



»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [342]

Bauliche Veränderung: Klimaanlage

1. Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ist nach neuem Recht gegeben, wenn mindestens ein stimmberechtigter Eigentümer an der Versammlung teilnimmt.

2. Bei der Anbringung eines Klimageräts handelt es sich um eine bauliche Veränderung.

3. Jede bauliche Veränderung bedarf eines wirksamen Beschlusses durch die Eigentümerversammlung. Selbst in dem Fall, dass eine Ermessensreduzierung auf null vorläge, wäre zu verlangen gewesen, dass ein entsprechender formeller Antrag an die Eigentümergemeinschaft herangetragen und von dieser beschieden wird.

AG Biedenkopf, Urteil vom 08.04.2021, Az. 50 C 220/20

Der Fall:

Auf der Eigentümerversammlung am 25.06.2020 wurde beschlossen, dass Eigentümer X (nachfolgend Klägerin genannt) die installierte Klimaanlage entfernen muss, da es sich um eine unzulässige bzw. nicht beschlossene und damit nicht genehmigte bauliche Veränderung handelt.

Die Klägerin behauptet im Verfahren, dass das Anbringen des Klimageräts unabdingbar und notwendig gewesen sei, um eine, grade auch aufgrund der Covid-19 Lage erforderliche, ausreichende Lüftung der Räumlichkeiten zu gewährleisten.

Eine andere Art der Lüftung, etwa durch Fenster, sei aufgrund eines früheren Einbruchs nicht möglich, da man einen erneuten Einbruch fürchtete und die Fenster so zumauerte. Es handle sich bei dem Gerät um keine bauliche Veränderung, welche

das Eigentum wesentlich beeinträchtigen würde.

Die Klägerin behauptet weiter, dass eine Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung am 25.06.2020 nicht gegeben gewesen sei. Die Klägerin sei nicht ordnungsgemäß geladen worden. Außerdem sei eine Beschlussfähigkeit auch deshalb nicht gegeben gewesen, weil aus dem Beschluss nicht hervorgegangen sei, wie viele Ja- und Nein-Stimmen bezüglich des Tagesordnungspunktes 5, welcher das Klimagerät betrifft, abgegeben wurden.

Das Problem:

Darf Eigentümer X ohne Beschluss eine Klimagerät installieren? Wie verhält es sich seit dem 1.12.2020 mit der Beschlussfähigkeit einer Eigentümerversammlung?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtung der Klägerin hatte keinen Erfolg, der Beschluss zum Rückbau vom 25.06.2020 wurde nicht aufgehoben.

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung war am 25.06.2020 gegeben. Dies dann der Fall, wenn mindestens ein stimmberechtigter Eigentümer an der Versammlung teilnimmt. Dies ist vorliegend der Fall gewesen.

Auch ein Anspruch auf Duldung des angebrachten Klimagerätes besteht nicht. Es handelt sich der Anbringung des Klimageräts um eine Bauliche Veränderung im Sinne des reformierten WEG. Jede bauliche Veränderung bedarf seit dem 1.12.2020 eines wirksamen Beschlusses durch die Eigentümerversammlung, selbst wenn ein Anspruch auf die Bauliche Veränderung bestehen sollte.

Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 ist grundsätzlich jede Eigentümerversammlung beschlussfähig (Ausnahme: § 47 WEG).

Eine Bauliche Veränderung, auch wenn der Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf haben könnte, muss zwingend beschlossen werden.

Der Gesetzgeber möchte damit erreichen, dass für beide Parteien (sowohl für die WEG, als auch den bauwilligen Wohnungseigentümer) eine gewisse Rechtssicherheit entsteht.

Im Übrigen gehört das Anbringen einer Klimaanlage nicht zu den privilegierten baulichen Veränderungen, auf die per se ein Anspruch für das „ob“ besteht.

Dennoch kann auch die Installation einer Klimaanlage mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Nur wenn der Antrag abgelehnt wird, kann der bauwillige Wohnungseigentümer prüfen, ob er einen einklagbaren Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG herleiten kann, weil z. B. die anderen Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigt sind oder das Einverständnis der Beeinträchtigten vorliegt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ