

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [388]

## Beschlussersetzung nach Verweigerung des Anbaus eines Außen-Aufzugs an einer Jugendstilvilla

Bloße architektonische Disharmonien, wie sie häufig durch den Anbau von Außenaufzügen entstehen, haben nicht das Gewicht einer grundlegenden Umgestaltung der gesamten Wohnanlage.

Für das „Ob“ (irgend-)eines Aufzugs ist von Bedeutung, ob der Anbau eines/jedes denkbaren Aufzugs nur im Teilbereich „Hinterhaus“ ein krasser Eingriff in die äußere Gestalt der maßgeblich vom Vorderhaus geprägten Gesamtanlage wäre, der unweigerlich deren charakteristisches Aussehen maßgeblich umgestalten würde.

LG München I, Urteil vom 8.12.2022, 36 S 3944/22

### Der Fall:

Einzelne Wohnungseigentümer begehren im Wege der gerichtlichen Beschlusssetzung die Gestattung des Anbaus eines Außenaufzugs am Hinterhaus, einem Jugendstilgebäude, als sog. privilegierter baulicher Veränderung gemäß § 20 Abs.2 S.1 Nr.1 WEG.

### Das Problem:

Ist diese Maßnahme auch angemessen i.S.v. § 20 Abs. 1, S. 1 a.E. WEG? Wenn JA: kann das Gericht zum Ob und/oder zum Wie der Maßnahme bereits entscheiden? Oder führt der Aufzug zu einer unzulässigen grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Ein solcher Anspruch auf die Errichtung eines Personenaufzugs am Hinterhaus folgt aus § 20 Abs. 2, S. 1 Nr. 1 WEG. Maßnahmen der Barriere-Reduzierung kann jeder Eigentümer auf seine Kosten

verlangen. Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, hat der Einzelne einen unbedingten Anspruch auf Fassung eines zustimmenden Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG; damit ist das „ob“ der Maßnahme klar. Die Übrigen haben (nur) hinsichtlich der „Durchführung“, also des „Wie“ einen - ebenfalls durch Beschlussfassung auszufüllenden - Entscheidungsspielraum, was § 20 Abs. 2 S. 2 WEG klarstellt.

Hier ist ein Privilegierungsfall i.S.v. § 20 Abs. 2, S.1 Nr. 1 WEG gegeben, also eine bauliche Veränderung, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient. Barrierereduzierende Maßnahmen können sogar anlasslos verlangt werden. Bei solchen Maßnahmen ist die Unangemessenheit im Grundsatz kaum denkbar. Etwa der Ein- oder Anbau eines Aufzugs ist nicht deshalb unangemessen, weil - wie hier - weder der Bauwillige noch einer seiner Angehörigen gehbehindert ist.

Für die Frage der Angemessenheit der Maßnahme kann weder auf die mit dem Aufzugsbetrieb verbundenen Licht- und Lärmbelastigungen noch auf eine stärkere Verschattung der Wohnungen „insbesondere in der nordwestlichen Ecke des Hinterhofs“ abgestellt werden, weil dies nicht die Gesamtheit der Wohnungseigentümer betrifft, sondern nur die Wohnungseigentümer des Hinterhauses.

Die Wohnanlage wird weder grundlegend umgestaltet, noch werden Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt. Von einer grundlegenden Umgestaltung wird man nur selten ausgehen können. Der Begriff ist eng zu verstehen. Da in jeder baulichen Veränderung eine „Umgestaltung“ liegt, lautet die zentrale Frage: Hat die bauliche Veränderung so

starke Auswirkungen, dass sie die Wohnanlage „grundlegend“ umgestaltet, ihr also ein neues Gepräge gibt?

Die mit dem Aufzugsbetrieb verbundenen Licht- und Lärmstörungen stellen gerade im Lichte des Art. 3 Abs. 3 GG nur ein unerhebliches Sonderopfer dar. Abgesehen davon sind sie in ihrer Intensität in der 2. Stufe, also bei der Ermessensentscheidung über das „wie“, ggf. steuerbar.

### Praxis-Tipp:

Der Anspruch auf eine barriere-reduzierende Maßnahme ist dem Grunde nach oft leicht durchsetzbar.

Beachten sollte der Antragsteller allerdings, dass die GdWE beim „WIE“ eine relativ teure, andere Eigentümer möglichst schonende Variante auswählen könnte, deren Kosten und Folgekosten insgesamt vom Antragsteller zu tragen sind.■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [387]

## Durchführung von Beschlüssen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Nach dem seit dem 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht trifft die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer nicht mehr den Verwalter, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 8.6.2018 - V ZR 125/17, ZMR 2018, 777 = BGHZ 219, 60 Rn. 15).

BGH, Urteil vom 16.12.2022 - V ZR 263/21

### Der Fall:

Die Eigentümer beschlossen: „Die Eigentümerversammlung beauftragt die Eigentümergemeinschaft vertreten durch den Verwalter, drei Angebote für die Erneuerung der Terrassentür (...) einzuholen.“

Der damalige Verwalter setzte den Beschluss in der Weise um, dass in der Wohnung des Betroffenen eine Terrassentür mit einer 10 cm hohen Türschwelle eingebaut wurde; diese konnte nicht von außen abgeschlossen werden. Der Betroffene ist mit dieser Ausführung nicht einverstanden. Sein Antrag zu beschließen, dass der Verwalter den Auftrag zum Einbau einer ebenerdigen und abschließbaren Außentür erteilt, wurde abgelehnt.

Der Hauptantrag auf Beschlussersetzung ist darauf gerichtet, durch das Gericht anstelle der Eigentümerversammlung aus den dem Verwalter vorliegenden Vergleichsangeboten über eine abschließbare Außentür (Terrassentür) ein Angebot auszuwählen und den Verwalter mit der Umsetzung zu beauftragen.

Mit dem Hilfsantrag erstrebt er eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entscheidung, nach welcher die notwendigen und gebotenen Schritte unternommen werden,

um die 2017 eingebaute Tür durch eine Terrassentür zu ersetzen, die von ihren Maßen und Sicherheitsstandards mindestens der ursprünglich vorhandenen Tür entspricht.

### Das Problem:

Wurde der gefasste Beschluss richtig umgesetzt? Wenn NEIN: Ist nach dem 30.11.2020 der Verwalter (noch) der richtige Anspruchsgegner?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Begriff der Erneuerung impliziert, dass die neue Tür in ihren Maßen und in ihrer Funktionalität der alten Tür zu entsprechen hat. Zudem soll der optische Eindruck erhalten bleiben.

Weil die in Vollziehung des Beschlusses vom 31.1.2017 eingebaute Tür über eine Schwelle verfügt und nicht abschließbar ist, entspricht sie in ihrer Funktionalität und Maßen nicht der alten Tür; der optische Eindruck wurde verändert. Das bedeutet, dass der Verwalter den Beschluss nicht ordnungsgemäß umgesetzt hat. Der Umstand, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäß umgesetzt worden ist, verhilft dem Hauptantrag aber nicht zum Erfolg.

Allerdings hat der Betroffene einen Anspruch darauf, dass dieser Beschluss ordnungsgemäß vollzogen wird.

Er erstrebt hier aber eine gerichtliche Ersetzung seines mehrheitlich abgelehnten Beschlussantrags und damit eine Änderung des Beschlusses vom 31.1.2017 über die Erneuerung der Terrassentür. Auf eine solche geänderte Beschlussfassung hat er keinen Anspruch.

Aber für den Betroffenen besteht ein

Bedürfnis, den Beschluss vom 31.1. 2017 teilweise dahingehend klarstellen zu lassen, dass die zu erneuernde Terrassentür ebenerdig und von außen abschließbar sein soll, weil das der Rechtslage entspricht und über die Auslegung des Beschlusses Streit besteht. Zweifel an der Rechtslage kommen durch einen deklaratorischen Beschluss mit diesem Inhalt nicht auf.

### Praxis-Tipp:

Für einen auf die ordnungsgemäße Beschlussumsetzung gerichteten Anspruch ist seit 1.12.2020 das neue materielle Recht maßgeblich, das heißt die GdWE ist dann passivlegitimiert.

Bei Alt-Verfahren wäre die GdWE an ein beschlussersetzendes Urteil analog § 48 Abs.5 WEG gebunden.

Das Ermessen der Wohnungseigentümer wird gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG früher wie heute bei der Beschlussersetzung vom Gericht – hier nur klarstellend – ausgeübt. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [389]

## Fristgebundene Anfechtungs- und fristungebundene Nichtigkeitsklage gegen die richtige Prozesspartei

Werden in einer nach dem 30.11.2020 bei Gericht eingegangenen Beschlussmängelklage entgegen § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte bezeichnet, kann die Klage nur dann als gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gerichtet zu verstehen sein, wenn sich ein entsprechender Wille zweifelsfrei aus dem übrigen Inhalt der Klageschrift ergibt. Für eine solche Annahme genügt nicht bereits die Nennung des Verwalters im Anschluss an die Parteibezeichnung.

BGH, Urteil vom 13.01.2023 - V ZR 43/22

### Der Fall:

Die anfechtenden Eigentümer wenden sich gegen die in der Eigentümerversammlung vom 14.12.2020 gefassten Beschlüsse, die die geänderte Ausführung einer Geländerkonstruktion im Zusammenhang mit einer zuvor beschlossenen Instandsetzung zusammenhängender Dachterrassenflächen zum Gegenstand haben.

In der am 13.1.2021 bei Gericht eingegangenen Klage wurden die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte und die Verwalterin als Zustellungsbevollmächtigte benannt. Am 11.2.2021 wurde noch vor Zustellung der Klage klagestellt/korrigiert, dass Beklagte jetzt die GdWE sei.

### Das Problem:

Kommt eine fristwahrende Rubrumsberichtigung in Betracht? Wahrt eine gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete unzulässige Klage die Fristen des § 45 Satz 1 WEG? Sind hier sowohl Anfechtungs- als auch Nichtigkeitsgründe zu prüfen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die in der Klageschrift als Beklagte benannten übrigen Wohnungseigentümer sind regelmäßig Partei. Eine Auslegung dahin, dass sich die Klage entgegen der Parteibezeichnung gegen die GdWE richtet, kommt nur ausnahmsweise in Betracht. Bereits aus der Klagebegründung, nach der die Parteien „Mitglieder der Eigentümergemeinschaft (GdWE)“ sind, folgt, dass die GdWE nicht selbst Partei sein kann, sondern die übrigen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Kläger verklagt werden sollten.

Eine Beschlussanfechtungsklage, die nach dem 30.11.2020 eingeht und gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet ist, wahrt die Klagefrist gemäß § 45 Satz 1 WEG nicht; eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 45 Satz 2 WEG i.V.m. §§ 233 ff. ZPO kommt bei einer anwaltlich vertretenen Partei nicht in Betracht.

Da die Anfechtungskläger die Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG versäumt haben, sind nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen (vgl. BGH, Urteil vom 27.11.2020 - V ZR 71/20, NJW-RR 2021, 667 Rn. 31). Auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1.12.2020 haben Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage nämlich denselben Streitgegenstand; einzelne Beschlussmängel sind nur Teile des einheitlichen Streitgegenstands. Der vorgebrachte Nichtigkeitsgrund liegt indes nicht vor. Beschlusskompetenz für die Instandsetzung (heute: Erhaltung) der zusammenhängenden Dachterrassenflächen einschließlich des umlaufenden Geländers bestand. Die Frage, ob die beschlossene Ausführungsvariante die Ausübung des Sondernutzungsrechts erschwert, weil das Geländer evtl. nicht mehr am Außenrand

der Sondernutzungsfläche, sondern etwas weiter innen errichtet werden soll, betrifft die ordnungsmäßige Verwaltung und wäre nur im Rahmen der - fristgebundenen - Beschlussanfechtung zu überprüfen gewesen.

### Praxis-Tipp:

Wer immer noch die beklagte Partei nicht richtig oder gar überhaupt nicht in seiner Beschlussmängelklage bezeichnet, ist mit Anfechtungsgründen nach Umstellung der Klage auf die GdWE ausgeschlossen, wenn dies mehr als einen Monat nach der Beschlussfassung erfolgte.

Eine fristwahrende Rubrumsberichtigung scheidet im Regelfall aus. Ein Parteiwechsel ist zwar dann noch möglich, aber eben nicht fristwährend. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [390]

## Müllmanagementsystem: Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots?

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter - im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses - eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses - beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen - möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

BGH, Urteil vom 25.1.2023 – VIII ZR 95/20

### Der Fall:

2010 beauftragte die Vermieterin ein externes Unternehmen mit der Erbringung von Leistungen im Rahmen eines sog. Müllmanagementsystems, das u. a. die Nachsortierung des Abfalls (u.a. die Aus-sortierung von mit dem „grünen Punkt“ versehenem Abfall), den Betrieb eines die Restabfallmenge pro Haushalt erfassenden Chipsystems, die Reinigung der Mülltonnenstandplätze und die Entfernung von Beistellungen umfasste.

Die von der Vermieterin mit den klagenden Mietern nach Abschluss dieses Dienstleistungsvertrags geschlossenen Form-larmietverträge enthalten übereinstimmend eine Regelung, wonach die Kosten für die Abfallentsorgung sowohl nach der

Quadratmeterzahl als auch dem individuellen Verbrauch je Wohneinheit unter Berücksichtigung einer wöchentlichen Mindestmenge von 20 Litern Restmüll für jeden Haushalt in Anlehnung an die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf auf die Mieter umgelegt werden sollen.

### Das Problem:

Dürfen die Kosten für das Müllmanagement als Betriebskosten im Rahmen der Mietverhältnisse auf Mieter umgelegt werden? Bestehen Rückzahlungsansprüche der bezogen auf das Müllmanagement für die Jahre 2016 bis 2018 abgerechneten Kosten?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Vermieterin kann nach den zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen die im Streit stehenden Kosten für das Müllmanagement grundsätzlich als Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB und dem Betriebskostenkatalog - hier: § 2 Nr. 8 - gemäß der dazu erlassenen BetriebskostenVO vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) auf die Mieter umlegen. Die Kosten für die von der externen Dienstleisterin darüber hinaus vorgenommene Reinigung der Mülltonnenstandplätze sind ebenfalls umlagefähig, wobei dahingestellt bleiben kann, ob es sich hierbei um Kosten nach § 2 Nr. 9 oder Nr. 10 Betriebskosten-VO handelt.

Die Vermieterin trifft gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB gegenüber ihren Mietern die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesen zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (Wirtschaftlichkeitsgrundsatz).

Da der Mieter seinen Anspruch auf eine - einheitlich zu betrachtende - vermeintliche Pflichtverletzung der Vermieterin stützt, trägt er für deren Vorliegen insgesamt die Darlegungs- und Beweislast. Genau dies ergibt sich aus dem allgemeinen zivilprozessualen Grundsatz, wonach jede Partei die für sie günstigen Tatsachen darzulegen und zu beweisen hat.

### Praxis-Tipp:

Das Nachsortieren des Mülls dient oft auch der Vorbeugung und Verhinderung von zum Teil bußgeldbewehrten Fehlfüllungen der Abfallbehälter.

Hierdurch lässt sich auch bei Nichtaus-schöpfen der Maximalbefüllung der Müllgefäße die Beauftragung eines Müllmanagementsystems rechtfertigen. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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