



Markus Rehmet  
 Fachanwalt für Bau- und  
 Architektenrecht  
 07131/59412-40  
 rehmet@srf-hn.de

#### ■ **Aktueller Hinweis im Hinblick auf den Brand eines Einkaufszentrums in Mosbach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der ein Einkaufszentrum bis auf die Grundmauer verwüstende Brand in Mosbach-Neckarelz ist sicherlich auch Ihnen bekannt geworden. Soweit zum jetzigen Zeitpunkt bekannt, hat sich in der Folge von Dacharbeiten wohl die Dämmung des Daches entzündet und hat zu diesem verheerenden Brand geführt. Für die am Bauvorhaben Beteiligten könnte das eine Katastrophe werden, auch wenn die ganz große Katastrophe (nämlich dass Menschen zu Schaden oder zu Tode kommen, bislang ausgeblieben ist, zumindest nach meinem Wissen).

All diejenigen, die am Bau mit offenem Feuer hantieren, insbesondere natürlich Dachdeckerunternehmen aber auch Architekten, die entsprechende Planungen für Dachsanierungen durchführen, sollten sich sehr kritisch fragen, ob sie bislang nachweisbar sicher und verantwortlich handeln!

Haben sie eine entsprechende Gefährdungsbeurteilung erstellt und zum einen die vor Ort entstehenden Gefahren tatsächlich ermittelt haben (und dies bei einem Schadensfall hinterher dokumentieren können) und ob sie alles Notwendige getan haben, um das Entstehen eines solchen Brandes zu verhindern.

Man kann da an vieles denken,

- begonnen von der präzisen Dokumentation der Situation vor Ort, um die sich aus der Bausubstanz ergebenden Risiken zu ermitteln,
- kombiniert mit den (dokumentierten) geplanten Maßnahmen und
- den dabei notwendigen Handlungsschritten und
- den daraus resultierenden erkennbaren Gefahren.

Man wird sich aber auch Gedanken machen müssen, wie die eingesetzten Mitarbeiter (regelmäßig) geschult sind und welche Kenntnisse sie (nachweislich) haben. Von ganz besonderer Bedeutung ist natürlich auch die Überwachung nach Abschluss der Arbeiten am Feierabend,

dass keine verzögerten sogenannten Schmor- oder Schwelbrände gegebenenfalls mit deutlicher zeitlicher Verzögerung entstehen.

Alle am Bau Beteiligten werden sich darüber hinaus Gedanken machen müssen, wer für die Einhaltung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen verantwortlich ist, wer sie organisiert und natürlich auch, wer sie wem bezahlt. Man wird sich überlegen müssen, ob es nicht sinnvoll ist, vor einer Sanierungsmaßnahme, die dazu im Betrieb des Gebäudes stattfindet, eine brandchutzgutachterliche Bewertung, welche Gefahren bestehen und wie sie am besten ausgeschlossen/eingedämmt werden können, einzuholen.

Kommt es zu einem solchen Brand und wird der Unternehmer/Architekt mit einem Vorwurf/einer Haftung konfrontiert, so hat dies nicht nur unmittelbare strafrechtliche Folgen (die fahrlässige Brandstiftung ist mit Freiheitsstrafe bis zu 5 Jahren bedroht, § 306d StGB), bei einem Schaden, der oberhalb der Betriebshaftpflichtversicherung/Berufshaftpflichtversicherung der Beteiligten liegt, kann ein solcher Schadensfall aber ohne weiteres auch die Vernichtung/Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz und zwar sowohl einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung wie der persönlich Verantwortlichen nach sich ziehen.

Sichern Sie sich und alle diejenigen, die mit solchen Arbeiten unmittelbar oder mittelbar in Kontakt kommen, ab!

#### ■ **Achtung bei Kranarbeiten**

Das Oberlandesgericht Stuttgart hat – schon vor einiger Zeit – ein für viele Baumaßnahmen, vor allem im bebauten Innenstadtbereich sehr bedeutsames Urteil gesprochen. Was ist geschehen:

Im Rahmen einer Baumaßnahme hat der aufgestellte Baukran seine Bewegungen nicht nur oberhalb des dem Bauherrn gehörenden Grundstücks sondern auch über den Nachbargrundstücken durchgeführt. Der Bauherr hatte den Nachbarn nicht um Zustimmung gebeten, dieser verlangte gerichtlich die Unterlassung des Einschwenkens des Baukrans in den Luftraum über seinem Grundstück. Er hat vom Oberlandesgericht Stuttgart Recht bekommen!

Das Oberlandesgericht begründet die Untersagung der Kranbenutzung im Bereich über dem fremden Grundstück mit dem Gedanken, dass es sich dabei um eine sogenannte verbotene Eigenmacht also einen widerrechtlichen Angriff auf den Besitz des Nachbarn handele, dessen Unterlassung gemäß §§ 858 Abs. 1, 1004 BGB verlangt werden könne.

Der Bauherr hatte sich darauf berufen, dass das Überschwenken des Grundstücks im Rahmen des sogenannten Hammerschlags- und Leiterrechts nach § 7d NachbG Baden-Württemberg zu gestatten sei. Die dortigen Vorgaben hat er aber nicht eingehalten. Selbst wenn er die Vorgaben (rechtzeitige Anzeige 2 Wochen vor Beginn der Benutzung) eingehalten hätte, ergibt sich daraus noch keine Berechtigung, den Kran dann auch über dem Nachbargrundstück schwenken zu lassen, da der Nachbar zustimmen muss. Erteilt er diese Zustimmung nicht, muss er gegebenenfalls gerichtlich auf Zustimmung in Anspruch genommen werden.

Was sind die Alternativen?

Wer den Kran einfach aufstellt und schwenken lässt, läuft Gefahr, dass ihm das Gericht dieses Tun verbietet und die Baustelle steht, mit sehr schwerwiegenden, vorstellbaren Folgen für Bauzeit und -kosten.

Es wird sich auch die Frage stellen, wer von den am Bau Beteiligten (Bauherr/Architekt/Unternehmer) die negativen Folgen zu tragen hat. Zwar wird man wohl vertreten können, dass der Bauherr das Grundstück so zur Verfügung stellen muss, dass auf ihm gebaut werden kann und da könnte auch die Einholung der Zustimmung zum Schwenken des Kranes über das Nachbargrundstück dazugehören, aber sicherlich nur dann, wenn der Bauherr davon überhaupt Kenntnis hat. Welcher Bauherr weiß im Zweifel im Vorhinein, wo der Unternehmer seinen Kran aufstellt, welche Grundstücksnachbarn vom Schwenkbereich des Kranes betroffen sein werden, oder dass ein Kran, der nicht bedient wird, eine sogenannte Windfreistellung benötigt, sich also mit dem Wind drehen können muss, damit er nicht umkippt und auch dabei über dem Nachbargrundstück sich bewegen kann.

Durch diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart ist eine gewisse Brisanz insbesondere in das Bauen in innerstädtischen Lagen mit gegebenenfalls mehreren Nachbarn gekommen.

Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 31.08.2022, 4 U 74/22

#### ■ Neues zur Vertragsstrafe

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 15.02.2024 (VII ZR 42/22) eine Vertragsstrafe für unwirksam gehalten, die sich an der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme netto orientiert hat. Pro Werktag waren 0,2 % der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme als Vertragsstrafe vorgesehen, begrenzt auf 5 % der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass die Vertragsstrafenregelung als unangemessene Benachteiligung des Unternehmers unwirksam ist, da sich nach Vertragsschluss die Auftragssumme, die zu Vertragsbeginn zugrunde gelegt wird, ganz erheblich auch verringern kann, z.B., weil verschiedene Leistungen entfallen. Reduziert sich also die Schlussrechnungssumme stellt sich – im Nachhinein – die an der ursprünglichen Auftragssumme orientierte Vertragsstrafenregelung deswegen als unwirksam dar, weil sie entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Ergebnis zu einer Vertragsstrafe von mehr als der zugelassenen Höchstgrenze von 5 % der tatsächlichen Schlussrechnungssumme führen kann, wenn sich – was beim Einheitspreisvertrag ja durchaus vorkommen kann, die Mengenvorsätze als geringer herausstellen, als in der Ausschreibung/dem Auftrag vorgesehen.

Der Bundesgerichtshof betont, dass der Auftragnehmer durch den Verlust von mehr als 5 % seines Vergütungsanspruchs unangemessen belastet wird, soweit dies auf einer Vertragsstrafenregelung beruht.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.02.2024 – VII ZR 42/22



**ERBRECHT**  
bekommen

#### ■ Unwirksame Verfügung des Testamentsvollstreckers vor Amtsannahme

Das OLG München hat mit Beschluss vom 27.11.2023 (34 Wx 203/23) entschieden, dass die Verfügung eines Testamentsvollstreckers, die vor seiner Amtsannahme erfolgt ist, unwirksam ist. Im vorliegenden Fall hatte der Erblasser insgesamt 7 Erben hinterlassen und eine Immobilie einem Vermächtnisnehmer vermacht, den er zugleich als Testamentsvollstrecker in Bezug auf die Erfüllung des Vermächtnisses eingesetzt hat. Am 07.02.2022 erklärte der Testamentsvollstrecker die Auflassung des Grundstücks an sich, wobei in der notariellen Urkunde ausdrücklich aufgenommen wurde, dass das Testamentvollstreckeramt vorsorglich angenommen wird. Diese Urkunde ist beim Nachlassgericht drei Tage nach der Beurkundung eingegangen. Dem Vollzug der Eigentumsumschreibung ist ein Miterbe mangels Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers entgegengetreten.

Dies zu Recht, wie der zuständige Senat beim OLG München entschieden hat. Denn zum Zeitpunkt der Auflassungserklärung war das Amt des Testamentsvollstreckers noch nicht angenommen. Dies erfolgte erst mit Eingang der notariellen Urkunde beim Nachlassgericht und damit erst nach der Auflassungserklärung. Bis zu der Annahme vorgenommene Rechtsgeschäfte des Testamentsvollstreckers sind allerdings mangels Verfügungsbefugnis unwirksam, auch ein Fall der sogenannten Konvaleszenz im Sinne gemäß § 185 Abs. 2 S. 1 liegt nicht vor, denn zum Zeitpunkt als der Urkundenvollzug beantragt wurde, lag mangels Amtsannahme noch keine Verfügungsbefugnis vor. Da eine wirksame Auflassung fehlet war auf Antrag der beteiligten Miterbin ein Widerspruch einzutragen.

Die Probleme hätten vermieden werden können, wenn vor der Auflassungserklärung zunächst die Amtsannahme erklärt worden wäre. Im Übrigen bleibt dem Testamentsvollstrecker in dieser Situation die Genehmigung nach erfolgter Amtsannahme.

OLG München, Beschluss vom 27.11.2023- 34 Wx 203/23



Lars Frauenknecht  
Fachanwalt für Familienrecht  
07131/59412-50  
frauenknecht@srf-hn.de

**FAMILIENRECHT**  
bekommen

#### ■ Kein Verzicht auf Trennungsunterhalt

Durch das Oberlandesgericht Hamm war in der Beschwerdeinstanz mit Beschluss vom 20. September 2023 Az. II-13 UF 104/23 (FamRZ 2024, 273) auf Grundlage einer Vollstreckungsabwehrklage des Unterhaltsschuldners über einen geltend gemachten Verzicht auf Trennungsunterhalt zu entscheiden. Die mittlerweile geschiedenen Eheleute hatten am 17.4.2021 eine notarielle Scheidungsfolgenvereinbarung geschlossen in welcher unter anderem die Verpflichtung zur Zahlung von Trennungsunterhalt durch den Ehemann in Höhe von monatlich EUR 506,00 aufgenommen wurde. Zum Januar 2022 hat der Unterhaltsschuldner die Zahlungen von Trennungsunterhalt eingestellt, am 7. August 2022, mit Bezug auf den Scheidungstermin am 11. August 2022, hat die Ehefrau in einer E-Mail darauf hingewiesen, dass sie seit Januar auf die Unterhaltszahlung verzichtet habe, dies jedoch nicht weiter gewährleistet sei, je nach einem Verhalten des getrennt lebenden Mannes. Auf die ausdrückliche Einforderung des Trennungsunterhaltsrückstandes wurde

von Seiten des Ehemannes Vollstreckungsgegenantrag eingereicht und ein Verzicht von Seiten der Unterhaltsgläubigerin auf den Trennungsunterhalt geltend gemacht.

In 1. Instanz wurde der Antrag des Unterhaltsschuldners abgewiesen, die Beschwerde ist ergebnislos geblieben. Auch das Oberlandesgericht Hamm hat in Bezug auf Trennungsunterhalt in der Zukunft auf den gesetzlichen Ausschluss eines Verzichtes sowie auch insoweit unwirksame Umgehungsgeschäfte hingewiesen. Soweit sich der Ehemann hilfsweise auf einen Verzicht auf Trennungsunterhalt für die Vergangenheit, welcher grundsätzlich zulässig gewesen wäre, berufen hat, wurde durch das Oberlandesgericht Hamm betont, dass insoweit die E-Mail vom 7. August 2022 als Verzichtserklärung nicht genügt. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass es bei der Darlegungs- und Beweislast des Unterhaltsschuldners für den geltend gemachten rechtsvernichtenden Einwand eines Verzichtes verbleibt und der Nachweis nicht geführt worden ist.

OLG Hamm, Beschluss vom 20. September 2023 - II-13 UF 104/23



Dr. Markus Sickenberger  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
07131/59412-30  
sickenberger@srf-hn.de

**MIETRECHT**  
bekommen

#### ■ Verzugszinssatz bei Guthaben und Rückzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen

Gelegentlich streiten Parteien eines gewerblichen Mietvertrages über die Höhe des Verzugszinssatzes bei Guthaben und Rückzahlungsansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen. Voraussetzung für eine Verzinsungspflicht des Vermieters ist zunächst, dass er sich mit der Auszahlung eines Guthabens oder der Rückzahlung eines vom Mieter errechneten Saldos einer unrichtigen Nebenkostenabrechnung in Verzug befindet. Im Regelfall muss der Vermieter also gemahnt worden sein (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Bei einem Guthaben des Mieters kommt der Vermieter allerdings auch dann in Verzug, wenn im Mietvertrag eine Fälligkeitsregelung enthalten ist, beispielsweise des Inhalts, dass Salden aus Nebenkostenabrechnungen binnen eines Monats ab Zustellung der Nebenkostenabrechnung auszugleichen sind. Dann kommt der Zahlungspflichtige ohne Mahnung gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verzug.

Für Rechtsgeschäfte, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt der Verzugszinssatz für Entgeltforderungen gemäß § 288 Abs.



2 BGB neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Liegt keine Entgeltforderung vor oder ist ein Verbraucher beteiligt, dann beläuft sich der Verzugszinssatz gemäß § 288 Abs. 1 BGB auf fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

Mit Urteil vom 30.08.2023 – 5 U 547/23 – hat das OLG Dresden entschieden, dass bei dem Anspruch des Mieters auf Auszahlung eines Guthabens und dem Anspruch auf Rückzahlung zu viel bezahlter Vorauszahlungen der Zinssatz fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt. Der erhöhte Zinssatz von neun Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus § 288 Abs. 2 BGB greift nicht ein, weil sowohl der Anspruch auf Rückzahlung der gesamten Vorauszahlungen wegen unterbliebener Abrechnung als auch der Anspruch auf Auszahlung des Betriebskostenguthabens keine Entgeltforderungen im Sinne von §§ 286 Abs. 3 S. 1, 288 Abs. 2 BGB sind. Das OLG Dresden beruft sich insoweit auf Urteile in Rechtsstreitigkeiten, in denen die SRF Rechtsanwälte den jeweiligen Mieter vertreten haben, nämlich OLG Brandenburg, Urteil vom 29.03.2022, 3 U 118/20 und KG, Urteil vom 01.12.2020, 8 U 50/21 (ebenso Ernst in Münchner Kommentar zum BGB, 9. Aufl., § 286 Rn. 99).

Anders verhält es sich hingegen bei Zahlungsansprüchen des Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung. Insoweit handelt es sich um Entgeltforderungen, die ab Verzugsbeginn mit neun Prozentpunkten über den Basiszinssatz zu verzinsen sind, wenn am Rechtsgeschäft kein Verbraucher beteiligt ist.

OLG Dresden, Urteil vom 30.08.2023 – 5 U 547/23



Lars Frauenknecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht  
07131/59412-50  
frauenknecht@srf-hn.de

## VERKEHRSRECHT bekommen

### ■ Haftung beim berührungslosen Unfall

Durch das Oberlandesgericht Celle war in einem Urteil vom 13. Dezember 2023 Az. 14 U 32/23 (zfs 2024, 73) aufgrund Feststellungsklage in 2. Instanz über die Haftungsverteilung bei einem sogenannten berührungslosen Unfall zu entscheiden. Nach dem Sachverhalt ist ein Pkw außerorts bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h auf einen stehenden Müllaster getroffen und hat diesen unter Nutzung der Gegenfahrbahn umfahren. Im Gegenverkehr näherte sich zunächst ein Pkw dahinter 2 Motorrädern. Der Pkw im Gegenverkehr hat

eine Vollbremsung ausgeführt, der dahinter fahrende Motorradfahrer ist gestürzt, der weitere Motorradfahrer konnte rechtzeitig anhalten.

Der gestützte Motorradfahrer hat den entgegenkommenden Autofahrer und dessen Haftpflichtversicherer mit einer Feststellungsklage zur Haftung dem Grunde nach gerichtlich in Anspruch genommen, die alleinige Haftung des Autofahrers und dessen Versicherers geltend gemacht. In 1. Instanz wurde die Klage abgewiesen und geltend gemacht, ein Verschulden des Autofahrers beim Vorbeifahren am haltenden Müllaster sei nicht festzustellen.

Im Berufungsverfahren wurde die Haftungsquote geändert, eine Haftung zu 40 % des Pkw-Fahrers und seines Versicherers gegenüber dem gestürzten Motorradfahrer anerkannt. Insoweit wurde auf den hohen Sorgfaltsmaßstab für einen Fahrzeugführer, welcher an einem haltenden Fahrzeug vorbeifährt, hingewiesen und, dass der beklagte Autofahrer diese Anforderungen nicht erfüllt hat. Weiter wurde ausgeführt, dass es zur Kollision der Fahrzeuge für die Begründung einer Haftung nicht ankommt, sondern Voraussetzung ist, „dass es über eine bloße Anwesenheit an der Unfallstelle hinaus durch seine Fahrweise oder sonstige Verkehrsbeeinflussung zu der Entstehung des Schadens beigetragen hat.“ Diese Voraussetzung wurde durch die Nutzung der Gegenfahrbahn, um an dem Hindernis vorbei zu fahren, bestätigt. Umgekehrt hat das OLG Celle in Abweichung zur Rechtsprechung anderer Oberlandesgerichte zugrunde gelegt, dass die Grundsätze eines Anscheinsbeweises auch beim berührungslosen Unfall Anwendung finden, im konkreten Fall gegenüber dem Kläger, welcher gestürzt ist. Insoweit wurde es als typisches Geschehen angesehen, dass aufgrund entweder nicht eingehaltenen Sicherheitsabstandes oder unaufmerksamer Fahrweise nicht lediglich eine Betriebsbremsung, ohne Sturz des Motorradfahrers, ausreichend gewesen ist, um das Auffahren auf den vorausfahrenden und bremsenden Pkw zu verhindern.

Bei Abwägung der Verursachungsbeiträge wurde dem durch Anscheinsbeweis zulasten des Motorradfahrers begründeten Verschulden, welches zum eigenen Sturz geführt hat, dass überwiegende Gewicht beigemessen, weshalb es nur zur Haftungsquote von 40 % zugunsten des Klägers gekommen ist.

OLG Celle, Urteil vom 13. Dezember 2023 - 14 U 32/23



Peter Biernat  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
07131/59412-80  
biernat@srf-hn.de

## WEG-RECHT bekommen

### ■ Neues zu baulichen Veränderungen

Der Bundesgerichtshof hat in zwei Entscheidungen strittige Fragen rund um bauliche Veränderungen nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 geklärt.

Im Verfahren vor dem Bundesgerichtshof V ZR 244/22 waren die Kläger Mitglieder einer beklagten Gemeinschaft. Die Wohnanlage besteht aus zwei vor über 100 Jahren im Jugendstil errichteten Wohnhäusern und steht unter Denkmalschutz. Das Vorderhaus erhielt im Jahr 1983 den Fassadenpreis der Stadt München. Die Wohneinheiten der Kläger befinden sich im 3. und 4. Obergeschoss des Hinterhauses (einem ehemaligen Gesindehaus), bei dem die Fassade und das enge Treppenhaus im Vergleich zum Vorderhaus eher schlicht gehalten sind. Ein Personenaufzug ist nur für das Vorderhaus vorhanden. In der Eigentümerversammlung vom 26.07.2021 wurde ein Antrag der körperlich nicht behinderten Kläger abgelehnt, ihnen auf eigene Kosten die Errichtung eines Außenaufzugs am Treppenhaus des Hinterhauses zu gestatten. Die Kläger verlangen im Wege der Beschlussersetzungsklage, dass ihnen die Errichtung des Personenaufzugs dem Grunde nach gestattet wird. Während das Amtsgericht noch die Klage abgewiesen hat, hat das Landgericht den Beschluss dahingehend ersetzt, dass am Hinterhaus ein Personenaufzug errichtet werden darf. Der Bundesgerichtshof folgt dieser Auffassung und weist die Revision der Wohnungseigentümergeinschaft zurück.

Denn die Kläger haben einen Anspruch gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG, einen solchen Personenaufzug zu errichten. Diese Vorschrift besagt, dass jeder Wohnungseigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen kann, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dient. Das trifft hier zu. Die Angemessenheit wäre nur dann zu verneinen, wenn mit der Maßnahme Nachteile verbunden sind, die über die Folgen hinausgehen, die typischerweise mit der Durchführung einer solchen privilegierten baulichen Veränderung einhergehen. Ein Eingriff in die Bausubstanz, übliche Nutzungseinschränkungen und optische Veränderungen können eine solche Unangemessenheit regelmäßig nicht begründen. Auch sind die Kosten grundsätzlich ohne Bedeutung, da

diese gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 WEG von dem verlangenden Wohnungseigentümern getragen werden.

Auch werden die Grenzen aus § 20 Abs. 4 WEG beachtet. Dort ist geregelt, dass bauliche Veränderungen nicht verlangt werden können, wenn die Wohnanlage grundlegend umgestaltet wird oder ein Eigentümer gegenüber einem anderen unbillig benachteiligt wird. Beides verneint der Bundesgerichtshof. Nach dem jetzt geltenden Recht jedenfalls zur Verwirklichung des Zweckes des § 20 Abs. 2 WEG die dort privilegierten Maßnahmen zu gestatten (nämlich auch solche, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen). Demnach ist bei solchen privilegierten baulichen Veränderungen in der Regel keine grundlegende Umgestaltung gegeben. Außergewöhnliche Umstände wurden nicht vorgetragen.

Auch eine unbillige Benachteiligung verneint der Bundesgerichtshof. Etwaige Verschattungen und Lärmbeeinträchtigungen etwa durch den konkreten Standort der Aufzugsanlage, die Größe sowie bauliche Gestaltung sind noch bis zu einem gewissen Grad bei der Entscheidung über die Art und Weise der Durchführung steuerbar (§ 20 Abs. 2 S. 2 WEG). Vorliegend ging es zunächst nur um die Gestattung dem Grunde nach.

In dem vor dem Bundesgerichtshof unter dem Az. V ZR 33/23 entschiedenen Fall wurde dagegen in einer anderen WEG am 14.10.2021 beschlossen, dass einem Wohnungseigentümer als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG gestattet wird, auf der Rückseite des Gebäudes eine Rampe als barrierefreier Zugang sowie eine etwa 65 cm aufzuschüttende Terrasse zu errichten sowie daneben das Doppelfenster im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür zu ersetzen. Mit diesem Beschluss waren die Kläger nicht einverstanden und erhoben Anfechtungsklage. In diesem Fall haben Amtsgericht und Landgericht die Beschlüsse für ungültig erklärt. Dem folgt der Bundesgerichtshof nicht und hat die Anfechtungsklage abgewiesen, da er auch diesen Beschluss über die bauliche Veränderung für ordnungsgemäß erachtet.

Anders als im Fall unter dem Az. V ZR 244/22 brauchen die Anspruchsvoraussetzungen der privilegierten Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG im Einzelnen nicht vorzuliegen, insbesondere ob die bauliche Veränderung angemessen ist. Diese Voraussetzungen müssen nur dann gegeben sein, wenn ein einzelner Eigentümer verlangt, dass die Eigentümer einen entsprechenden Beschluss fassen und die Wohnungseigentümergeinschaft im Wege der Beschlussersetzungsklage zwingen will, dass eine solche Beschlussfassung erfolgt.

Vorliegend hat sich dagegen nur ein einzelner Eigentümer gegen den Beschluss der Mehrheit der Eigentümer gewendet. In diesem Fall gelten andere Regelungen. Denn die Mehrheit der Wohnungseigentümer kann bereits nach § 20 Abs. 1 WEG bauliche Veränderungen mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen und muss dabei lediglich die Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG beachten, die bei jeder (auch nicht privilegierten) baulichen Veränderung gelten. Demnach hat das Landgericht bereits zu Unrecht auf § 20 Abs. 2 WEG abgestellt.

Die Grenzen von § 20 Abs. 4 WEG waren nach Ansicht des BGH eingehalten. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage wurde zumindest typischerweise nicht angenommen. Besondere Umstände wurden nicht vorgetragen.

Bei der Prüfung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen ist demnach von Bedeutung, ob ein einzelner Eigentümer die Mehrheit der Eigentümer zur Beschlussfassung zwingen will, oder ob sich ein einzelner Eigentümer gegen den Mehrheitsbeschluss wendet, in welchem eine bauliche Veränderung gestattet worden ist.

Bundesgerichtshof, Urteile vom 09.02.2024 - V ZR 244/22 und V ZR 33/23