

»» WEG-Recht «« von Dr. Olaf Riecke [372]

## Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum; Substanzeingriffe auch am Sondereigentum

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die unter Geltung des WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, ist befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

BGH, Urteil vom 8.7.2022 - V ZR 207/21

### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beschlossen den Austausch der gemeinschaftlichen Be- und Entwässerungsleitungen des betroffenen Hauses einschließlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Rohrleitungen, die sich im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befinden.

In dem Beschluss heißt es u.a.: „Die Maßnahmen umfassen auch die Wiederherstellung des Sondereigentums, soweit dieses infolge der Sanierung des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden muss.“

### Das Problem:

Auch wenn den Wohnungseigentümern für Einzel-Maßnahmen am Sondereigentum generell die Beschlusskompetenz fehlt:

Was gilt bei teilweiser Zerstörung des Sondereigentums durch Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum für die geschuldete Wiederherstellung des Sondereigentums?

Darf der Sondereigentümer stattdessen Geldersatz verlangen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Diese Verpflichtung umfasst im Einzelfall die Duldung von substanzverletzenden Eingriffen in das Sondereigentum, etwa - wie hier - bei der Verlegung oder Reparatur von Versorgungsleitungen.

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Schutz des Sondereigentums in seinem tatsächlichen Bestand hat der Gesetzgeber in § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG aF dadurch Rechnung getragen, dass dem betroffenen Wohnungseigentümer der durch die zu duldenen Maßnahmen entstandene Schaden an seinem Sondereigentum zu ersetzen ist. Schuldner dieses Anspruchs ist die GdWE. Die GdWE hat gemäß § 249 Abs. 1 BGB den Zustand wiederherzustellen, der vor dem Eingriff in das Sondereigentum bestanden hatte.

Daraus leitet sich die Befugnis der Eigentümerversammlung ab, zusammen mit den Arbeiten zur Erhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung) des Gemeinschaftseigentums auch diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des zwingend in Anspruch zu nehmenden Sondereigentums erforderlich sind.

Es wird im Regelfall im Interesse der betroffenen Sondereigentümer liegen, dass beide Maßnahmen zusammen beschlossen werden, damit das für die Sanierung in Anspruch genommene Sondereigentum - u.a. der im Sondereigentum stehende Innenputz - unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten am Gemeinschaftseigentum zeitnah wiederhergestellt werden kann. Nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB ist der

Gläubiger (geschädigter Sondereigentümer) zwar befugt, statt der Herstellung des früheren Zustandes den dazu erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Dieses Recht des Geschädigten ist aber nicht als eine Wahlschuld im Rechtssinne (§§ 262 ff. BGB), sondern als Ersatzbefugnis des Gläubigers zu verstehen. Bei dieser Ersatzbefugnis kann der Schuldner (GdWE) die vereinbarte Leistung erbringen, solange der Gläubiger sie noch nicht durch eine andere ersetzt hat.

### Praxis-Tipp:

Es steht dem geschädigten Wohnungseigentümer nach wie vor frei, gemäß § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB von der GdWE den für die Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.

Die mögliche – nicht ratsame - Ausübung der dem betroffenen und geschädigten Wohnungseigentümer zustehenden Ersatzbefugnis schließt den angefochtenen Beschlussteil zur Wiederherstellung des Sondereigentums nicht aus. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [371]

## Aufwendungsersatz und Erstattung der Kosten für eine kostenpflichtige Beiratsfortbildung?

Ein Mitglied des Verwaltungsbeirats muss – will er die Erstattung seiner Aufwendungen ganz oder teilweise von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) erreichen – die GdWE über den Verwalter vorab informieren, dass er in einer anderen Stadt eine kostenpflichtige 2-tägige Fortbildung wahrnehmen und hierfür ein Hotel und eine Zugfahrt buchen werde. Anschließend hat er eine Entscheidung über die aus Sicht der GdWE erforderlichen Aufwendungen herbeizuführen.

AG München, Urteil vom 26.3.2022 – 1294 C 20147/21, ZMR 2022, 512

### Der Fall:

Zu TOP 14 wurde am 18.11.2021 ein Beschluss gefasst, wonach dem Beiratsmitglied seine Auslagen von Euro 440,55 für eine Schulung zum Beirat („Kompakt-Seminar: Hilfe, ich bin Verwaltungsbeirat! Zweitägiger Kompaktkurs Basiswissen“, 299,- Euro, 29.2.-1.3.2022 in S. zzgl. Fahrtkosten und Hotel) nicht erstattet werden. Der Beirat meint, die Schulungskosten seien nicht von der gesonderten Zustimmung der beklagten GdWE abhängig.

### Das Problem:

Besteht ein Aufwendungsersatzanspruch des Beiratsmitglieds aus §§ 662, 670 BGB? Wer entscheidet, welche Maßnahmen/Fortbildungen geeignet und erforderlich sind?

### Die Entscheidung des Gerichts:

1. Es besteht kein Aufwendungsersatzanspruch aus §§ 662, 670 BGB. Da der Auftraggeber über die Ausführung und somit auch über die dazu erforderlichen Aufwendungen zu entscheiden hat, ist seine Weisung zunächst der primäre Maßstab

für die Erforderlichkeit (Schäfer in MüKo, 8. Aufl., § 670 Rn. 24, 25).

Der Beirat hat aber die Verwaltung nicht darüber informiert, dass er in S. eine Fortbildung wahrnehmen und hierfür ein Hotel und eine Zugfahrt buchen werde.

Er hätte zunächst eine Entscheidung über die erforderlichen Aufwendungen herbeiführen müssen. Erstmals mit Schreiben vom 07.08.2020 hat die Verwalterin hiervon Kenntnis erlangt.

Der Beirat wäre verpflichtet gewesen, die Verwaltung hierüber v o r a b in Kenntnis zu setzen und eine Entscheidung hierüber herbeizuführen. Da der Beirat nicht beauftragt und gebeten worden ist, an dieser Fortbildung teilzunehmen, hat er keinen Anspruch auf Aufwendungsersatz.

Üben die Beiratsmitglieder ihr Amt ehrenamtlich und ohne gesonderte Vergütung aus, können sie Ersatz ihrer Auslagen bzw. Aufwendungen verlangen, aber nur soweit diese im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit standen und sie diese den Umständen nach für erforderlich halten durften, § 670 BGB. Zudem müssen die Auslagen angemessen, also nicht überzogen sein. Zu den Aufwendungen gehören nicht nur Telefon-, Porto, Kopier- oder und Fahrtkosten, sondern – ab einer gewissen Größe der Wohnlage – auch die Kosten für die Teilnahme an Fachseminaren und den Erwerb von Fachliteratur, wenn der Beirat das zur Ausübung seiner Aufgaben für erforderlich hält (BayObLG, Beschluss vom 30.06.1983, 2 Z 76/82).

Die Aufwendungen waren hier nicht erforderlich. Für die Frage der Erforderlichkeit ist u.a. beachtlich, ob die Aufgaben des Verwaltungsbeirats gegenüber den gesetzlichen Aufgaben erweitert sind

und wie groß die Wohnungseigentümergeinschaft ist (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 29 Rn. 84).

Im hier vorliegenden Fall waren und sind die Aufgaben des Verwaltungsbeirats gegenüber den gesetzlichen Aufgaben nicht erweitert worden. Ferner handelt es sich bei 63 Wohnungen nicht um eine große WEG.

2. Die Klage auf Zahlung der Aufwendungen in Höhe von 440,55 € war aus denselben Gründen, wie oben genannt, abzuweisen.

### Praxis-Tipp:

Das AG München zeigt den richtigen Weg auf: Der - z.B. aufgrund des seit 1.12.2020 geltenden WEMoG - fortbildungswillige Beirat sollte dies - sofern er Kostenerstattung wünscht – vorher mit der GdWE vertreten durch den Verwalter abklären. Ein Grundsatzbeschluss mit Kostendeckelung je Maßnahme/Jahr wäre auch vorab möglich. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [373]

## Aufschlüsselung der für eine Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach einzelnen Gewerken?

Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB, wenn sie die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.

Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich nicht erforderlich. .

BGH, Urteil vom 20.7.2022, VIII ZR 339/21

### Der Fall:

Im Anschluss an eine mit Schreiben vom 27.2.2015 angekündigte Modernisierung der Wohnung der Mieter und des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, teilte die Vermieterin mit Schreiben vom 23.3.2016 mit, dass sich die monatlich zu zahlende Grundmiete infolge der Modernisierungsmaßnahmen zum 1.6.2016 um 167,50 € auf 620,54 € erhöhe. Dem Schreiben war eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt.

### Das Problem:

Genügt es, wenn die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, getrennt nach denjenigen Maßnahmen, die gemeinschaftlich genutzte Gebäudebereiche bzw. alle Wohnungen gleichermaßen betreffen („allgemeine Modernisierungsmaßnahmen“) und denjenigen Maßnahmen, die allein die Wohnung der Mieter betreffen (Erneuerung

der Wohnungsfenster), die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, die in Abzug gebrachten Instandhaltungskosten sowie der verbleibende umlagefähige Modernisierungskostenanteil sowie der auf die Mieter entfallende Modernisierungskostenanteil und die sich daraus ergebende Berechnung der Mieterhöhung mitgeteilt werden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

§ 559b Abs. 1 BGB gebietet es nicht, dass der Vermieter in der Erhöhungserklärung die für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten nach einzelnen Positionen aufschlüsselt. Auch Sinn und Zweck des Gesetzes gebieten dies nicht.

Es widerspräche der Zielsetzung des Gesetzgebers, durch die (anteilige) Umlagefähigkeit des getätigten Aufwands auf den Mieter einen Anreiz für den Vermieter zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen, wenn eine Durchsetzbarkeit eines dem Vermieter materiellrechtlich zustehenden Ausgleichs für seine bereits erbrachte Eigenleistung durch überhöhte formelle Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung erheblich erschwert würde und der Vermieter sogar Gefahr liefe, eines inhaltlich berechtigten Mieterhöhungsanspruchs wegen überzogener formeller Anforderungen verlustig zu gehen.

Vorrangig ist vor einer Zumutbarkeitsprüfung in den Blick zu nehmen, ob zusätzliche Angaben in der Mieterhöhungserklärung tatsächlich mit einem Erkenntnisgewinn für den Mieter verbunden wären. Eine Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien führt für den Mieter

zu keinem maßgeblichen Erkenntnisgewinn im Hinblick auf den in den Gesamtkosten enthaltenen Anteil für Erhaltungsmaßnahmen. Auch anhand der Aufteilung der Gesamtkosten für die an den Außenwänden angebrachte Wärmedämmung nebst Fassadenarbeiten nach Einzelgewerken (Aufbau des Gerüsts, Abtragung des alten Putzes, Verkleidung mit Dämmmaterial etc.) ließe sich nicht weitergehend erkennen, ob die genannte Baumaßnahme in einem größeren (Teil-)Umfang als in der Mieterhöhungserklärung ausgewiesen der Erhaltung diente bzw. zur Ersparnis von (fiktiven) Kosten für Erhaltungsmaßnahmen führte.

### Praxis-Tipp:

Modernisierungsmieterhöhungen sollte der Vermieter trotzdem bei größeren Maßnahmen nicht ohne fachliche Unterstützung ausbringen. Vorzugswürdig ist in jedem Fall eine zuvor getroffene Modernisierungsvereinbarung. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [374]

## Wirtschaftsplan: Beschlussgegenstand nach der WEG-Reform 2020?

Beschluss über die „Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne“ meint Beschluss über die Vorschüsse.

LG Berlin, Urteil vom 30.08.2022 - Az. 55 S 7/22 WEG

### Der Fall:

In einer Eigentümerversammlung beschloss die WEG:

Ausweislich der als Anlage zur Klageschrift vorgelegten Versammlungsniederschrift wurden zu TOP 5.1 „die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt“ und zu TOP 5.2. „zur Beschlussfassung gestellt, dass der Wirtschaftsplan für 2021 auch für das Jahr 2022 gültig sein soll“.

Der Beschluss wurde angefochten. Die Kläger begründen die Anfechtung damit, dass die Wirtschaftspläne seit dem 1.12.2020 nicht mehr beschlossen werden, sondern nur noch die Vorschüsse, die aus dem Wirtschaftsplan resultieren.

### Das Problem:

Es scheint so, dass einige Verwalter nach der WEG-Reform die Formulierung ihrer Beschlüsse zum Wirtschaftsplan (analog auch Jahresabrechnung) noch nicht umgestellt haben oder auf Wunsch der WEG nicht umstellen können.

Es ist daher zu beobachten, dass sich die Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Frage einer nach der WEG-Reform entsprechenden Formulierung häufen. Dürfen die Beschlussformulierungen zum Wirtschaftsplan vor der WEG-Reform 2020 weiter verwendet werden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung der Kläger gegen das am

5.1.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht angenommen, dass die Eigentümerversammlung mit dieser Beschlussfassung lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ermittelten Vorschüsse für die beiden Wirtschaftsjahre festlegen wollte.

Dies ergibt sich allerdings nicht schon unmittelbar aus dem Wortlaut der angefochtenen Beschlüsse. Ihr Inhalt (Regelungsgehalt) kann nur durch Auslegung ermittelt werden, denn ihre textliche Fassung lässt nicht erkennen, ob nur die Höhe der Beitragspflichten festgelegt oder ob darüber hinaus auch das dem Wirtschaftsplan zugrundeliegende Rechenwerk als sachlich und rechnerisch zutreffend gebiligt werden soll.

Beschlüsse sind „aus sich heraus“ auszulegen. Dabei kommt es bei der gebotenen objektiven Auslegung maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (BGH v. 10.9.1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 292; BGH v. 28.9.2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22; BGH v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, NJW 2015, 548, -). Auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer kommt es dagegen nicht an (BGH v. 15.1.2010 - V ZR 72/09, NZM 2010, 285, -).

Aus der Sicht eines unbefangenen Betrachters ist die nächstliegende Bedeutung des zu TOP 5.1 gefassten Beschlusses, dass mit ihm nur die Höhe der Vorschüsse festgesetzt werden soll.

Diese Auslegung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) und aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in § 28 Abs. 1 WEG (nur noch) über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nr. 4 WEG vorgesehenen Rücklagen beschließen.

### Praxis-Tipp:

Bevor der vorliegende Sachverhalt nicht obergerichtlich bzw. höchststrichterlich erörtert und entschieden wurde, sollte der Beschluss sich lediglich auf die Genehmigung der Vorschüsse zu den Kosten und Rücklagen beziehen; der Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan ist nicht mehr Beschlussgegenstand. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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