

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [368]

## Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten?

1. Begehrt ein Wohnungseigentümer die Aufnahme von Beschlussanträgen auf die Tagesordnung mit dem Ziel, durch seinen Antrag oder eine Vielzahl von Anträgen einen ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung zu gefährden oder die Versammlung ihres Zwecks zu berauben, ist sein Vorgehen rechtsmissbräuchlich.

2. Ebenso darf der in Aussicht genommene Beschluss nicht von vorneherein rechtswidrig und unter allen Umständen anfechtbar sein.

3. Liegen solche Voraussetzungen nicht vor, hat der Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran, dass sein Anliegen auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt wird.

Der Einladende (in der Regel der Verwalter) hat grundsätzlich kein Recht, den gewünschten Tagesordnungspunkt auf Notwendigkeit/Richtigkeit/Sachlichkeit zu prüfen.

LG Hamburg, Beschluss vom 13.07.2022 - 318 T 16/22

### Der Fall:

Nach dem die Versicherung bei der Regulierung eines Wasserschadens nicht sämtliche Kosten übernommen hatte, beantragte ein Wohnungseigentümer die Aufnahme diverser Beschlussanträge in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung.

Inhaltlich ging es um die Erstattung von Schadensbeträgen an ihn durch die WEG und andererseits die Verfolgung und Durchsetzung von Regressansprüchen der WEG gegen Dritte. Der Verwalter lehnte die Aufnahme der Beschlussanträge auf die

Tagesordnung ab. Daraufhin klagte der entsprechende Wohnungseigentümer.

### Das Problem:

Dürfen Verwalter und Verwaltungsbeirat entscheiden, ob Tagesordnungspunkte nicht behandelt werden? Falls ja, welche Kriterien liegen dieser Entscheidung zu Grunde?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht gab dem klagenden Wohnungseigentümer recht. Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts inkl. Beratung und ggf. Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.

Insbesondere wenn sachliche Gründe vorliegen, den beantragten Gegenstand zu erörtern und zum Gegenstand der Abstimmung zu machen (vgl. BGH, Urteil vom 23.02.2018 - V ZR 101/16, Rz. 62, IMRRS 2018, 0696).

Der Verwalter hat – jedenfalls aus persönlichen Gründen - kein Recht, den gewünschten Tagesordnungspunkt nicht aufzunehmen.

Das Gericht stellte fest, dass der Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran hatte, dass sein Anliegen auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt wird, um es mit den Wohnungseigentümern zu erörtern.

### Praxis-Tipp:

Faustregel: „Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten, wenn dieser ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.“ (vgl. LG München I, Beschluss vom 30.08.2011 - 36 T 6199/11)■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [370]

## Wie sieht seit dem 1.12.2020 ein Beschluss zur Jahresabrechnung aus?

Beschließen die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten der WEG-Reform über die Jahresabrechnung insgesamt, bezieht sich der Beschluss auf die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse der Einzeljahresabrechnungen.

AG Potsdam, Urteil vom 16.06.2022 - 31 C 1/22

### Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 13.09.2021 wird folgender Beschluss gefasst:

„Die vom Verwalter vorab am 19.07.2021 versandte Jahresabrechnung vom 29.06.2021 für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020, mit Gesamtkosten i. H. v. 38.692 Euro, der Erhaltungsrücklage i. H. v. 10.000 Euro und der sich aus den verwendeten Umlageschlüssel ergebenden Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 wird beschlossen und die Nach- und Rückzahlungen zum 14.10.2021 fällig gestellt.“

In den Einzelabrechnungen ist der Nachschuss (= Abrechnungsspitze) ausgeführt. Der Beschluss wird angefochten.

### Das Problem:

Das AG befasst sich u. a. mit den Fragen, ob die Vorschriften des neuen § 28 WEG eingehalten wurden, wonach nur noch die Abrechnungsspitze (also die Zahlungspflicht beschlossen wird) und wie anderslautende Beschlüsse ausgelegt werden könnten.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss sei nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Zwar werde gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n.F. nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse beschlossen.

Der hier angefochtene Beschluss sei allerdings dahingehend auszulegen bzw. umzudeuten, dass er sich nur auf die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse beziehe, die sich aus den in Bezug genommenen Einzel-Jahresabrechnungen ergäben.

### Praxis-Tipp:

In einer anderen Entscheidung des AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.02.2022 - 980a C 29/21 WEG wurde bereits auf die fehlende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zum Rechenwerk nochmal hingewiesen.

Aus Sicherheitsgründen sollten Beschlüsse explizit darauf hinweisen, dass es um den Beschluss der Nachschüsse oder der Anpassung der Vorschüsse geht. Das gesamte Zahlenwerk ist seit dem 1.12.2020 nicht mehr Beschlussgegenstand. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»Mietrecht« von Massimo Füllbeck [369]

## Errichtung einer Elektroladestation in angemieteter Garage zulässig?

1. Mieter können über § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Vermieter verlangen, dass die Installation einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge geduldet wird.
2. Die dafür anfallenden Kosten trägt der Mieter.
3. Teil seines Gestattungsanspruchs ist es, zu entscheiden welches Unternehmen mit der Baumaßnahme beauftragt wird.
4. Dies gilt auch, wenn nach derzeitigem Stand der Technik weitere Ladestationen nur von den Stadtwerken installiert werden können.

LG München I, Urteil vom 23.06.2022 - 31 S 12015/21

### Der Fall:

Ein Mieter möchte in seiner angemieteten Garage eine Elektroladestation für das Laden eines Elektro-/Hybridfahrzeug errichten.

Der Mieter hat bereits ein Unternehmen zur Installation ausgewählt und übernimmt auch die Kosten.

Der Vermieter möchte die Installation durch das ausgewählte Unternehmen nicht dulden und beruft sich darauf, alle Mieter gleichbehandeln zu wollen.

Dem Mieter sei zumutbar, sich mit der örtlichen Stadtwerke in Verbindung zu setzen und diese als Anbieter für die Umsetzung der Maßnahmen auszuwählen, denn nur sie könnten nach derzeitigem Stand mehr als 10 Ladestationen pro Hausanschluss gewährleisten.

### Das Problem:

Das AG München hatte noch anders entschieden und dem Mieter im Prinzip

aufgelegt, dass er sich nicht selbst ein Unternehmen zur Ausführung aussuchen könnte.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht gab dem Mieter Recht und gestattet ihm, die Installation der Ladestation durch das von ihm ausgewählte Unternehmen.

Der Anspruch ergibt sich aus § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB, wonach der Mieter einen Anspruch auf Gestattung der Maßnahme hat. Das Gesetz regelt nicht, ob der Mieter sich auch das Unternehmen aussuchen darf.

In der Vorinstanz wurde entschieden, dass der Mieter sich in diesem Fall nicht ein eigenes Unternehmen zur Ausführung aussuchen darf.

Das LG entscheidet nun, dass es dem Mieter gestattet ist, das Bauunternehmen selbst auszuwählen.

Der Vermieter muss die Installation der Ladestation jedoch dann nicht gem. § 554 Abs. 1 Satz 2 BGB gestatten, wenn eine bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Eine Unzumutbarkeit konnte im vorliegenden Fall nicht erkannt werden.

### Praxis-Tipp:

Eine der ersten Entscheidungen im Mietrecht, die sich mit dem Anspruch auf eine bauliche Veränderung der Mietsache, insbesondere dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, befasst.

Im § 554 BGB ist ähnlich wie im WEG-Gesetz (vgl. § 20 Abs. 2 WEG) geregelt,

dass der Mieter auch einen Anspruch auf eine bauliche Veränderung hat, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen oder dem Einbruchschutz dienen.



### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [367]

## Einfacher Preisspiegel genügt!

Unterscheiden sich Alternativangebote im überschaubaren Leistungsumfang nicht erheblich, genügt zur Information der Eigentümer vor der Versammlung ein einfacher Preisspiegel.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 04.07.2022 - 2-13 S 35/22

### Der Fall:

Es ging um den Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat. Der Verwalter hatte zwar drei Angebote eingeholt, aufgrund der Vergleichbarkeit der Angebote in der Einladung lediglich einen kurzen Preisspiegel aufgeführt (Name des Versicherers, die jeweilige Deckungssumme und die Zahl der versicherten Beiräte sowie den Jahresbeitrag).

Der anschließende Beschluss wurde mit der Begründung angefochten, dass die umfangreichen Vertragsangebote mit der Einladung jeweils vollständig hätten mitgeteilt werden müssen.

### Das Problem:

In der Praxis gibt es zwischenzeitlich unzählige Urteile, die sich mit der Problematik der Angebote in einer WEG befassen.

Im vorliegenden Fall musste die interessante Frage geklärt werden, ob der Preisspiegel in der Tagesordnung ausreichend ist oder die drei Angebote allen Wohnungseigentümern mit der Einladung übermittelt werden müssen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Sache hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Sie hat weder grundsätzliche Bedeutung

noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Landgerichts aufgrund einer mündlichen Verhandlung.

Denn die angefochtene Entscheidung ist nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung der Berufung genügt die Informationsaufbereitung für die Eigentümer, damit diese einen sachgerechten Beschluss fassen konnten.

Die Eigentümer müssen so vorbereitet werden, dass sie sachgerecht entscheiden können. Hierfür genügt ein Preisspiegel, wenn die Angebote im Wesentlichen vergleichbar und überschaubar sind.

Die Übersendung sämtlicher drei Angebote für die zur Abstimmung gestellte Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ist nicht erforderlich.

Wenn ein Eigentümer Interesse an den Details hat, kann er sich die notwendigen Informationen im Vorfeld beim Verwalter besorgen bzw. in der Eigentümerversammlung Fragen stellen.

Wenn im Preisspiegel der Versicherer die Deckungssumme und die Zahl der Versichertenbeiräte sowie der Jahresbetrag angegeben wird und die Beträge sich nur geringfügig unterscheiden, sind für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer jedenfalls keine weiteren Informationen erforderlich.

### Praxis-Tipp:

Der BGH hat sich in seiner Entscheidung zur Verwalterbestellung (BGH, Urteil v. 24.01.2020) ähnlich geäußert: Bei der Neubestellung eines Verwalters ist es

regelmäßig geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen.

■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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