

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [425]

## Änderung der Kostenverteilung bei Fenstern & Co.

Ein Beschluss, mit dem den Wohnungseigentümern die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der „zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren“ auferlegt werden, hält sich im Rahmen des weiten Ermessens der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.

LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 31.05.2023 - 2-13 S 91/22

### Der Fall:

Die WEG beschließt die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der zu einer Sondereigentumseinheit gehörenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren und die Finanzierung bzw. Kostentragung dieser Maßnahmen durch den jeweiligen Sondereigentümer.

Dieser wendet sich mit seiner Anfechtungsklage gegen die beschlossene Finanzierung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.

### Das Problem:

Hat die WEG eine Beschlusskompetenz, dass eine derart umfangreiche Änderung der Kostenverteilung beschlossen werden darf?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Inhaltlich sei der Beschluss nicht zu beanstanden und halte sich im Rahmen des weiten Ermessens, welches die Wohnungseigentümer im Rahmen des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG haben.

Seit dem 1.12.2020 hat die WEG ohnehin die Beschlusskompetenz, für einzelne

Kosten oder bestimmte Arten von Kosten oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.

Dabei müssen die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 19 Abs. 1 WEG eingehalten werden.

Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe.

Dabei dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirke.

Dies bedeute daher, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen.

Diesen Maßstäben halte der angefochtene Beschluss stand.

### Praxis-Tipp:

Im Januar 2024 wird sich auch der BGH mit dieser Thematik befassen und entscheiden. U. a. geht es um die Kostenverteilung bei Duplexparkern und Änderung der Kostenverteilung bei Fenstern. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [424]

## Beschluss über Jahresabrechnung: Keine Vorlage aller Einzelabrechnungen nötig

Eine ordnungsmäßige Beschlussfassung über die Jahresabrechnung setzt nicht voraus, dass die Wohnungseigentümer vorher jeweils Kenntnis von den jeweiligen Abrechnungsspitzen bzw. Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer genommen haben.

LG Koblenz, Urteil vom 19.12.2022 - 2 S 31/22 WEG

### Der Fall:

Die WEG stritt über Beschlüsse zur Anpassung bzw. Einforderung von Nachschüssen. Die Vorinstanz hat die Ansicht vertreten, dass zur ordnungsmäßigen Beschlussfassung die Vorlage der Einzelabrechnungen bzw. eine Information über die Abrechnungsspitzen der anderen Sondereigentumseinheiten erforderlich sei.

### Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 beschließt die WEG nur noch die Zahlungspflichten, d. h. die Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 WEG) und Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 WEG).

Ergibt sich daraus auch eine Verpflichtung, dass jeder Wohnungseigentümer die Zahlungspflichten der anderen Wohnungseigentümer kennt?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts blieb auch nicht wegen der Nichtvorlage der jeweils anderen Einzelabrechnungen unklar, worauf sich die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bezog. Denn die Beschlussfassung setzte nicht voraus, dass der jeweilige Wohnungseigentümer vorher jeweils Kenntnis von den

jeweiligen Abrechnungsspitzen bzw. Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer genommen haben musste.

Es bedurfte auch nicht der Vorlage einer Gesamtübersicht über die Abrechnungsspitzen/Beitragsanpassungen an alle Wohnungseigentümer, so wie die Klägerin meint, auch wenn dies zweifelsfrei wünschenswert gewesen wäre, oder einer Übersendung sämtlicher Einzelabrechnungen an alle Wohnungseigentümer (LG Dortmund, Urteil vom 30.06.2017 - 17 S 232/16, Rn. 32 = ZWE 2017, 455 - noch zum WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung).

Den Wohnungseigentümer oblag es auch, gemäß § 28 Abs. 2 WEG über die Einforderung der Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse zu beschließen (sogenannte Beschlusskompetenz).

### Praxis-Tipp:

Bereits nach altem Recht war eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen nicht notwendiger Bestandteil der Abrechnung (BGH, Urt. v 27.10.2017, V ZR 189/16).

Wichtig ist aber, dass der Beschluss über die Zahlungspflichten (z. B. Vorschüsse) hinreichend bestimmt formuliert wurde.



### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [423]

## Kein Anspruch auf die Genehmigung eines Split-Klimageräts

Ein Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf die Genehmigung zweier Split-Klimageräte. Pauschale Ausführungen zu den Folgen von Hitzebelastung können einen Anspruch aus § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG nicht begründen.

Zur hinreichenden Vorbefassung der Eigentümerversammlung bei Bezeichnung der konkret begehrten Geräte erst im Gerichtsverfahren.

LG Frankfurt/M.,  
Beschluss vom 14.08.2023, 2-13 S 5/23

### Der Fall:

Die Wohnungseigentümerin begehrt mit der Beschlusseretzungsklage die Erlaubnis zur Installation von zwei Klimaanlageanlagen mit Split-Technik, wobei im Laufe des Verfahrens beantragt wurde, konkrete Geräte zu gestatten und die Lage der Bohrungen in der Fassadenwand bezeichnet wurden.

Auf der Versammlung vom 1.11.2021 wurde ein Beschlussantrag abgelehnt, mit welchem ihr gestattet werden sollte, auf eigene Kosten zwei Klimageräte mit Wanddurchbrüchen zu installieren, wobei die Lautstärke laut Herstellerangaben 45-50 dB außen betragen sollte.

### Das Problem:

Besteht überhaupt ein Anspruch auf Gestattung? Sind die Vorschriften über privilegierte bauliche Veränderungen analog auf Klimageräte anwendbar? Muss zur späteren Konkretisierungen des ursprünglichen Antrags erst eine Diskussion auf der nächsten Versammlung stattfinden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Es fehlt bereits an einem Rechtsschutzbedürfnis, denn Gegenstand der Klageanträge sind nunmehr zwei konkrete Klimageräte. Hiermit ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) aber nicht vorbefasst worden.

Bei Angabe eines konkreten Modells hätten die Eigentümer ggf. einen abweichenden Beschluss dahingehend fassen können, dass ein Gutachten über die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen in den anliegenden Wohnungen einzuholen wäre. Die insoweit erforderliche Erforschung der Grundlagen für eine Beschlussfassung hat vor der Ermessensentscheidung der GdWE – nicht erst im Prozess - zu erfolgen.

Ein Anspruch auf den Einbau von Splitklimageräten besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Aus § 20 Abs. 3 WEG lässt er sich auch nicht herleiten. Es handelt sich nicht um nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigungen.

Das WEMoG hat insoweit den Handlungsspielraum der Mehrheit deutlich erweitert, zugleich aber Ansprüche einzelner Eigentümer auf Baumaßnahmen nur bezüglich weniger Einzelbereiche zugelassen. Sind diese nicht einschlägig, bleibt es bei dem Grundsatz, dass bauliche Veränderungen nur zulässig sind, wenn sie niemanden beeinträchtigen oder der Beeinträchtigte zustimmt.

Demzufolge genügt ein Eingriff in die bauliche Substanz oder eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes. Vorliegend muss bereits zur Verbindung des Außenteils mit dem Innenteil eine Durchbohrung der im gemeinschaftlichen

Eigentum befindlichen Daches erfolgen, bereits dies stellt einen Eingriff in die bauliche Substanz dar. Bereits der erforderliche Durchbruch von Wänden im Gemeinschaftseigentum stellt eine entsprechende Benachteiligung dar.

Es wäre Aufgabe der Bauwilligen gewesen, vor der Beschlussfassung darzutun, dass eine Lärmbeeinträchtigung unter allen Umständen ausgeschlossen ist. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Genehmigung von zwei Klimageräten aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes damit auch verbunden wäre, dass sämtliche anderen Wohnungseigentümer ebenfalls derartige Geräte anbringen dürfen. Auch die insoweit mögliche Addition von Lärmbeeinträchtigungen wäre zu berücksichtigen, wobei auch die Summierung in keinem Falle zu einem Nachteil führen dürfte.

### Praxis-Tipp:

Nur bei den 4 privilegierten baulichen Veränderungen des § 20 Abs.2 Nr. 1-4 WEG - demnächst evtl. auch für sog. „Balkonkraftwerke“ - sowie Bagatellbeeinträchtigungen besteht ein Anspruch auf Gestattung. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [422]

## Voraussetzungen für: Gestattung eines geplanten Wanddurchbruchs zur Verbindung von zwei Wohnungen

Ein Negativbeschluss zum Antrag auf Gestattung des geplanten Wanddurchbruchs genügt dem Erfordernis der Vorbefassung.

Ein Wanddurchbruch ist keine Bagatellmaßnahme; er beeinträchtigt die anderen Wohnungseigentümer, wenn der Bauwillige nicht nachweist, dass die Gebäudestatik nicht beeinträchtigt wird, weil es sich z.B. um eine Trockenbauwand handelt.

Die fehlende Beeinträchtigung muss bereits im Zeitpunkt der Beschlussersetzung durch Gutachten o.ä. bei geplantem Durchbruch einer Stahlbetonwand feststehen.

LG Itzehoe, Urteil vom 4. März 2022 – 11 S 37/20

### Der Fall:

Die Eigentümerin von zwei nebeneinanderliegenden Wohnungseigentumseinheiten beabsichtigte, einen Wanddurchbruch herzustellen, um die beiden Einheiten zu verbinden. Hintergrund hierfür war, dass der Ehemann der Klägerin erheblich pflegebedürftig war und in einer der beiden Wohnungseigentumseinheiten eine Pflegekraft wohnen und über eine Verbindung schnell zu dem in der benachbarten Einheit lebenden Ehemann der Eigentümerin gelangen können sollte.

### Das Problem:

Sind mit der beabsichtigten baulichen Veränderung in Form eines Durchbruchs von Wänden Nachteile in Form einer Beeinträchtigung der Statik und des Brandschutzes sowie einer Einschränkung des Versicherungsschutzes verbunden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Voraussetzungen für eine Beschlussersetzung (vgl. die neue Regelung in § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) liegen nicht vor.

Die Beschlussfassung am 15.07.2019 bezog sich auf den beabsichtigten Wanddurchbruch und hatte damit denselben Gegenstand wie das jetzige Klagebegehren. Insofern ist in dem ablehnenden Beschluss eine Vorbefassung der Eigentümer zu sehen.

Die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die begehrte Beschlussersetzung nach § 20 WEG liegen nicht vor.

Bei einem Wanddurchbruch handelt es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG.

Auch § 20 Abs. 3 WEG greift nicht. Es bleiben nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigungen außer Betracht.

Da es im Fall eines Wanddurchbruchs nicht auf das Einverständnis von bestimmten hierdurch beeinträchtigten Eigentümern ankommt, liegen die Voraussetzungen für die Gestattung einer solchen baulichen Veränderung nur vor, wenn hiermit insgesamt keine über das unvermeidliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen verbunden wären. Das ist nicht der Fall.

Ein maßgeblicher Nachteil ist nicht bereits darin zu sehen, dass ein Wanddurchbruch zur Verbindung von zwei Wohnungseinheiten die Abgeschlossenheit der betreffenden Wohnungen aufhebt. Ein Wanddurchbruch stellt aber einen Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG dar, wenn hiermit ein wesentlicher Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden ist.

Handelt es sich bei der Wand um keine

tragende Wand, so ist ein Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums nicht gegeben, da eine solche Wand im vertikal geteilten Sondereigentum der beiden betroffenen Wohnungseigentümer steht. Im vorliegenden Fall besteht die Wand aus Stahlbeton. Dieser Umstand spricht dafür, dass es sich um eine tragende Wand handelt. Bei tragenden Wänden, die im Gemeinschaftseigentum stehen, ist ein Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG nur dann zu verneinen, wenn es sich bei der baulichen Maßnahme um keinen wesentlichen Eingriff in die Substanz des Gebäudes handelt und hiermit keine Nachteile für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen werden.

### Praxis-Tipp:

Der bauwillige Eigentümer muss deshalb bereits im Vorfeld durch Vorlage von entsprechenden Gutachten den Nachweis erbringen, dass mit der beabsichtigten Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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