

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [391]

Installation von Mini-Solaranlage bzw. Balkonkraftwerk

Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Zustimmung zur Montage eines Balkonkraftwerks.

Die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Balkon stellt eine nicht privilegierte bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung der Mehrheit der anderen Wohnungseigentümer bedarf.

AG Konstanz, Urteil vom 9.2.2023, Az. 4 C 425/22

Der Fall:

Der Mieter der Wohnungseigentümer hat mit deren Zustimmung, jedoch ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer, an der Außenseite des Balkons eine Mini-Solaranlage / ein Balkonkraftwerk angebracht bzw. anbringen lassen. Das Modul hat eine Fläche von 168 cm x 100 cm und ist an einen Wechselrichter angeschlossen.

Auf der Eigentümerversammlung vom 04.10.2022 wurde unter TOP 2 mehrheitlich beschlossen: „Der Verwalter wird ermächtigt und beauftragt, alle rechtlichen Mittel gegen die rechtswidrigen baulichen Veränderungen (Aufhängen von Sonnenkollektoren an Balkonbrüstungen) durch die Eigentümer X und Y/Z zu ergreifen.“

Unter TOP 3 wurde mehrheitlich gegen die nachträgliche Genehmigung dieses Balkonkraftwerkes gestimmt.

Ein Balkonkraftwerk einer anderen Einheit wurde zwischenzeitlich entfernt. Auch wurde die klägerische Anlage im Hinblick auf diesen Prozess vorübergehend entfernt.

Das Problem:

Kann der Wohnungseigentümer für seinen Mieter gegenüber der WEG (oder GdWE) durchsetzen, dass an der Außenseite des

Balkons eine Photovoltaikanlage angebracht werden darf?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Negativbeschluss zu TOP 3 verstößt weder gegen die ordnungsmäßige Verwaltung (§§ 19 Abs. 1, 18 Abs. 2 WEG) noch sonst gegen Gesetze. Die Klägerinnen haben keinen Anspruch auf Genehmigung des Balkonkraftwerkes. Daher war auch der Beschlusseretzungsantrag abzuweisen. Da der Ermächtigungsbeschluss zu TOP 2 ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und bestimmt genug ist, ist die Klage auch insoweit unbegründet.

§ 20 Abs. 1 WEG enthält eine sog. Bausperre für bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der Eigentümer. Eine solche Veränderung stellt die Montage einer Photovoltaikanlage dar (OLG Köln NZM 2002, 1033). Ein Eingriff in die Substanz ist hierzu nicht erforderlich. Die Anlage wurde daher illegal angebracht.

Es besteht auch keine Ermessensreduzierung auf Null, d. h. die Zustimmung zu der Anlage ist nicht die einzig vertretbare Möglichkeit: Es ist irrelevant, dass die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet wird oder einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen (nicht) unbillig benachteiligt werden.

§ 20 Abs. 4 WEG soll nicht dem veränderungswilligen Eigentümer unterstützen, sondern stellt im Gegenteil eine Veränderungssperre dar. Er besagt, wann eine bauliche Umgestaltung keinesfalls erfolgen darf (Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 20, Rn. 147, Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1008).

Auch aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG kann

nicht hergeleitet werden, dass über die privilegierten Wall-Boxen hinaus eine Photovoltaikanlage außen am Balkon angebracht werden darf.

Auch kann keine analoge Anwendung von § 20 Abs. 2 S. 1 (und insbesondere dort Nr. 2) WEG erfolgen. Rechtspolitische Erwägungen, so überzeugend sie sein mögen, genügen nicht. Für den Gesetzgeber wäre es möglich gewesen, in § 20 WEG einen eigenen Absatz „Klimaschutz“ als allgemein privilegiert aufzunehmen. Stattdessen blieb es bei dem in keinerlei inneren Zusammenhang stehenden Sammelsurium von § 20 Abs. 2 S. 1 WEG.

Praxis-Tipp:

Der Wohnungseigentümer sollte nie ohne vorherige Genehmigung in Form eines einfachen Mehrheitsbeschlusses selbst oder durch Dritte bauliche Veränderungen vornehmen. Jüngst hat der BGH mit Urteil vom 17.03.2023 - V ZR 140/22 einen solchen Beschlusszwang bejaht. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [394]

„Beschlusszwang“ bei der Baulichen Veränderung?

Der BGH hat sich am 17.03.2023 mit dem neuen Wohnungseigentumsrecht befasst und entschieden, dass ein Wohnungseigentümer, der eine in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene bauliche Veränderung vornehmen will, einen Gestattungsbeschluss notfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeiführen muss, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird.

BGH, Urteil v. 17. März 2023, Az. V ZR 140/22

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG mit zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück. Nach der Gemeinschaftsordnung von 1971 bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach dem Gesetz, wobei jedem Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht an dem an die jeweilige Haushälfte anschließenden Gartenteil zusteht.

Ausweislich einer späteren Ergänzung der Teilungserklärung sind sie insoweit allein für Reparaturen und Instandhaltungen verantwortlich und kostenpflichtig. Die Beklagten beabsichtigen gegen den Willen der Klägerin den Bau eines Swimmingpools in der von ihnen genutzten Hälfte des Gartens.

Nachdem die Beklagten mit dem Bau des Swimmingpools begonnen hatten, hat die Klägerin Unterlassungsklage erhoben, die bei Amts- und Landgericht Erfolg gehabt hat.

Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollten die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 gibt es neue Regeln zur baulichen Veränderung (siehe auch BEIRATAktuell Ausgaben 63/64). Dem Gesetzgeber war besonders wichtig, dass jede bauliche Veränderung beschlossen werden muss.

Hierzu steht in den Gesetzesmaterialien klar und deutlich:

„Insbesondere wird klargestellt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird (...)“ - vgl. SEHR, Die WEG-Reform 2020, S. 551.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Revision wurde zurückgewiesen. Das Landgericht hat der Unterlassungsklage zu Recht stattgegeben.

Dabei ist es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entsprechend davon ausgegangen, dass die Prozessführungsbefugnis der Klägerin fortbesteht, da die Klage noch unter dem alten Recht erhoben worden ist.

Im Ausgangspunkt steht der Klägerin ein Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB zu. Bauliche Veränderungen müssen nämlich gemäß § 20 Abs. 1 WEG durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet werden. Daran fehlt es hier.

Die Wohnungseigentümer haben das Beschlusserfordernis auch nicht gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG abbedungen. Diesem Unterlassungsanspruch können die Beklagten einen eventuellen Anspruch auf

Gestattung der baulichen Veränderung gemäß § 20 Abs. 3 WEG nicht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) entgegenhalten. Zwar kann gemäß § 20 Abs. 3 WEG jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind oder wenn kein anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird.

Die fehlende Beeinträchtigung der Klägerin und damit einen Gestattungsanspruch der Beklagten musste der Bundesgerichtshof für die Revisionsinstanz unterstellen, weil das Landgericht diese Frage offengelassen und keine Feststellungen insbesondere zu der Grundstücksgröße und den baulichen Verhältnissen vor Ort getroffen hatte. Auch wenn ein bestehender Gestattungsanspruch unterstellt wird, muss die Gestattung durch Beschluss der Wohnungseigentümer erfolgen.

Praxis-Tipp:

Die Regeln sind klar: Jede Bauliche Veränderung bedarf zwingend eines Beschlusses! ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [392]

Geruchsbelästigungen der Mitwohnungseigentümer durch Grillen!

Der von Geruchsbelästigungen betroffene Wohnungseigentümer kann verlangen, dass sein Mitwohnungseigentümer auf der Terrasse seiner Wohnung im EG nicht an zweiaufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende, also am Samstag und dem darauffolgenden Sonntag oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt nicht mehr als viermal im Monat grillt.

LG München I, Urteil vom 1.3.2023, Az. 1 S 7620/22

Der Fall:

Der Eigentümer der EG-Wohnung wurde vom Miteigentümer der Wohnung im 2. OG u.a. darauf in Anspruch genommen, dass dieser das Grillen (Elektrogrill) im Garten oder auf der Terrasse, soweit die Häufigkeit über ein mehr als 5-maliges Grillen im Jahr hinausgeht, hilfsweise soweit die Häufigkeit über ein mehr als 2-maliges Grillen im Monat hinausgeht, unterlässt. Eine Unterlassungserklärung wurde nicht abgegeben.

Das Problem:

Ist das Grillen und sind die hierdurch verursachten Beeinträchtigungen durch Rauch und Essensgerüche in einem gewissen Umfang (wenn Ja: welchem?) als sozialadäquates Verhalten hinzunehmen und überschreiten daher insoweit das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß nicht?

Ist der Umstand, dass sich die durch das Grillen hervorgerufenen Gerüche nicht wesentlich von Gerüchen unterscheiden, die sonst beim Kochen entstehen, dann von Bedeutung?

Die Entscheidung des Gerichts:

Gem. § 14 Abs.2 Nr. 1 WEG und § 1004 Abs.1 BGB kann der Wohnungseigentümer des 2. OG von dem Miteigentümer im EG verlangen, dass dieser auf der Terrasse seiner Wohnung im EG nicht an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende, also am Samstag und dem darauffolgenden Sonntag oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt nicht mehr als viermal im Monat grillt, das Grillen auf der zu seiner Wohnung gehörenden Terrasse also unterlässt, soweit es diesen Rahmen überschreitet.

Da Vereinbarungen und Beschlüsse, die das Grillen innerhalb der GdWE regeln, nicht existieren, besteht ein Unterlassungsanspruch gem. § 14 Abs.2 Nr. 1 WEG i.V. mit § 14 Abs.1 Nr. 2 WEG nur insoweit und liegt damit auch eine Beeinträchtigung i.S. des § 1004 Abs.1 BGB nur insoweit vor, als es durch das Grillen im Bereich der zur EG-Wohnung gehörenden Terrasse oder Gartenfläche zu einer Beeinträchtigung des Sondereigentums im 2. OG kommt, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Ob das der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. In einem gewissen Umfang ist das Grillen als sozialadäquates Verhalten erlaubt und sind die damit einhergehenden Beeinträchtigungen durch Gerüche daher hinzunehmen. Wann das zulässige Maß überschritten ist und ein übermäßiges Grillen vorliegt, welches zu einer nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigung führt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgebend für die Beurteilung sind u.a. der Standort des Grills, die Häufigkeit des Grillens und das verwendete Grillgerät.

Der Umstand, dass sich die durch das

Grillen hervorgerufenen Gerüche nicht wesentlich von Gerüchen unterscheiden, die sonst beim Kochen entstehen, schließt eine Beeinträchtigung i.S. des § 14 Abs.2 Nr. 1 WEG und § 1004 Abs.1 BGB nicht aus.

Bei der Beurteilung ist vielmehr auch zu berücksichtigen, ob die Gerüche im Bereich des Sondereigentums im 2. OG dadurch deutlicher wahrnehmbar und daher störender sind, dass sich der Grill im Freien auf der zur EG-Wohnung gehörenden Terrasse befindet.

Für die Beeinträchtigung kommt es nicht darauf an, ob sich die Bewohner des 2. OG gerade zu Hause befinden.

Praxis-Tipp:

Die Gemeinschaft sollte mit einfachem Mehrheitsbeschluss bei Zerstrittenheit oder aufkommendem Streit das Grillen in zeitlicher Hinsicht einschränken durch präzise Regelungen, die auch die Entfernung des Grills von der Fassade des Gebäudes und die Art des Grillgeräts (Elektro-Grill oder Holzkohle-Grill) berücksichtigen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [393]

Hundeverbot in der WEG durch Beschluss?

1. Ein Beschluss über ein Verbot der Hundehaltung, der neben einer Ausnahme für in der Anlage vorhandene Tiere vorsieht, dass im Einzelfall die Gemeinschaft durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

2. Es ist nicht erforderlich, dass in dem Beschluss über das Hundehaltungsverbot bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft im Einzelfall die Hundehaltung genehmigt wird.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.03.2023
Az. 2-13 S 89/21

Der Fall:

Die Klägerin, Mitglied einer aus drei Personen bestehenden WEG, ficht mit der Klage einen Beschluss der Versammlung an.

Der Beschluss lautet, soweit für das Verfahren von Relevanz:

„Das Halten von Hunden ist nicht gestattet, es sei denn, die Mehrheit der Wohnungseigentümer fasst einen entsprechenden Beschluss, durch den die Hundehaltung ausnahmsweise gestattet wird. Sind für das Halten von Hunden alte Rechte vorhanden, so gelten diese nur so lange, wie das sich in der Gemeinschaft befindliche Tier noch lebt. Neuanschaffungen von Hunden unterliegen dem vorstehend geregelten Genehmigungsvorbehalt.“

Die Klägerin hält einen Hund und gibt an, sich ein Leben ohne Hunde nicht vorstellen zu können. Kontakt des Hundes zur Gemeinschaft bestehe nicht, sie trage ihn stets durch das Treppenhaus.

Das Problem:

Hat die WEG eine Beschlusskompetenz, ein Hundeverbot zu beschließen? Falls ja, in welchen Grenzen darf ein solcher Beschluss gefasst werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die WEG hat eine Beschlusskompetenz über ein Hundehaltungsverbot zu entscheiden. Durch den Beschluss, der eine Regelung der Hausordnung ist (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 WEG), wird die Nutzung des Gemeinschaftseigentums geregelt und nicht lediglich die Nutzung des Sondereigentums, wozu eine Beschlusskompetenz nicht besteht.

Der hier in Rede stehende Beschluss ist bei objektiv-normativer Betrachtung von der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gedeckt, denn er regelt mit der Hundehaltung einen Bereich der Nutzung des Sondereigentums, der bei der insoweit gebotenen typisierenden Betrachtungsweise üblicherweise Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum hat.

Denn wie der BGH in früheren Entscheidungen ausgeführt hat, liegt der Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum darin, dass Hunde Geräusche machen, die auch im Gemeinschaftseigentum wahrnehmbar sind. Zudem besteht die Gefahr der Verdreckung. Letztlich können sich Eigentümer oder deren Angehörige und Besucher durch den Kontakt mit dem Tier gestört fühlen.

Der hier gefasste Beschluss entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Beschluss greift, wie der BGH bereits entschieden hat, nicht in den Kernbereich der Wohnungseigentümer ein. Durch das Bestehen einer Beschlusskompetenz ist

allerdings nicht, wie der BGH ausdrücklich betont, die Frageentschieden, ob der Beschluss über das Verbot einer Hundehaltung im konkreten Einzelfall ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Ein grundsätzliches Verbot der Hundehaltung entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn zugleich sichergestellt ist, dass im Einzelfall eine Hundehaltung gleichwohl gestattet ist, wenn hierfür ein besonderes Interesse vorliegt. Dem trägt die vorliegend beschlossene Regelung hinreichend Rechnung.

Praxis-Tipp:

In der Entscheidung wird noch lesenswert ausgeführt: Im Bereich des Rechtes der Tierhaltung ist insoweit anerkannt, dass ein generelles Tierhaltungsverbot mangels Beschlusskompetenz nichtig ist, wenn es auch Tiere erfasst, von denen weder Geräusch- noch Geruchsbelästigungen in den Bereich des Gemeinschaftseigentums ausgehen und die Tiere den Bereich des Gemeinschaftseigentums nicht tangieren. Dies wird etwa für Zierfische, aber auch für Kanarienvögel und Kleinsttiere wie Schildkröten angenommen (...).

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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