
**Der nachteilig betroffene
Wohnungseigentümer –
Wie ein Missverständnis bauliche
Veränderungen behindert**

**Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck**

Das Problem

- Wohnungseigentum gilt als **veränderungsfeindlich!**
- **Grund:** Zustimmungserfordernis bei baul. Veränderungen
 - § 22 Abs. 1 WEG: Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.
 - § 14 Nr. 1 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;

Die Fragestellung

- Kurzformel der Praxis: Bauliche Veränderungen des gem. Eigentums bedürfen der Zustimmung aller Betroffenen
 - Für das (nachteilige) Betroffensein gelten sehr geringe Anforderungen
- Drohende Gefahr: „Versteinerung“ von WE-Anlagen
 - In größeren Anlagen gilt: „Einer stimmt immer nicht zu!“
- Gesetzgeber wollte durch § 22 Abs. 2 WEG gegensteuern
 - Modernisierungstatbestand zum 1.7.2007 eingeführt
- Problem: Doppelt qualifizierte Mehrheit oft nicht erreichbar
- Damit fällt der Blick wieder auf § 22 Abs. 1 WEG und die entscheidende Frage lautet:
 - **Kommt es für den Anspruch des Einzelnen wirklich darauf an, ob alle nachteilig Betroffenen zustimmen?**
- Viele Gerichte meinen Ja. Hierzu drei aktuelle Beispiele zum Thema Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge.

LG München I v. 21.1.2016 -36 S 2041/15 WEG

- Gestritten wurde über einen Negativbeschluss zum Antrag:
Die Eigentümerversammlung genehmigt dem Miteigentümer ... die Installation einer Steckdose beim Tiefgaragenstellplatz ... Die Maßnahmen werden sach- und fachgerecht durchgeführt, die Verlegung der Leitung soll ausgehend vom Verteiler beim Stellplatz ... mit einem separaten Stromzähler bis zum Stellplatz ... gezogen werden. Der Verlauf des Kabels soll ... Montiert wird die Steckdose ... Alle Kosten hinsichtlich der Anbringung sowie des Unterhalts der Steckdose gehen zu Lasten des Eigentümers Der Stromverbrauch wird gemäß Ableseergebnis vom Verwalter mit dem betreffenden Eigentümer abgerechnet. Die Belastung erfolgt durch Umbuchung über die Jahresabrechnung. Im Falle des Verkaufs des Stellplatzes ist der Rückbau sach- und fachgerecht durchzuführen bzw. der Rechtsnachfolger in die Maßgaben einzubinden.
- Die Mehrheit lehnte das ab.

LG München I v. 21.1.2016 -36 S 2041/15 WEG

- Das AG München hob den Beschluss auf
 - Der Einzelne habe Anspruch auf Zustimmung
- Das LG München I sah das anders
- Es bejaht eine baul. Veränderung, die die Übrigen über das iSv § 14 WEG zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt, weil:
 - die Leitungen Gemeinschaftseigentum würden und die Eigentümer daher die Instandhaltungsverpflichtung und die damit verbundenen Risiken trügen;
 - sie bei der zu ändernden Kostenverteilung ferner das Risiko trügen, inwieweit ein Einzelfall nach § 16 Abs. 4 WEG vorliegt und welche zukünftigen Instandsetzungsmaßnahmen davon umfasst sind;
 - sie damit rechnen müssten, dass angesichts der Größe der WEGem mehrere Eigentümer einen entsprechenden Antrag stellen werden und bei Zustimmung dann eine Vielzahl an Kabeln und Zuleitungen zu einzelnen Stellplätzen erstellt werden müssten.
- Darauf müssten sich die übrigen Eigentümer nicht einlassen.

AG Schöneberg v. 9.4.2015 - 771 C 87/14

- Gestritten wurde hier über einen Beschluss, der einen Eigentümer zum Rückbau einer Ladestation aufforderte
 - Dieser hielt den Beschluss für rechtswidrig und focht ihn an, weil er sich berechtigt sah, die Ladebox anzubringen
 - Vorausgegangen war eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinschaft
 - Ein Beschluss wurde aber nicht gefasst
- Das AG wies die Anfechtungsklage ab
- Die übrigen Eigentümer seien mangels Zustimmung nicht zur Duldung verpflichtet
- Über die Durchsetzung der Beseitigungsansprüche könne beschlossen werden (sog. Vergemeinschaftung), weshalb der Beschluss rechtmäßig sei

AG Schöneberg v. 9.4.2015 - 771 C 87/14

- Die maßgeblichen Argumente des Gerichts:
 - Ein Nachteil bestehe jedenfalls darin, dass jeder andere Wohnungseigentümer das gleiche Recht auf Zustimmung zu einer vergleichbaren baulichen Veränderung in Anspruch nehmen könnte und es dann aller Voraussicht nach zu Unzuträglichkeiten kommen könnte;
 - Die vorgenommene Veränderung könne dazu führen, dass eine weitere Veränderung nicht mehr als Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks anzusehen wäre;
 - Streitigkeiten und gerichtliche Auseinandersetzungen mit Nachahmern seien nicht auszuschließen

AG Mitte v. 19.3.2018 - 26 C 55/17

- Auch hier wurde um die Ablehnung eines Beschlussantrags gestritten, nämlich:
die Eigentümerversammlung möge beschließen, dem jeweiligen Sondereigentümer der Einheit xxx die Vornahme einer baulichen Veränderung, nämlich der Errichtung einer Ladestation für einen Elektro-Pkw zu genehmigen.
- Das AG wies die Anfechtung zurück
- Der Einzelne habe keinen Anspruch auf Zustimmung
- Wegen der Betroffenheit des Gemeinschaftseigentums und weil es sich um eine bauliche Veränderung handele, müssten vorliegend alle Wohnungseigentümer zustimmen
- **Was ist von diesen Entscheidungen zu halten?**

Die Gerichte machen folgenden Fehler:

- Ob der Einzelne die Duldung oder zumindest die Fassung eines Genehmigungsbeschlusses verlangen kann, obwohl zumindest einzelne Eigentümer nicht zustimmen, muss durch eine zweistufige Prüfung festgestellt werden:
- **Stufe 1:** Erleidet der nicht Zustimmende einen Nachteil?
 - = jede konkrete und objektive nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung; nur ganz geringfügige bleiben außer Betracht (BGH, st. Rspr.)
- **Stufe 2:** Ist dieser Nachteil bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich?
 - Viele Gerichte gehen darauf **gar nicht** gesondert ein
 - Sie meinen wohl, es sei evident, dass die Nachteile nicht unvermeidlich sind (wohl weil das Laden eines Elektrofahrzeugs [noch] nicht zu einem geordneten Zusammenleben gehört)
 - Dabei wird Folgendes übersehen:

Abwägungserfordernis

- Die 2. Stufe zwingt zur **umfassenden Interessenabwägung!**
- Dazu etwa BGH v. 13.1.2017 – V ZR 96/16 Rn. 15: Ob der Nachteil das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß übersteigt, ist durch **Abwägung der beiderseits** (grundrechtlich) **geschützten Interessen** zu entscheiden
 - Zu den besonders geschützten Interessen gehören etwa die Barrierefreiheit und die Informationsfreiheit (Parabolantennen)
- Aktuell dazu ferner BGH v. 20.7.2018 - V ZR 56/17 Rn. 28
 - Ob der Anbau einer Jalousie von der Zustimmung der übrigen WEer abhängt, richte sich auch danach, ob angesichts der großen, nach Südosten ausgerichteten Fenster ein besonderes Interesse des einzelnen Eigentümers an einem Wärmeschutz besteht
 - **Kurz gesagt:** Je gewichtiger das Interesse an der Änderung, je größer die Beeinträchtigung, die die Übrigen hinnehmen müssen

Ebenso sieht es das herrschende Schrifttum

- **Bärmann/Merle**, 14. Aufl. 2018, § 22 Rn. 176: „... ist bei der Frage, ob eine Beeinträchtigung über dieses Maß (gemeint ist § 14 Nr. 1 WEG) hinausgeht, zu berücksichtigen, welche Interessen die beteiligten WEer verfolgen ...“
- **BeckOGK/Karkmann**, § 22 WEG Rn. 21.1: „Die fallbezogene Abwägung der grundrechtlich geschützten Interessen findet bereits bei der Prüfung statt, ob das „bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlichen Maß“ überschritten ist ...“
- **Hügel/Elzer**, 2. Aufl. 2018, § 22 Rn. 42: „Die Gerichte sind also gehalten, bei der Auslegung und Anwendung die jeweils betroffenen Grundrechte zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen (s. dazu auch BVerfG v. 6.10.2009 - 2 BvR 693/09 Rn. 19).“

Was bedeutet das für die Eingangsfrage?

- Sie lautete: Kommt es für den Anspruch des Einzelnen wirklich darauf an, ob alle nachteilig Betroffenen zustimmen?
- **Antwort:** Auf die Zustimmung der Betroffenen kommt es dann nicht an, wenn deren Nachteil zwar nicht ganz unerheblich ist, aber im Verhältnis zum Veränderungsinteresse doch geringer wiegt.
 - Die damit verbundene Abwägung ist im Einzelfall schwierig und deren Ausgang schwer vorherzusagen.
 - Sie wird aber von den Gerichten z.T. – etwa in den drei genannten Fällen – gar nicht erkennbar durchgeführt.
 - Das gilt nicht nur für die Einrichtung von Ladestationen. Auch bei anderen Änderungswünschen macht man es sich oft zu einfach.

Offene Frage (und eigene Antwort):

- Sind neben grundrechtlich geschützten Positionen des Einzelnen auch andere Belange, wie z.B. der Umwelt- und Klimaschutz, in die Abwägung einzubeziehen?
- Meines Erachtens schließt § 14 Nr. 1 WEG nicht nur das geordnete Zusammenleben mit Personen ein, die in ihrer Mobilität eingeschränkt oder auf besondere Informationsquellen angewiesen sind (Grundrechtsschutz).
- Geradezu **erst Recht** muss das Zusammenleben mit Personen berücksichtigt werden, deren Anpassungsbedürfnis nicht allein auf Eigeninteresse fußt, sondern durch den Wunsch zumindest mitgetragen wird, **die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten**.
 - Dass Elektrofahrzeuge dazu ein probates Mittel sind, ist gleichsam politische Vorgabe und vom Richter nicht in Frage zu stellen!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!