

**Welche Rechtsprechung
gibt es seit der WEG-
Reform 2020 zum Thema
„bauliche
Veränderungen“?**



Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG

§ 20 Abs. 1 WEG Bauliche Veränderungen

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

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG

faktisches Sondernutzungsrecht

Der Fall:

Eigentümer E erweitert seine Terrasse um ca. 13 qm und nutzt hierzu – nach Entfernung von seitlichen Begrenzungen – nun auch im erheblichen Umfange die gemeinschaftliche Grünfläche.

Vereinbarungen zur Grünfläche in Bezug auf ihre Nutzung gibt es nicht, so dass der überbaute Teil des gemeinschaftlichen Eigentums ursprünglich der allg. gemeinschaftlichen Nutzung unterlag.

Die Gemeinschaft genehmigt in einem späteren Beschluss diese bauliche Maßnahme. Dieser Beschluss wird bestandskräftig.

In der nächsten Versammlung beantragt Eigentümer A, dem E aufzugeben, die Terrasse zurückzubauen.

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

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

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

Auch nach neuem Recht können Sondernutzungsrechte über § 10 WEG an sich nur durch Vereinbarung, nicht aber durch Beschluss begründet werden.

Daher birgt die Neuregelung des § 20 Abs. 1 WEG die Gefahr der Umgehung der sonst notwendigen Vereinbarung.

Diese Gefahr hat der Gesetzgeber aber bewusst in Kauf genommen, wie Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des WEG belegt.

LG Düsseldorf, Urt. v. 11.11.2022 – 19 S 19/22

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

*Es soll eine gesetzliche Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen geben. Diese Beschlusskompetenz soll sowohl Baumaßnahmen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als auch die Gestattung individueller Baumaßnahmen umfassen. Ein nach den Regeln über die baulichen Veränderungen rechtmäßiger Beschluss soll nicht an der fehlenden Beschlusskompetenz für Sondernutzungsrechte scheitern, **auch wenn durch die bauliche Veränderung ein „faktisches“ Sondernutzungsrecht zugunsten einzelner Wohnungseigentümer geschaffen wird.***

Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes: Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von August 2019 (ZWE 2019, 429)

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

§ 20 Abs. 4 WEG bauliche Maßnahmen

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.

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

Wird ein Beschluss der Eigentümer über eine Maßnahme, die ein faktisches Sondernutzungsrecht begründet, gefasst, so ist dieser (ggf.) nicht nichtig, sondern nur anfechtbar.

Denn § 20 Abs. 4 WEG beschränkt nicht die durch § 20 Abs. 1 WEG eingeräumte Beschlusskompetenz.

(BR-Drs. 168/20, 73)

Ein Beschluss, der gegen § 20 Abs. 4 WEG verstößt, ist daher nicht nichtig.

(BR-Drs. 168/20, 73)

Er kann daher nur auf Beschlussanfechtung hin für ungültig erklärt werden.

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG

Der Fall:

„Die Gemeinschaft beschließt die Genehmigung zur Errichtung von Gartenhütten im Allgemeineigentum für Fahrräder und Abstellen von Gartenwerkzeugen. Die Finanzierung erfolgt auf eigene Kosten der jeweiligen Eigentümer, die eine solche Gartenhütte auf dem Allgemeineigentum errichten möchten. Die Gartenhütten sollen rechts vom Haus ohne Fundament aufgestellt werden. Die Skizze zum Protokoll wird in die Beschlussfassung mitaufgenommen“

An der Stelle, an welcher jetzt die Gartenhütten errichtet werden sollen, war zuvor der **Standorte für Müllplätze vereinbart** worden.

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

Kann die Gemeinschaft, obgleich Sie eine Vereinbarung über die Nutzung eines Grundstücksteiles getroffen hat, über den Weg des Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG eine Vereinbarung aushebeln ?

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG

faktisches Sondernutzungsrecht

Vereinbarungen innerhalb der Gemeinschaft:

Nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer Vereinbarungen treffen, die von Vorschriften des Gesetzes abweichen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

Sie werden mit Eintragung im Grundbuch verbindlich für alle Eigentümer und Rechtsnachfolger.

Sie regeln z.B. eine gewisse Art der Nutzung, Verbote oder besondere Berechtigungen oder Pflichten.

Sie können – so jedenfalls bisher – nur durch eine Vereinbarung geändert werden, oder es ist vereinbart, dass sie durch Beschluss geändert werden können.

BGH, Beschluss vom 20.09.2000 - V ZB 58/99

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

Haben die Wohnungseigentümer vereinbart, wie eine Fläche und/oder ein Raum benutzt werden sollen, kann ein Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG daran nichts ändern. Ein Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG steht unter dem Vorbehalt einer entgegenstehenden Vereinbarung und ist daher nichtig, wenn er diese dauerhaft ändern will.

Elzer BeckOK § 20 Rd.59

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

§ 20 Abs. 1 WEG, der bauliche Veränderungen einem Mehrheitsbeschluss zugänglich macht, würde weitgehend leerlaufen und lediglich Bereiche des Gemeinschaftseigentums erfassen, für die keine Nutzungsvereinbarung getroffen wurde.

Dies würde im Wesentlichen nur die Fassade betreffen, da für die Außen-bereiche überwiegend Vereinbarungen (Stellplätze, Garten, Freiflächen) bestehen.

Dies läuft dem eindeutigen Ziel der Reform entgegen. Zutreffend ist, dass die gesetzliche Regelung des § 21 Abs. 1 WEG in seinen faktischen Auswirkungen einem Sondernutzungsrecht gleichkommt. Diese gesetzgeberische Wertentscheidung ist allerdings von den Gerichten hinzunehmen

LG Frankfurt a. M., Urteil vom 12.10.2023 – 2-13 S 29/23

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

Der Fall:

In der Teilungserklärung ist die WE 12 im Dachgeschoss mit Speicher bzw. Spitzboden beschrieben. Weitere Regelungen gibt es nicht.

Die Gemeinschaft fasst auf Antrag des Eigentümers der Wohnung 12 den Beschluss, dass dieser Speicher zur Wohnfläche durch die Eigentümer ausgebaut werden darf.

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

§ 1 Abs. 1 WEG Begriffsbestimmungen

Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

„Speicher“ ist demnach nach seiner Zweckbestimmung „Teileigentum“ und damit kein Wohnraum.

Die Umwandlung von „Teileigentum“ in „Wohnungseigentum“ bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und der nachteilig betroffenen dinglich Berechtigten. Allerdings kann dieses Erfordernis in der Teilungs-erklärung abbedungen werden.

OLG Köln, Beschluß vom 11. 9. 2002 - 16 Wx 128/02; grundsätzlich ebenso BGH Urt. v. 15.7.2022 – V ZR 127/21 mit Hinweis auf Ausnahmetatbestände)

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

*„Die hier genehmigten streitgegenständlichen Baumaßnahmen sollen eine Nutzung der Räume im Speicher bzw. Spitzboden als Wohnräume ermöglichen. Dies würde dazu führen, dass im Sondereigentum stehenden Räume, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, künftig zu Wohnzwecken genutzt werden würden. **Damit verbunden wäre ein Eingriff in grundbuch-rechtliche Zweckbestimmungen von Räumen und Flächen; eine derartige Umwidmung ist von der Mehrheitsmacht im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG nicht umfasst.**“*

AG München, Endurteil vom 28.06.2023 – 1292 C 9285/22 WEG

Entwicklung zum § 20 Abs. 1 WEG faktisches Sondernutzungsrecht

Und nun ?

Die Gemeinschaft sollte auf das Problem und ein ggf. bestehendes Anfechtungsrisiko hingewiesen werden, in Folge dann die Eigentümer entscheiden mögen, wie sie die Sache behandelt wissen müssen.

Setzt sich die Mehrheit über die vorgetragenen Bedenken hinweg, darf der Verwalter die Abstimmung über den Beschlussantrag nicht verweigern. Die Mehrheit kann im Rahmen der Beschlusskompetenz wirksame Beschlüsse fassen, auch wenn sie inhaltlich rechtswidrig und anfechtbar sind. Findet der Antrag eine Mehrheit gültiger Ja-Stimmen, darf der Verwalter eine wirksame positive Beschlussfassung nicht durch Verkündung eines negativen Beschlussergebnisses oder durch Unterlassen der Ergebnisverkündung verhindern.

Becker in ZWE 2006, 157

§ 20 Abs. 2 WEG privilegierte Maßnahmen

§ 20 Abs. 2 WEG Bauliche Veränderungen

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

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

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Der Fall:

Eigentümer E, gehbehindert, begehrt von der Gemeinschaft im Wege des Grundlagenbeschlusses die Genehmigung zur Errichtung eines Personenaufzuges.

Das Objekt besteht aus zwei Gebäuden. Das Vorderhaus ist eine Jugendstilvilla mit preisgekrönter Fassade, das Hinterhaus – an den der Aufzug angebaut werden soll – ist das ehemalige Gesindehaus, zu dem es keine Besonderheiten der architektonischen Gestaltung gibt.

Die Gemeinschaft lehnte den Beschlussantrag ab, so dass E Beschlussersetzungsklage erhebt.

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen alle baulichen Veränderungen, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch **nur förderlich sind**.

In allen Fällen kommt es allein darauf an, dass die bauliche Veränderung der tatsächlichen Wahrnehmung einer rechtlich bestehenden Gebrauchsmöglichkeit durch Menschen mit Behinderungen förderlich ist.

Ob und in welchem Umfang der Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen auf die Maßnahme angewiesen ist, spielt keine Rolle.

Drucksache 19/18791, S. 63

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

§ 20 Abs. 2 WEG Bauliche Veränderungen

Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene bauliche Veränderungen** verlangen....

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Die **Angemessenheit ist nur ausnahmsweise zu verneinen**, wenn mit der Maßnahme Nachteile verbunden sind, die über die Folgen hinausgehen, die typischerweise mit der Durchführung einer privilegierten baulichen Veränderung einhergehen. **Eingriffe in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen des Gemeinschaftseigentums und optische Veränderungen der Anlage etwa aufgrund von Anbauten können die Unangemessenheit daher regelmäßig nicht begründen.**

Die Beweislast, dass eine Maßnahme nicht angemessen ist, obliegt dem, der sich auf die Nichtangemessenheit beruft.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

§ 20 Abs. 4 WEG bauliche Maßnahmen

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

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Nicht jede bauliche Veränderung, die nach § 22 Abs. 2 WEG aF die Eigenart der Wohnanlage änderte, führt im Sinne des neuen § 20 Abs. 4 WEG zu einer grundlegenden Umgestaltung.

Nach nunmehr geltendem Recht ist bei einer **Maßnahme, die der Verwirklichung eines Zweckes i.S.d. § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG dient**, eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage zumindest **typischerweise nicht anzunehmen**.

Der von dem Gesetzgeber im **gesamtgemeinschaftlichen Interesse** erstrebten Privilegierung bestimmter Kategorien von Maßnahmen - unter anderem zur Förderung der Barrierefreiheit - ist bei der Prüfung, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, im Sinne eines **Regel-Ausnahme-Verhältnisses** Rechnung zu tragen.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 244/22

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Der Fall:

Eigentümer E beantragt für seine im EG gelegene Wohnung, im rückwärtigen Bereich eine Rampe als barrierefreien Zugang zu seiner Wohnung unter Aufschüttung einer Terrasse errichten zu dürfen.

Dem wir mehrheitlich entsprochen.

Ein Eigentümer ficht den Gestattungsbeschluss an.

In den Ausgangsinstanzen wurde der Beschluss für ungültig erklärt, da die bauliche Maßnahme als **nicht angemessen angesehen wurde**.

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Frage:

Ist im Rahmen der positiven Beschlussfassung der Gemeinschaft über eine privilegierte Maßnahme der **Aspekt der Angemessenheit zu berücksichtigen** ?

Ist im Rahmen der positiven Beschlussfassung der Gemeinschaft über eine privilegierte Maßnahme zu prüfen, ob **alle Anspruchsvoraussetzungen** für eine privilegierte Maßnahme vorliegen ?

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Die Rechtmäßigkeit eines positiven Beschlusses **hängt nicht davon ab**, ob die **Anspruchsvoraussetzungen des § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen vorliegen** und ob die **bauliche Veränderung insbesondere angemessen** ist.

Auf diese Voraussetzungen kommt es nur an, wenn der Individualanspruch des Wohnungseigentümers abgelehnt worden ist und sich dieser mit einer Anfechtungsklage gegen den Negativbeschluss wendet und/oder den Anspruch mit der Beschlussersetzungsklage weiterverfolgt

§ 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG Barrierefreiheit

Der Gesetzgeber hat durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz die Vorschriften über bauliche Veränderungen in §§ 20, 21 WEG neu gefasst und grundlegend geändert.

Die Neuregelung dient unter anderem dem Zweck, den baulichen Zustand von Wohnungseigentumsanlagen leichter verbessern und an sich ändernde **Gebrauchsbedürfnisse der Wohnungseigentümer anpassen** zu können. Bei der Beschlussfassung ist lediglich die Grenzen des § 20 Abs. 4 Halbs. 1 WEG, die bei jeder baulichen Veränderung einzuhalten sind, zu beachten.

Infolgedessen dürfen die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auch dann durch Mehrheitsbeschluss gestatten, wenn sie die in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG geregelten Anspruchsvoraussetzungen im Einzelnen nicht als gegeben ansehen oder jedenfalls Zweifel hieran hegen.

BGH, Urteil vom 09.02.2024 – V ZR 33/22

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Der Fall:

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) hatte 2022 beschlossen zur Vorbereitung der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Dach ein Gutachten über deren Machbarkeit erstellen lassen. Das Gutachten benannte konkrete Flächen auf dem Dach, an denen PV-Anlagen errichtet werden sollten.

In einer weiteren Eigentümerversammlung im Jahr 2023 beschloss die Gemeinschaft dann das Vorhaben weiter zu verfolgen und die tatsächliche Errichtung gegebenenfalls in einer nachfolgenden Versammlung zu beschließen.

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Ladeinfrastruktur

- reine Batterieelektro-, von außen aufladbare Hybridelektro- und Brennstoffzellenfahrzeuge (§ 2 Nr. 1 Elektromobilitätsgesetz [EmoG]19).
- Kfz, elektrisch betriebene Zweiräder (E-Bikes, Pedelecs) und spezielle Elektromobile, zB für behinderte Menschen,.

Die bauliche Veränderung muss dem Laden der Fahrzeuge dienen, es also dem Nutzer ermöglichen, Strom in die Fahrzeuge ein- bzw. aus ihnen wieder auszuspeisen. Der Gesetzgeber hatte vornehmlich eine sog. Wallbox vor Augen, (BT-Drs. 19/18791, 87)

Das Gesetz ist im Hinblick auf die technische Entwicklung jedoch offen zu interpretieren. Inhaltlich erstreckt sich der Anspruch des Mieters nicht nur auf die Ersteinrichtung, sondern auch auf Maßnahmen, die der Verbesserung oder Erhaltung einer bereits vorhandenen Ladeinfrastruktur dienen.

§ 20 Abs. 2 WEG privilegierte Maßnahmen

Daneben werden aber auch bauliche Veränderungen verhindert, die für einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen besonders bedeutsam und aus **gesamtgemeinschaftlicher Perspektive sinnvoll** sind.

Dies gilt insbesondere für die Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie für Maßnahmen der Barrierereduzierung, des Einbruchsschutzes und des Glasfaseranschlusses.

Drucksache 19/18791 S. 26

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

§ 20 Absatz 2 Satz 1 WEG wird wie folgt geändert:

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

„5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte“.

Drucksache 508/23, S. 1

Am 18.01.2024 im Bundestag beraten und den Ausschüssen zur weiteren Bearbeitung vorgelegt.

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Im Hinblick auf diesen nicht unerheblichen Anteil an Genehmigungen durch Gemeinschaften in Bezug auf die Gestattung von Steckersolargeräten (geschätzt ca. 66 % positive Anträge unter der Ägide des § 20 Abs. 3 WEG), ist davon auszugehen, dass Personen, die ein Steckersolargerät installieren wollen, bereits derzeit tatsächlich einen entsprechenden Antrag stellen, sich also nicht wegen „faktischer Aussichtslosigkeit“ von einer Antragstellung abhalten lassen. **Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Neuregelung zu einem Ansteigen der Antragszahlen führen wird.**

Drucksache 508/23, S. 10 f.

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Für die Behandlung der Genehmigung von Steckersolargeräten wird derzeit ein Zeitaufwand von 27 Minuten pro Fall geschätzt.

Es kann unterstellt werden, dass dieser Zeitaufwand derzeit ohne die Privilegierung durchschnittlich zehn Minuten größer ist, weil mehr Informationen über die Sinnhaftigkeit der Installation eines Steckersolargerätes zusammengetragen und aufbereitet werden müssen. Dieser zusätzliche Aufwand wird künftig entfallen, wodurch sich für die Bürgerinnen und Bürger eine Reduzierung des jährlichen Erfüllungsaufwands um ca. 19.667 Stunden ergibt (118 000 Anträge x 10 Minuten).

Unter Anwendung des durchschnittlichen Lohnsatzes von 36,90 Euro pro Stunde ergibt sich eine **Entlastung für die Wirtschaft von ca. 798 295 Euro**.

Drucksache 508/23, S. 10 f.

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Die Errichtung einer PV-Anlage gehört nicht zum Katalog der privilegierten Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Die geplante PV-Anlage ist auch nicht mit der geplanten Gesetzesänderung bezüglich Balkonsolaranlagen vergleichbar, die einen ganz anderen Umfang hat.

Insofern kann – soweit einzelne Eigentümer eine solche Baumaßnahme durchführen wollen – hierzu nur ein Beschluss nach § 20 Abs. 3 WEG in Betracht kommen, zu dem die nachteilig betroffenen Eigentümer zustimmen müssen.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 30.11.2023 - 29 C 10/23 WEG

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Der Fall:

„Die Eigentümergemeinschaft gestattet dem Miteigentümer (...) die Installation einer elektrischen Ladestation (unter 11 KW) an seinen TG-Stellplatz unter nachfolgenden Auflagen:

- Sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerungwerden durch den beantragenden Eigentümer übernommen
- Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines Fachbetriebs
- Anschluss der Ladestation an den privaten Stromzähler
- Ordnungsgemäße und brandschutzkonforme Verlegung der notwendigen Stromleitungen.
- Die entsprechenden Unterlagen sind der Verwaltung vorzulegen, von dieser zu prüfen und hiernach ggf. zu genehmigen.“

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Im Namen des Volkes

Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war auf die mit der Berufung weiterverfolgte Anfechtungsklage hin für ungültig zu erklären.

Gem. § 18 Abs. 2 WEG muss auch ein Beschluss nach § 20 Abs. 2 WEG dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen, was bei der Beschlussfassung ungeachtet blieb und zu einem Ermessensnichtgebrauch führt.

LG Frankfurt a. M., Urt. v. 22.12.2022 – 2-09 S 31/22

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Ausgangslage:

Der Gemeinschaft steht im Rahmen der Erfüllung von Ansprüchen einzelner Eigentümer auf Durchführung / Gestattung von privilegierten Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG ein Ermessensentscheidungsrecht zu. Dies, da der Eigentümer nur hinsichtlich der Frage des „Ob“ aus der Norm einen Anspruch hat, nicht aber die Frage des „Wie“. Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung ist es demnach der Gemeinschaft gestattet, über die Art der Umsetzung der Maßnahme zu entscheiden (= Ermessensentscheidung).

LG Stuttgart, Urt. v. 5.7.2023 – 10 S 39/21

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Aufgrund des Ermessens können die Eigentümer auch Bedingungen und Auflagen für die Durchführung mitbeschließen, wobei das Gesetz aufgrund der Vielgestaltigkeit der denkbaren Fälle keine Vorgaben macht.

Zu den möglichen Bedingungen/Auflagen werden dabei insbesondere gezählt:

- Leistung eines Kostenvorschusses,
- Verwendung bestimmter Materialien
- Vorgabe von Techniken

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Auflage 1:

Sämtliche Kosten für Installation, Wartung, Instandsetzung, Erneuerung sowie eines möglichen Rückbaus werden durch den beantragenden Eigentümer übernommen

Es fehlt eine gebotene Regelung zur Verantwortung für den Unterhalt und die Wartung

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Auflage 2

*Vorlage eines **aussagefähigen Angebots** eines Fachbetriebs*

Die mit dem angefochtenen Beschluss erfolgte Gestattung bezieht sich nicht auf ein im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits vorliegendes Angebot, sondern auf ein **erst noch vorzulegendes Angebot eines „Fachbetriebes“** nicht näher bestimmten Inhalts.

Bei der Gestattung des Einbaus einer Wallbox sind die Ladeeinrichtung und die notwendigen Maßnahmen zur Anschlussverlegung näher zu beschreiben.

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Auflage 3

*Vorlage eines aussagefähigen Angebots eines **Fachbetriebs***

Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung

§ 13 NAV Abs. 2 - Elektrische Anlage

Die Arbeiten dürfen außer durch den **Netzbetreiber nur durch ein in ein Installateurverzeichnis eines Netzbetreibers eingetragenes Installationsunternehmen durchgeführt werden**; im Interesse des Anschlussnehmers darf der Netzbetreiber eine Eintragung in das Installateurverzeichnis nur von dem Nachweis einer ausreichenden fachlichen Qualifikation für die Durchführung der jeweiligen Arbeiten abhängig machen....

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG E-Mobilität

Die ordnungsmäßige Ermessensausübung muss Themen wie **Unterhaltung/Wartung, Versicherungsschutz (inkl. Mehrkostenfragen) und ggf. Brandschutz zumindest** in der Form umfassen, dass sich die Eigentümer vor der Beschlussfassung aller "**relevanten Gesichtspunkte gewahr**" sind und sich damit auseinandersetzen können.

Geschieht dies nicht, liegt ein Ermessensnichtgebrauch vor.

LG Frankfurt a. M., Urt. v. 22.12.2022 – 2-09 S 31/22

§ 20 Abs. 3 WEG bauliche Veränderung

§ 20 Abs. 3 WEG Bauliche Veränderungen

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.

§ 20 Abs. 3 WEG bauliche Veränderung

Der Fall:

Der Kläger ist Eigentümer einer in südlicher Richtung gelegenen Wohnung einer größeren Wohnungseigentumsanlage. Die drei Außenwände der Wohnung sind nacheinander den ganzen Tag der Sonne ausgesetzt. Dadurch heizt sich die Wohnung in den Sommermonaten regelmäßig stark auf.

Die Wohnungseigentümer beschließen mehrheitlich, die Installation von Klimageräten innerhalb der einzelnen Wohneinheiten zu gestatten, wobei die Abluftentsorgung auch über eine Kernbohrung durch die Außenfassade soll realisiert werden dürfen. Weiter heißt es im Beschluss: "Im Umkehrschluss bedeutet dies gleichzeitig, dass außenliegende Anlagen bzw. Teilanlagen von Klimageräten (außerhalb des Wohnungsinneren) in keiner Wohneinheit installiert werden dürfen."

§ 20 Abs. 3 WEG bauliche Veränderung

Die Schwelle, ob durch eine bauliche Veränderung ein nicht unerheblicher Nachteil entsteht, ist schon aus verfassungsrechtlichen Gründen des Art. 14 I GG eher **niedrig anzusetzen**.

Vielmehr bleiben nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigungen außer Betracht. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

An diesem Maßstab hat sich durch die WEG-Reform insoweit nichts geändert (BT-Drs. 19/18791, 65).

LG Frankfurt a. M., Beschl. v. 14.8.2023 – 2-13 S 5/23

§ 20 Abs. 3 WEG bauliche Veränderung

Das generelle Verbot von Klimageräten mit außenliegenden Teilen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, denn es wird durch ein generelles Verbot derartiger Anlagen, auch wenn es sich hierbei nicht um gem. § 20 Abs. 2 WEG privilegierte Anlagen handelt, nicht beachtet, dass **es Konstellationen gibt, in denen ein Miteigentümer nach § 20 Abs. 3 WEG einen Anspruch auf ein Klimagerät mit außenliegenden Teilen hat**, weil die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer hierdurch **nicht** über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus **beeinträchtigt sind**.

- Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden eingehalten
- keine nachteilige optische Beeinträchtigung

AG Freiburg, Urteil vom 03.08.2023 - 56 C 1752/21 WEG (nicht rechtskräftig)

Danke für's Zuhören