



Frey
Schäfer
Brandt
Rechtsanwälte

www.fsb.koeln

E-Mobilität in der Wohnungseigentümergeinschaft Rechtliche Grundlagen

**Webinar am 20.08.2021
IMMOBILIEN DITTMANN KG**

Referent: Rechtsanwalt Thomas Brandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Aachener Str. 222, 50931 Köln

Literatur zur WEG-Reform

Systematische Darstellungen:

- **Lehmann-Richter/Wobst**, WEG-Reform 2020 „**LR/W**“, zitiert nach Randnummern
- **Dötsch/Schultzky/Zscheschack**, WEG 2021 „**D/S/Z**“, zitiert nach Seiten
- **Blankenstein**, WEG-Reform 2020 „**Blankenstein**“, zitiert nach Seiten
- **Abramenko**, Das neue Wohnungseigentumsrecht, WEG-Reform 2020 „**Abramenko**“, zitiert nach Seiten
- **Ruge/Tyarks**, Das neue Wohnungseigentumsrecht, 2021, „**Ruge**“ zitiert nach Randnummern
- **Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke**, Die WEG-Reform 2020 „**SK/E/H/R**“, zitiert nach §/RN

Kommentare:

- **Dötsch in Bärmann/Pick**, WEG, 20. Aufl. 2020, Anhang I „Arbeitshilfe zur WEG Reform“: „**Dötsch**“
- **Hügel/Elzer**, WEG, 3. Auflage, 2021 „**H/E**“, zitiert nach §+Randnummern
- **Wicke**, in Palandt BGB, 80. Auflage 2021, Abschnitt WEG
- **Münchener Kommentar**, Band 8 a, BGB-WEG nF, 8. Auflage 2021, „**MüKo**“

Aufsätze:

- **Drasdo**, Das Passivmandat des Rechtsanwalts unter dem neuen WEG-Verfahrensrecht, NJW 2020, Seite 3681 ff.
- **Skauradszun**, Das neue Verfahrensrecht der Beschlussklagen, ZMR 2020, Seite 905 ff., „**Sk**“
- **Abramenko**, Die Auswirkung des WEMoG auf Altverfahren – Eine Warnung für die Praxis; ZMR 2020, S. 1012 ff., „**Abramenko ZMR ...**“
- **Kirst**, Die Übergangsvorschriften des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes; ZMR 2020, Seite 1014 ff.
- **Zscheschack**, WEG-Reform und Altvereinbarungen/WEG-Reform und bestehende Beschlüsse, IMR 2021, Seite 5/6, „**Zs**“
- **Jakoby**, Die Abrechnung der vermieteten Eigentumswohnung aufgrund des neuen § 556 a Abs. 3 BGB; ZMR 2021, Seite 1 ff.
- **Agatsy**, Fragestellungen zur Reichweite der Duldungspflichten aus § 15 WEG n.F.; IMR 2021, Seite 49 ff.
- **Lübke**, Reaktion auf Verlust der Prozessführungsbefugnis; in ZMR 2021, Seite 101 f.
- **Vogel**, Auswirkungen des WEMoG auf die Verfolgung v. Mängelansprüchen gegen den Bauträger; in ZMR 2021, Seite 181 ff.; „**Vogel**“
- **Pauly**, Voraussetzungen und Ablauf der teilvirtuellen Eigentümerversammlung, ZMR 2021, Seite 187 ff., „**Pauly**“

Urteile:

- **LG Frankfurt**, U 28.01.2021 = 2-13 S 155/19: Wechsel der Prozessführungsbefugnis vom Einzeleigentümer auf den Verband, NJW 2021, S. 643-645, „**LG-F**“, zitiert nach RN
- **BGH**, U 07.05.2021 = V ZR 299/19: Rückwirkender Wechsel der Prozessführungsbefugnis

Einleitung

Die Schaffung der baulichen und technischen Voraussetzungen für die E-Mobilität ist eine Baumaßnahme im Sinne einer **baulichen Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG-alt** und bedurfte **nach der bisherigen Rechtslage der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer**. Die Umsetzung konnte somit an dem Veto eines einzelnen Eigentümers scheitern.

Am **01.12.2020** ist die **Reform des Wohnungseigentumsgesetzes** in Kraft getreten und somit auch die Neuregelung aller baulichen Maßnahmen und ihrer Kostentragung.

Die baulichen Maßnahmen sind sowohl im Hinblick auf die **Beschlussvoraussetzungen** (Beschlussquoten) als auch im Hinblick auf die **Kostentragung** komplett neu geregelt.

Der bisherige „Vierklang“ **Instandhaltung/Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderung** ist weitestgehend aufgehoben. Es gibt nur noch die Kategorien **Erhaltungsmaßnahmen** und **bauliche Veränderungen**.

Für **alle** Maßnahmen (von der Instandhaltung bis zur baulichen Veränderung) reicht **grundsätzlich die einfache Mehrheit, § 20**.

Die **Differenzierung** der unterschiedlichen Maßnahmen erfolgt im Wesentlichen **erst auf der Kostenseite**; dort im Wesentlichen unter dem Gesichtspunkt, wer ein objektives Interesse an der Maßnahme hat, **§ 21**.

§ 20 WEG-neu: Bauliche Veränderungen

- Gesetzestext -

§ 20 Bauliche Veränderung

- (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (**bauliche Veränderungen**), können **beschlossen** oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen **verlangen**, die [es folgen die sogenannten **privilegierten Modernisierungsmaßnahmen**: Barrierefreiheit, Elektroladung, Einbruchschutz, Telekommunikation] dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu **beschließen**.
- (3) Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer **verlangen**, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Eigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, **einverstanden** sind.
- (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.

§ 21 WEG-neu: Kosten bei baulicher Veränderung - Gesetzestext -

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder auf sein Verlangen ... durchgeführt wurde, hat **dieser Wohnungseigentümer** zu tragen.

(2) ... haben **alle Wohnungseigentümer** die Kosten einer baulichen Veränderung ... zu tragen,

1. die mit **mehr als 2/3 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**.

(3) die Kosten anderer ... baulichen Veränderungen haben alle Wohnungseigentümer, **die sie beschlossen haben**, ... zu tragen.

(4) [An dieser Stelle uninteressant]

(5) Die Wohnungseigentümer können eine **abweichende Verteilung** der Kosten und Nutzen **beschließen**...

I. Bauliche Maßnahmen

Die baulichen Maßnahmen - Privilegierte Modernisierungsmaßnahmen (§ 20 Abs. 2 Ziff. 1-4)

Gesetzestext:

Jeder Eigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

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

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

I. Bauliche Maßnahmen

Die baulichen Maßnahmen - Privilegierte Modernisierungsmaßnahmen (§ 20 Abs. 2 Ziff. 1-4)

Gesetzestext:

Jeder Eigentümer kann **angemessene** bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. **dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge**
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu **beschließen**.

I. Bauliche Maßnahmen

Die baulichen Maßnahmen - Privilegierte Modernisierungsmaßnahmen (§ 20 Abs. 2 Ziff. 1-4)

Allgemeine Voraussetzungen

- Es können nur „**angemessene**“ bauliche Veränderungen verlangt werden.

Die Voraussetzung „**Angemessenheit**“ ist anhand des Einzelfalles unter Berücksichtigung aller Umstände zu prüfen, wobei insoweit kein Ermessen bestehen soll; DSZ 157 mit Verweis auf RegE I, Seite 61.

Insbesondere ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine **Machbarkeit, wirtschaftliche Vertretbarkeit und die Kollision mit anderen rechtlichen Vorgaben** vorliegt bzw. bauordnungsrechtliche und verkehrssicherheitsmäßige Konformität geschaffen werden kann.

- Des Weiteren müssen die Maßnahmen **den Zielvorgaben „dienen“**. Dieses Merkmal ist weit zu verstehen und erfasst alle Maßnahmen, die erforderlich, aber auch nur förderlich sind; DSZ 158 mit Verweis auf RegE I, Seite 61.

I. Bauliche Maßnahmen

Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge

Hier besteht grundsätzlich ein **Anspruch des einzelnen Eigentümers auf das „Ob“** der Einrichtung der Lade-Infrastruktur; über die Einzelheiten der Ausgestaltung entscheiden die Eigentümer gem. § 20 Abs. 2 Satz 2 im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung.

„Fahrzeug“: Erfasst werden neben PKW's auch Elektrofahräder/-motorräder, spezielle Elektromobile für Gehbehinderte etc.; DSZ 187/186.

Der Anspruch ist **nicht auf die Anbringung einer sogenannten Wallbox beschränkt**, sondern betrifft auch die Verlegung von Leitungen und erforderliche Eingriffe in die Stromversorgung (auch Photovoltaik?, DSZ 187/186). Nicht geklärt ist, ob darunter auch sogenannte Contracting-Modelle (Betreibermodelle seitens Dritter) fallen; nach DSZ 188/190 wohl ja.

I. Bauliche Maßnahmen

Welche privilegierten Baumaßnahmen-Beschlüsse können verlangt werden? 1

Die Gemeinschaft schuldet dem antragstellenden Eigentümer grundsätzlich einen **Beschluss** über die privilegierten Modernisierungsmaßnahmen gem. § 20 Abs. 2 Ziff. 1-4:

Der Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die ... dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Nicht immer ist dies sofort ein Ausführungsbeschluss über die **Baumaßnahme** selbst. Aus dem verwendeten Begriff „angemessene ...“ ergibt sich, dass die Maßnahmen mit den örtlichen Gegebenheiten der Wohnanlage abzustimmen sind, etwa hinsichtlich Machbarkeit, Beeinträchtigung anderer Eigentümer und sonstige Auswirkungen der Maßnahme auf Bausubstanz und Nutzungsbeeinträchtigungen.

Dies bedeutet etwa für die **Installation von Elektroladeeinrichtungen** (z.B. „Wallbox“), dass in der Regel zunächst ein Vorbereitungsbeschluss zu fassen ist; über:

- **Kapazitätsabstimmung** mit dem Stromversorger (wie viel Strom kommt in die Straße/Liegenschaft?).
- **Bedarfsermittlung und Verteilungskonzept** („Lastenmanagement“) zur Regulierung der (begrenzen) Stromkapazität innerhalb der Liegenschaft. Nicht jeder Eigentümer/Nutzungsberechtigte eines Tiefgaragenstellplatzes kann ohne weiteres eine eigene Wallbox beanspruchen.
- **Bautechnische, statische und brandschutztechnische Planung/Konzeption** der Maßnahme.

I. Bauliche Maßnahmen

Welche privilegierten Baumaßnahmen-Beschlüsse können verlangt werden? 2

Der Individualanspruch des einzelnen Eigentümers gegen den Verband kann sich ggf. also zunächst nur auf einen **Beschluss über die notwendigen Vorbereitungs- und Planungsmaßnahmen** (z.B. Machbarkeitsprüfung oder Erstellung eines Konzepts) beschränken und sich nicht ohne weiteres von vornherein auf die Erlaubnis zur Installation einer „eigenen“ Wallbox richten; auch wenn aktuell nur einzelne Eigentümer diesen Antrag stellen; so auch DSZ 157; Beschlusskonzept vgl. Kapitel III.1.

Denkbar sind insoweit auch **abgestufte Vorbereitungsbeschlüsse**, etwa um zunächst festzustellen, welche **Bedarfssituation und welche Kapazitäten** in der Liegenschaft vorhanden sind; z.B. mit der Fragestellung, wie viele Wallboxen könnten nach derzeitigem Stand der Elektroinstallation über die einzelnen Haushaltsabsicherungen betrieben werden und wie ist momentan die Bedarfshaltung der Eigentümer?; Beschlusskonzept vgl. Kapitel III.2.

Es ist **Vorsicht geboten, einzelnen Eigentümern** die Installation etwa einer Wallbox (auf eigene Kosten) ohne weiteres zu gestatten; auch wenn momentan nur einzelne Eigentümer diesen Antrag stellen. Hier müsste im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mindestens die **Bedarfssituation der Liegenschaft** festgestellt und dokumentiert werden. Eine Einzelgenehmigung sollte ggf. vorsorglich mit dem **Vorbehalt der Rückbauverpflichtung** versehen werden, für den Fall, dass künftig weitere Eigentümer Bedarf anmelden und es eines geänderten technischen Konzeptes bedarf, um diesen Bedarf zu decken; Beschlusskonzept, vgl. Kapitel III.3.

Ein **Anfechtungsverfahren gegen einen individuellen Gestattungsbeschluss** (sog. Wallbox) ist bereits beim Amtsgericht Köln (204 C 23/21) anhängig mit der Anfechtungsbegründung eine isolierte Einzelgestattung habe nicht erteilt werden dürfen, ohne dass der gestattete Anschluss im Einzelnen definiert (Kapazität) und die Bedarfssituation in der Liegenschaft festgestellt wurde (auch wenn der Eigentümer sein E-Auto bereits bestellt hat).

I. Bauliche Maßnahmen

Die baulichen Maßnahmen - Kein Bauen ohne Beschluss!

- In den Fällen, in denen der einzelne Eigentümer einen **Anspruch auf Gestattung** einer baulichen Veränderung (durch ihn/ für ihn) hat, also

-- **privilegierte Modernisierungsmaßnahmen:** Barrierefreiheit, Ladeeinrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchschutz, Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität

-- **bauliche Veränderungen**, mit denen alle **betroffenen Eigentümer einverstanden** sind,

-- **bauliche Veränderungen ohne Beeinträchtigung**

besteht **kein unmittelbares Baurecht/Veränderungsrecht** des bauwilligen Eigentümers, sondern **nur ein Anspruch auf Beschlussfassung**; § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG-neu:

„Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.“

- **Selbst Baumaßnahmen, die zu keiner Beeinträchtigung führen**, bedürfen gem. § 20 Abs. 1 WEG-neu einer Beschlussfassung; vgl. LR/W 988; DSZ 149/46; MüKo § 20 RN 187 (**m.E. zweifelhaft**: Farbändernder Anstrich der Innenseite der Wohnungseingangstür: Gestattungspflichtig???) **Ausnahme: Bauliche Veränderungen des Sondereigentums** ohne Beeinträchtigung anderer Eigentümer, § 13 Abs. 2 aE.

- Wird ein **Gestattungsbeschluss** trotz Verpflichtung **nicht gefasst**, besteht ebenfalls kein Baurecht/Veränderungsrecht, sondern nur die Möglichkeit, den Gestattungsbeschluss durch das Gericht im Wege einer **Beschlussersetzungsklage** gem. § 44 Abs. 1 WEG-neu herbeizuführen.

II. Kostentragung bei baulichen Maßnahmen

1. Übersicht

Die Kostentragung bei baulichen Maßnahmen ist geregelt in **§§ 21 und 19 i.V.m. 16 WEG-neu**:

- Maßnahmen der **notwendigen Erhaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums müssen von **allen** Eigentümern anteilig bezahlt werden (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 II Ziff. 2 WEG-neu).

- **Einzelmaßnahmen** der baulichen Veränderung, die einem Eigentümer gestattet oder auf sein Verlangen durchgeführt werden, sind **nur von ihm** zu zahlen (§ 21 Abs. 1); das gilt auch für die privilegierten Modernisierungsmaßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG-neu, z.B. Barrierefreiheit.

- **Alle Maßnahmen, die über die notwendige Erhaltung hinausgehen** (Bauliche Veränderungen i.S.v. § 20 Abs. 1 WEG-neu) müssen **nur dann von allen** Eigentümern bezahlt werden, wenn

-- entweder: diese mit **mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen* und [mehr** als] der Hälfte aller Miteigentumsanteile***** beschlossen werden; **außer bei unverhältnismäßigen Kosten**

-- oder: sich die Kosten einer baulichen Maßnahme **innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren**. (Dies dürften in der Regel mindestens zehn Jahre sein. Es kommt auf eine ex-ante-Betrachtung an; kein statischer Zeitraum, ggf. auch mehr, vgl. RegE, Seite 78).

*es gilt das vereinbarte Stimmrechtsprinzip; LR/W 1067; Enthaltungen werden nicht mitgezählt (also nur Verhältnis Ja-/Nein-Stimmen); LR/W 1067.

**so LR/W 1069 + DSZ 170 + MüKo § 21, RN 43; anders H/E § 21, RN 24 „mindestens die Hälfte“; RegE II, 44: ungenau!

***mehr als 50% MEA mit aktiven Ja-Stimmen; also kein Vorwegabzug von Enthaltungen; LR/W 1069

II. Kostentragung bei baulichen Maßnahmen

2. Berechnung der doppelt qualifizierten Mehrheit (§ 21 Abs. 2 Ziff. 1 WEG)

Erforderlich sind: **Mehr als 2/3 der abgegeben Stimmen + Mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile**

Beispiele:

Stimmrechte (<u>Alle</u>)	Anwesend	<u>Ja</u> -Stimmen	<u>Nein</u> -Stimmen	<u>Enthaltungen</u>	Zahlungspflicht
100	50	40	5	5	?
100	60	50	5	5	?
100	75	55	15	5	?
100	90	54	36	0	?
100	90	55	25	10	?

II. Kostentragung bei baulichen Maßnahmen

2. Berechnung der doppelt qualifizierten Mehrheit (§ 21 Abs. 2 Ziff. 1 WEG)

Erforderlich sind: **Mehr als 2/3 der abgegeben Stimmen + Mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile**

Auflösung:

Stimmrechte (<u>Alle</u>)	Anwesend	<u>Ja</u> -Stimmen	<u>Nein</u> -Stimmen	<u>Enthaltungen</u>	Zahlungspflicht
100	50	40	5	5	nur J
100	60	50	5	5	nur J (?*)
100	75	55	15	5	Alle
100	90	54	36	0	nur J
100	90	55	25	10**	nur J**

Liegt die **doppelt qualifizierte Mehrheit** für die **bauliche Veränderung** nicht vor, müssen nur diejenigen Eigentümer zahlen (im Innenverhältnis nach MEA; LR/W 1052), **die der Maßnahme zugestimmt haben**. Das können auch mehr als 2/3 sein, wenn insgesamt nicht mehr als 50% der MEA zugestimmt haben.

*Nach h. M. muss auch mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vorliegen, LR/W 1069 + DSZ 170 + MüKo § 21, RN 43

** Enthaltungen werden bei der Berechnung der 2/3 Mehrheit nicht vorab abgezogen; MüKo § 21 RN 42. Berechnungsgrundlage sind alle abgegebenen Stimmen, auch die Enthaltungen; nicht aber die gar nicht ausgeübten Stimmrechte.

II. Kostentragung bei baulichen Maßnahmen

3. Abstimmungsverfahren bei doppelt qualifizierter Mehrheit (§ 21 Abs. 2 Ziff. 1 WEG-neu)

Die Mehrheit von über 2/3 der abgegebenen Stimmen und (mehr als) der Hälfte aller Miteigentumsanteile ist für die **Gesamt-Kostentragung** von baulichen Veränderungen Voraussetzung.

Im **Zeitpunkt der Abstimmung** weiß der abstimmende Eigentümer jedoch (noch) nicht, ob die erforderliche qualifizierte Mehrheit erreicht wird, damit alle Eigentümer mitbezahlen müssen bzw. auf wie viele Eigentümer bei Nichterreichung der qualifizierten Mehrheit die Kosten aufgeteilt werden. Mit anderen Worten: Er befindet sich in der Situation, dass er die Maßnahme gerne haben möchte, jedoch nur dann, wenn entweder alle bezahlen oder zumindest ein Großteil.

Hierzu führt **RegE II auf Seite 45** aus: *Der Rechtsausschuss erkennt nicht, dass diese Regelung dazu führen kann, dass die individuelle Kostentragungspflicht erst nach der Beschlussfassung feststeht, wenn nämlich im Vorfeld nicht abgeschätzt werden kann, ob das Quorum erreicht wird. Dieses Problem kann durch eine geeignete Gestaltung des Abstimmungsverfahrens gelöst werden. Insbesondere bei kleineren Gemeinschaften kann es sinnvoll sein, die **Abstimmung im Subtraktionsverfahren** vorzunehmen. Dabei wird nicht nach den Ja-Stimmen, sondern nach den Nein-Stimmen gefragt. So kann jeder Eigentümer – wenn er sieht, dass die Zahl der Nein-Stimmen 1/3 übersteigt, das Quorum also nicht erreicht werden kann, seine Hand auch noch heben. Daneben ist es auch möglich, den Beschluss über die bauliche Veränderung unter die **Bedingung einer entsprechenden Kostentragung** zu stellen. ...“*

Die zweite Methode (Beschluss mit Bedingung²²) ist aufgrund der Deutlichkeit im Falle einer Bezahlung durch alle Eigentümer zu bevorzugen; ggf. in Kombination mit den Subtraktionsverfahren.

II. Kostentragung bei baulichen Maßnahmen

4. Umfang und Reichweite der Kostentragung bei baulichen Veränderungen

- Die Kosten umfassen zunächst die **Herstellungskosten**. Das sind die reinen Baukosten sowie die Neben-, Planungs- und etwaige Genehmigungskosten.

Hinzu kommen **alle Folgekosten**, die kausal auf der baulichen Veränderung beruhen, also etwa für Betrieb und Erhaltung; LR/W 1055. Dies betrifft auch Kosten, wenn aufgrund einer Erhaltungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum die bauliche Veränderung abgebaut werden muss und nach Durchführung der Erhaltungsmaßnahme wieder installiert wird.

- Die Kostentragungspflicht trifft auch die **Rechtsnachfolger** der abstimmenden Eigentümer, da die Kostenregelung gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG-neu ohne Eintragung im Grundbuch auf den Rechtsnachfolger übergeht; LR/W 1055; RegE I 69.

II. Kostentragung bei baulichen Maßnahmen

5. Nutzungsrecht an baulichen Veränderungen

Das Nutzungsrecht richtet sich grundsätzlich nach der Zahlungspflicht:

- Wenn **alle Eigentümer zahlen** müssen, dürfen auch **alle Eigentümer nutzen** (§§ 22 Abs. 2 Satz 2, 16 Abs. 1).
- Wenn nur die **zustimmenden oder begünstigten Eigentümer** bezahlen müssen, dürfen auch nur sie die bauliche Anlage **nutzen**; § 21 Abs. 1 Satz 2 (Einzelgenehmigung) und Abs. 3 Satz 2 (keine qualifizierte Mehrheit).
- Eine **spätere Mitnutzung** ist möglich, wenn ein Eigentümer nachträglich zustimmt und seinen Anteil an den Kosten übernimmt.

Beispiel: Anschaffungskosten: 1.000,00 €. Bisher haben gezahlt und nutzen E1 mit 10 MEA (125,00 €), E2 mit 20 MEA (250,00 €) und E3 mit 50 MEA (625,00 €). E4 mit 20 MEA möchte mitnutzen. Er muss eine Ausgleichszahlung von 200,00 € insgesamt an E1 bis E3 zahlen, an E1 25,00 €, an E2 50,00 €, an E3 125,00 €. Die Folgekosten sind von E1 bis E4 nach dem Verhältnis 10 %, 20 %, 50 % und 20 % zu tragen.

Hierfür bedarf es eines **Eigentümerbeschlusses**, weil damit Zahlungsansprüche der WEG begründet werden. Der „Nutzungsbeitritt“ kann also nicht ausschließlich zwischen den bisher Nutzungsberechtigten und dem „Nachzügler“ intern geregelt werden.

- Die **zwangsläufige Nutzungsmöglichkeit** einer baulichen Veränderung, der der nutzungsmögliche Eigentümer nicht zugestimmt hat (z.B. das Regendach über der Hauseingangstür), begründet **keine** Kostenbeteiligungspflicht, RegE I, Seite 76.

II. Kostentragung bei baulichen Maßnahmen

6. Namentliche Abstimmung über alle (?) baulichen Veränderungen

- Da die **Beschlussmehrheit** (einfache oder qualifizierte) unmittelbare Auswirkung auf die Kostentragung (Alle oder nur die Zustimmungenden) hat/haben kann; die Rückausnahmen „Amortisation“ und „unverhältnismäßige Kosten“ aber nicht in Bestandskraft erwachsen, wird vertreten, dass bei **allen Beschlüssen** über bauliche Veränderungen eine **namentliche Abstimmung und Dokumentation** erfolgen muss; vgl. DSZ 148/44.

- **Zu dokumentieren sind (mindestens) die zustimmenden Eigentümer**, da sich daraus die differenzierten Kostenfolgen ergeben:

-- „**Normale**“ bauliche Veränderungen: Kostenverteilung gem. Abstimmung: „**Alle**“ od. „**die Zustimmungenden**“.

-- **Trotz Nichterreichen** der qualifizierten Mehrheit: Alle, wenn **Amortisation**.

-- **Trotz qualifizierter Mehrheit**: Nur die **Zustimmungenden**, wenn **unverhältnismäßige Kosten**.

Das kann durch einen **Kostenbeschluss nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG** abgesichert werden, hängt dann aber noch von der **Bestandskraft** dieses Beschlusses ab; deshalb ist auch dann die **namentliche Erfassung und Dokumentation** zu empfehlen.

- Die **Unterlassung der namentlichen Abstimmung** und Dokumentation könnte ein **eigenständiger (neuer) Anfechtungsgrund** sein; DSZ 148/44.

- Die Unterlassung kann auch zu **Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter** führen; DSZ 148/45.

- Zur **Informations- und Vorbereitungspflicht des Verwalters** im Hinblick auf die Beschlussvoraussetzungen und Rechtsfolgen, die sich aus dem Abstimmungsquoten ergeben: DSZ 148/45.

III. Beschlusskonzepte

III.1 Beschlusskonzept für Vorbereitungsbeschluss - E-Mobilität – Umfassend

1. Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Verwalter beauftragt wird, eine vorbereitende Planung für die Schaffung von Einrichtungen zur Förderung der Elektromobilität sowie einer Kalkulation der erforderlichen Kosten durch einen fachlich versierten Auftragnehmer erstellen zu lassen, und zwar unter Berücksichtigung des Lieferumfangs des Versorgers, des Bedarfs und der Verteilung innerhalb der Liegenschaft (sog. „Lastenmanagement“), der baulichen, technischen und nutzungs-/eigentumsmäßigen Situation (rechtliche und technische Machbarkeit) sowie unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten erstellen zu lassen.
2. Die Einzelheiten der Auftragserteilung sind im Einvernehmen mit dem Verwaltungsbeirat vom Verwalter festzulegen.
3. Als Kostenrahmen beschließen die Wohnungseigentümer einen Betrag von 5.000,00 € [das muss natürlich vorher abgefragt und geklärt werden und hängt von dem Umfang des Auftrages ab].
4. Die Kosten für diese Vorbereitungsmaßnahme werden von allen Eigentümern nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel getragen.
5. Sobald das Ergebnis vorliegt, entscheiden die Eigentümer über die weitere Vorgehensweise; ggf. über Ausführungsbeschlüsse.

III. Beschlusskonzepte

III.2 Abgestufter Vorbereitungsbeschluss für E-Mobilität

Vorbemerkung: Gem. § 20 Abs. 2 Ziff. 1-4 hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf Beschlussfassung über die sogenannten „privilegierten Modernisierungsmaßnahmen“, also Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und Telekommunikationsnetz.

In der Regel wird zunächst ein Vorbereitungsbeschluss gefasst, um festzustellen, wie die baulichen Gegebenheiten, die technische Machbarkeit und die Kapazitäten konkret sind. Dies kann in einem umfassenden Vorbereitungsbeschluss geschehen, der in Regel jedoch erhebliche Kosten verursacht, die dann unter Umständen zunächst einmal zu Lasten der Gemeinschaft gehen. Es ist auch möglich, einen sogenannten abgestuften Vorbereitungsbeschluss zu fassen, nämlich zunächst gerichtet auf die technische Machbarkeit und den Bedarf sowie die weiteren Kosten für ein Konzept und Planungsleistungen:

1. Die Eigentümer beschließen im Hinblick auf § 20 Abs. 2 Ziff. 2 WEG, dass der Verwalter beauftragt wird, zwecks Vorbereitung weiterer Planungs- und ggf. Ausführungsmaßnahmen, zunächst folgendes feststellen zu lassen:

- Bedarfsermittlung in der Liegenschaft**
- Technische Machbarkeit von Maßnahmen der Elektromobilität**
- Voraussetzungen und Bedingungen des Versorgers**
- Kosten für eine weitergehende Planung und Konzeption**

2. Hierfür wird ein Kostenrahmen von bis zu 2500,00 (5.000.00) € beschlossen, zu verteilen nach Miteigentumsanteilen auf alle Eigentümer.

3. Sobald das Ergebnis vorliegt, entscheiden die Eigentümer über die weitere Vorgehensweise; ggf. über die Erstellung eines vollständigen Konzeptes.

III. Beschlusskonzepte

III.3 Einzelgenehmigung für E-Mobilität

Vorbemerkung: Sollte tatsächlich die technische Situation so sein, dass einzelnen Eigentümern im Hinblick auf die aktuelle Bedarfssituation bereits die Vornahme von technischen Maßnahmen zur Herstellung der e-mobilität individuell genehmigt werden, muss berücksichtigt werden, dass sich die Umstände der Bedarfslage künftig ändern können. Deshalb sollte der Beschluss mit einem Rückbauvorbehalt versehen werden.

1.

Die Eigentümer genehmigen dem Miteigentümer X die Vornahme von technischen Maßnahmen zur Installation einer sogenannten Wallbox mit den technischen Vorgaben ... in der Tiefgarage ... [Stelle genau bezeichnen oder auf beigefügten Plan verweisen].

2.

Die Stromentnahme erfolgt ausschließlich auf Kosten des berechtigten Eigentümers. Die Erfassung des verbrauchten Stromes erfolgt durch

3.

Mit den Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn der begünstigte Eigentümer sicherstellt und der Verwaltung nachweist, dass alle Maßnahmen technisch ordnungsmäßig und fachgerecht durch ein Fachunternehmen durchgeführt werden und keine Nachteile der Gemeinschaft (etwa Kapazitätsengpässe) entstehen.

4.

Diese Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufs und einer Rückbauverpflichtung für den Fall, dass sich künftig die technischen und bedarfsmäßigen oder sonstigen Umstände derart ändern, dass eine komplett neue Konzeption für die Versorgung der Eigentümer mit E-Mobilität erforderlich ist.

IV. Gesamtablauf/Zeitplan

1.

Der Weg über einen **unmittelbaren Ausführungsbeschluss** über eine Gesamtmaßnahme oder einen sofortigen Gestattungsbeschluss für eine Einzelmaßnahme wird in der Regel nicht möglich sein, da zunächst die Grundlagen zu ermitteln sind. Deswegen wird ein Ausführungsbeschluss in der Regel erst in der zweiten oder dritten Versammlung gefasst werden können.

2.

Wenn man in der ersten Stufe **zunächst nur einen abgestuften Vorbereitungsbeschluss** fassen will (vgl. Beschlusskonzept III.2), ist es unter Umständen möglich, dass der **Verwalter dies ohne ausdrückliche Beschlussfassung** bereits vorbereitend vornimmt, wenn die dafür entstehenden Kosten „nicht erheblich“ im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG sind. Die Fachliteratur geht hier von einem Betrag zwischen 2% und 5% des Jahreskostenbudgets einer Eigentümergemeinschaft aus; mit 2% dürfte man wohl auf der sicheren Seite sein; bei 100.000,00 € Jahresbudget also beispielsweise 2.000,00 € Ausgabeberechtigung.

3.

Da sich die Umsetzung von E-Mobilität insgesamt nicht über Gebühr verzögern darf (ansonsten wird der gesetzlich geschaffene neue Anspruch ausgehöhlt), sollten die Eigentümerentscheidungen in ihrer Abfolge gestrafft und insbesondere von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Beschlüsse im Wege des **vereinfachten Umlaufverfahrens** mit Mehrheit gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG bzw. per **Videoteilnahme** an einer Präsenzversammlung gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG zu fassen.



Frey
Schäfer
Brandt
Rechtsanwälte

www.fsb.koeln

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Thomas Brandt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Aachener Straße 222, 50931 Köln
Tel. +49 221 951517-0
Mail: brandt@fsb.koeln