



Online-Seminar:

**WEGspezial: Privilegierte Maßnahmen
nach der WEG-Reform und ihre
Umsetzung**

RA Helge Schulz

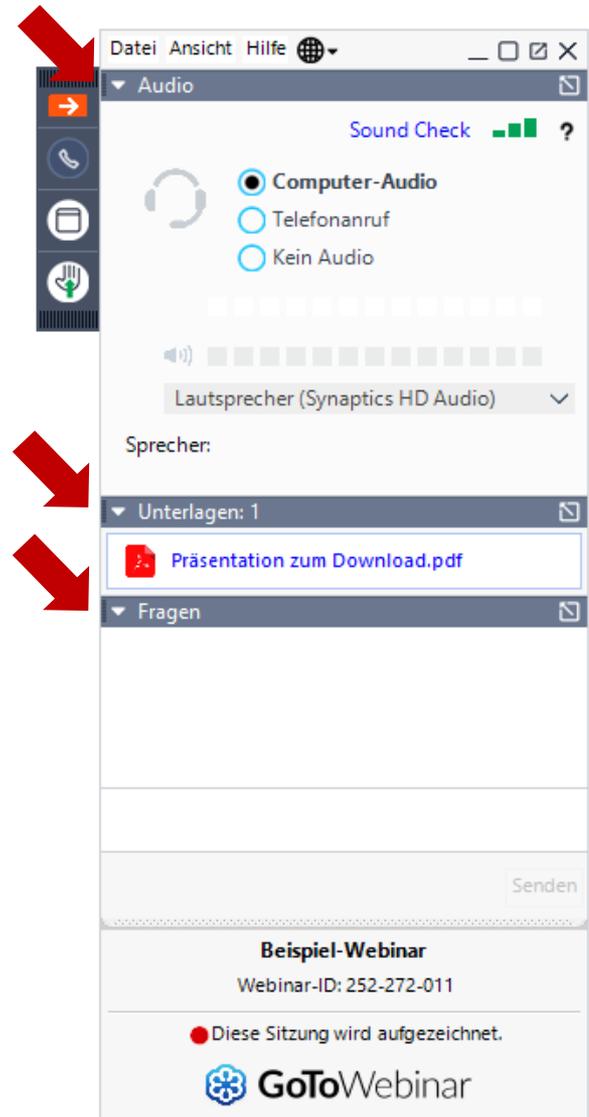
16. November 2020

Technische Hinweise für Teilnehmer: Ihr Bedienpanel

Auf der rechten Seite öffnet sich Ihr Bedienpanel mit folgenden Funktionen:

- Ihre Audioeinstellungen
- Unterlagen zum Download
- Fragen/Chat-Funktion
- Stichwort zur Anwesenheitskontrolle: Bitte ins Fragefenster eingeben.

Die einzelnen Funktionen öffnen Sie, indem Sie auf die kleinen weißen Pfeile klicken.



privilegierte Maßnahmen

- Voraussetzungen und Grenzen der privilegierten Maßnahmen
- Beschlussfassung
- Mehrheitsverhältnisse
- Kostenverteilung
- Durchsetzungsrecht einzelner Eigentümer

privilegierte Maßnahmen

Beiratsmitglied B versucht seit Jahren, Ladestationen für E-Autos in der WEG installieren zu lassen.

2018 stellte er den Antrag, dass die WEG diese errichten lässt - bekam aber keine Mehrheit zusammen.

2019 bat er die Eigentümer um Zustimmung, ihm selbst den Einbau zu gestatten – wieder erfolglos.

Nun hört er, dass der Einbau der Ladestationen nach dem neuen WEG viel leichter wird – und ruft den Verwalter an.

Woran scheiterten Ladestationen bislang?

(LG München, 36 S 2041/15).

- Maßnahme ist bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG
- übrige Eigentümer sind über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigt
 - es wird ein neues Kabel verlegt, dieses ist Gemeinschaftseigentum
 - Instandhaltungsverpflichtung liegt bei den Eigentümern
 - Risiken und Verkehrssicherheit liegt bei Eigentümern
 - Überlastung des Stromnetzes
 - es ist damit zu rechnen, dass auch weitere Eigentümer einen Antrag auf Genehmigung eines Kabels stellen
 - Folge: eine Vielzahl von Kabeln und Zuleitungen
 - hierauf müssen sich die Eigentümer nicht einlassen

und so auch

LG Bremen 4 S 250/15:

Bei der begehrten Aufstellung einer mit einem Stromanschluss versehenen Unterstellmöglichkeit eines Elektromobils handelt es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG.

AG Charlottenburg 771 C 87/14:

Die Errichtung von Ladestationen richtet sich nach § 22 Abs. 1 WEG.

➤ Fazit: Allstimmigkeit erforderlich aber selten erreicht!

Neue Begrifflichkeit: „Erhaltung“

§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

...

2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,

...

4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage

Die Neukonstruktion:

§ 20 Bauliche Veränderungen

- (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- (2) ...

§ 25 Beschlussfassung

- (1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (2) ...

(kein Mindestquorum für die Beschlussfähigkeit – die Regelung § 25 Abs. 3 WEG a.F. fällt weg.)

erstes Zwischenfazit

- das Gesetz unterscheidet nur noch zwischen
 - Erhaltung
 - und darüber hinausgehenden Maßnahmen (bauliche Veränderungen)
- alle Maßnahmen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden
- auch Ladestationen (zu den Einschränkungen später)
- Maßnahmen können auch einzelnen Eigentümern gestattet werden
 - Gestattung durch Beschluss
 - einfacher Mehrheitsbeschluss
- Mehrheitsverhältnisse aber bei der Kostenverteilung nach § 21 WEG wichtig

privilegierte Maßnahmen

B's Laune hellt sich auf. Endlich scheint der Einbau der Ladestation in greifbarer Nähe. Er blättert in seiner Broschüre „Ladestationen im Wohnungseigentum“ und wird § 20 Abs. 3 WEG gewahr:

§ 20 bauliche Veränderungen

...

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann 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.

Gut – das klingt jetzt doch sehr nach der alten Regelung, aber nun stößt B auf

§ 20 Abs. 2 WEG:

privilegierte Maßnahmen

§ 20 WEG

(1)...

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

zweites Zwischenfazit (1)

§ 20 Abs. 2 WEG

- jeder Wohnungseigentümer kann
 - angemessene bauliche Veränderungen verlangen
 - einklagbarer Anspruch auf Beschlussfassung
 - Anspruchsgrundlage des einzelnen gegen die WEG
-
- kein Ermessen der WEG über das „ob“
 - aber Ermessen über das „wie“

zweites Zwischenfazit (2)

§ 20 Abs. 2 WEG

WEG kann die Art der Durchführung beschließen

- selbst durchführen oder
 - dem Eigentümer eine bestimmte Art durch Beschluss gestatten
 - hierüber dann Mehrheitsbeschluss
-
- abschließende Aufzählung (keine Übertragung auf ähnliche Bereiche)
 - Korrektive: Angemessenheit und § 20 Abs. 4 WEG

Angemessenheit

§ 20 Abs. 2 WEG...kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen....

- unangemessene Veränderungen dürfen nicht verlangt werden
- Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung aller Umstände

nur vordergründig nachvollziehbar, da kaum zu erkennen, was „angemessen“ sein soll

- Auswirkungen auf das Erscheinungsbild
 - offensichtlich überzogene Maßnahmen
 - Haftungsrisiken, Folgekosten (nicht Rückbau)
 - Kosten der Maßnahme selbst sind kein Kriterium (trägt der Antragende selbst - § 21 Abs. 1 WEG)
- Die „Angemessenheit“ stellt eine Grenze dar, ob die Maßnahme überhaupt verlangt werden darf - hierzu die Rechtsprechung beachten!

Weitere Einschränkung:

§ 20 Bauliche Veränderungen

...

- (4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.
- Beschluss der die Wohnanlage grundlegend umgestaltet, ist unzulässig („dürfen nicht beschlossen werden“) ebenso unbillig benachteiligend

Einschränkungen:

„grundlegende Umgestaltung“

- Begriff soll eng angewendet werden
- deutlich erweiterte Befugnisse zur alten Regelung
- Einzelfallbewertung
- Wohnanlage als Ganzes als Bezugspunkt
- Betrachtung der Gesamtumstände
- denkbare Kriterien
 - Fachwerkensemble, Jugendstilvilla, etc. vs. Außenaufzug, Kabelführung, etc.
 - prägende Elemente (z.B. prämierter Architektenentwurf, denkmalähnlich)

Einschränkungen:

unbillige Benachteiligung - vergleichbar § 22 Abs. 2 WEG a.F.

- Eigentümer hat nicht zugestimmt
- Benachteiligung ggü. anderen?
 - Lärm (z.B. Aufzugsfahrtgeräusche) – aber: Benachteiligung anderen gegenüber?
 - Sicht (Aufzug vor Fenster, etc.)
 - soll ebenfalls eng angewendet werden
- Unbilligkeit
 - eine nicht nur unerhebliche, sondern schlicht nicht tragbare Beeinträchtigung
 - wird sich aber nicht selten aus der Benachteiligung selbst ergeben

Beispiele für privilegierte Maßnahmen

bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen:

- Rampen im Eingangsbereich
- Treppenhausschräglift, Handläufe, elektrische Türöffner
- Gegensprechanlagen
- Erweiterung der Wohnungseingangstüren, Beseitigung von Schwellen
- Rollatorenstellplätze
- Tableaus in Brailleschrift
- Leuchtmarkierungen an Trittstufen
- Aufzug
- persönliche Betroffenheit ist nicht erforderlich
- Angemessenheit ist Einzelfallsache (betrifft oft das „wie“, nicht das „ob“)

Beispiele für privilegierte Maßnahmen

bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen:

- Lademöglichkeiten für E-Autos, E-Roller, E-Bikes, Elektromobile, Scooter, etc.
 - geht über das einfache Mitbenutzungsrecht hinaus
 - umfasst sind alle Installationen
 - Eingriffe in die vorhandene Installation
 - Zwischensicherungen, Zähler, etc.
 - Leitungsverlegung
 - die Ladestation selbst
 - Leitungsdimensionierung und Kapazität sind kein Kriterium
 - durch Gebrauchsregelung zu lösen oder
 - Aufrüstungsanspruch (Kosten sollen dann die betroffenen Nutzer tragen)
- Antragsteller muss über Nutzungsmöglichkeit verfügen

Beispiele für privilegierte Maßnahmen

bauliche Veränderungen, die dem Einbruchsschutz dienen:

- einbruchshemmende Fenster und Türen, Schlösser
 - Kameras, Attrappen, Türspione (Videospione)
 - Alarmanlagen
-
- Eingriffe in Rechte der Miteigentümer als Grenze (z.B. Kameraüberwachung als Eingriff in Persönlichkeitsrechte)
 - auch soll Angemessenheit hier eher überschritten sein, als bei den vorherigen Maßnahmen – da theoretisch eine grenzenlose Aufrüstung der Sicherheitstechnik denkbar ist

Beispiele für privilegierte Maßnahmen

bauliche Veränderungen, die dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen:

- Anschlusspunkt am Sondereigentum muss hergestellt werden können!
 - sämtliche Leitungen sind erfasst:
 - Erdkabel, Übergabepunkte und Hausanschluss
 - Hausverteilung
- Angemessenheitsgrenze??

Beispiele für privilegierte Maßnahmen

(Definition: siehe Stellungnahme des Verbandes der Anbieter von Telekommunikations- und Mehrwertdiensten e. V. (VATM) zum Gesetzentwurf mit Hinweis auf Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation, EKEK/Richtlinie 2018/1972):

„entweder ein elektronisches Kommunikationsnetz, das komplett aus Glasfaserkomponenten zumindest bis zum Verteilerpunkt am Ort der Nutzung besteht, oder ein elektronisches Kommunikationsnetz, das zu üblichen Spitzenlastzeiten eine ähnliche Netzleistung in Bezug auf die verfügbare Downlink-und Uplink-Bandbreite, Ausfallsicherheit, fehlerbezogene Parameter, Latenz und Latenzschwankung bieten kann;“

In Erwägungsgrund 13 konkretisiert der EKEK: „Bei Festnetzanschlüssen entspricht dies einer Netzleistung, die eine Verlegung von Glasfaser bis zu einem Mehrfamilienhaus als Ort der Nutzung bieten kann.“

drittes Zwischenfazit:

- bauliche Veränderungen sowie die Gestattung derselben können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden
- privilegierte Maßnahmen kann der einzelne Eigentümer verlangen entweder
 - als Beschluss für die Gemeinschaft oder
 - als Gestattungsbeschluss
 - Grenze ist die Angemessenheit
- grundlegend verändernde oder unbillig benachteiligende Maßnahmen dürfen nicht beschlossen werden (Anfechtbarkeit)
- die genaue Art der Durchführung kann nicht verlangt werden – hierzu gibt es ein Ermessen der Eigentümer („wie“)
- verweigert die WEG das „ob“ kann der Antragende seinen Anspruch auf den Beschluss („ob“) gerichtlich durchsetzen (Beschlussersetzung)

Vorbereitung und Inhalt

B ist mittlerweile begeistert. Er kann einen Beschluss für die Ladestation verlangen.

Was wird benötigt?

V erklärt, dass für den Grundsatzbeschluss der Gestattung ein einfacher Antrag ausreicht „B bittet, ihm die Einrichtung einer Ladestation, „Wallbox“ der Firma xy, Leistungsdaten, im Bereich seines Tiefgaragenstellplatzes einschließlich der Leitungsführung zu gestatten“.

Etwas kniffliger ist die Frage nach der Verlegung der Leitungen. Dies könnte die WEG selbst ausführen wollen. B soll ein Konzept für die Leitungsführung einschließlich der voraussichtlichen Kosten beschaffen und ggf. auch gleich ein Angebot vorlegen.

B beschafft die Unterlagen

Möglichkeiten der Beschlussfassung

Beschluss, dass die Maßnahme erfolgt („ob)

- Mehrheitsbeschluss aber
- kann erzwungen werden (§ 20 Abs. 2 WEG)
- kein Ermessen über das „ob“

➤ Aber Beschluss über die Durchführung („wie“), z.B.:

Möglichkeiten der Beschlussfassung

1. Variante: Gestattungsbeschluss: ein Eigentümer erhält die Genehmigung, eine Maßnahme durchzuführen
 - Eigentümer muss selbst durchführen (lassen)
 - die WEG gibt mit dem Beschluss die Ausführung vor
 - Auflagen sind möglich – Inhalt kann gerichtlich überprüft werden
 - konkretes Angebot, Materialvorgabe, Leitungsführung, Handwerker
 - noch offen: wie weit dürfen die Vorgaben an den Antragsteller gehen

Möglichkeiten der Beschlussfassung

Muster:

„Die Eigentümer gestatten dem Eigentümer B auf seinen Antrag hin eine bauliche Veränderung, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Sie gestatten ihm die Errichtung einer Ladesäule nebst Leitungsführung im Bereich der Tiefgarage.

Die Ausführung der Station einschließlich der Anschlüsse und Leitungsführung ergibt sich aus dem vom Eigentümer B vorgelegten Angebot der Firma XY vom 31.10.2020. Die Leitungen sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums wie auf der mit der Einladung versandten technischen Zeichnung des Herrn Dipl.-Ing. Strom vom 30.09.2020 zu führen. Nach Fertigstellung hat B die technische Abnahme durch einen Fachmann nachzuweisen.

Die Kosten sind von B zu tragen.“

Möglichkeiten der Beschlussfassung

Gestattungsbeschluss

- die Eigentümer können angemessene Vorgaben zur Ausführung beschließen
 - Leitungsführung
 - Ausführendes Unternehmen
 - Regelungen zur Abnahme
 - technische Nachweise
 - Informationspflichten
- gibt es aufgrund der Anzahl der Nutzer Kapazitätsprobleme, dann sollte eine Nutzungsregelung mitbeschlossen werden

Möglichkeiten der Beschlussfassung

2. Variante: Durchführungsbeschluss

- die WEG wird Auftraggeber und führt die Maßnahme selbst durch
 - Beschlussfassung wie bisher:
 - konkrete Maßnahme mit konkreter Ausführung
 - konkreter Auftrag
 - konkrete Kosten
 - konkrete Beteiligung von Sonderfachleuten
 - konkrete Finanzierung
 - wie bisher beachten: häufig sind Beschlüsse für Baumaßnahmen inhaltlich nicht ausreichend bestimmt!
- Kein Anspruch des Antragstellers auf einen Gestattungsbeschluss!

Möglichkeiten der Beschlussfassung

Muster:

„Die Eigentümer beschließen, auf den Antrag des Eigentümers B hin, eine bauliche Veränderung, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient. Sie beschließen die Errichtung einer Ladesäule nebst Leitungsführung im Bereich der Tiefgarage.

Mit der Ausführung der Station einschließlich der Anschlüsse und Leitungsführung soll die Firma XY auf Basis des Angebotes (Nr.) vom 31.10.2020 zum Preis von 5.000,00 € beauftragt werden. Die Leitungen sind im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums wie auf der mit der Einladung versandten technischen Zeichnung des Herrn Dipl.-Ing. Strom zu führen. Nach Fertigstellung soll die technische Abnahme durch einen Fachmann nachgewiesen werden.

Die Kosten sind von B zu tragen.“

Möglichkeiten der Beschlussfassung

3. Variante: Die WEG löst sich vom Antrag und führt eine Maßnahme als eigene durch

z.B. statt nur einer Wallbox mit Leitungsführung errichtet die WEG ihrerseits auf freien Flächen 3 Ladesäulen vor dem Haus

- WEG wird Auftraggeber und führt die Maßnahme selbst durch (siehe Variante 2)
- dann aber keine alleinige Kostentragungspflicht des B

Zur Kostenverteilung

Alte Regelung:

1. Teilungserklärung
 2. § 16 Abs. 2 WEG (MEA)
 3. § 16 Abs. 4 WEG (Verteilung entsprechend Nutzungsmöglichkeit; doppelt qualifizierte Mehrheit)
 4. § 16 Abs. 6 WEG (keine Kosten, wenn nicht zugestimmt)
- Häufig keine „individuelle“ Kostenregelung möglich. Beschlüsse hierzu scheiterten regelmäßig an einer fehlenden Beschlusskompetenz oder waren wenigstens anfechtbar.
- Nun auch hier eine grundlegende Veränderung des Kostenverteilungssystems!!

Zur Kostenverteilung

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen..

....

z.B. Eigentümer A, B und E erhalten durch Beschluss die Gestattung, eine Ladesäule in einem freien Bereich der TG aufzustellen.

- Kosten tragen A, B und E
- nur A, B und E dürfen nutzen

Zur Kostenverteilung

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1)...

(2) ...

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

Zur Kostenverteilung

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

...

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

z.B. Eigentümer F und G verlangen nachträglich die Genehmigung, die Ladestation mit zu nutzen

- Anspruch besteht („F und G erhalten die Genehmigung, die Ladestation mitzubnutzen“)
- Kostenverteilung richtet sich nun nach § 21 Abs. 1 und 3 WEG - MEA

Zur Kostenverteilung

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1)...

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

Zur Kostenverteilung

1. Fall: Einem Eigentümer wird eine Maßnahme durch Beschluss gestattet

- Kosten der Maßnahme trägt der Eigentümer allein (§ 21 Abs. 1 WEG)

2. Fall: Die Eigentümer beschließen - ohne Antrag oder über einen Antrag hinaus - nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der MEA und die Maßnahme ist nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden

- Kosten tragen alle Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zur Unverhältnismäßigkeit
- es gilt die widerlegliche Vermutung, dass die Kosten angemessen sind (wer verschenkt freiwillig Geld?...)
- anlagebezogener Maßstab
- Üblichkeit bei vergleichbaren Anlagen

Zur Kostenverteilung

3. Fall: Die Kosten amortisieren sich innerhalb eines angemessenen Zeitraumes.

- Kosten tragen alle Eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2)

(zur Amortisation)

- Kosten gleichen sich durch sinkende Ausgaben bzw. ersparte Aufwendungen aus
- allgemeiner Bewertungszeitraum 10 Jahre wie bisher – Grundsatz!
- aber kein fester Zeitraum; Einzelfallbetrachtung; Zeitraum kann in Abhängigkeit von der konkreten Maßnahme auch überschritten werden
- theoretisch auch gesplittete Verteilung denkbar (was amortisiert sich – alle WE; was geht darüber hinaus – die beschlussfassenden WE)
- Beurteilungsmaßstab: Beschlussfassung – nicht rückwirkend.
- aber: Prognose muss sorgfältig erstellt sein.

Zur Kostenverteilung

4. Fall: keine Beschlussfassung nach § 21 Abs. 1 oder 2 (z.B. nicht ausreichende MEA bei der Beschlussfassung vertreten)

- Kosten tragen die beschließenden Eigentümer (ja-Stimmen) nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2)

Zur Kostenverteilung

4. Fall: Beispiel:

z.B. 10er WEG, jeweils 1/10teil MEA, A beantragt einen Treppenschräglift. Nach Diskussion wird hieraus der Einbau eines Aufzuges. Beschlussfassung:

- zur Versammlung erscheinen 10 Eigentümer (also 10 MEA)
- 6 stimmen mit ja, 4 mit nein

- Maßnahme ist beschlossen,
- mit mehr als $\frac{1}{2}$ MEA; aber nicht $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen
- dann tragen die Kosten nur die 6 ja stimmen!!

Zur Kostenverteilung

Unfrieden in der WEG vermeiden!

- schon mit der Einladung auf mögliche Kostentragung hinweisen
- in der Versammlung Hinweis vor der Beschlussfassung wiederholen
- in der Niederschrift dokumentieren

- Probeabstimmung durchführen
- dann Hauptabstimmung mit zunächst Auszählung der „Nein“ stimmen

- namentlich Abstimmung ist Pflicht – ansonsten droht Abrechnungschaos.
- Hinweispflicht!!!

Hilft § 21 Abs. 5 WEG?

...

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Fazit:

- abweichende Kostenfolge kann beschlossen werden
- aber nur für die Eigentümer, die ohnehin die Kosten hätten tragen müssen
- Beschlusskompetenz deckt aber die Verteilung auf alle Eigentümer – Beschluss ist dann anfechtbar

Hilft § 21 Abs. 5 WEG?

Lösungsansatz:

- Verbindung der Beschlüsse über Maßnahme und Kostenverteilung

„Die Eigentümer beschließen, die vorhandene Klingelanlage durch eine Video-Gegensprechanlage auszutauschen.... Die Kosten dieser Maßnahme werden auf alle Eigentümer nach MEA verteilt. Wird diese Kostenverteilung angefochten oder erweist sich als unwirksam, soll hiermit auch der Beschluss über den Austausch der Anlage selbst unwirksam sein.“

oder

Hilft § 21 Abs. 5 WEG?

Lösungsansatz:

- Verbindung der Beschlüsse über Maßnahme und Kostenverteilung

„Die Eigentümer beschließen, die vorhandene Klingelanlage durch eine Video-Gegensprechanlage auszutauschen...

Dieser Beschluss wird unwirksam, sofern der nachfolgend zu fassende Beschluss, nach dem die Kosten dieser Maßnahme auf sämtliche Eigentümer nach MEA zu verteilen sind nicht gefasst wird oder durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam angesehen wird. Bis zu einer Bestandskraft oder der rechtskräftigen Entscheidung über den Kostenbeschluss soll der Beschluss über die Maßnahme nicht vollzogen werden.“

Abschließend

Checkliste

- Maßnahme auf Antrag eines (oder mehrerer) Eigentümer?
- Maßnahme privilegiert?
- Informationen über Maßnahme ausreichend?
- Gestattungsbeschluss oder Selbstvornahme
- Entsprechende Beschlüsse für die Versammlung vorbereiten
- Bleibt der Beschluss im Antrag – ansonsten nicht § 20 Abs. 2 sondern Abs. 1, als eigene bauliche Veränderung
- wenn § 20 Abs. 1 – Kostentragungsregelung und Hinweise sicherstellen
- Falls nachträgliche Änderung der Nutzungen – neue Kostenverteilung

Soviel zu privilegierten Maßnahmen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Und worauf ich Sie noch hinweisen möchte:

VDIV-Online-Seminare

Weiterbildung – bequem vom Schreibtisch aus

17.11.2020 | WEG-Basiswissen: Teil 2

17.11.2020 | Der Verwalter und der Verwaltungsbeirat: Zwang oder Liebe?

18.11.2020 | WEGspezial: Besonderheiten des vermietenden Eigentümers

19.11.2020 | WEG-Basiswissen: Teil 3

23.11.2020 | Betriebskostenabrechnung in der WEG

24.11.2020 | Störungen im Mietverhältnis

26.11.2020 | WEGspezial: Digitalisierung in der Eigentümergemeinschaft und die digitale Versammlung

30.11.2020 | Technische Haftungsrisiken am Gebäude minimieren

Infos und Anmeldung unter: www.vdiv.de/seminare