

Wie muss die Wohnungseigentümergeinschaft reagieren, wenn ein Beschluss der eine bauliche Maßnahme genehmigen sollte aufgehoben wird? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 20.04.2020, 36 S 6844/18 WEG

I.

Soll in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eine bauliche Maßnahme durchgeführt werden – zum Beispiel eine neue Heizung eingebaut werden – muss diese bauliche Maßnahme durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt werden. Die Entscheidung des LG München I beschäftigt sich mit der Frage, wie die WEG zu reagieren hat, wenn ein solcher Beschluss rechtskräftig aufgehoben wird.

I.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. 2015 beschloss die Gemeinschaft eine Wasserentkalkungsanlage einbauen zu lassen. In einem ersten Klageverfahren wurde dieser Beschluss für ungültig erklärt.

2017 kam es auf einer weiteren Eigentümerversammlung zur Abstimmung über den Rückbau der zwischenzeitlich installierten Wasserentkalkungsanlage. Die Wohnungseigentümer stimmten mehrheitlich gegen den Rückbau. In dem nunmehr vom LG München I entschiedenen Verfahren verlangen die Kläger die Aufhebung dieses Negativbeschlusses und die Ersetzung des Negativbeschlusses durch einen gerichtlichen Beschluss, dass die Wasserentkalkungsanlage ausgebaut werde. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das LG München I haben dies abgelehnt. Die Kläger hätten nur einen Anspruch darauf, dass die übrigen Wohnungseigentümer ermessensfehlerfrei darüber entscheiden, ob und wie der Rückbau erfolgen solle. Werde ein Beschluss, welcher eine bauliche Maßnahme rechtfertige, wirksam aufgehoben sei nicht zwingend der Rückbau die Folge. Es gebe auch Sachverhaltskonstellationen bei denen andere Lösungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen. Im vorliegenden Fall müsse der Sachverhalt weiter aufgeklärt werden, insbesondere ob von der Entkalkungsanlage tatsächlich wie von den Klägern behauptet gesundheitliche Gefahren ausgingen. Dies müssten die Kläger gegebenenfalls gegen die Verwaltung durchsetzen.

III.

1.

Sollen bauliche Maßnahmen in der WEG durchgeführt werden – egal ob die Baumaßnahme von einem Wohnungseigentümer oder dem Verband erfolgen soll – muss geklärt werden, ob hierfür eine Genehmigung durch die Gemeinschaft notwendig ist. Insbesondere wenn Einbauten vorgenommen werden sollen, etwa eine Heizung oder wie hier eine Wasserentkalkungsanlage – muss die Gemeinschaft über das „Ob“ und „Wie“ des Einbaus entscheiden.

2.

Wird dieser Beschluss rechtskräftig aufgehoben, stellt sich die Frage, wie die WEG darauf reagieren muss. Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass die Folgen des aufgehobenen Beschlusses beseitigt werden. Ist der Beschluss bereits umgesetzt worden, wird regelmäßig der Rückbau notwendig sein. Ist aber z.B. der Rückbau unverhältnismäßig oder aus tatsächlichen Gründen nicht durchführbar, können auch andere Lösungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Daher ist es Sache der Wohnungseigentümer darüber zu entscheiden, wie die Folgen beseitigt werden sollen.

Die Entscheidung des LG München I unterstreicht aber auch, dass zu einer solchen Entscheidung eine sorgfältige Sachverhaltsaufklärung gehört. Im vorliegenden Fall hat das LG München I der Verwaltung

ins Stammbuch geschrieben, dass die Verwaltung den Sachverhalt und alle für die Entscheidung der Eigentümer maßgeblichen Fakten aufbereiten müsse. Die Verwaltung müsse die Eigentümer hierüber informieren. Die denkbaren Handlungsmöglichkeiten seien in der Eigentümerversammlung zu diskutieren. Schließlich habe die Verwaltung eine sinnvolle Beschlussvorlage zu fertigen.

3.

Umgekehrt hat das LG München I den Klägern in Stammbuch geschrieben, dass es ihre Aufgabe sei das notwendige zu unternehmen, um die Verwaltung dazu zu bringen, die Frage wie mit der entstandenen ordnungswidrigen Situation umzugehen sei ordentlich vorbereitet in die Eigentümerversammlung einzubringen.

Die Entscheidung des LG München I erging vor dem 01.12.2020 und damit zum alten Wohnungseigentumsrecht. Nach dem seit 01.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht ist nicht mehr die Verwaltung zu verklagen, wenn diese untätig bleibt und die für eine Beschlussvorlage notwendigen Tatsachen nicht ermittelt. Die Klage ist nunmehr gegen die Gemeinschaft der Eigentümer zu richten.

IV.

Wird ein Beschluss der WEG, welcher eine bauliche Maßnahme genehmigt, rechtskräftig aufgehoben muss die Eigentümergemeinschaft ermessensfehlerfrei darüber entscheiden, wie im Einzelfall mit der Situation umgegangen und die Folgen zu beseitigt werden sollen. Dazu gehört eine vollständige Aufklärung des Sachverhaltes und der Handlungsmöglichkeiten. Sofern eine Verwaltung existiert, ist dies Aufgabe der Verwaltung. Geschieht dies nicht, kann das unterbliebene Handeln der Wohnungseigentümer durch das Gericht nicht ersetzt werden. Vielmehr muss die Gemeinschaft der Eigentümer darauf in Anspruch genommen werden, die unterbliebenen Handlungen nachzuholen. Um nicht wie die Kläger in der besprochenen Entscheidung viel Zeit und Geld zu verlieren ist eine sorgfältige juristische Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.