und Unterlagen vorgelegt hat.
- Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Eigentümerversammlung hinreichende Informationen benötigt, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können.
- Richtig ist zwar, dass es nicht Sache der GdWE ist, die erforderlichen Informationen über mögliche Beeinträchtigungen der anderen Wohnungseigentümer zu beschaffen.
- Insofern liegt es zwar im eigenen Interesse des Antragsstellers, der Eigentümerversammlung möglichst umfassende Informationen und Materialien für eine fundierte Entscheidung zur Verfügung zu stellen. Denn so erhöht sich seine Chance, die anderen Wohnungseigentümer von seinem Anliegen zu überzeugen und die von ihm gewünschte Beschlussfassung einvernehmlich und ohne ein zeitaufwendiges Gerichtsverfahren zu erreichen.
- Diese Überlegungen rechtfertigen es aber im Ergebnis nicht, die im Rahmen der Zulässigkeit zu prüfenden Anforderungen an die Vorbefassung zu erweitern.

BGH, Urt. v. 14.2.2025 - V ZR 86/24, NZM 2025, 393

- Der Antragsteller kann nicht sicher wissen, welche Unterlagen er vorlegen muss, da für ihn weder absehbar ist, welche Unterlagen für erforderlich halten werden, noch kann er vorhersehen, ob und aus welchen Gründen der Antrag trotz Vorlage umfangreicher und zeitaufwändig beschaffter Materialien abgelehnt werden wird.
- Bei der Entscheidung über eine Beschlussersetzungsklage kommt es aber nach allgemeinen prozessualen Regeln nur darauf an, ob der geltend gemachte Anspruch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung besteht.
- Selbst wenn vor der Beschlussfassung umfangreiche Materialien vorgelegt worden sind, kann und muss das das Gericht gegebenenfalls weitere Beweise erheben, was die Entscheidungsgrundlage des Gerichts gegenüber derjenigen der Eigentümerversammlung verändert und erweitert.
- Deswegen kann die GdWE in einem Beschlussersetzungsverfahren unterliegen, obwohl die Ablehnung des Beschlusses in der Eigentümerversammlung rechtmäßig war.
- Dass die GdWE in diesem Fall gem. § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO die Kosten der Beschlussersetzungsklage sowie einer Beweisaufnahme zu tragen hat, ist ein allgemeines Prozessrisiko.

BGH, Urt. v. 14.2.2025 - V ZR 86/24, NZM 2025, 393

- Durchbrüche einer tragenden Wand oder Fassaden-Durchbohrungen sind nicht ohne weiteres als beeinträchtigende bauliche Veränderungen einzuordnen; ob sich andere Wohnungseigentümer hierdurch verständlicherweise beeinträchtigt fühlen können, hängt vielmehr von einer tatrichterlichen Würdigung der Umstände des Einzelfalls ab.
- Wird die Maßnahme nach fachkundiger Planung und ggf. statischer Berechnung durch ein Fachunternehmen nach den Regeln der Baukunst durchgeführt, kann es an einer Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer fehlen.

BGH, Urt. v. 28.3.2025 - V ZR 105/24, NJW 2025, 1569

- Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass der Antragsteller einer sich im Sommer aufheizenden Wohnung oder Gewerbeeinheit ein nachvollziehbares Interesse daran hat, seine ansonsten nicht sachgerecht nutzbare bzw. vermietbare Einheit an einen modernen Standard anzupassen.

Befürchtungen reichen nicht

Eigentümer Schwitzig stellt in der Eigentümerversammlung den Antrag, es ihm zu gestatten, auf eigene Kosten im Bereich seiner Penthouse-Wohnung im 8. OG ein Klima-Splitgerät durch ein Fachunternehmen anbringen zu lassen.

Die Klimaanlage hält die Grenzwerte der TA-Lärm ein und wird zusätzlich auf Dämpfsockeln zur Körperschallentkoppelung montiert.

Die Eigentümerversammlung gestattet die Maßnahme mehrheitlich.

Eigentümer Streitnickel erhebt Anfechtungsklage, da er das einheitliche optische Erscheinungsbild des Gebäudes nicht hinnehmbar beeinträchtigt und sich hierdurch erheblich benachteiligt sieht.

Zudem befürchtet F eine persönliche Beeinträchtigung durch „tieffrequente Schallemissionen“ des Klimageräts.

§ 20 Abs. 4 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.

- Gem. § 20 Abs. 4 WEG ist ein positiver Gestattungsbeschluss aber 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.**
- Wendet sich ein Eigentümer mit der Anfechtungsklage gegen den Beschluss über die Gestattung -auch einer privilegierten- baulichen Veränderung, ist somit zu prüfen, ob die Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG eingehalten wurden.

BGH, Urt. v. 11.10.2024 - V ZR 22/24, NZM 2025, 52

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

- Von einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage i.S.d. § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG ist nur im Ausnahmefall (insbesondere bei privilegierten Maßnahmen) auszugehen.
- Da der Gesetzgeber die Gestattung baulicher Veränderungen deutlich erleichtern wollte, ist der Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ (gerade bei privilegierten Maßnahmen) viel enger zu verstehen, als der Begriff der „Eigenartsänderung“ nach früherem Recht.
Bezugspunkt einer grundlegenden Umgestaltung ist die Anlage als solche. Nur im Ausnahmefall ist davon auszugehen, dass durch eine Umgestaltung das „Gepräge der Anlage“ so verändert wird, dass ein „anderes“ Gebäude entsteht.
Bloße subjektiv empfundene 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 eine denkmalgeschützte Jugendstilfassade: LG München I, Urt. v. 8.12.2022 – 36 S 3944/22 WEG, ZMR 2023, 400).

BGH, Urt. v. 11.10.2024 - V ZR 22/24, NZM 2025, 52

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

- Von einer unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen Wohnungseigentümern ist nur bei der Auferlegung eines nur ihn belastenden individuellen „Sonderopfers“ auszugehen.
- 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.
- Demnach 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).

BGH, Urt. v. 28.3.2025 - V ZR 105/24, NJW 2025, 1569

- Insbesondere bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung (hier: Klimaanlage) einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, sind im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs (hier: tieffrequenter Schall) zu berücksichtigen.
- Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird.
- Dies schließt spätere Abwehransprüche wegen Immissionen im räumlichen Bereich des Sondereigentums infolge der Nutzung der baulichen Veränderung nicht aus.
- Ein bestandskräftiger Gestattungsbeschluss hindert auch die GdWE nicht daran, die Nutzung der baulichen Veränderung auf der Grundlage der aus § 19 Abs. 1 WEG folgenden Beschlusskompetenz nachträglich zu regeln; derartige Nutzungsregelungen müssen nicht zugleich mit der Gestattung beschlossen werden.

Zwischen allen Stühlen

Wohnungseigentümer Unglück hat seine Eigentumswohnung an M vermietet.

M verlangt von U, dass dieser ihm die Installation eines Steckersolargeräts an dem zur Wohnung gehörenden Balkon erlaubt.

U stellt in der Eigentümerversammlung den Antrag, es ihm zu gestatten, es dem M zu erlauben, das Steckersolargerät zu installieren.

Die Eigentümerversammlung lehnt den Antrag des U mehrheitlich ab.

M will nicht länger warten und lässt das Steckersolargerät installieren.

Die GdWE erhebt Klage auf Beseitigung gegen U.

Nun verklagt U seinerseits den M auf Beseitigung.

Gesetz zur Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen, in Kraft getreten am 17.10.2024 – BGBl. I 2024, Nr. 306 v. 16.10.2024

§ 554 Abs. 1 BGB – Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(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 Einbruchsschutz 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 Zulassung virtueller Eigentümerversammlungen, zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten und zur Übertragbarkeit beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für Erneuerbare-Energien-Anlagen, in Kraft getreten am 17.10.2024 – BGBl. I 2024, Nr. 306 v. 16.10.2024

§ 20 Abs. 2 WEG – Bauliche Veränderungen

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,**
- 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 Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Rechte und Pflichten des vermietenden Wohnungseigentümers

- Selbst wenn dessen tatbestandliche Voraussetzungen erfüllt sind, gewährt § 554 BGB dem Mieter nur einen Rechtsanspruch gegen den Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis.
- Gegenüber der GdWE ist der vermietende Eigentümer hierzu aber nur befugt, wenn er zuvor einen Gestattungsbeschluss gem. § 20 Abs. 1, Abs. 2 WEG herbeiführt (vgl.: BGH, Urt. v. 17.3. 2023 – V ZR 140/22, ZWE 2023, 211).
- Wird die Gestattung verweigert, ist es dem vermietenden Wohnungseigentümer nicht zumutbar, seinem Mieter die Erlaubnis zur Installation des Steckersolargeräte zu erteilen.
- Liegt die Erlaubnis nach § 554 BGB nicht vor, handelt der Mieter vertragswidrig.
- Der Mieter kann dem Vermieter jedoch seinen Genehmigungsanspruch nach § 554 BGB entgegenhalten, über den im Rechtsstreit dann mitzuentcheiden ist (vgl.: Schmitt-Futterer/Flattow, MietR, 16. Aufl. 2024, § 554 Rn. 25; Horst, NZM 2022, 313).
- Aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG folgt (unausgesprochen), dass der sein Wohnungseigentum Dritten zur Nutzung überlassende Eigentümer verpflichtet ist, diese zur Einhaltung der Vereinbarungen und Beschlüsse der GdWE anzuhalten (vgl.: AG Hamburg St.-Georg, Urt. v. 24.3. 2023 – 980b C 35/19 WEG, ZMR 2023, 506).

BGH, Urt. v. 21.3.2025 – V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586

- Einen vermietenden Wohnungseigentümer trifft eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums,
 - wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat,
 - wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist,
 - oder wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.
- Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, kann dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegenhalten, dass ein Gestattungsanspruch besteht.

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

- Wird ein Wohnungseigentümer auf Unterlassung oder Beseitigung einer von seinem Mieter vorgenommenen, aber nicht gestatteten baulichen Veränderung in Anspruch genommen, kann er sich nicht darauf berufen, dass ihm ein Anspruch auf Gestattung zustehe.

BGH, Urt. v. 21.3.2025 – V ZR 1/24, NJW-RR 2025, 586

- Wird ein Wohnungseigentümer auf Unterlassung oder Beseitigung einer von seinem Mieter vorgenommenen, kann er aber im Wege der Widerklage Beschlusssersatzungsklage auf Gestattung der baulichen Veränderung erheben; der Widerklage das Gebot der Vorbefassung regelmäßig nicht entgegen.
- Bedarf der widerklagend geltend gemachte Gestattungsanspruch näherer Aufklärung, hat in der Regel ein Teilurteil über den entscheidungsreifen Beseitigungsanspruch zu unterbleiben; dagegen kann über eine Unterlassungsklage, mit der (lediglich) der Beginn oder die Fortsetzung einer nicht gestatteten baulichen Veränderung unterbunden werden soll, regelmäßig vorab durch Teilurteil entschieden werden.
- Erhebt der Eigentümer Beschlusssersatzungsklage erst, nachdem er erstinstanzlich zur Beseitigung verurteilt worden ist, kommt eine Aussetzung des auf den Beseitigungsanspruch bezogenen Berufungsverfahrens nicht in Betracht.

Up-Grade

Die GdWE Geizgasse besteht aus 4 getrennten Wirtschaftseinheiten, der Tiefgarage und den auf dieser aufstehenden Häusern 1-3.

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

Diejenigen Kosten, die einer Wirtschaftseinheit alleine zugeordnet werden können, insbesondere die Kosten der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich der betreffenden Wirtschaftseinheit, haben nur die Eigentümer der jeweiligen Wirtschaftseinheit zu tragen, untereinander nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Die Tiefgaragen-Eigentümer sind der Auffassung, dass die Kosten der Sanierung der statisch tragenden Bauteile der Tiefgarage nicht nur ihrer Wirtschaftseinheit zugeordnet werden können, da mit der Sanierung auch die weitere Standsicherheit der Häuser 1-3 sichergestellt wird.

Die Eigentümerversammlung beschließt:

Die Kosten der Sanierung der statisch tragenden Bauteile der Tiefgarage werden von sämtlichen Eigentümern nach dem Verhältnis der MEA getragen.

BGH, Urt. v. 12.11.2021 - V ZR 204/20, ZMR 2022, 232

BGH, Urt. v. 26.6.2020 - V ZR 199/19, NZM 2020, 715

- Enthält die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung, insbesondere, was die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums angeht, ist mangels ausdrücklicher einschränkender Vereinbarung nur die einzelne Wirtschaftseinheit verpflichtet. Auf etwaige mittelbare Vorteile anderer Wirtschaftseinheiten oder darauf, ob anfängliche Baumängel vorliegen, kommt es nicht an.
- Richtig ist zwar, dass konstruktive Teile des Gebäudes im Grundsatz dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienen.
Vorliegend ist dies aber -ohne Einschränkung- bei der vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung ausdrücklich anders geregelt, zumal die Kosten für den Erhalt dieser Teile bei einer Bauweise ohne Tiefgarage nicht angefallen wären.

BGH, Urt. v. 14.2.2025 - V ZR 128/23, NZM 2025, 218

BGH, Urt. v. 15.11.2024 - V ZR 239/23, NZM 2025, 301

- § 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.
- Dabei kann auch der Kreis der kostentragungspflichtigen Eigentümer sowohl verkleinert, als auch vergrößert werden.
- Kosten von Erhaltungsmaßnahmen können durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden, wenn dies den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs und damit den Gesichtspunkt der Kostenverursachung berücksichtigt.
- In diesem Rahmen ist auch eine etwaige Mehrbelastung hinzunehmen, denn jede Änderung des Verteilungsmaßstabs zwangsläufig auf die Kostenlast des einzelnen Wohnungseigentümers aus.

BGH, Urt. v. 14.2.2025 - V ZR 236/23, NZM 2025, 215

- Es ist aber regelmäßig rechtswidrig, eine Vereinbarung zur Kostentragung, die dem Gesichtspunkt eines besonderen Gebrauchs- oder Nutzungsvorteils nebst dem Gesichtspunkt einer entsprechenden Kostenverursach bereits Rechnung trägt, abzuändern und bislang freigestellte Eigentümer zur Kostentragung erstmalig mit heranzuziehen.
- Ausnahmsweise kann dies anders zu beurteilen sein, wenn es um die „Sozialisierung“ von objektbezogenen Erhaltungskosten geht, die zur Beseitigung von Schäden aufgewandt werden müssen, die vom übrigen Gemeinschaftseigentum außerhalb der Tiefgarage herrühren.
- Ebenso kann ein sachlicher Grund für eine abweichende Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gegeben sein, wenn sich das Problem, für dessen Beseitigung die Kosten anfallen, auf die gesamte Anlage erstreckt, und aus diesem Grund eine Gesamtsanierung der Anlage unter Beteiligung aller Wohnungseigentümer beschlossen wird.
- Hingegen stellt es bei einer -wie hier- vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung zwischen Tiefgarage und Gebäude für sich genommen keinen sachlichen Grund dar, dass die Kosten Teile des Gemeinschaftseigentums in der Tiefgarage betreffen, die auch für das übrige Gemeinschaftseigentum -insbesondere aus Gründen der Statik- von Bedeutung sind.