



## Elektromobilität und Gebäude-Elektromobilitäts- infrastruktur-Gesetz (GEIG) unter Berücksichtigung von Mieteransprüchen

RiOLG Wolfgang Dötsch

### Die Agenda für heute

- **Nicht** schon wieder nur § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG und die Gesetzesbegründung „vorlesen“, sondern ein paar praktische Fragen für Verwalter ansprechen und ggf. Denkanreize geben
- Das „GEIG“ vorstellen und im WEG-Recht einordnen; daraus lassen sich m.E. auch sinnvolle Überlegungen für die Gemeinschaften ableiten
- Kostenfragen und „§ 21 Abs. 4 WEG“
- Last, but not least: Mieterrechte nach § 554 BGB im Überblick

Dötsch / Schultzy  
Zscheschack

**WEG-Recht  
2021**

Das neue Wohnungs-  
eigentumsrecht



Zwingende Bettlektüre für jeden (!)

**Überblick vor allem zu den  
technischen Vorgaben bei**  
<https://www.vde.com/resource/blob/988408/87ed1f99814536d66c99797a4545ad5d/technischer-leitfaden-ladeinfrastruktur-elektromobilitaet---version-4-data.pdf>



VDIV-Beschlussvorlagen und Handlungsempfehlungen zur

### **E-Mobilität nach der WEG-Reform**

herausgegeben vom Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland) und seinen Landesverbänden

April 2021 - [www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

Zwingende Bettlektüre für jeden (!)

➤ **Mit**  
**Musterbeschlüssen**  
➤ **Neuaufgabe zum**  
**Deutschen**  
**Verwaltertag**  
**geplant**



## §§ 20, 21 WEG

*RiOLG Wolfgang Dötsch*

### Gesetzestext § 20 WEG

#### § 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) Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene** bauliche Veränderungen **verlangen**, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,

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.

(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.

(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.



Grundlagen

### Bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 Abs. 1 WEG)

= „Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“

#### Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG)

- Nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG gehört die „*ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums*“ zur ordnungsgemäßen Verwaltung
- Damit besteht dort ein **unverjährbarer Daueranspruch** gegen die Gemeinschaft aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (wie bei § 21 Abs. 4 WEG aF)
- **Problem:** Es gibt „ungeschriebene“ Fallgruppen der ordnungsgemäßen Erstherstellung und der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Auflagen?
- **Unklar:** Modernisierende Instandhaltung aus § 22 Abs. 3 WEG aF?

#### Maßnahmen am Sondereigentum

- „Erhaltungsmaßnahmen“ in den Grenzen des § 14 WEG
- Darüber hinausgehende „Maßnahmen“ nur im Rahmen des **§ 13 Abs. 2 WEG** (gemeint: „bauliche Veränderung am Sondereigentum“)
- **Problem:** Das erfasst auch „Penthouse“-Fall (BGH v. 18.11.2016 – V ZR 49/16, ZWE 2017, 266) mit Ausstrahlung auf optischen Gesamteindruck der Anlage



Grundlagen

### Bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 Abs. 1 WEG)

= „Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“

#### Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG)

- Nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG gehört die „*ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums*“ zur ordnungsgemäßen Verwaltung
- Damit besteht dort ein **unverjährbarer Daueranspruch** gegen die Gemeinschaft aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (wie bei § 21 Abs. 4 WEG aF)
- **Problem:** Es gibt „ungeschriebene“ Fallgruppen der ordnungsgemäßen Erstherstellung und der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Auflagen?
- **Unklar:** Modernisierende Instandhaltung aus § 22 Abs. 3 WEG aF?

#### Maßnahmen am Sondereigentum

- „Erhaltungsmaßnahmen“ in den Grenzen des § 14 WEG
- Darüber hinausgehende „Maßnahmen“ nur im Rahmen des **§ 13 Abs. 2 WEG** (gemeint: „bauliche Veränderung am Sondereigentum“)
- **Problem:** Das erfasst auch „Penthouse“-Fall (BGH v. 18.11.2016 – V ZR 49/16, ZWE 2017, 266) mit Ausstrahlung auf optischen Gesamteindruck der Anlage

**Das kann die berühmte „Wallbox“ sein, aber Bohrlöcher, Leitungen, Durchbrüche?**

Wichtig: Keine Eintragung von Beschlüssen im Grundbuch, wenn „auch“ auf Basis gesetzlicher Öffnungsklauseln (vgl. auch § 47 WEG)

§ 20 WEG

## Einheitliche Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen § 20 Abs. 1 WEG)

**Mehrheit will:  
Mehrheitsbeschluss**

**„Anspruch auf Mehrheitsbeschluss“**

**Allgemeine Grenzen der Beschlussfassung**

- formelle Fehler
- materielle Fehler, insbesondere:  
ordnungsgemäße Verwaltung

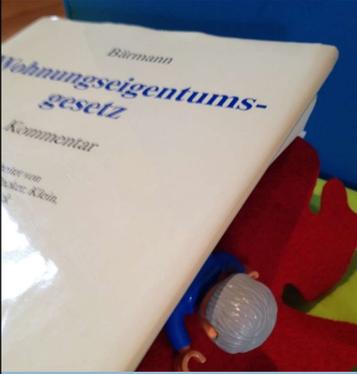
**Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG)**

**„Juckt nicht – Maßnahmen“ (§ 20 Abs. 3 WEG)**

**„Veränderungssperre“ § 20 Abs. 4 WEG)**

Beschlussmängelklage nach § 44 Abs. 1 S. 1 WEG

Beschlussersetzung nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG



Gesetzestext § 20 Abs. 2 WEG

„Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene** bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,**

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

- Vorfrage: Besteht überhaupt ein Bedürfnis für eine Beschlussfassung oder geht es nur um Mitgebrauch bereits vorhandener Einrichtungen (normale Steckdose an Stellplatz)?
- Gesetz meint nicht nur Fahrzeuge i.S.d. EMoG, sondern auch alle anderen elektrisch betriebenen „Fahrzeuge“ (zB ebikes, eScooter)
- „bauliche Veränderung“ meint wohl (erst recht) auch andere Verwaltungsmaßnahmen (Versorgerverträge? Ggf. auch „Betreibermodelle“ usw.)
- „Dienen“ ist weit zu verstehen (auch Ausspeisung und m.E. auch Photovoltaik, Batteriespeicher, technischer Schnick-Schnack?), auch „angemessen“ ist weit zu verstehen; auch „Upgrades“ von Anlagen sind erfasst
- Ungeschriebene Voraussetzung für Anspruch ist aber „rechtlich bestehende Gebrauchsmöglichkeit“ des Anspruchsstellers an Stellfläche (Mitgebrauch reicht) und die Einhaltung sonstiger rechtlicher Vorgaben (Baurecht, Verkehrssicherung etc.)
- Achtung: Mehrheitsbeschluss über „Vorgartenumbau“ geht aber in den Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG

(c) Wolfgang Dötsch

5

## Die Prämissen des Gesetzgebers

### **Art. 14 Abs. 1 GG**

*Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.*

## Die Prämissen des Gesetzgebers

- **§ 20 WEG** soll auf der ersten Stufe die Möglichkeiten für die Mehrheit bzw. sogar einzelne Eigentümer zur Durchsetzung baulicher Veränderungen erweitern
- Kann man die Maßnahme „an sich“ oft nicht mehr verhindern, soll der gebotene Ausgleich der widerstreitenden Interessen künftig primär auf Ebene der Kostentragung und der Nutzungen in **§ 21 WEG** erfolgen (BT-Drs. 19/18791, S. 60/65). Ist § 20 WEG noch eher „easy“, wird es da schnell **komplexer**...
- Bitte auch immer mitbedenken: Streichung der Beschlussfähigkeitsvoraussetzungen in § 25 Abs. 3 WEG aF!

## Überblick über § 21 Abs. 1 – 3 WEG

**§ 21 Abs. 1 WEG (Individualinteresse):** Wenn die „Eigendurchführung“ gestattet oder nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG durch WEG im Individualinteresse durchgeführt → Kosten bei „Begünstigtem“, der auch allein nutzen darf

**§ 21 Abs. 2 WEG („we-are-all-sitting-in-one-boat“):** Wenn (a) Amortisationsfall (Nr. 2) oder Quorum und keine Unverhältnismäßigkeit (Nr. 1) – gemeinsame Kostentragung und Nutzungsmöglichkeit für alle

**§ 21 Abs. 3 WEG (Auffangtatbestand):** „Wer die Musik bestellt, darf sie auch bezahlen...“  
→ „... kriegt aber dann auch allein den Kopfhörer!“

„Kosten“ meint hier  
immer auch alle  
**Folgekosten** bis zum  
St. Nimmerleinstag!

§ 21 Abs. 1 WEG (Individualinteresse): Wenn die „Eigendurchführung“ gestattet oder nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG durch WEG im Individualinteresse durchgeführt → Kosten bei „Begünstigtem“, der auch allein nutzen darf

**§ 21 Abs. 2 WEG („we-are-all-sitting-in-one-boat“):** Wenn (a) Amortisationsfall (Nr. 2) oder Quorum und keine Unverhältnismäßigkeit (Nr. 1) – gemeinsame Kostentragung und Nutzungsmöglichkeit für alle

**§ 21 Abs. 3 WEG (Auffangtatbestand):** „Wer die Musik bestellt, darf sie auch bezahlen...“  
→ „... kriegt aber dann auch allein den Kopfhörer!“

„Abgrenzbarer“ Gebrauch  
nötig  
(BT-Drs. 19/18791, 65)

„Kosten“ meint hier immer auch alle **Folgekosten** bis zum St. Nimmerleinstag!

WEG

Wenn die „Eigendurchführung“ gestattet oder Individualinteresse durchgeführt → Kosten bei „begünstigtem“, der auch allein nutzen darf

**§ 21 Abs. 2 WEG („we-are-all-sitting-in-one-boat“):** Wenn (a) Amortisation oder Quorum und keine Unverhältnismäßigkeit (Nr. 1) und Nutzungsmöglichkeit für alle **„Abgrenzbarer“ Gebrauch**

Demn nicht jeder Vorteil, den ein Wohnungseigentümer aufgrund der baulichen Veränderung genießt, ist rechtlich als Gebrauch im Sinne des § 21 einzuordnen. Ein Wohnungseigentümer, der etwa in den Genuss eines neu errichteten Zauns, eines überdachten Eingangsbereichs oder einer besonders gesicherten Hauseingangstür kommt, ohne dass er sich dem entziehen könnte, handelt daher nicht rechtswidrig und ist auch nicht zur Kostentragung verpflichtet, wenn er der baulichen Veränderung nicht zugestimmt hat.

## § 21 Abs. 1 WEG

- Bei bloßer **Gestattung** meist deklaratorisch, da dann in der Regel keine Kosten bei WEG anfallen und zu verteilen sind
- Ansonsten nicht nur eine materiell-rechtliche Anspruchsgrundlage, sondern wegen § 16 Abs. 3 WEG **Kostenverteilungsschlüssel** zur „Direktbelastung“ über (kupierte) Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG
- Idealerweise: Sonderumlage mitbeschließen und auch Baubeginn von Zahlung abhängig machen
- Bei mehreren Begünstigten: Aufteilung nach MEA

## § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG – Folie I

- Greift nur „vorbehaltlich“ des Abs. 1, also nicht bei „erzwungener“ Maßnahme im Individualinteresse (Frage: Wie wird das eigentlich abgegrenzt?)
- Amortisation in „angemessenem“ Zeitraum

BGH v. 14.12.2012 – V ZR 224/11, NZM 2013, 193 Rn. 10:

*„Eine Maßnahme ordnungsgemäßer Instandhaltung ... darf über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustands hinausgehen, wenn die Neuerung eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt ... Der Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers darf dabei nicht zu eng an dem bestehenden Zustand ausgerichtet werden, wenn die im Wohnungseigentum stehenden Gebäude nicht zum Schaden aller Eigentümer vorzeitig veralten und an Wert verlieren sollen ... Von besonderer Bedeutung ist insoweit eine Kosten-Nutzen-Analyse... Sofern sich die Mehraufwendungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums – der bei Maßnahmen der hier in Rede stehenden Art in der Regel zehn Jahre beträgt – amortisieren, hielten sich die Maßnahmen noch im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung“*

## § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG – Folie II

- BT-Drs. 19/18791, 67: 10-Jahres-Frist **nicht** „statisch“ zu übertragen, Zeitraum kann in Abhängigkeit von der konkreten Maßnahme überschritten werden, etwa um **sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung** auf Kosten aller zu ermöglichen.
- BT-Drs. 19, 22634, 43: Keine „Präzisierung“, um im Einzelfall zu sachgerechten Ergebnissen zu gelangen; Ausführungen in Regierungsbegründung erscheinen dem Rechtsausschuss *„jedoch zu weitgehend“* (?); der Zeitraum von 10 Jahren soll aber in jedem Fall ein wichtiger Anhaltspunkt sein. **Was heißt das?**
- jedenfalls aber: **ex-ante-Beurteilung**

Egal, was die Begründung schreibt, das Gesetz stellt m.E. nur noch auf die Amortisation ab und auch nur das war der Grund für die Regelung, weil dann mittelbar alle finanziell von der Maßnahme „profitieren“ (BT-Drs. 19/18791, 65) – wird bei E-Autos wohl eher schwierig, weil „Sprit sparen“ keine gebäudebezogene Amortisation ist (D/S/Z, Kap. 6 Rn. 174), ggf. steigt aber Wohnungswert für die Zukunft (Eignung für eigene Ladestation als Ausstattungsmerkmal?)

## § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG – Folie I

- Schwieriger politischer Kompromiss, nachdem § 21 WEG-RegE sich als untauglich erwiesen hatte.
- **Idee des Rechtsausschusses:** Wenn das Quorum erreicht ist, spricht eine tatsächliche Vermutung für eine „Vernünftigkeit“ (BT-Drs 19/22634, 44)
- **Quorum** = mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (unklar BT-Drs. 19 und/22634, 44) und der Hälfte aller Miteigentumsanteile bei Beschlussfassung
- bauliche Veränderung ist nicht „mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden“

## § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG – Folie II

- Bau- und Folgekosten, die mit Vorteilen abzuwägen sind
- entscheidend ist objektiver, auf Anlage bezogener Maßstab
- nicht Bedürfnisse und Mittel des Einzelnen, sondern der Gesamtheit, so dass je nach Charakter der Anlage und Sozialstruktur unterschiedliche Ergebnisse denkbar
- Bei hohen Kosten nicht ausgeschlossen, wenn alle Kosten tragen können; stellt man sonst nicht auf Einzelnen ab, greift uU § 20 Abs. 4 WEG?
- **Problem:** Wo ist denn die „einfache“ Modernisierung aus § 22 Abs. 2 WEG aF hin? Wollten wir nicht das Klima retten?

## § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG – Folie III

- **Wie abstimmen? (BT-Drs. 19/22634, 45)**
  - **Subtraktionsverfahren** mit Frage nach den „Nein“-Stimmen, so dass jeder, wenn er sieht, dass Zahl der „Nein“-Stimmen ein Drittel übersteigt, Quorum also nicht erreicht werden kann, seine Hand auch noch heben kann, um eigene Kostenlast (§ 21 Abs. 3 WEG) zu meiden? (eher wenig praktikabel)
  - „Baubeschluss“ unter aufschiebender Bedingung des (bestandskräftigen) Zustandekommens einer entsprechenden Kostentragungsregelung zu Lasten aller Eigentümer?
- **Kostenbeschluss nach § 21 Abs. 5 WEG mit § 139 BGB?**
- **Geschäftsordnungsbeschlüsse wie §§ 22, 14 WEG aF?**

## § 21 Abs. 3 WEG

Die Kosten anderer als der in den Abs 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie **beschlossen** haben (*= die mit „Ja“ gestimmt haben, BT-Drs. 19/18791, 65, 67*), nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs 1 S 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Abs 1.

**Wichtig:** Gilt auch bei allseitigem Irrtum über Anwendbarkeit des § 21 Abs. 2 WEG

## § 21 Abs. 2 WEG

Verwalter muss u.U. bald eine Vielzahl von Kosten- und Nutzerkreise für die verschiedenen abgrenzbaren baulichen Maßnahmen in einer WEG-Anlage als „**Betriebsgemeinschaften**“ auseinanderhalten, zumal die Folgekostenfrage bis zum St. Nimmerleinstag laufen wird (Heilmittel: § 21 Abs. 5 WEG-Beschlüsse? Eigene Rücklagen? Problem: „Betankungsschlüssel“ muss „Entnahmeschlüssel“ entsprechen!)

**Wichtig:** Gilt  
Abs. 2 WEG

*a mit*

ge

## Einheit von Bau- und Kostenregelung

- Schon immer: Beschluss über bauliche Maßnahme = anfechtbar, wenn Finanzierung nicht klar ist
- mE (aber Mindermeinung) ist Beschluss über bauliche Maßnahme sogar immer anfechtbar, wenn Kostenverteilungsfrage nicht sicher geklärt wird, weil dann Entscheidung auf unsicherer Tatsachengrundlage (str. zu § 16 Abs. 4 WEG aF für „Nachschiebbarkeit“ etwa LG Berlin v. 08.01.2019 - 55 S 14/18 WEG, BeckRS 2019, 3739 nach Notmaßnahme)
- Pflicht zur namentlichen Abstimmung und Dokumentation?
- **Hinweispflichten aus BGH v. 29.05.2020 – V ZR 141/19, NZM 2020, 801 entsprechend?**

## § 21 Abs. 5 WEG

**§ 21 Abs. 5 S. 1 WEG:** gesetzliche Beschlusskompetenz für Kosten (analog für Nutzungen?); wohl hier auch „deklaratorische“ Regelungen zur Beseitigung von Zweifeln (streitig)?

**§ 21 Abs. 5 S. 2 WEG:** Besondere gesetzliche Ausprägung des Belastungsverbots, aber nur **Anfechtungs-, kein Nichtigkeitsgrund**  
**Problem:** Darlegungs- und Beweislast? (Dötsch/Schultzky/Zscheschack Kap. 6 Rn. 139 ff.)  
**Muss Anfechtungskläger beweisen, dass er nicht Kosten tragen muss?  
 Sekundäre Darlegungslast der WEG oder gar Beweisvereitelung durch Verwalter als Organ der WEG?**



## In Stein gemeißelt...

- „Die Kosten (inklusive der Folgekosten) der zu TOP ... beschlossenen Maßnahme...
  - ...trägt die Einheit Nr. ... allein.
  - ...tragen die Einheiten Nr. ... und Nr. ... zu ...
  - ...alle Eigentümer nach Maßgabe des § 16 Abs. 2 WEG“
- Nur damit ist auch in 1000 Jahren noch alles klar!
- Keine Eintragung ins Grundbuch (= gesetzliche Öffnungsklausel)

## Problem: Die Beschlussfassung in der Praxis

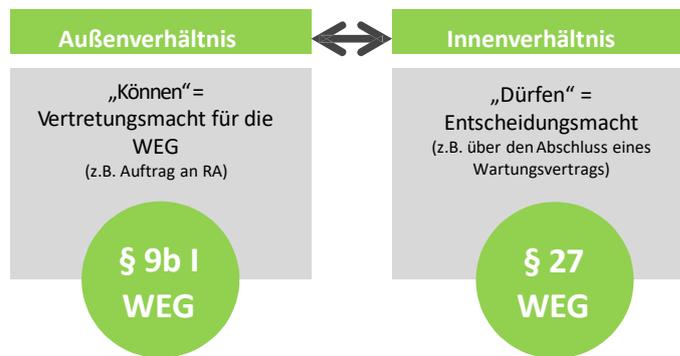
- **Anspruch** aus § 20 Abs. 2 S. 1 WEG nur auf „**Ob**“
- Über „**Wie**“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres **Ermessens** (§ 20 Abs. 2 S. 2 WEG – „Durchführung“),
  - WEG kann den Eigentümer selbst bauen lassen (= Duldung/Gestattung) oder als WEG bauen und die Kosten dann in Abrechnung auf den Anspruchsteller umlegen (§ 21 Abs. 1, 16 Abs. 3 WEG als KVS, idealerweise hier **Sonderumlage** zu Lasten des Bauwilligen als aufschiebende Bedingung (§ 158 BGB)
  - **Inhaltliche** Bauvorgaben möglich („Auflagen“); Details streitig; Beschluss muss aber ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und Grenze sind zumindest Rechtsmissbrauch und Schikane
  - **Problem: „Verlangen“:** Gelten hier die „Darlegungslasten“ des Bauwilligen aus AG München v. 05.07.2017 - 482 C 26378/16 WEG, BeckRS 2017, 121907 (zum Thema Barrierefreiheit) oder muss die **WEG (sprich: der Verwalter)** sich umfassend kümmern im Rahmen seiner allgemeinen Beschlussvorbereitungspflichten (so MüKoBGB/Rüscher § 20 Rn. 86)? M.E. gilt ersteres, aber das hat Konfliktpotential
  - **Rechtsschutz:** Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG) mit sog. Vorbefassungsgebot

**Goldene Grundregel:** Eine Ermessensentscheidung ist schon dann anfechtbar, wenn die Information der Wohnungseigentümer über die „wesentlichen Entscheidungsgrundlagen“ (Tatsachengrundlagen) nicht erfolgt ist (und diese Informationen nicht idealerweise auch schon mit der Ladung zur Verfügung gestellt worden sind)

Hilfreich auch **§ 243 Abs. 4 S. 1 AktG** „Wegen unrichtiger, unvollständiger oder verweigerter Erteilung von Informationen kann nur angefochten werden, wenn ein objektiv urteilender Aktionär die Erteilung der Information als wesentliche Voraussetzung für die sachgerechte Wahrnehmung seiner Teilnahme- und Mitgliedschaftsrechte angesehen hätte.“

Das ist doch alles geschenkt?

Der Gesetzgeber ging davon aus, dass Entscheidungen in diesem Bereich leicht vorzubereiten und zu treffen seien – für das „**Verlangen**“ werden im Schnitt **27 Minuten** und für die Entscheidung **15 Minuten** angesetzt (BT-Drs. 19/18791, 33/35: Der Zeitaufwand für das Verlangen setzt sich zusammen aus 15 Minuten für das Zusammenstellen der Informationen über die Maßnahme, 10 Minuten für deren Aufbereitung und das Aufsetzen eines entsprechenden Schreibens und 2 Minuten für dessen Übermittlung und Ablage!)



**Grenze:** „...beim Abschluss eines  
Grundstückskauf- oder  
Darlehensvertrags aber nur aufgrund  
eines Beschlusses der  
Wohnungseigentümer“

Dann wie § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG  
aF – „Ermächtigung“ durch **Beschluss**

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen [...]

### Untergeordnete Bedeutung

- Maßstab: Hier geht es also allein um die **nicht-monetäre Bedeutung** (im Gegensatz zu rechts)
  - Indiz: intensive Diskussionen in früheren Versammlungen oder aber erkennbar „emotional aufgeladener“ Punkt? (Störungen?)
  - „Faustformel“-Bildung sehr schwierig



### keine erheblichen Verpflichtungen

- Maßstab hier (nur): **finanzielle** Konsequenzen
- Erheblichkeit ist abhängig von der konkreten Gemeinschaft
  - bislang – soweit ersichtlich - keine Gerichtsentscheidungen veröffentlicht
  - Schrifttum schlägt vor:
    - 5 % der WP-Summe (D/S/Z, Kap. 9 Rn. 101)
    - 2 % der WP-Summe (L-R/W, Rn. 477)
    - bis 50 Einh.: < 2.000 EUR und ab 50 Einh.: < 10.000 EUR? (MüKo-BGB/Skauradszun, § 27 WEG Rn. 20)
  - **Letztlich aber alles gegriffen!**

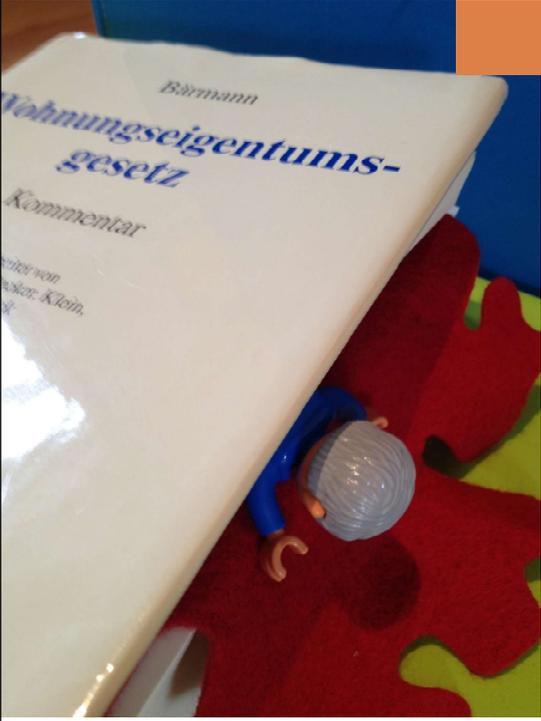
### Laufende Verwaltung § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

## Beispiel: Die elektrotechnische „Vorprüfung“

- Anspruch aus § 18 Abs. 2 WEG auf Vorbereitung nach BeckOGK-WEG/*Kempfle* § 20 Rn. 153
- (Kostenfolge dann aber nach § 16 Abs. 2 S. 1 WEG zu Lasten aller WEer vorbehaltlich einer Beschlussfassung nach § 16 Abs. 2 S. 2?)
- Oder **„Minusmaßnahme“ zu § 20 Abs. 2 WEG** (wie die alte „Aufwendung“ aus § 22 WEG aF) mit (sachgerechter) Kostenfolge aus §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 1
- **„freiwillige Vorschuss-Lösung“ (keine echte Sonderumlage mangels Beschluss, aber dennoch Abrechnung über Jahresabrechnung als konkludente Aufrechnung)**

## Brandgefahr? Versicherung?

- <https://shop.vds.de/publikation/vds-3885>; siehe auch <https://shop.vds.de/publikation/vds-3471> „Ladestationen für Elektrostraßenfahrzeuge“ zum Überblick
- Gefahrerhöhung (§ 23 VVG) für Gebäudeversicherung u.a. zweifelhaft, aber: „Sicher ist sicher!“
- Obliegenheitsverletzungen vermeiden bei üblichen Klauseln wie „Der Versicherungsnehmer hat... alle gesetzlichen, behördlichen oder in dem Versicherungsvertrag vereinbarten Sicherheitsvorschriften zu beachten...“; jedenfalls § 81 VVG bei „Heimwerker.Joe“
- Wallboxversicherung (ggf. Versicherung über Haustechnik-Klauseln?)
- „Auflage“ zum Versicherungsschutz bei Gestattung nach § 20 Abs. 2 S. 2?
- **Fazit: Alles lösbar**

§ 20 Abs. 4 WEG					
<b>Veränderungssperre in § 20 Abs. 4 WEG</b> (= Anfechtungs-, kein Nichtigkeitsgrund bei Beschlussfassung)					
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"> <b>Keine „grundlegende Umgestaltung“ der Wohnanlage</b> </td> <td style="text-align: center;"> <b>Keine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers gegenüber anderen ohne sein Einverständnis</b> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>enger</u> als Begriff der „Eigenart“ in § 22 Abs. 2 WEG aF</li> <li>• M.E. nur krasse Fälle, insbesondere echte Luxussanierung</li> <li>• <b>„Solarpark“ statt Grünfläche?</b></li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• = § 22 Abs. 2 WEG aF</li> <li>• Also: treuwidriges Sonderopfer</li> <li>• individuelle Kostenlast usw. genügt <u>nicht</u>, weil dies durch § 21 WEG abgefangen werden soll (siehe unten)</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>Keine „grundlegende Umgestaltung“ der Wohnanlage</b>	<b>Keine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers gegenüber anderen ohne sein Einverständnis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>enger</u> als Begriff der „Eigenart“ in § 22 Abs. 2 WEG aF</li> <li>• M.E. nur krasse Fälle, insbesondere echte Luxussanierung</li> <li>• <b>„Solarpark“ statt Grünfläche?</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• = § 22 Abs. 2 WEG aF</li> <li>• Also: treuwidriges Sonderopfer</li> <li>• individuelle Kostenlast usw. genügt <u>nicht</u>, weil dies durch § 21 WEG abgefangen werden soll (siehe unten)</li> </ul>
<b>Keine „grundlegende Umgestaltung“ der Wohnanlage</b>	<b>Keine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers gegenüber anderen ohne sein Einverständnis</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>enger</u> als Begriff der „Eigenart“ in § 22 Abs. 2 WEG aF</li> <li>• M.E. nur krasse Fälle, insbesondere echte Luxussanierung</li> <li>• <b>„Solarpark“ statt Grünfläche?</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• = § 22 Abs. 2 WEG aF</li> <li>• Also: treuwidriges Sonderopfer</li> <li>• individuelle Kostenlast usw. genügt <u>nicht</u>, weil dies durch § 21 WEG abgefangen werden soll (siehe unten)</li> </ul>				

## Grenzfälle (D/S/Z, Kap. 6 Rn. 52 ff., 76 ff.)

Dötsch / Schultzy  
Zschieschack

**WEG-Recht  
2021**

Das neue Wohnungs-  
eigentumsrecht



- Ladestationen im „Vorgarten“ laut TE/GO? Greift ggf. § 47 WEG oder ist im Zweifel alles „zukunfts offen“? (sehr weitgehend Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter/Wobst, ZWE 2021, 27 ; differenzierend Hogenschurz, ZfIR ZfIR 2021, 419)
- ggf. wie Gestattung des Anbaus eines tiefhängenden Balkons mit der Folge der Unbenutzbarkeit des Grundstückstreifens darunter BayObLG v. 10.01.1991 – BReg 2 Z 152/90, WuM 1991, 215)?
- Vermietung eines Stellplatzes (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. § 20 Rn. 82 f. )

## Jetzt wird „umverteilt“: § 21 Abs. 4 WEG



*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.*

## § 21 Abs. 4 WEG – „Umverteilung“ - I

### Anspruch auf Beschlussfassung

- wichtig bei Interessewandel und vor allem bei Rechtsnachfolge
- konstitutiv für Nutzungsrecht/Kostentragung
- § 44 Abs. 1 S. 2 WEG möglich

„billiges Ermessen“ meint aber **nicht** Kapazitätsprobleme, Erstnutzer haben kein „besseres Recht“ als die Nachzügler (BT-Drs. 19/18791, 62, 68)

- Gebrauchsregelung (§ 19 Abs. 1 WEG) zur Verteilung der Stromkapazität
- Sonst: **gemeinsame „Aufrüstung“** in den Grenzen des § 275 Abs. 1 BGB geboten mit Kostenlast aller (**nicht** nur der „Neuen“, aber hier ggf. „Ausstiegsmöglichkeit“?)

## § 21 Abs. 4 WEG – „Umverteilung“ - II

### „angemessener Ausgleich“

- Anspruch der WEG
- Höhe ist im **Beschluss** festzulegen und „Rückverteilungsschlüssel“ (im Zweifel § 16 Abs. 2 WEG entsprechend für vormals Berechtigte)
- „Begehren“ unter „Obergrenze“ möglich?
- Ausgleich erfasst alle Kosten „bis“ zur Beschlussfassung, ab dann gilt § 21 Abs. 4 S. 2, 21 Abs. 3 WEG für „zukunftsbezogene“ Kosten
- Laufende Betriebskosten aber „regelmäßig“ nicht, anders ggf. hohe Wartungskosten mit Langzeitwirkung (BT-Drs. 19/18791, 68); Verschleiß/Abnutzung berücksichtigen, auf nähere Regelungen bewusst verzichtet (BT-Drs. 19/18791, 68)

## § 21 Abs. 4 WEG – „Umverteilung“ - III

### Beschlussfassung durch alle Wohnungseigentümer, wohl nicht nur die „Betroffenen“, wohl kein § 25 Abs. 5 WEG

- **Problem: Auch nach Gestattung zu Gunsten Einzelner?**
  - Systematik: § 21 EG betrifft nur gemeinschaftliches Eigentum, nicht Sondereigentum/sonstiges Eigentum
  - daher wohl nicht: „Anschlussrecht an fremde Wallbox“!
  - wenn (+), also z.B. bei Treppenlift (?), auch hier Beschlussfassung (Argument: Bindung Rechtsnachfolger über § 10 Abs. 3 WEG)
  - Abwicklung wohl auch dann über WEG und § 28 Abs. 2 WEG?



# Miet**Rechts-** berater

**Zum  
Nachlesen  
für  
alle**

Informationsdienst  
zum Miet- und Wohnungs-  
eigentumsrecht

Zwei, die zusammengehören:  
ZEITSCHRIFT



Profitieren Sie von Ihrer  
ONLINE-DATENBANK

Das Gebäude-Elektromobilitäts-  
infrastruktur-Gesetz (GEIG)  
im Überblick

Wolfgang Dötsch, Brühl

## § 2 GEIG - Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes ist oder sind

1. „Eigentümer“ der Eigentümer des Gebäudes, bei einer Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz auch die **Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer...

... die aber sachenrechtlich in der Regel nie Eigentum hält?

## § 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen

Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt...

... ist das „oder“ wirklich alternativ gemeint? Vier drinnen und vier draußen (= 8 Stellplätze insgesamt) sollen nicht reichen? Was meint die Überschrift?

### • GEIG im Neubaubereich (§§ 6 f. GEIG)

- Je nach Nutzung/Stellplatzanzahl bauordnungsrechtliche „Ausrüstungspflicht“ idR nur für Infrastruktur, aber uU auch Ladepunkt

### • GEIG im Bestand (§§ 8 – 10 GEIG)

- Bei einer „größeren Renovierung“ im Bestand, welche „den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst“ kann es je nach Nutzung/Stellplatzanzahl „Nachrüstungspflichten“ geben idR nur für Infrastruktur, aber uU auch Ladepunkt
- **§ 10 GEIG:** Zudem bei Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen – Zwingend ein „Ladepunkt“ bis zum 1.1.2025!

## § 2 GEIG Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes ist oder sind ... 5. „größere Renovierung“ die Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der **Oberfläche der Gebäudehülle** einer Renovierung unterzogen werden...

#### § 4 GEIG - Leitungsinfrastruktur

Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen. Die verwendete Leitungsführung muss den dafür geltenden elektro-, bau- und datentechnischen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Umsetzung kann durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme, Kabelpritschen oder vergleichbare Maßnahmen erfolgen. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur umfasst mindestens auch den erforderlichen Raum für den Zählerplatz, den Einbau intelligenter Messsysteme für ein Lademanagement und die erforderlichen Schutzelemente.

#### § 5 GEIG Errichtung eines Ladepunktes

(1) Bei der Errichtung eines Ladepunktes sind die gesetzlichen Mindestanforderungen an den Aufbau und den Betrieb von Ladepunkten zu beachten.

**Frage: Zu Gunsten welcher TE-Einheit soll man in Nichtwohngebäuden den Ladepunkt denn errichten? Und welche Stellplätze ausrüsten? Wer entscheidet das wie mit welcher Kostenfolge?**



**Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftlichen Eigentum**  
(§ 13 Abs. 1 WEG)  
= „Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“

Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG)	Maßnahmen am Sondereigentum
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG gehört die „<u>ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums</u>“ zur ordnungsgemäßen Verwaltung</li> <li>▪ Damit besteht dort ein <b>unverjährbarer Daueranspruch</b> gegen die Gemeinschaft aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (WEG aF)</li> <li>▪ <b>Problem:</b> Es gibt „ungeschriebene“ Fallgruppen der ordnungsgemäßen Erstherstellung und der Erfüllung öffentlicher rechtlicher Auflagen?</li> <li>▪ <b>Unklar:</b> Modernisierende Instandhaltung aus § 22 Abs. 3 WEG aF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Erhaltungsmaßnahmen“ in den Grenzen des § 14 WEG</li> <li>• Darüber hinausgehende „Maßnahmen“ nur im Rahmen des <b>§ 13 Abs. 2 WEG</b> (gemeint: ...)</li> </ul>

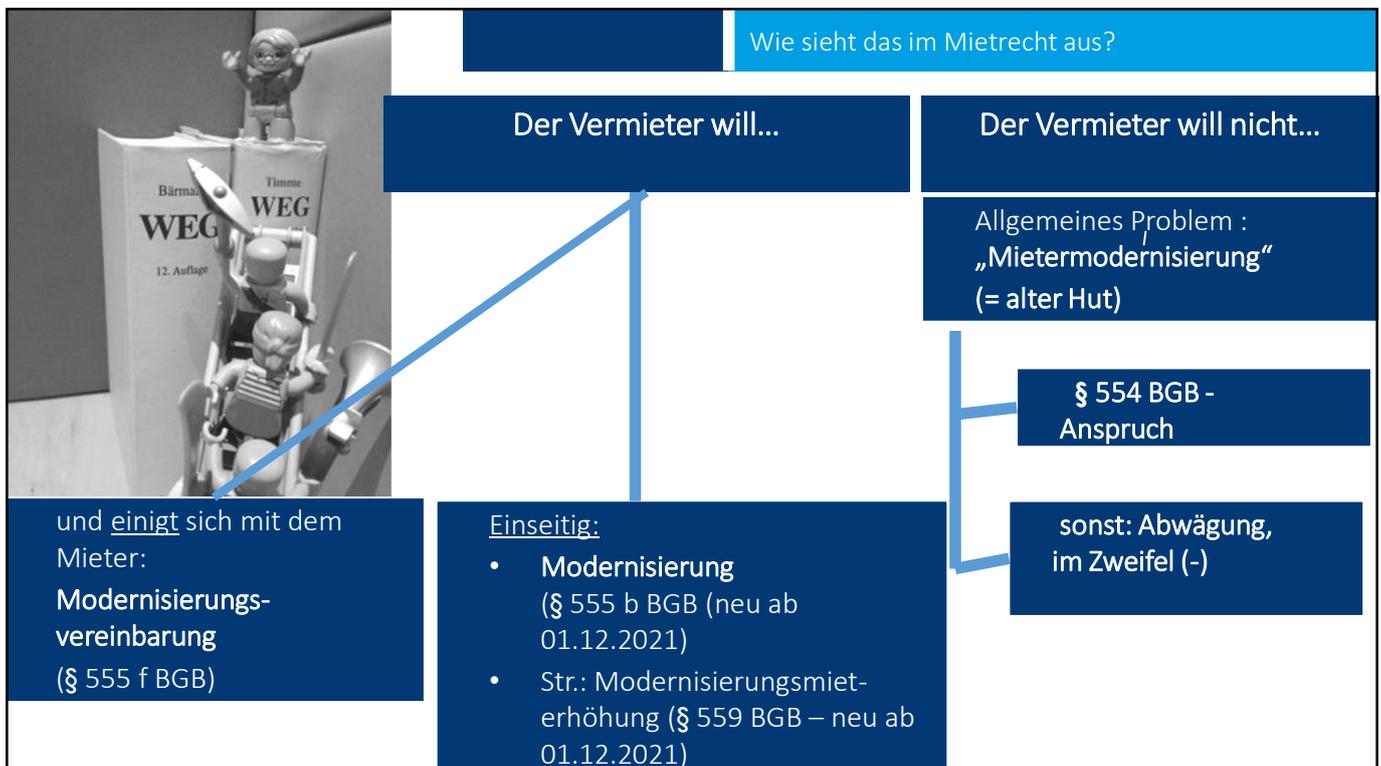
**Und die Kostenfolge ist dann § 16 Abs. 2 S. 1 WEG mit Möglichkeiten des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG**

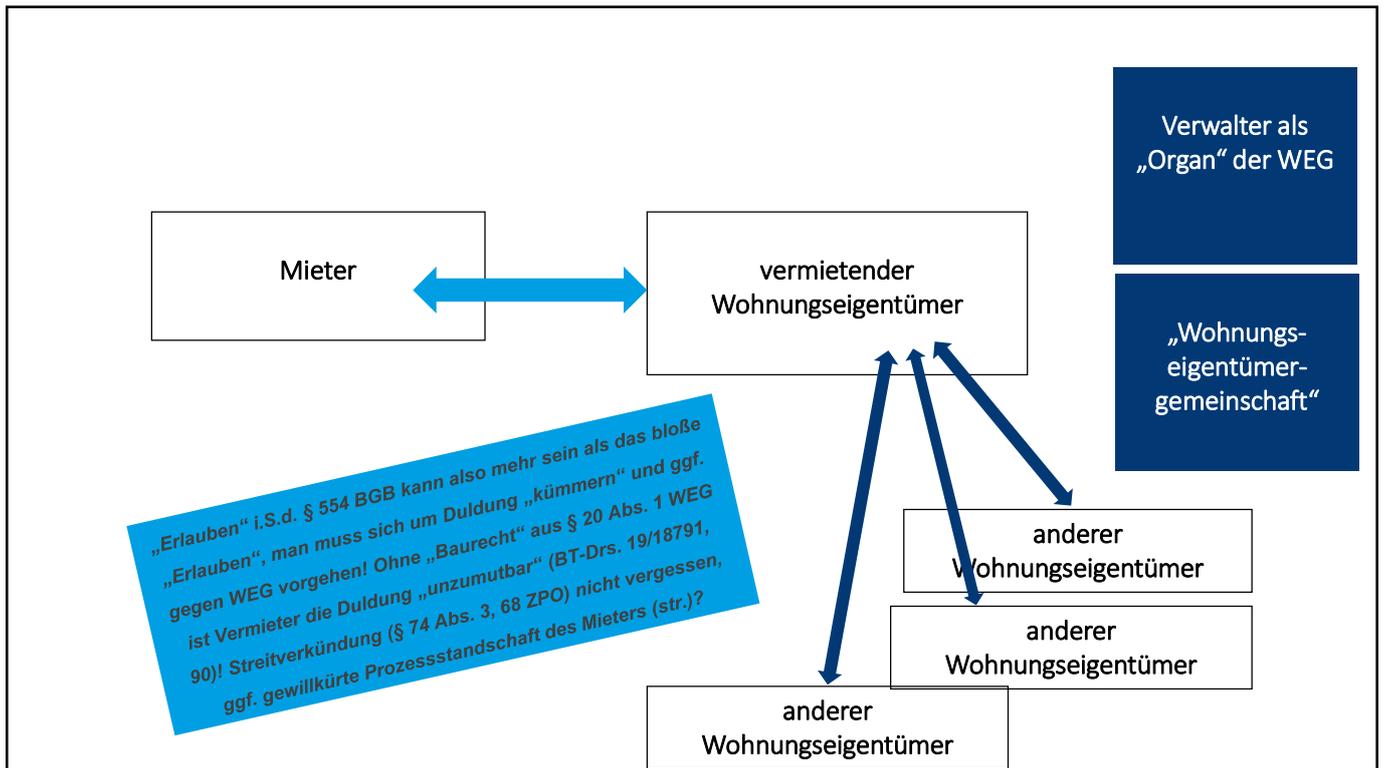
## § 554 BGB

## § 554 BGB - Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache **erlaubt**, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen **Sicherheit** verpflichten; § 551 Abs. 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.





EXKURS: Mietrecht

§ 554 BGB - Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz

**Details bei D/S/Z, Kap. 15 Rn. 86 ff., Hinz, in: Skauradszun u.a., WEG-Recht 2020, 2021, § 12 jeweils m.w.N.**



Der Anspruch besteht nicht, eine bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Abs. 3 gilt entsprechend.

- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.