

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0310]

Beschlussersetzungsklage wegen eines Split-Klimageräts im Altverfahren; Übergangsrecht zum WEMoG

Beschlussersetzungsklagen, die bereits vor dem 1.12.2020 anhängig waren, sind entsprechend § 48 Abs. 5 WEG gegen die übrigen Eigentümer fortzuführen, materiell ist allerdings das seit dem 1.12.2020 geltende Recht anzuwenden.

Die in § 20 Abs. 2 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind abschließend, ein Split-Klimagerät fällt nicht darunter.

Im Regelfall ist die Installation eines derartigen Gerätes mit einem Nachteil im Sinne von § 20 Abs.3 WEG verbunden, wobei insoweit die bisherigen Maßstäbe zur Auslegung des Nachteilsbegriffs weiter anzuwenden sind.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.04.2021, Az. 2-13 S 133/20

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beabsichtigen, auf dem Dach des Reihenhauses eine Klimaanlage anzubringen. Sie begehren die Feststellung, dass dazu die Zustimmung der Mitwohnungseigentümer entbehrlich sei, hilfsweise diese zu deren Erteilung zu verurteilen.

Das Problem:

Ist das Alt-Verfahren aus der Zeit vor dem 1.12.2020 (Inkrafttreten des WEMoG) auch soweit der Hilfsantrag als Beschlussersetzungsklage auszulegen ist, nach dem bisherigen Verfahrensrecht – also gegen die übrigen Sondereigentümer und nicht gegen die Gemeinschaft als Verband - weiter zu führen? Gilt materiell neues Recht?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Verfahren ist nach dem bisherigen

Verfahrensrecht weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Zwar steht § 21 Abs. 8 WEG a.F. nicht in dem in § 48 Abs. 5 WEG in Bezug genommenen dritten Teil des WEG, die Vorschrift will aber ersichtlich alle Beschlussklagen erfassen, so dass für die Beschlussersetzungsklage nichts anderes gelten kann.

Materiell gilt das neue Recht. Dies ergibt sich für die Beschlussersetzungsklage schon daraus, dass entscheidend die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung ist (BGH NZM 2018, 611).

Nach neuem Recht bedarf gemäß § 20 WEG jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums zwingend einer Beschlussfassung durch die Eigentümer.

Bei der Klimaanlage handelt es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG, der nicht erweiterungsfähig ist. Erweiterungen werden für zukünftige technische Fortentwicklungen oder Fälle, in denen aus verfassungsrechtlichen Gründen (Parabolantenne) oder zum Anschluss an eine Fernsprecheinrichtung (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG a.F.) eine bauliche Veränderung nötig ist, diskutiert.

Eine Klimaanlage fällt darunter nicht. Anspruchsgrundlage ist allenfalls § 20 Abs. 3 WEG. Der Einbau einer Split-Klimaanlage stellt eine benachteiligende bauliche Veränderung dar. Die Schwelle, ob durch eine bauliche Veränderung ein nicht unerheblicher Nachteil entsteht, ist schon aus verfassungsrechtlichen Gründen des Art. 14 Abs. 1 GG eher niedrig anzusetzen, eine erhebliche Beeinträchtigung ist gerade nicht erforderlich. Vielmehr bleiben nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatelartige Beeinträchtigungen

außer Betracht. Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

Der Gesetzgeber hat insoweit den Handlungsspielraum der Mehrheit deutlich erweitert, zugleich aber Ansprüche einzelner Eigentümer auf Baumaßnahmen nur bezüglich weniger Einzelbereiche zugelassen. Sind diese nicht einschlägig, bleibt es bei dem Grundsatz, dass bauliche Veränderungen nur zulässig sind, wenn sie niemanden beeinträchtigen oder der Beeinträchtigte zustimmt. Vorliegend muss bereits zur Verbindung des Außenteils mit dem Innenteil eine Durchbohrung der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Daches erfolgen, bereits dies stellt einen Eingriff in die bauliche Substanz dar.

Praxis-Tipp:

Nur der privilegierte Bauwillige kann gegen Kostenübernahme eine bauliche Veränderung jetzt leichter durchsetzen.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht