

Dr. Martin Suilmann

Vorsitzender Richter am Landgericht (Berlin)

Die energetische Sanierung beim Wohnungseigentum

I. Problemstellung und Überblick

Die langfristige und nachhaltige Einsparung von Energie gewinnt in nahezu allen Lebensbereichen an Bedeutung. Dabei beruht das Streben nach Energieeffizienz nicht allein auf der Einsicht, dass der bereits begonnene Klimawandel dramatische Folgen haben wird. Energieeffizienz ist auch eine ökonomische Notwendigkeit, denn fossile Energieträger verteuern sich zurzeit erheblich. Sie stehen in Deutschland nicht in nennenswertem Ausmaß zur Verfügung. Die daraus resultierende Importabhängigkeit hat nicht zuletzt auch Auswirkungen auf die Energiesicherheit in unserem Land. Dies hat das Jahr 2022 gezeigt: Erdgas wurde lange Zeit und zu einem großen Teil aus Russland importiert. Ungeachtet vertraglicher Verpflichtungen hat Russland seine Gaslieferungen an Deutschland im Jahr 2022 einseitig eingestellt. Allein schon die ökonomische Vernunft gebietet es daher, nach anderen Energieträgern Ausschau zu halten und in Verbindung mit energieeffizienten Um- und Neubauten die beschriebene Abhängigkeit zu mindern.

Energieeffizienz spielt insbesondere im Gebäudebereich eine wesentliche Rolle. Der Gesetzgeber versucht diesem Ziel u.a. durch verschiedene Regelungen im Gebäudeenergiegesetz Rechnung zu tragen. Ihnen muss sowohl beim Neubau von Wohnungen als auch bei der Altbau-sanierung Rechnung getragen werden. Gerade die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden ist für die Erreichung der Klimaziele unerlässlich. Beispielhaft erwähnt seien die Regelungen zur Dämmpflicht im Falle der Instandsetzung von Hausfassaden. Diese gesetzlichen Vorgaben bestehen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an einem Grundstück und den darauf errichteten Gebäuden. Sie gelten also auch für Wohnungseigentümergeinschaften. Ihre Umsetzung ist in solchen Gemeinschaften aber keinesfalls einfach. Wohnungseigentümergeinschaften haben eine heterogene Mitgliederstruktur, nicht nur was Eigennutzung und Vermietung angeht, sondern auch im Hinblick auf das finanzielle Potential der einzelnen Haushalte, von denen manche finanziell gut ausgestattet sind, während andere sich in finanziellen Zwängen befinden, die sie zur Sparsamkeit anhalten (vgl. hierzu Derleder, ZWE 2012, 65). Selbstredend ist auch der ökologische Ehrgeiz und die Bereitschaft, freiwillig in energieeffiziente Maßnahmen zu investieren, unterschiedlich ausgeprägt. Zu beachten ist ferner, dass Eigentumswohnungen vielfach der Altersvorsorge dienen. Der Erwerb einer – insbesondere vermieteten – Eigentumswohnung ist eine Kapitalanlage, bei der Renditegesichts-

punkte im Vordergrund stehen. Für solche Wohnungseigentümer ist eine „ökologische Investition“ nicht ohne weiteres rentabel, zumal wenn mit ihr keine unmittelbare Wertsteigerung der Wohnung einhergeht. Sie müssen überlegen, ob und inwieweit sie entstehende Kosten an ihre Mieter weitergeben können. Ein zwingendes wirtschaftliches Interesse an Energieeffizienz muss der vermietende Eigentümer auch deshalb nicht haben, weil die Energiekosten der vermieteten Wohnung allein von seinem Nutzer getragen werden müssen.

II. Die energetische Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Energetische Maßnahmen im Spannungsfeld zwischen Erhaltung, bauliche Veränderung und Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums

Ob eine energetische Maßnahme verlangt werden kann, mit welchen Mehrheiten sie beschlossen werden muss und ob alle Wohnungseigentümer oder nur einzelne von ihnen die Kosten einer beschlossenen Maßnahme zu tragen haben, bestimmt sich nicht zuletzt danach, ob es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG), eine bauliche Veränderung (§ 20 Abs. 1 WEG) oder um einen bloßen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG) handelt. Welche Kriterien für die Zuordnung relevant sind, lässt sich am Beispiel des Balkonkraftwerks verdeutlichen. Begrifflich gehören zur Instandhaltung diejenigen Maßnahmen, die darauf gerichtet sind, den bestehenden Soll-Zustand der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Einrichtungen und Anlagen zu erhalten (*Sommer/Heinemann* in Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 19 Rz. 99). Eine solche Erhaltungsmaßnahme kann bei der erstmaligen Installation eines Balkonkraftwerkes nicht angenommen werden. Anders wäre es nur dann, wenn eine gesetzliche Verpflichtung zum Einbau bestehen würde: Sind bauliche Maßnahmen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Anordnung veranlasst, haben die Wohnungseigentümer keinen Entscheidungsspielraum, weshalb eine Instandhaltungsmaßnahme und keine bauliche Veränderung anzunehmen ist (vgl. *Dötsch* in Bärman, WEG 15. Aufl. 2023, § 20 Rz. 43 m.w.N.). Ob ein bloßer Gebrauch oder eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vorliegt, hängt davon ab, ob man für das Vorliegen einer baulichen Veränderung einen relevanten Substanzeingriff in das gemeinschaftliche Eigentum verlangt oder ob es ausreichend ist, dass sich durch die Maßnahme der optische Eindruck des Gebäudes verändert (zum Streitstand siehe *Hogenschurz* in Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 20 Rz. 8). Verlangt man hierfür einen Substanzeingriff, kann eine bauliche Veränderung nicht angenommen werden, wenn das Balkonkraftwerk lediglich an die bereits vorhandenen Einrichtungen des Balkons eingehängt werden muss. Dann würde – ebenso wie im Fall der Bepflanzung des Balkons – lediglich ein Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums vorliegen.

Muss das Balkonkraftwerk dagegen mit Schrauben und Dübeln an der Fassade befestigt werden, bewirkt dies einen Substanzeingriff und es ist in jedem Fall eine bauliche Veränderung anzunehmen.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung und die Regelung in § 20 Abs. 1 WEG

Zentrales Entscheidungsorgan in Wohnungseigentümergeinschaften ist die Eigentümerversammlung. Dort wird über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums entschieden. Die für eine Beschlussfassung erforderliche Mehrheit ist nach § 25 Abs. 1 WEG erreicht, wenn die Mehrheit der in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen einem entsprechenden Beschlussantrag zustimmt. Dies gilt sowohl für Maßnahmen, die der Erhaltung (Instandhaltung- und Instandsetzung) des gemeinschaftlichen Eigentums dienen als auch für bauliche Veränderungen. Insoweit hat sich die Rechtslage mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) vom 16.10.2021 (BGBl. I 2187) geändert. Anderes als nach früherer Rechtslage (§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG a.F.) bedarf es für die Vornahme baulicher Veränderungen nunmehr nicht mehr der Zustimmung aller übrigen Eigentümer. Mit dieser Neuregelung hat der Gesetzgeber nicht zuletzt auch die Beschlussfassung für solche Maßnahmen erleichtert, die der energetischen Sanierung dienen und zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Er hat damit den Handlungsspielraum der Wohnungseigentümer deutlich erhöht. Das Gesetz definiert in § 20 Abs. 1 WEG bauliche Veränderungen als Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, die beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden können. Maßgeblich für die Zulässigkeit einer baulichen Veränderung sind allein die Mehrheitsverhältnisse in der Eigentümerversammlung. Unerheblich ist es dagegen, ob sie – in Abweichung von der früheren Rechtslage – geeignet sind, der Modernisierung des Gebäudes im Sinne von § 555b BGB zu dienen. Gleichwohl bleibt die Unterscheidung zwischen Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen weiterhin relevant. Die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen werden auf die Wohnungseigentümer grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG), sofern die jeweiligen Teilungserklärungen keinen anderen Verteilungsmaßstab anordnen. Für die Kosten einer baulichen Veränderung verweist demgegenüber § 16 Abs. 3 WEG auf § 21 WEG. Für die Verteilung solcher Kosten gilt somit – was nachfolgend noch vertieft werden wird – ein abweichender Maßstab.

III. Zum Anspruch des Wohnungseigentümers auf Gestattung oder Durchführung von energetischen Sanierungen

1. Zum Anspruch des Wohnungseigentümers aus § 20 Abs. 2 WEG

§ 20 Abs. 2 WEG gewährt den Wohnungseigentümern einen Individualanspruch auf Durchführung bestimmter baulicher Veränderungen. So kann jeder Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 2 WEG angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz und
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Dieser Katalog soll nach den Vorstellungen der Bundesregierung noch erweitert werden. Das Bundeskabinett hat am 13.9.2023 eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes auf den Weg gebracht, die die Installation von sog. Balkonkraftwerken erleichtert. Auch die Installation eines solchen Kraftwerks soll zukünftig als privilegierte Maßnahme verlangt werden können.

Der Anspruch aus § 20 Abs. 2 WEG bezieht sich allerdings nur auf das „Ob“ einer Maßnahme; der einzelne Eigentümer kann somit nur verlangen, dass eine der in § 20 Abs. 2 WEG aufgelisteten Maßnahmen durchgeführt werden soll. Über das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer dagegen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durch Mehrheitsbeschluss. Dies ergibt sich unmittelbar aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG. Die Wohnungseigentümer haben hinsichtlich der Umsetzung der Maßnahme somit einen Entscheidungsspielraum. Sie können die baulichen Details durch Mehrheitsbeschluss regeln und frei entscheiden, ob die Maßnahme durch die Gemeinschaft durchgeführt wird oder ob dem einzelnen Wohnungseigentümer die Vornahme in Eigenregie gestattet wird.

Grundsätzlich unerheblich für den Anspruch ist es, ob und in welchem Umfang der einzelne Wohnungseigentümer auf die von ihm verlangte Maßnahme tatsächlich angewiesen ist und ob sie für ihn wirtschaftlich ist. Der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers hängt daher z.B. nicht davon ab, ob der einzelne Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen ein Elektroauto benutzt und hierfür eine Lademöglichkeit tatsächlich benötigt. Die gesetzliche Regelung trägt einer möglichen Missbrauchsgefahr schon dadurch Rechnung, dass die Kosten solcher baulichen Veränderungen nach § 21 Abs. 1 WEG durch denjenigen Wohnungseigentümer zu tragen sind, der sie verlangt hat.

Verweigern die Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung, kann der bauwillige Eigentümer eine Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG betreiben. Es obliegt dann dem Gericht, die Bauausführung zu gestatten und die erforderlichen Anordnungen zu treffen.

2. Zum Anspruch der Wohnungseigentümer aus § 20 Abs. 3 WEG

a) Die tatbestandlichen Voraussetzungen für einen auf § 20 Abs. 3 WEG beruhenden Gestattungsanspruch

Die Vornahme einer baulichen Veränderung war ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nach der bis zum 30.11.2020 maßgeblichen Rechtslage zulässig, wenn diese hierdurch nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt waren. Entfaltete eine solche bauliche Veränderung für die Miteigentümer keine relevanten Nachteile, waren sie zur Duldung verpflichtet; eine ausdrückliche Zustimmung war nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht erforderlich (vgl. BGH v. 13.1.2017 – V ZR 96/16, ZWE 2017, 224, Rz. 12). Zulässig war darüber hinaus eine bauliche Veränderung auch dann, sofern derjenige Wohnungseigentümer zugestimmt hat, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt waren.

Diese Rechtslage gilt – mit geringfügigen Modifikationen - auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) fort. Nach § 20 Abs. 3 WEG 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.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen dem Anspruch auf Beschlussfassung und dem Einverständnis der Wohnungseigentümer. Das Einverständnis der übrigen Wohnungseigentümer ist Voraussetzung dafür, dass der bauwillige Wohnungseigentümer in bestimmten Fällen eine Beschlussfassung verlangen kann, mit der ihm die Durchführung ausdrücklich gestattet wird. Wird sie, obwohl die erforderlichen Einverständniserklärungen vorliegen oder sofern sie ausnahmsweise entbehrlich sind, verweigert, kann er wiederum eine Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG anhängig machen. Allerdings hat der einzelne Wohnungseigentümer nur einen Anspruch auf eine die bauliche Maßnahme genehmigende Beschlussfassung. Einen Anspruch auf Erteilung des Einverständnisses und auf Abgabe entsprechender Erklärungen hat der einzelne Wohnungseigentümer gegen seine Miteigentümer dagegen nicht.

Weil zwischen der Beschlussfassung einerseits und dem Einverständnis andererseits zu unterscheiden ist, darf ein Wohnungseigentümer eine bauliche Maßnahme selbst dann noch nicht ausführen, wenn alle Wohnungseigentümer mit ihr einverstanden sind. Nach dem Willen des Gesetzgebers bedarf jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums einer

Legitimation durch Mehrheitsbeschluss. Erst wenn dieser Beschluss vorliegt, darf der begünstigte Wohnungseigentümer die ihm gestattete Maßnahme umsetzen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums informiert werden. Für den bauwilligen Wohnungseigentümer ist diese Verfahrensweise ebenfalls von Vorteil, weil er durch die Bestandskraft eines legitimierenden Beschlusses Rechtssicherheit gewinnt (zum Vorstehenden siehe BT-Drucks. 19/18791, S. 62).

b) Zum normativen Charakter des „Nachteilsbegriffs“ in § 20 Abs. 3 WEG

Das Gesetz regelt nicht ausdrücklich, unter welchen Voraussetzungen die Rechte der Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt“ werden. Insoweit kann aber auf die zu § 14 Nr. 1 WEG a.F. entwickelte Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG a.F. jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Sie muss konkret und objektiv sein; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGH v. 14.12.2012 – V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 = NJW 2013, 1439, Rz. 4). Ein solcher Nachteil kann beispielsweise vorliegen, wenn eine bauliche Maßnahme auf den optischen Gesamteindruck des gesamten Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert (vgl. BGH v. 18.11.2016 – V ZR 49/16, NJW 2017, 2184, 2185, Rz. 12), beispielsweise, wenn ein Wohnungseigentümer im Gartenbereich ein Gartenhäuschen errichtet (BayObLG v. 26.7.2001 – 2 ZR 73/01, NJW-RR 2002, 445, 446. Stattet ein Wohnungseigentümer seine Wohnung mit einem Kaminofen aus und verlegt er das Abluftrohr eigenmächtig an der Fassade, liegt eine Beeinträchtigung vor, wenn hierdurch eine spätere Sanierung der Fassade erschwert wird und deshalb höhere Kosten entstehen (BGH v. 7.2.2014 – V ZR 25/13, NJW 2014, 1090, 1092, Rz. 12). Hingegen führt z.B. die Anbringung einer Leuchtreklame an der Fassade bei einem gewerblich genutzten Teileigentum nicht notwendig zu einer Beeinträchtigung im Sinne von § 22 Abs. 3 WEG. Darf das Teileigentum gewerblich genutzt werden, muss dem Eigentümer auch eine ortsübliche und angemessene Werbung durch Anbringung einer Leuchtreklame gestattet sein (OLG Köln v. 31.5.2006 – 16 Wx 11/06, NZM 20067, 92; BayObLG v. 6.10.2006 – 2Z BR 74/00, ZWE 2001, 67).

Die vorstehenden Beispiele zeigen, dass die Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung benachteiligend im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG ist, nicht schematisch beantwortet werden kann. Die Vorschrift ist vielmehr normativ auszulegen und es sind bei der Auslegung die unterschiedlichen Interessen der beteiligten Wohnungseigentümer in Einklang zu bringen. Im Hinblick auf

mögliche energetische Sanierungen von Wohnungseigentumsanlagen gewinnt dabei zunehmend die Frage an Bedeutung, ob in welchem Maße insbesondere die Gerichte – z.B. in Beschlussanfechtungs- oder in Beschlusseretzungsverfahren nach § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG – das in Art. 20a GG verankerte Staatsschutzziel in ihre Abwägung einbeziehen müssen. So wird im wohnungseigentumsrechtlichen Schrifttum die Auffassung vertreten, der einzelne Wohnungseigentümer könne nach § 20 Abs. 3 WEG i.V.m. Art.20a GG verlangen, dass ihm die Installation von Solarsteckern („Balkonkraftwerken“) gestattet werde. Soweit das Amtsgericht Konstanz einen solchen Anspruch verneint habe (AG Konstanz v. 9.2.2023 – 4 C 425/22, ZWE 2023, 226 mit Anm. *Dötsch*), habe es den Regelungsgehalt des Art. 20a GG verkannt. Das Entscheidungsermessen der Gerichte sei wegen des in Art. 20a GG verankerten Gebots zum Klimaschutz auf Null reduziert. Bei sachgerechter Abwägung unter Heranziehung der in Art. 20a GG beschriebenen Ziele könne eine relevante Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs. 3 WEG daher nicht angenommen werden (*Klimesch*, ZMR 2023, 533). Diese Argumentation ist nicht überzeugend. Zutreffend ist zwar, dass Art. 20a GG den Staat zum Klimaschutz verpflichtet. Die Norm gewährt allerdings keinen Grundrechtsschutz. Im Unterschied zu einem Grundrecht handelt es sich nicht um einen subjektiven Anspruch des Einzelnen, sondern (nur) um eine objektive Verpflichtung des Staates (*Murswiek* in Sachs, Grundgesetz, 9. Aufl. 2021, Art. 20a GG Rz. 12). Indes zielt Art. 20a GG auch auf die Herstellung von Klimaneutralität. Allerdings genießt dieses Staatsziel keinen unbedingten Vorrang gegenüber anderen Belangen, sondern ist im Konfliktfall in einem Ausgleich mit anderen Verfassungsgütern und Verfassungsprinzipien zu bringen (BT-Drs. 12/6633, S. 6 ff; siehe zum Ganzen auch BVerfG v. 24.3.2021 – 1 BvR 2656/18, NVwZ 2021, 951, 967, Rz. 198). Dies bedeutet, dass Art. 20a GG in die Abwägungsentscheidungen, die im Hinblick auf § 20 Abs. 3 WEG und das Vorliegen einer relevanten „Benachteiligung“ zwingend einzubeziehen ist. Keineswegs kann daraus aber uneingeschränkt ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf Gestattung von solchen baulichen Maßnahmen hergeleitet werden, die der Einsparung fossiler Energie dienen.

IV. Bauliche Veränderungen und die Grenzen der Mehrheitsmacht

Eine bauliche Veränderung ist – auch im Anwendungsbereich des § 20 Abs. 2 und 3 WEG nur zulässig, wenn sie mit Stimmenmehrheit beschlossen oder die fehlende Beschlussfassung durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Die Entscheidungsmacht der Mehrheit ist dabei nicht grenzenlos. Nach § 20 Abs. 4 WEG dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet werden. Eine grundlegende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wird – auch nach der Vorstellung des Gesetzgebers – nur in Ausnahmefällen anzunehmen sein (BT-Drucks. 19/18791 S. 66). Sie kann – um ein extremes Beispiel zu beschreiben – vorliegen, wenn die

Gemeinschaft beschließt, eine vorhandene Grünfläche zu bebauen um in dem neu errichteten Gebäude Tierhaltung zu betreiben oder eine gewerbliche Tätigkeit auszuüben. Abgesehen davon, dass eine solche Bebauung bauordnungsrechtlich nicht ohne weiteres genehmigungsfähig sein dürfte, wäre sie dann auch nach § 20 Abs. 4 WEG unzulässig. Eine unbillige Benachteiligung ist nach der amtlichen Begründung anzunehmen, wenn die Nachteile einer baulichen Veränderung bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteile ausgeglichen werden und wenn dies im Ergebnis zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung in größerem Umfang führt (BT-Drucks. 19/18791, S. 66).

V. Die Kosten und Nutzen der baulichen Veränderung

Von der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine bauliche Veränderung verlangt oder beschlossen werden kann, ist die Frage zu unterscheiden, wer die Kosten einer beschlossenen baulichen Veränderung zu tragen hat und wem die Nutzungen dieser baulichen Veränderung gebühren. § 21 WEG unterscheidet insofern zwischen baulichen Veränderungen, die ein Wohnungseigentümer selbst durchführt oder die auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden, baulichen Veränderungen die die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren und sonstigen baulichen Veränderungen.

1. Die Kostentragungspflicht einzelner Wohnungseigentümer

Grundsätzlich gilt, dass die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden, von diesem Wohnungseigentümer allein zu tragen sind. Dies gilt nicht nur für die Baukosten, sondern auch für die später anfallenden Folgekosten (Wartungs- und Instandhaltungskosten; BT-Drucks. 19/18791 S. 68). Beschließen die Wohnungseigentümer ohne ein solches Verlangen mit Stimmenmehrheit eine bauliche Veränderung, z.B. die Installation einer Photovoltaikanlage auf der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Dachfläche, haben diejenigen Wohnungseigentümer diese Kosten zu tragen, die sie mehrheitlich beschlossen haben. Maßgeblich für die Kostentragungspflicht ist, ob der einzelne Wohnungseigentümer dem entsprechenden Beschlussantrag zugestimmt hat. Nach § 21 Abs. 3 WEG erfolgt die Kostenverteilung unter den zustimmenden Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis der ihnen zustehenden Miteigentumsanteile. Diejenigen Wohnungseigentümer, die dem Beschlussantrag nicht zugestimmt haben, sind an den Kosten nicht zu beteiligen; sie sind aber auch nicht berechtigt, Nutzungen aus der baulichen Veränderung zu ziehen.

Diese gesetzliche Regelung stellt besondere Anforderungen an die Protokollierung der Beschlussfassung und der Abstimmungsverhältnisse. Um spätere Streitigkeiten über die Verteilung der Kosten einschließlich der Folgekosten zu vermeiden, ist der Verwalter gehalten, sorgfältig das Abstimmungsverhalten der Wohnungseigentümer in der Versammlung zu dokumentieren.

2. Die Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer

Nur in den in § 21 Abs. 2 WEG genannten Sonderfällen sieht das Gesetz – unabhängig vom Abstimmungsverhalten der einzelnen Wohnungseigentümer – eine Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer vor. Ein solcher Sonderfall ist zum einen dann gegeben, wenn die bauliche Veränderung mit einer qualifizierten Mehrheit beschlossen wurde. Erforderlich sind nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG mehr als zwei Drittel der in der Versammlung abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Dieser Regelung wird von der Überlegung getragen, dass eine bauliche Veränderung, die von einem so großen Teil der Wohnungseigentümer befürwortet wird, typischerweise sinnvoll und angemessen ist und deshalb von allen Wohnungseigentümern bezahlt werden sollte (BT-Drucks. 19/22634, S. 44). Diese Vermutung kann aber widerlegt werden. Ist die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, scheidet eine Kostentragung der überstimmten Minderheit aus; dies stellt § 22 Abs. 2 Nr. 1 ausdrücklich klar. Maßgeblich sind dabei nach der Gesetzesbegründung nicht nur die zu erwartenden Baukosten, sondern auch die zu erwartenden Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung. Diese Kosten sind in das Verhältnis zu den Vorteilen zu setzen, die die bauliche Veränderung verspricht. Dies verlangt eine wertende Betrachtung (BT-Drucks. 19/22634, S. 44).

Zum anderen sind die Kosten von Gesetzes wegen von allen Wohnungseigentümern zu tragen, wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Erforderlich ist, dass der mit der baulichen Veränderung einhergehende finanzielle Mehraufwand durch Einsparungen gedeckt wird. Angemessen im Sinne von § 22 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist in der Regel ein Zeitraum von 10 Jahren (vgl. BGH v. 14.12.2012 – V ZR 224/11, NJW 2013, 1439, 1440).

3. Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss

Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 5 WEG eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Allerdings dürfen durch einen solchen Beschluss einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden. Ein Verstoß gegen diese Regelung führt aber nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses (BT-Drucks. 19/18791, S. 71). Will sich der

einzelne Wohnungseigentümer daher gegen die ihm durch Beschluss auferlegte Kostentragungspflicht wehren, muss er eine Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 WEG) erheben und die gerichtliche Ungültigerklärung des Beschlusses betreiben.

VI. Der Abwehrrechte der Wohnungseigentümer

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist es Sache des Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen auf § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB beruhenden Unterlassungsanspruch. Dieser Anspruch wird seit dem 1.12.2020 durch die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt (§ 9a Abs. 2 WEG). Einem solchen Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht – auch nicht unter Berufung auf Treu und Glauben – entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht (BGH v. 17.3.2023 – V ZR 140/22, ZWE 2023, 211, 213).

Offengelassen hat der Bundesgerichtshof in der vorgenannten Entscheidung, ob dies auch dann gilt, wenn eine bauliche Veränderung ohne vorherigen Beschluss vorgenommen und zwischenzeitlich bereits fertiggestellt ist. Grundsätzlich kann in einem solchen Fall ein Beseitigungsanspruch der Wohnungseigentümer entstehen (§ 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB). Es spricht aber einiges dafür, dass das mit der Beseitigungsklage befasste Gericht dem Einwand des Beklagten, es bestehe eine Zustimmungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer, nachzugehen hat. Dies gilt jedenfalls dann, wenn eine Rückbauverpflichtung ihrerseits mit nicht unerheblichen Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum und die Wohnverhältnisse bleibt.

VII. Die energetische Sanierung im räumlichen Bereich des Sondereigentums

Nach § 13 Abs. 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren. Dabei darf er das Sondereigentum der anderen Wohnungseigentümer nicht über das in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG bestimmte Maß beeinträchtigen. Er hat insbesondere das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme zu beachten (*Suilmann* in Bärman, WEG, 15. Aufl. § 14 Rz. 1). Zugleich sind die Wohnungseigentümer zur Erhaltung ihres Sondereigentums und der dazu gehörenden Bestandteile auf eigene Verantwortung und eigene Kosten verpflichtet.

Sondereigentum sind nach § 5 Abs. 1 Satz 1 WEG die gemäß § 3 WEG bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Grundstücks, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Nach § 5 Abs. 2 WEG können dagegen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

Die Zuordnung der baulichen Bestandteile ergibt sich somit unmittelbar aus dem Gesetz, sofern nicht die Wohnungseigentümer von der in § 5 Abs. 3 WEG eröffneten Möglichkeit Gebrauch machen und vereinbaren, dass bestimmte Teile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Die in § 5 Abs. 3 WEG enthaltene Regelung ist in der Vergangenheit bei der Beurkundung von Teilungserklärungen oftmals missverstanden worden. Häufig finden sich in Teilungserklärungen Regelungen, die bauliche Bestandteile, die von Gesetzes wegen im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, dem Sondereigentum zuweisen. Dies ist aber nicht zulässig, denn die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, ZWE 2013, 205, 206). Bestimmt die Teilungserklärung beispielsweise, dass die Wohnungseingangstüren zum Sondereigentum gehören, ist diese Zuordnung unwirksam; Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum (BGH v. 25.10.2013 – V ZR 212/22, NJW 2014, 379, 380), weil sie nicht zuletzt der räumlichen Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum dienen.

Befindet sich in der Wohnung z.B. ein Warmwasserspeicher, der ausschließlich die dort befindlichen Räume mit Warmwasser versorgt, ist dieser Bestandteil des Sondereigentums. Entsprechendes kann für Gasetagenheizungen und unter Umständen auch für Blockheizkraftwerke gelten (*Armbrüster* in Bärman, WEG, 15. Aufl. § 5 Rz. 55 B; BayObLG NJW-RR 2000, 1032). Ihre Erhaltung obliegt dann dem jeweiligen Sondereigentümer. Die Gemeinschaft ist hierfür nicht zuständig. Sie kommt erst dann ins Spiel, wenn eine Erhaltung aufgrund gesetzlicher Vorgaben unzulässig ist und eine Umrüstung auf eine andere Energiequelle, z.B. eine Wärmepumpe oder den Anschluss an ein kommunales Fernwärmenetz erforderlich wird.

Praktische Relevanz entfaltet § 13 Abs. 2 WEG für die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, sofern es sich bei ihnen um Sondereigentum handelt. So ist zu berücksichtigen, dass nach § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG Stellplätze als Räume im Sinne des Satzes 1 gelten. Zudem kann sich das Sondereigentum auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstrecken. Relevant ist dies z.B. bei Terrassen, die einzelnen Wohnungen vorgelagert sind. Energetische Maßnahmen auf solchen Freiflächen – vorstellbar wäre z.B. die Installation von Photovoltaikanlagen – bedürfen wegen der optischen Veränderung des Gesamtbildes in der Regel einer vorherigen Gestattung durch Mehrheitsbeschluss.

VIII. Energetische Sanierung und die Duldungspflichten von Wohnungseigentümern und sonstigen Nutzern

1. Energetische Sanierung und ihre Auswirkung auf die Wohnverhältnisse

Bauliche Maßnahmen an Gebäuden sind ohne störende Auswirkungen auf die Bewohner kaum vorstellbar. Dies gilt auch für energetische Sanierungen. Bauarbeiten verursachen häufig Lärm und Dreck. Wird das Gebäude eingerüstet, sind seine Bewohner zudem mit einer erhöhten Einbruchgefahr konfrontiert. Allerdings müssen sie auch keineswegs jede Störung klaglos hinnehmen. Inwieweit die Bewohner zur Duldung einer beabsichtigten energetischen Maßnahme, z.B. die Installation einer Photovoltaikanlage, die Dämmung der Außenwände oder der Umstellung der Energieversorgung auf einen neuen Energieträger verpflichtet sind, bestimmt sich danach, ob überhaupt und wenn ja – in welchen – rechtlichen Beziehungen sie zu den übrigen Wohnungseigentümern bzw. der Gemeinschaft stehen.

2. Duldungspflicht der Wohnungseigentümer

Im Verhältnis der Wohnungseigentümer zu ihrer Gemeinschaft ergibt sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG die Verpflichtung der Miteigentümer, die erforderlichen Arbeiten zu dulden und ggfs. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten. Im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander beruht diese Verpflichtung auf § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

3. Duldungspflicht der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten

a) Rechtslage bis zum Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020

War eine Eigentumswohnung vermietet, bestand nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage eine entsprechende Duldungspflicht des Mieters von Wohnungseigentum zwar gegenüber seinem Vermieter, nicht aber gegenüber der Gemeinschaft (BGH ZWE 2015, 376, 377). Ein Mieter war daher nicht ohne weiteres verpflichtet, den Handwerkern der Gemein-

schaft Zutritt zu den gemieteten Räumen zu gewähren. In seiner bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung bestimmte das Wohnungseigentumsgesetz lediglich, dass Wohnungseigentümer in bestimmten Maße Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu dulden hatten und das Betreten und Benutzen der im Sondereigentum stehenden Räume zum Zwecke der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum gestatten mussten. Die für Wohnungseigentümer in § 14 Nr. 3 und 4 WEG a.F. bestimmten Duldungs- und Gestattungspflichten seien – so der Bundesgerichtshof – auf Fremdnutzer aber nicht anwendbar. Es fehle die für einen Analogieschluss erforderliche Regelungslücke (BGH ZWE 2015, 376, 377).

b) Der Regelungsgehalt des § 15 Abs. 1 WEG

Nunmehr regelt § 15 WEG die Duldungspflichten von Mietern und anderen Nutzungsberechtigten. Die Vorschrift bestimmt sinngemäß, dass derjenige, der „*Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein*“, gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümern zur Duldung von Erhaltungsmaßnahmen und solcher Maßnahmen, die darüber hinausgehen, verpflichtet ist. Voraussetzung für die Duldungspflicht ist die rechtzeitige Ankündigung der Maßnahmen. Besteht eine Duldungspflicht nicht, stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang der Nutzungsberechtigte die mit den baulichen Maßnahmen einhergehenden Störungen abwehren kann.

Die Regelungen in § 15 WEG stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit § 858 Abs. 1 BGB. Nach § 858 Abs. 1 BGB sind Störungen des Besitzes zwar grundsätzlich widerrechtlich. Eine Gestattung der Störung im Sinne von § 858 Abs. 1 BGB kann sich aber aus § 15 WEG ergeben, sofern die Wohnungseigentümergeinschaft oder der einzelne Wohnungseigentümer im Vorfeld einer baulichen Maßnahme die dort bestimmten Ankündigungspflichten und -fristen beachten. Werden diese Ankündigungspflichten nicht beachtet, steht dem Betroffenen ein besitzrechtlicher Unterlassungsanspruch zu. Das bedeutet im Umkehrschluss zugleich, dass derjenige, dem nicht mindestens ein Besitzrecht an der Sache zusteht, nicht in den Anwendungs- und Schutzbereich des § 15 WEG fällt. Ihm gegenüber bestehen keine Ankündigungspflichten. Sinn und Zweck des § 15 WEG ist es, den rechtlichen Rahmen für eine vom Nutzer zu duldennde Besitzstörung zu bestimmen. Die Vorschrift dient demgegenüber nicht dazu, einem Fremdnutzer eine bis dahin nicht vorhandene schützenswerte Rechtsposition erstmals zu verschaffen (Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 15 Rn. 6).

Aus dem inhaltlichen Zusammenhang zu dem durch §§ 858 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB gewährten Besitzschutz ergeben sich zugleich die Kriterien für die Bestimmung des sachlichen Anwendungsbereichs des § 15 WEG. Ankündigungspflichten bestehen nur insoweit, als die in Aussicht genommenen baulichen Arbeiten überhaupt geeignet sind, das Besitzrecht des Nutzers

zu stören. Führt eine Maßnahme – wie z.B. etwa die malermäßige Instandhaltung einer Hausingangstür oder die Anbringung eines Werbeschildes im Außenbereich einer Gaststätte – von vornherein zu keiner relevanten Besitzstörung, ist der Anwendungsbereich des § 15 nicht eröffnet. Entsprechendes gilt im Falle der Anbringung eines Balkonkraftwerkes. Es kommt dann auch nicht mehr darauf an, ob die Maßnahme zudem nur mit einer „*unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache*“, i.S.v. § 555a Abs. 2 BGB verbunden und eine Ankündigung auch deshalb entbehrlich wäre.

Eine im Anwendungsbereich des § 15 WEG relevante Besitzstörung ist dagegen anzunehmen, wenn zur Ausführung der Arbeiten die zum Gebrauch überlassene Wohnung oder das Teileigentum betreten und wenn dort Arbeiten ausgeführt werden müssen (OLG München ZWE 2021, 153, 165). Solche Arbeiten sind nach § 15 WEG ankündigungspflichtig. Ankündigungspflichtig sind zudem Arbeiten, die dem Nutzer den Zugang zu den ihm überlassenen Räumen vorübergehend unmöglich machen oder die ihm – etwa durch Arbeiten im Innenhof (Austausch des Bodenbelages), im Eingangsbereich oder im Treppenhaus – den Zugang zu seinen Räumen nicht nur unerheblich erschweren.

Eine Besitzstörung kann ferner darin begründet sein, dass der Gebrauch der Wohnung durch Immissionen im Sinne von § 906 Abs. 1 S. 1 BGB beeinträchtigt wird (BGH NJW 2015, 2023, 2024). Nach der Rechtsprechung steht daher einem Mieter ein Abwehranspruch nach § 862 Abs. 1 BGB gegen Besitzstörungen durch den von einem anderen Mieter verursachten Lärm zu (BGH NJW 2015, 2023, 2024). Entsprechendes gilt, wenn dieser Lärm auf der Bautätigkeit der Gemeinschaft oder eines einzelnen Wohnungseigentümers beruht. Außer durch Baulärm können sich relevante Besitzstörungen durch Erschütterungen oder Immissionen wie Rauch, Ruß, Baustaub oder sonstige Verschmutzungen ergeben (OLG Frankfurt MDR 2019, 476 (477); LG Berlin v. 6.11.2019 – 66 S 117/19, BeckRS 40683; LG Berlin NZM 2013, 465). Dabei ist die Dauer der Beeinträchtigung grundsätzlich unerheblich (Elzer in Erman, BGB, 17. Aufl. 2023, § 862, Rn. 3). Die Gemeinschaft oder derjenige Wohnungseigentümer, der Baumaßnahmen vornehmen will, ist von einer Ankündigungspflicht nicht allein schon deshalb befreit, weil zur Ausführung der Arbeiten die Räume eines duldungspflichtigen Nutzers nicht betreten werden müssen. Eine Ankündigungspflicht nach § 15 Abs. 1 WEG kommt daher – je nach Art, Dauer und Umfang der erforderlichen Arbeiten – z.B. in Betracht, wenn auf dem Dach des gemeinschaftlichen Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet werden soll.

Eine nur unwesentliche Beeinträchtigung des Gebrauchsrechts eines Mieters oder sonstigen Nutzungsberechtigten kann dagegen angenommen werden, wenn lediglich Baumaterialien im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums (Freifläche) gelagert werden. Entsprechendes gilt, wenn kleinere Arbeiten in Kellerräumen ausgeführt. Solche Arbeiten müssen nicht nach § 15 WEG angekündigt werden.

Unberührt bleiben in solchen Fällen die auf einem Gebrauchsüberlassungsvertrag beruhenden Gewährleistungsrechte des Nutzers. Insbesondere für den Mieter kann sich in solchen Fällen ein Recht zur Minderung ergeben. Insofern kommt es nicht darauf an, ob er der Gemeinschaft oder einem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber zur Duldung nach § 15 WEG verpflichtet war.