

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [469]

## Gehören Abwasserleitungen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Versorgungsleitungen sind, soweit sie sich im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, rechtlich als einheitliche Anlage anzusehen; zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören danach die Leitungen nicht nur bis zum Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zur ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.

Nichts anderes gilt für Entsorgungs-/Abwasserleitungen, selbst wenn es nicht für jede Abwasserleitung eine im Bereich des Sondereigentums gelegene Absperrmöglichkeit gibt.

AG Bautzen, Urteil vom 29.05.2024 - 23 C 5/23 WEG

### Der Fall:

Im Jahr 2021 kam es im Bereich der Wohnung des Klägers wiederholt zu Verstopfungen. Die Kosten der Ursachenermittlung und Beseitigung der Verstopfungen beliefen sich auf insgesamt 2.804,06 Euro.

Der Kläger behauptet, dass ihm sog. „individuelle Kosten“ angelastet worden seien, die sowohl nach Gesetz wie auch der Teilungserklärung mit einem anderen Verteilungsschlüssel, nämlich nach MEA auf alle Eigentümer hätten verteilt und nicht dem Kläger direkt zugewiesen werden dürfen.

Die Abwasserleitungsstränge stünden nach § 5 WEG im Gemeinschaftseigentum, eine konstitutive Zuordnung von wesentlichen Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung könne nicht erfolgen.

### Das Problem:

Gehören Abwasserleitungen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Ist es zulässig, Rohrreinigungskosten durch eine Einzelbelastung in der Jahresabrechnung nur mit einem Wohnungseigentümer abzurechnen?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage ist zulässig und hat in der Sache Erfolg.

Entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten war der gesamte Beschluss wegen fehlerhafter Zuweisung der strittigen Einzelposition an den Kläger anstelle der Verteilung nach MEA nach vollständig für ungültig zu erklären.

Vorliegend ist davon auszugehen, da die Abrechnung der Position „individuelle Zuweisung“ nach einem fehlerhaften Verteilungsschlüssel umgelegt worden ist. Bei Umlegung nach MEA hätte sich für den Kläger ein deutlich niedrigerer Nachschuss ergeben. Die fehlerhafte Verteilung dieser Kostenposition führt zwingend zu einem falschen Rechenergebnis auch in allen aus der Jahresabrechnung abgeleiteten Einzelabrechnungen und hat zur Folge, dass der Beschluss über die Genehmigung der Nachschüsse / Anpassung der Vorschüsse insgesamt für ungültig zu erklären ist.

Die streitgegenständliche Abwasserleitung steht im Gemeinschaftseigentum.

Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Mag sein, dass es nicht für jede

Abwasserleitung eine im Bereich des Sondereigentums gelegene Absperrmöglichkeit (z.B. Toilette) gibt. Die wesentlichen Aspekte - einheitliches Leitungsnetz, natürliche Betrachtungsweise, Notwendigkeit einer gemeinsamen Verfügungsbefugnis - gelten indessen in gleicher Weise.

### Praxis-Tipp:

Das Abwasserrohr wurde auch nicht durch die Teilungserklärung zu Sondereigentum gemacht.

Denn durch eine Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes, zu denen die innerhalb eines Gebäudes verlegten Leitungen zählen, nicht begründet werden.

Sofern die GdWE die Meinung vertritt, dass der Sondereigentümer die Rohrverstopfung verursacht hat, muss sie einen möglichen Schadenersatzanspruch letztlich einklagen, wenn der betroffene Wohnungseigentümer die entstandenen Kosten nicht erstattet. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [467]

## Bauliche Veränderung vs. Nutzungsbefugnisse im Gemeinschaftseigentum

Die Wohnungseigentümer können seit dem 1. Dezember 2020 eine bauliche Veränderung auch dann beschließen, wenn die Nutzungsbefugnis an dem dafür vorgesehenen Gemeinschaftseigentum dauerhaft nur dem bauwilligen Wohnungseigentümer zustehen soll (...).

Die Beschlusskompetenz für die Gestattung einer baulichen Veränderung besteht auch dann, wenn die Beschlussfassung dazu führt, dass die in einer Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist.

BGH, Versäumnisurteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 226/23

### Der Fall:

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wurde u. a. folgender Beschluss seitens des Klägers angegriffen:

„Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung von Gartenhütten im Allgemeingut für Fahrräder und Abstellen von Gartenwerkzeugen. Die Finanzierung erfolgt auf eigene Kosten der jeweiligen Eigentümer, die eine solche Gartenhütte auf dem Allgemeingut errichten möchten. Die Gartenhütten sollen rechts vom Haus ohne Fundament aufgestellt werden. Die Skizze zum Protokoll wird in die Beschlussfassung mit aufgenommen.

Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung würden als Entgelt für die Nutzung einen monatlichen Betrag in Höhe von EUR 10,00 pro Wohnung als Nutzungsentschädigung an die Eigentümer der Wohnung OG und EG überweisen. Die Eigentümer der Wohnung OG schließen sich dem Vorschlag an und würden ebenfalls monatlich EUR 10,00 als Nutzungsentschädigung an

die Wohnung DG und EG überweisen. Die Gartenhütte sollte in metallhellgrau und anthrazit sein. Flächenmaß ca. 261 x 182 cm, Höhe 206 cm.“

### Das Problem:

Im Jahr 2016 wurde eine Vereinbarung getroffen, wonach an der Stelle, an welcher jetzt die Gartenhütten errichtet werden sollen, Standorte für Müllplätze vorgesehen sind und nur hierfür genutzt werden dürfen. Fraglich ist daher, ob eine Beschlusskompetenz besteht, wenn an der Stelle, die für die Hütten vorgesehen ist, vereinbart ist, Mülltonnenstellplätze zu errichten.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beschlusskompetenz für die Gestattung einer baulichen Veränderung besteht auch dann, wenn die Beschlussfassung - wie hier - dazu führt, dass die in einer Vereinbarung vorgesehene Nutzung des Gemeinschaftseigentums faktisch nicht mehr möglich ist.

Würde die Beschlusskompetenz schon durch einen faktischen Widerspruch zu einer Vereinbarung in Frage gestellt, käme es darüber hinaus stets auf die durch Auslegung zu ermittelnde Reichweite der Vereinbarung und die Auswirkungen der baulichen Veränderung im Einzelnen an. Insgesamt führte dies zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit.

Richtig ist auch, dass ein im Widerstreit zu einer Nutzungsvereinbarung stehender Beschluss nicht der Eintragung in das Grundbuch bedarf, so dass ein Erwerber dem Grundbuch nicht entnehmen kann, dass die bauliche Veränderung eine aus dem Grundbuch ersichtliche Vereinbarung faktisch obsolet macht. Beschlüsse einer

baulichen Veränderung basieren auf einer gesetzlichen Öffnungsklausel und müssen daher nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Ein zutreffendes Bild über die aktuellen Rechtsverhältnisse in der GdWE erhält der Sondernachfolger deshalb nach wie vor nur durch die Durchsicht der nach § 24 Abs. 7 WEG zu führenden Beschlussammlung.

### Praxis-Tipp:

Der BGH betont in dieser Entscheidung ausdrücklich, dass hier nicht geklärt werden musste, ob der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sich um eine grundlegende Umgestaltung oder unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers (§ 20 Abs. 4 WEG) handelt, da der Beschluss nach Ablauf der Beschlussanfechtungsfrist angefochten wurde und daher nur Nichtigkeitsgründe zu prüfen waren. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [470]

## Wie muss eine hybride Eigentümerversammlung beschlossen werden?

Der Beschluss zur Ermöglichung der hybriden Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG) muss keine Vorgaben hinsichtlich der technischen Umsetzung der Online-Teilnahme enthalten.

Fehlen derartige Regelungen, hat der Einberufende - im Regelfall der Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) - über die Durchführung nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 10.10.2024 - 2-13 S 33/23 (nicht rechtskräftig)

### Der Fall:

Die Klägerin hatte folgenden Beschluss angefochten: „Wohnungseigentümer können an der Wohnungseigentümerversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und ihre Rechte über elektronische Kommunikation ausüben.“

### Das Problem:

Die Klägerin rügt in der Anfechtungsbeurteilung, dass sie kein Gerät habe, mit welchem sie auf elektronischem Wege an der Eigentümerversammlung teilnehmen könne. Zudem ist sie der Auffassung, dass die nähere Ausgestaltung der Online-Teilnahme im Beschluss zu regeln sei, der Beschluss sei zu unbestimmt. Dies betreffe insbesondere die Thematik der Nichtöffentlichkeit, den Datenschutz und die Frage, welche Rechte ganz oder teilweise im Wege der elektronischen Kommunikation ausgeübt werden können.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Ohne Erfolg wendet sich die Klägerin gegen den Beschluss zur Ermöglichung der hybriden Eigentümerversammlung. Eine

entsprechende Beschlusskompetenz sieht das Gesetz vor.

Soweit die Klägerin rügt, dass sie an einer virtuellen Versammlung nicht teilnehmen könne, da sie die technischen Geräte nicht besitze, so verhilft dies der Anfechtungsklage offensichtlich nicht zum Erfolg. Denn wie sich bereits aus dem Protokoll ergibt und auch im Beschlusswortlaut eindeutig niedergelegt ist, sollen keine reinen Onlineversammlungen stattfinden, die zudem zum Zeitpunkt der Beschlussfassung auch nicht statthaft waren.

Das Protokoll verweist im Vortext zu der Beschlussfassung ausdrücklich darauf, dass keinem Teilnehmer die Präsenzteilnahme verweigert werden kann.

Es wird daher eindeutig mit dem Beschluss den Eigentümern lediglich ermöglicht, an der Eigentümerversammlung ohne Anwesenheit vor Ort teilzunehmen. Nach Auffassung der Kammer begegnet es jedoch keinen rechtlichen Bedenken, wenn der Ermöglichungsbeschluss konkrete Vorgaben zur technischen Umsetzung nicht enthält (...). Fehlt es an derartigen Vorgaben, muss hierüber der Einberufende - im Regelfall der Verwalter - nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden. Dazu bedarf es keiner Delegation nach § 27 Abs. 2 WEG, sondern dies gehört zu den Aufgaben der für die Einberufung zuständigen Person bei der Einberufung der Versammlung.

Entgegen der Auffassung der Berufung muss der Beschluss auch nicht vorsehen, dass bei den späteren teilhybriden Eigentümerversammlungen die Nichtöffentlichkeit zu wahren und der Datenschutz einzuhalten ist. Beides ist selbstverständlich und unterliegt im Kern nicht der Disposition der Eigentümer.

### Praxis-Tipp:

Seit dem 17.10.2024 kann ergänzend zur hybriden Eigentümerversammlung mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen eine rein virtuelle Eigentümerversammlung eingeführt werden (vgl. § 23 Abs. 1a WEG). ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [468]

## Kompensationszahlung bei baulicher Veränderung?

Den Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, durch Beschluss Kompensationszahlungen festzulegen, die die Wohnungseigentümer, denen eine bauliche Veränderung gestattet wird, an die übrigen Wohnungseigentümer leisten sollen.

BGH, Versäumnisurteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 226/23

### Der Fall:

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wurde u. a. folgender Beschluss seitens des Klägers angegriffen:

„Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung von Gartenhütten im Allgemeingut für Fahrräder und Abstellen von Gartenwerkzeugen. Die Finanzierung erfolgt auf eigene Kosten der jeweiligen Eigentümer, die eine solche Gartenhütte auf dem Allgemeingut errichten möchten. Die Gartenhütten sollen rechts vom Haus ohne Fundament aufgestellt werden. Die Skizze zum Protokoll wird in die Beschlussfassung mit aufgenommen.

Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung würden als Entgelt für die Nutzung einen monatlichen Betrag in Höhe von EUR 10,00 pro Wohnung als Nutzungsentschädigung an die Eigentümer der Wohnung OG und EG überweisen. Die Eigentümer der Wohnung OG schließen sich dem Vorschlag an und würden ebenfalls monatlich EUR 10,00 als Nutzungsentschädigung an die Wohnung DG und EG überweisen. Die Gartenhütte sollte in metallhellgrau und anthrazit sein. Flächenmaß ca. 261 x 182 cm, Höhe 206 cm.“

### Das Problem:

Kann die GdWE durch Beschluss eine Entschädigung bzw. Kompensationszahlung

für die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen?

Hier gab es noch die Besonderheit, dass die Zahlungen direkt unter den Wohnungseigentümern stattfinden sollen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Den Wohnungseigentümern fehlt die Kompetenz, durch Beschluss Kompensationszahlungen festzulegen, die die Wohnungseigentümer, denen eine bauliche Veränderung gestattet wird, an die übrigen Wohnungseigentümer leisten sollen (...).

Auch wenn die bauwilligen Wohnungseigentümer freiwillig zahlen wollen, ändert dies nichts daran, dass das Gesetz eine Beschlusskompetenz für die Festlegung von Zahlungen der Wohnungseigentümer untereinander nicht vorsieht.

Dass beabsichtigt war, eine von dem üblichen Verteilungsschlüssel abweichende und von § 16 Abs. 2 Abs. 2 WEG gedeckte Kostenregelung zu treffen und eine Zahlungspflicht gegenüber der GdWE zu begründen, liegt bereits deshalb fern, weil es sich bei dem monatlichen Betrag von 10 EUR pro Wohnung nicht um Kosten i.S.d. § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG handelt, sondern um ein Entgelt für die Nutzung.

Die Kosten der Errichtung der Gartenhütten sollten - entsprechend der Vorschrift des § 21 Abs. 1 Satz 1 WEG - von den Bauwilligen getragen werden.

Auch wenn das Berufungsgericht annimmt, dass die Zahlung eine in der Praxis interessengerechte Lösung ermögliche, ändert dies aber nichts daran, dass die Wohnungseigentümer nicht die Kompetenz haben, im Beschlusswege Zahlungen der Wohnungseigentümer untereinander festzulegen.

### Praxis-Tipp:

Ob es überhaupt eine Beschlusskompetenz gibt, Kompensationszahlungen im Hinblick auf faktische Sondernutzungsrechte zu begründen kann, offenbleiben. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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