

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [344]

## Gestattung des bloßen Einbaus eines Klimageräts auf eigene Kosten

Die Gestattung (nur/allein) des Einbaus eines Klimageräts unter dem Vorbehalt, dass Ansprüche wegen störender Emissionen unberührt bleiben, scheidet nicht an § 20 Abs. 4 WEG. Der Einbau der Klimaanlage als solcher bewirkt noch keine Nachteile für die Miteigentümerin; diese können erst mit dem Betrieb der Klimaanlage entstehen.

AG Ludwigshafen, Urteil vom 26.01.2022 - 2p C 88/21

### Der Fall:

Am 25.08.2021 wurde beschlossen: „Der Eigentümer B der Whg. Nr. 12, beabsichtigt folgende Maßnahme durchzuführen: Aufstellung eines Klimagerätes in Form eines Splitgerätes. Das Außengerät wird auf dem Balkonboden ... aufgestellt. Damit eine Verbindung (Leitungen / Kabel) zum Gerät im Inneren der Wohnung hergestellt werden kann, erfolgt eine Bohrung durch die Fassade und das Fensterelement. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erklärt ausdrücklich, dass sie diese Maßnahme gestatten will.

1. Der Eigentümer B verpflichtet sich, den Beschluss erst nach Ablauf der möglichen Anfechtungsfrist umzusetzen.
2. B wird alle etwaigen Kosten, die durch eine etwaige Anfechtung der Gemeinschaft entstehen könnten, übernehmen.
3. B wird alle Kosten, die mit der Maßnahme in technischer und sonstiger Weise verbunden sind, einschließlich etwaiger öffentlich-rechtlicher Gebühren, Abnahmekosten, Gutachten etc. übernehmen.

B verpflichtet sich darüber hinaus alle durch die gestattete Maßnahme entstehenden Unterhaltskosten zu übernehmen. ...“

### Das Problem:

Die anfechtende Sondereigentümerin rechnet sowohl tagsüber als auch nachts mit nicht unerheblichen Lärmbelastigungen sowie einem Wärmestau.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Einbau einer Klimaanlage stellt eine bauliche Veränderung dar, die gemäß § 20 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Sie ist nicht gemäß § 20 Abs. 2 WEG privilegiert, und auch nicht gemäß § 20 Abs. 4, 1. Altern. WEG ausgeschlossen.

§ 20 Abs. 4, 2. Altern. WEG steht auch nicht entgegen. Eine unbillige Benachteiligung liegt dann vor, wenn einem Miteigentümer Nachteile zugemutet werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung bezweckten Vorteile ausgeglichen werden.

Es gilt demnach zwischen den Interessen der Eigentümer B, die den Einbau wünschen und davon profitieren und den Nachteilen der Anfechtenden, die von dem Einbauen Nachteile in Form von Lärm und Wärmezufuhr erwartet, abzuwägen. Mit dem Einbau der Klimaanlage als solchem sind noch keine Nachteile verbunden, sondern frühestens mit deren Betrieb. Zwar ist der Einbau-Beschluss gleichzeitig als Gestattung des Betriebs auszulegen, jedoch unterliegt dieser gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG Einschränkungen zum Schutz der übrigen Miteigentümer.

Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Genehmigung des Klimagerätes die konkreten Auswirkungen auf die umliegenden Wohnungen nicht bekannt sind und wegen der Vielzahl von Faktoren die für die Fragen der Lärmübertragung und

Bildung eines Wärmestaus relevant sind, nicht prognostiziert werden können, ist der Umfang der tatsächlichen Nutzung des Klimagerätes ggf. nachgelagert zum Einbau zu regeln.

Da der Beschluss keine Vorgaben bezüglich der gestatteten Emissionen beinhaltet, die Abwehrrechte der übrigen Eigentümer aus § 14 Abs. 2 WEG unberührt lässt und das Kostenrisiko ausschließlich die Eigentümer B tragen, stellt die Beschlussfassung keinen Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG dar und wahrt die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung.

### Praxis-Tipp:

Eine solcher Beschluss ist ob seiner Unbestimmtheit streitanfällig. Der maximal zulässige Lärmpegel oder die maximal erlaubte Wärmeabgabe – gemessen in der Nachbarwohnung - hätten besser gleich mitgeregelt werden sollen. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke Füllbeck [345]

## Beschlossenes Verbot des Abstellens von Elektro-Autos in der Tiefgarage

Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, der das Abstellen von Elektro-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt, macht den individuellen Rechtsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG zunichte und verstößt damit gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform.

Ein solcher Beschluss verstößt gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, auch wenn man zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als wahr unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei den Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor.

AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21

### Der Fall:

Die Eigentümerin des Sondereigentums an einer Erdgeschosswohnung verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz - auf dem ein Hybridfahrzeug geparkt wurde - erhob Anfechtungsklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wegen folgenden Beschlusses: Das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage wird bis auf weiteres untersagt.

### Das Problem:

Rechtfertigen die nachfolgenden Fragen ein zumindest temporäres Nutzungsverbot für E-Fahrzeuge qua Mehrheitsbeschluss? Besteht die Gefahr, dass sich die Lithium-Ionen-Batterien, mit denen Elektro-Fahrzeuge betrieben werden, entzünden? Ist die Dauer des Brandverlaufs dann länger als bei einem Benzinmotorbrand? Kann ein eventueller Brand einer solchen Batterie - im Gegensatz zu einem

Benzinmotorbrand - nicht mit Löschschaum gelöscht werden? Muss ein Elektrofahrzeug ansonsten im Brandfall durch die Feuerwehr in einen Container gezogen werden, um dort auszubrennen? Ist das Hineinfahren mit einem solchen Container in der Tiefgarage des Anwesens nicht möglich? Müsste in einem Brandfall das Elektroauto in der Tiefgarage ausbrennen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Ein solcher Beschluss über eine Nutzungsregelung ist nur nichtig, wenn er das Sondernutzungsrecht „aushöhlt“ (s. Hügel/Elzer „WEG“ 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 8, Stichwort „Sondernutzungsrecht“), diese Grenze wird jedoch hier nicht überschritten, da nur das Abstellen bestimmter Fahrzeuge untersagt wird, so dass die zweckbestimmte Nutzung der Sondernutzungsfläche als Pkw-Abstellfläche erhalten bleibt.

Der angegriffene Beschluss verstößt jedoch gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Mit dem WEMoG wurde jedem einzelnen Wohnungseigentümer ein individuelles Recht auf die Gestattung baulicher Maßnahmen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, gegeben (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG).

Dieser individuelle Anspruch, der nicht abdingbar ist, würde durch den angegriffenen Beschluss ins Leere laufen. Der einzelne Wohnungseigentümer könnte zwar die Installation einer Lademöglichkeit erzwingen, könnte sie jedoch anschließend nicht nutzen.

Damit verstößt der angegriffene Beschluss gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform, da die Schaffung

von Ladeinfrastruktur die „Triebfeder“ der WEG-Reform war (so Dötsch/ Schultzy/Zschieschack, „WEG-Recht 2021“, Kap. 6 Rn. 169) und macht einen individuellen Rechtsanspruch zunichte. Dies gilt selbst dann, wenn man zu Gunsten der Beschließenden die behauptete besondere Brandgefahr von Elektrofahrzeugen als wahr unterstellt.

### Praxis-Tipp:

Ein prophylaktisches Verbot der Nutzung der Tiefgarage durch Elektro-Fahrzeuge kann bei einem „Zitterbeschluss“ mangels fristgerechter Anfechtung in Bestandskraft erwachsen.

Für einen solchen ordnungswidrigen Eigentümerbeschluss besteht jedenfalls Beschlusskompetenz.

Trotzdem sollte nicht versucht werden, die Hauptziele des WEMoG durch solche Beschlüsse zu konterkarieren. Auch Gründe der Verkehrssicherungspflicht rechtfertigen das beschlossene Nutzungsverbot nicht. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [346]

## Stimmrechtsverbot des Mehrheitseigentümers!

Eine Ausnahme vom Stimmrecht des zum Verwalter bestellten Wohnungseigentümers ist dann zu machen, wenn ein wichtiger Grund für seine Abberufung aus dem Verwalteramt und für eine (außerordentliche) Kündigung des Verwaltervertrags vorliegt (vgl. BGH, Urteil vom 19.09.2002 - V ZB 30/02, IMRRS 2003, 0036).

Die bloße wirtschaftliche Verbundenheit zwischen dem Mehrheitseigentümer und der Verwaltung über eine Konzerngesellschaft führt zu keinem Stimmrechtsausschluss bei der Abstimmung über die Abberufung der Verwaltung.

LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022 - 318 S 31/21 (nicht rechtskräftig)

### Der Fall:

Die WEG lehnt durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung mehrheitlich die Abberufung des Verwalters und außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags ab (TOP 4). Die einfache Mehrheit kommt deswegen zu Stande, weil sich der Mehrheitseigentümer, der mit der Verwaltung über einen Konzern verbunden ist, in der Eigentümerversammlung von der Verwaltung vertreten lässt.

### Das Problem:

Das Gericht musste klären, ob ggf. Stimmrechtsverbote existieren und dies Einfluss auf den o. g. Beschluss hatte.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage war abzuweisen, weil die Beschlussergebnisse ordnungsgemäß festgestellt und verkündet wurden. Die Mehrheitseigentümerin unterlag bei der Abstimmung über den Beschluss zu

TOP 4 keinem Stimmverbot.

Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist (§ 25 Abs. 5 WEG a.F.).

Das Stimmverbot des § 25 Abs. 5 WEG n.F. soll als Ausnahmevorschrift nur bestimmte Fälle der Interessenkollision erfassen, den Wohnungseigentümer aber nicht schlechthin daran hindern, an Entscheidungen über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken.

Da das Stimmrecht des Wohnungseigentümers ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten ist, darf es nur ausnahmsweise unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Zur Unterscheidung zwischen den Rechtsgeschäften, die § 25 Abs. 5 WEG a. F. unterfallen, von solchen, in denen es keine Rechtfertigung für einen Ausschluss des Stimmrechts gibt, ist danach zu differenzieren, ob der Schwerpunkt der Angelegenheit in der Verfolgung privater Sonderinteressen oder in der Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen liegt (vgl. BGH, Urteil vom 19.09.2002 - V ZB 30/02, Rn. 31 ).

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe unterlag die Mehrheitseigentümerin vorliegend keinem Stimmverbot hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4.

### Praxis-Tipp:

Das LG stellte auch klar: Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts

unterlag die Verwaltung als Vertreterin der Mehrheitseigentümerin ebenfalls keinem Stimmverbot.

Inhalt des Beschlusses zu TOP 4 war die sofortige Abberufung der Verwaltung und die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund.

Die Verwaltung hat die Mehrheitseigentümerin hierbei wirksam vertreten können, weil die Mehrheitseigentümerin ihre Vollmacht im Außenverhältnis für die Verwaltung weisungsgebunden beschränkt hat. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [343]

## Zuständigkeit für die Erstellung einer Jahresrechnung

Für die Erstellung einer Jahresrechnung ist nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr der alte, noch vor Erstellung abberufene Verwalter zuständig.

Zuständig ist nach der Neufassung des WEG nunmehr die Eigentümergemeinschaft selbst, handelnd durch den neu bestellten Verwalter als Organ der Gemeinschaft.

AG Kassel, Urteil vom 11.11.2021 – 800 C 1850/21

### Der Fall:

Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) begehrt von ihrer früheren Verwalterin, die Erstellung einer Jahresabrechnung.

Die Beklagte war bis zum 24.04.2021 Verwalterin der klagenden WEG. An jenem Tag fand eine Eigentümerversammlung statt, auf der die Eigentümer beschlossen, sie mit sofortiger Wirkung abberufen. Die Jahresabrechnung(en) 2020 hatte die Ex-Verwalterin zu diesem Zeitpunkt noch nicht erstellt.

### Das Problem:

Wer schuldet hier die Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr, wenn nach einem Verwalterwechsel der Ex-Verwalter noch keine Abrechnung vorgelegt hatte?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die WEG hat keinen Anspruch mehr auf Erstellung der Jahresabrechnung (Einzel- und Gesamtabrechnung) für das Kalenderjahr 2020 gegen die Ex-Verwalterin. Denn diese ist nicht mehr berechtigt und verpflichtet, diese Abrechnung zu erstellen,

nachdem sie am 24.04.2021 abberufen wurde.

Seit dem zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEMoG ist die Erstellung der Jahresabrechnung nunmehr Aufgabe der WEG selbst, wobei deren Erfüllung durch das Organ der WEG, der Verwaltung (§§ 9a, 9b WEG), zu bewirken ist.

Nach § 28 Abs. 2 WEG ist deswegen der in dem Zeitpunkt vorhandene Verwalter diejenige Person, die insoweit zu handeln hat (Hügel/Elzer, § 28 WEG Rn. 106; Bartholome in Hogenschurz, BeckOK WEG, § 28 WEG Rdnr. 50; MüKo/Skauradszun, § 28 WEG Rdnr. 93 unter Hinweis darauf, dass die anderslautende frühere Rechtsprechung des BGH hierzu nicht mehr anwendbar ist). Da die Ex-Verwalterin mit sofortiger Wirkung abberufen wurde, kann sie aus heutiger Sicht die Jahresabrechnung 2020 nicht mehr erstellen, wenn sie bereits aus Rechtsgründen daran gehindert ist. Ein anderer Rechtsgrund, aus dem sich eine Verpflichtung der Ex-Verwalterin zur Erfüllung des Klagebegehrens insoweit ergeben könnte, ist weder dargetan noch ersichtlich.

### Praxis-Tipp:

Soll der Verwalter die Jahresabrechnung nur vorlegen, um die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, wird oft nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt (vgl. BGH, 26.02.2021, V ZR 290/19). Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist wohl für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich (AG Köln, ZMR 2022, 77).

Die Pflicht, eine Jahresabrechnung

aufzustellen, ist eine Organpflicht des Verwalters. Verpflichtet ist der jeweilige Amtsinhaber. Da es eine Organpflicht ist, kann sich das neue Organ nicht (dauerhaft) darauf berufen, dass die Pflicht bereits in der Amtszeit seines Vorgängers entstanden oder von der WEG/dem Verband bereits zu erfüllen gewesen sei.

Zur Verpflichtung eines Verwalters zur Erledigung hinterlassener Aufgaben seines Vorgängers ist zu differenzieren: Allein die Tatsache, dass der Verwalter als Organ der Gemeinschaft deren Pflichten zu erfüllen hat, heißt noch nicht, dass er dies auch kostenlos machen muss. Was er selbst schuldet, ergibt sich allein aus seinem Verwaltervertrag. Dass die Gemeinschaft z.B. alte Jahresabrechnungen noch machen muss, bedeutet nur, dass der Verwalter das zu organisieren hat.

Trotzdem kann der Ex-Verwalter dem Verband die Jahresabrechnung aus dessen Verwaltervertrag weiter schulden. Dieser Anspruch des Verbandes muss nur in der Amtszeit des Ex-Verwalters entstanden sein; egal, wann er fällig war. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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