



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... mit vollem Elan
gehen wir ins Jahr
2017

... und fertigen
derzeit die Abrechnungen für 2016, so
dass Sie als Beiräte möglichst frühzeitig
im Anschluss daran die Prüfung vor-
nehmen können.

Wie in jedem Jahr steht auch in diesem
Jahr bei ca. 59 Eigentümergemeinschaften
die Wiederwahl der VOW auf der
Tagesordnung. Wir streben an, von den
Eigentümergemeinschaften erneut zum
Verwalter bestellt zu werden. Im Jahr
2016 standen 65 Wiederwahlen auf der
Tagesordnung, wovon uns bei 64 WEG
erneut das Vertrauen ausgesprochen
wurde. Lediglich bei einer WEG mit 18
Wohnungen endete die Zusammenarbeit.

Neben den Abrechnungen sowie der
Durchführung der Versammlungen
befassen wir uns in diesem Jahr mit drei
weiteren Themenschwerpunkten. Zum
einen wollen wir auf vielfachen Wunsch
aus Ihren Reihen unseren Workshop für
Verwaltungsbeiräte wieder aufleben
lassen. Voraussichtlich im Herbst wird
die Veranstaltung stattfinden. Sie werden
rechtzeitig eine Einladung erhalten. Des
Weiteren arbeiten wir an unserem neuen
Internetauftritt, der ab ca. Herbst mit
neuem Design freigeschaltet werden soll.
Im Zuge der Digitalisierung werden wir
auch eine neue wohnungswirtschaftliche
Software implementieren. Derzeit befin-
den wir uns in der Phase der Systemaus-
wahl. Nach der Entscheidung wird ein
mehrmonatiger Parallelbetrieb des alten
und neuen Systems stattfinden, so dass
im Laufe des Jahres 2018 die neue Soft-
ware zum Einsatz kommt.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH



Thomas Traub

Barrierefreiheit in Wohnungs- eigentumsanlagen

Der Bundesgerichtshof hat am 13.01.2017
entschieden, dass ein einzelner Woh-
nungseigentümer in dem gemeinschaft-
lichen Treppenhaus grundsätzlich nur
dann einen Personenaufzug auf eigene
Kosten einbauen darf, wenn alle übrigen
Wohnungseigentümer ihre Zustimmung
hierzu erteilen. Dies gilt auch dann,
wenn der bauwillige Wohnungseigen-
tümer aufgrund einer Gehbehinderung
auf den Aufzug angewiesen ist, um sei-
ne Wohnung zu erreichen; die übrigen
Wohnungseigentümer können allerdings
verpflichtet sein, den Einbau eines Trepp-
enlifts oder einer Rollstuhlrampe zu
dulden. Zu der Frage, ob die Wohnungs-
eigentümergeinschaft selbst einen
Aufzug einbauen kann, wenn die Woh-
nungseigentümer dies mit qualifizierter
Mehrheit beschlossen haben, verhält sich
die Entscheidung nicht.

In dem zugrunde liegenden Verfahren
besteht die Wohnanlage aus zwei Wohn-
blöcken mit jeweils vier Hauseingängen.
Der im Jahr 1936 geborene Kläger ist
Eigentümer einer im fünften Oberge-
schoss gelegenen Wohnung sowie einer
deutlich kleineren, vermieteten Woh-
nung im Erdgeschoss der Anlage. Einen
Aufzug gibt es in dem zugehörigen
Treppenhaus nicht. Der Kläger hat zu-
nächst gemeinsam mit einigen anderen
Wohnungseigentümern (die denselben
Hausteil bewohnen) in der Eigentü-
merversammlung beantragt, den Antragstel-
lern den Einbau eines geräuscharmen
und energieeffizienten Personenaufzugs
in dem offenen Schacht in der Mitte des
Treppenhauses auf eigene Kosten zu
gestatten. Dieser Antrag fand keine
Mehrheit. Mit seiner nunmehr gegen alle
übrigen Wohnungseigentümer gerichteten
Klage will der Kläger erreichen, dass
die Beklagten den Einbau eines Perso-
nenaufzugs (auf Kosten der ursprüng-
lichen Antragsteller) dulden müssen. Er
begründet dies insbesondere damit, dass
seine 1982 geborene, zu 100 Prozent



schwerbehinderte Enkeltochter zeitweise
von ihm und seiner Ehefrau betreut wird.

Das Amtsgericht hat die Klage abge-
wiesen. Mit dem angefochtenen Urteil
hat das Landgericht ihr mit Einschrän-
kungen stattgegeben. Es hat im Wege
der sogenannten Beschlussersetzung
beschlossen, dass die Wohnungseigen-
tümmergeinschaft die Errichtung und
den Betrieb eines geräuscharmen, ma-
schinenraumlosen Personenaufzugs in
dem Treppenschacht durch den Kläger
dulden muss. Die Kosten der Errichtung
und des Betriebes sowie einer etwaigen
späteren Beseitigung des Aufzugs soll der
Kläger tragen; er darf sich jedoch mit
weiteren Wohnungseigentümern zu einer
Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)
zur Errichtung und zum Betrieb des Auf-
zugs zusammenschließen. Die Nutzung
des Aufzugs kann der Kläger bzw. die
GbR auf diejenigen Wohnungseigen-
tümer beschränken, die sich an den Kosten
der Errichtung und der Unterhaltung
des Aufzugs im angemessenen Umfang
beteiligen. Daneben soll der Kläger vor
Baubeginn eine Sicherheit für eine spä-
tere Beseitigung des Aufzugs leisten, und
zwar in Höhe von 110 Prozent der hier-
für erforderlichen Kosten.

Fortsetzung auf Seite 2

Personelle Veränderungen

Für das laufende Quartal sowie zum 01.04.2017 gibt es derzeit keine personellen Veränderungen.

Wann steigen die Zinsen?

Der IW-Immobilien-Index hat Ende des Jahres 2016 die Erwartungen der Immobilienwirtschaft zur Zinsentwicklung erfragt. Danach rechnen nur acht Prozent der Marktteilnehmer damit, dass die Zinsen im Jahr 2017 merklich steigen werden. 40 Prozent gehen davon aus, dass eine Zinswende 2018 erfolgt, weitere 29 Prozent sehen die Zinswende 2019. Immerhin 14 Prozent glauben an einen Anstieg der Zinsen erst nach 2020.

Unmut wegen zu hoher Grunderwerbsteuer wächst

Immer mehr Verbände und politische Gruppen fordern eine Senkung der Grunderwerbsteuer, durch die der Staat bei jeder Immobilientransaktion je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises kassiert. Die Länder hatten diese Steuer in den vergangenen Jahren von vorher einheitlich 3,5 Prozent auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Die Steuer bezeichnen viele Kritiker in dieser Höhe als unverhältnismäßig und ungerecht, sie verteuert das Wohnen zusätzlich, schränkt die Mobilität ein und erschwert besonders jungen Menschen den Erwerb von Immobilieneigentum.

... Fortsetzung von Seite 1

Auf die Revision der Beklagten hat der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat das Urteil aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts wiederhergestellt, mit dem die Klage abgewiesen worden ist. Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, dass der Kläger die bauliche Maßnahme nur durchführen darf, wenn die übrigen Wohnungseigentümer hierzu ihre Zustimmung erteilen, was nicht geschehen ist.

Für die Frage, ob die Zustimmung erforderlich ist, kommt es entscheidend darauf an, ob den übrigen Wohnungseigentümern ein Nachteil im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG erwächst, der „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht“. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist ein solcher Nachteil anzunehmen. Dies ergibt sich aus einer fallbezogenen Abwägung der beiderseits grundrechtlich geschützten Interessen. Neben dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG), auf das sich jede der Parteien berufen kann, ist auf Seiten des Klägers Art. 3 Abs. 3 Satz 2 GG zu beachten, wonach niemand wegen seiner Behinderung benachteiligt werden darf. Denn der Kläger betreut seine schwerbehinderte Enkelin regelmäßig in der Wohnung und nimmt sie jeweils für längere Zeitabschnitte in seine Wohnung auf.

Die Interessenabwägung wird in der Regel ergeben, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Anbringung eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe durch einen Wohnungseigentümer dulden müssen, wenn dieser oder ein Angehöriger unter einer erheblichen Gehbehinderung leidet. Anders liegt es aber bei dem Einbau eines Personenaufzugs. Dieser begründet einen Nachteil im Sinne der genannten Normen. Er ist nur mit er-

heblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar und verengt in aller Regel – wie auch hier – den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich. Bei lebensnaher Betrachtung erfordert er schon wegen der bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Vorgaben einen massiven konstruktiven Eingriff in den Baukörper. Zudem kann die private Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis zu Dritten Haftungsrisiken auch für die übrigen Wohnungseigentümer mit sich bringen. Ein Rückbau setzt erneut erhebliche Eingriffe in den Baukörper voraus, die nur mit großem baulichem Aufwand erfolgen können und ihrerseits neue Risiken bergen. Unabhängig von einer Sicherheitsleistung dürfte sich der Rückbau bei lebensnaher Betrachtung regelmäßig als eher unrealistisch erweisen.

Mit dem Grundgesetz ist dieses Ergebnis vereinbar. Zwar ist die Wohnung des Klägers den Feststellungen des Berufungsgerichts zufolge schwer veräußerlich und für eine gehbehinderte Person nur mit einem Personenaufzug gut zu erreichen. Es hat sich aber ein Risiko verwirklicht, das der Kläger eingegangen ist, als er in der konkreten Region eine im fünften Obergeschoss gelegene Wohnung erworben hat, die mit niederschweligen Hilfsmitteln wie einem Treppenlift nicht ohne weiteres zugänglich gemacht werden kann. Aus dem Grundgesetz lässt sich nicht ableiten, dass die daraus resultierenden Erschwernisse zu Lasten der übrigen Wohnungseigentümer abzuwenden sind. Deren Wohnungseigentum ist nämlich gegebenenfalls ebenfalls schwer veräußerlich und würde mit zusätzlichen Nachteilen und Haftungsrisiken belastet.

Urteil vom 13. Januar 2017 – V ZR 96/16, Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)

Turnusmäßige Nutzung gemeinschaftlicher Flächen kann beschlossen werden

Grundsätzlich sind alle Wohnungseigentümer gemäß § 13 Abs. 2 WEG zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, also auch der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche berechtigt. Es kann einzelnen Wohnungseigentümern allerdings aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG ein alleiniges Nutzungsrecht, ein so genanntes Sondernutzungsrecht an einzelnen Grundstücksflächen eingeräumt werden. Dies gilt auch für Vereinbarungen, nach denen allen Wohnungseigentümern eine gleichwertige Fläche des Grundstücks zur alleinigen Nutzung zugewiesen wird. Wird jedoch eine Regelung getroffen, nach der im Interesse eines geordneten Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums die turnusmäßige Nutzung durch einzelne Wohnungseigentümer vorgesehen wird, so handelt es sich nicht um ein (befristetes) Sondernutzungsrecht, sondern um eine grundsätzlich durch Mehrheit zu beschließende Gebrauchsregelung im Sinne von § 15 WEG. Bei einer solchen Turnusregelung handelt es sich nämlich nur um eine Konkretisierung des gemeinschaftlichen Gebrauchs, mit der eine gleichwertige Mitbenutzung des gemeinschaftlichen Eigentums – beispielsweise bei gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenräumen – gewährleistet wird und die einer mehrheitlichen Beschlussfassung zugänglich ist. (BGH, 8.4.2016, V ZR 191/15)

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2017
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg,
Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, LBS, empirica ag, Haus & Grund, EUROPACE, Dr. Klein & Co. AG, IVD Bundesverband, Bethge & Partner, Postbank, BHW, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR, Deutsche Postbank AG, Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks, Destatis, Bundesgerichtshof, Fotos: pixabay.com, flickr.com
Druck: hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Gunna Westphal, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Junge Familien kehren der Stadt den Rücken

Hohe Immobilienpreise und Baukosten zwingen Bauherren und Immobilienkäufer dazu, über Alternativen nachzudenken. Über 60 Prozent der 30- bis 39-jährigen Deutschen wollen daher am Stadtrand bauen. Das sind 13 Prozent mehr als noch vor fünf Jahren. Besonders junge Familien wollen die Stadt notgedrungen verlassen. Schlüssige Konzepte, um den Engpässen auf den angespannten Wohnungsmärkten und damit den hohen Preisen entgegenzuwirken, fehlen bisher. Mehr staatliche Unterstützung bei der Wohneigentumsbildung wäre wünschenswert, denn die Eigentumsquote stagniert seit Langem und rangiert im europäischen Vergleich auf dem vorletzten Platz. Dabei gilt Wohneigentum als notwendige Ergänzung der Rente und Absicherung im Alter.

Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum

Soll Teileigentum in Wohnungseigentum bzw. Wohn- in Teileigentum umgewandelt werden, müssen in jedem Fall alle Wohnungseigentümer zustimmen. Das gilt auch dann, wenn in der Gemeinschaftsordnung steht, dass für die Teileigentumseinheiten jede Art und Form der Nutzung zulässig ist, soweit diese behördlich genehmigt ist. Eine derartige Klausel erlaubt lediglich eine Änderung des tatsächlichen Gebrauchs und bestimmt das zulässige Maß der tatsächlichen Nutzung. Sie hat jedoch nicht zur Folge, dass die Eigentümer einer Umwandlung nicht mehr zustimmen müssen (OLG München, 11.11.2016, 34 Wx 264/16).

Wohnimmobilienkreditrichtlinie nachgebessert

Das Gesetz zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, die Immobilienkäufer vor Überschuldung schützen soll, hatte in weiten Kreisen für Verunsicherung gesorgt. Zwar seien die Berichte der Banken über Kreditrückgänge übertrieben gewesen, ergab eine Studie, dennoch fehlte es an klaren Formulierungen, die den Banken Entscheidungskriterien bei der Kreditvergabe vorgeben. Die Vergabe von Hypothekendarlehen an ältere und an junge Immobilienkäufer war nicht eindeutig geregelt. Dem nachgebesserten Gesetzentwurf, in dem konkrete Leitlinien immer noch fehlen, hat das Bundeskabinett Ende Dezember zugestimmt. Die Leitlinien sollen vom Finanz- und vom Justizministerium per Verordnung im ersten Quartal 2017 festgelegt werden.

Eigenbedarf: Kündigung durch Gesellschaft bürgerlichen Rechts



Bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarf wiegt das Interesse eines Mieters nicht schwerer als das eines Vermieters oder seiner Angehörigen.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist grundsätzlich gleichzusetzen mit der durch Miteigentümer- oder Erbengemeinschaften. Das Gericht musste abwägen zwischen dem Schutzbedürfnis eines Mieters vor dem Verdrängungsrisiko und dem Recht eines Eigentümers, sein Eigentum für sich selbst oder nahe Angehörige zu nutzen. Im konkreten Fall gründete eine Gruppe aus vier Personen 1991 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und kaufte ein Mehrfamilienhaus im begehrten Münchner Stadtteil Lehel. Die Sanierung und Aufteilung des Hauses begann im Jahr 1994, einige Wohnungen sind inzwischen verkauft. In dem Haus liegt auch die letzte noch nicht sanierte Wohnung, deren Mietern im September 2013 wegen Eigenbedarfs der Tochter eines der Gesellschafter gekündigt wurde. Die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich und unwirksam, argumentierten die Mieter. Der Bundesgerichtshof entschied jedoch zu Gunsten des Vermieters (BGH, 14.12.2016, VIII ZR 232/15).

Vermietung: Einbauküche nicht sofort abziehbar

Die Aufwendungen für eine Einbauküche in einer vermieteten Wohnung können nicht sofort als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Der Bundesfinanzhof (BFH, 03.08.2016, IX R 14/15) hat entschieden, dass die Kosten über zehn Jahre abgeschrieben werden müssen. Der klagende Vermieter hatte in mehreren Wohnungen die Einbauküchen entfernt und durch neue ersetzt. Das Finanzamt ließ aber lediglich die Kosten für den Einbau von Herd und Spüle gelten sowie für solche Elektrogeräte, deren Gesamtkosten den Betrag für geringwertige Wirtschaftsgüter von 410 Euro nicht überstiegen. Die Aufwendungen für die Einbaumöbel verteilte das Finanzamt auf die voraussichtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren. Der BFH geht davon aus, dass Spüle und Kochherd keine unselbstständigen Gebäudebestandteile mehr sind und begründet dies mit der geänderten Praxis.



Was lässt sich sofort bei Erneuerung einer Einbauküche steuerlich geltend machen?

Wenn ein Wohnungseigentümer andere Eigentümer beleidigt

Für Widerruf oder Unterlassung gilt WEG-Recht

Für Streitigkeiten über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander ist gemäß § 43 Nr. 1 WEG ausschließlich das Gericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Ausschlaggebend für die Zuständigkeit des Gerichts ist dabei allein der Umstand, ob das von einem Wohnungseigentümer in Anspruch genommene Recht oder die ihn treffende Pflicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit steht, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis erwachsen ist. Unter diese Angelegenheiten fallen unter bestimmten Voraussetzungen auch Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander oder zwischen ihnen und dem Verwalter. Hierzu hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Streitigkeit im Sinne von § 43 Nr. 1 WEG jedenfalls dann vorliegt, wenn ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung bzw. auf Widerruf von beleidigenden oder ehrverletzenden Äußerungen in Anspruch genommen wird, die er in einer Wohnungseigentümerversammlung getätigt hat, es sei denn, ein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer ist offensichtlich nicht gegeben (BGH, Urteil vom 17.11.2016, V ZB 73/16).

Lärm ist ein Stressfaktor

Unter den 24 bei Eurostat gelisteten europäischen Ländern ist Deutschland das Land mit der höchsten Lärmbelastung von der Straße oder durch Nachbarn. Mehr als ein Viertel der deutschen Bevölkerung leidet unter Lärm. Am wenigsten belästigt werden die Schweden – noch vor den Polen. In diesen beiden Ländern ist die Belastung durch Lärm weniger als halb so hoch wie in Deutschland. Lärm ist eine Folge hoher Industrialisierung und der Preis für Wohlstand und Wachstum. Dennoch haben es beispielsweise die Niederlande geschafft, den Lärmpegel, der noch vor rund zehn Jahren der zweithöchste war, deutlich zu senken. Dort sind heute immer noch 24,8 Prozent der Menschen in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt. Deutschland hat bereits seit 2006 sehr hohe Lärmpegel zu beklagen. Daran hat sich über die Jahre auch wenig geändert. Am erfolgreichsten in der Lärmbekämpfung war Spanien. Es konnte die Zahl der von Lärm belästigten Menschen innerhalb von zehn Jahren um rund 40 Prozent senken – von 26,5 Prozent auf 15,7 Prozent.

Erneuerung der Schließanlage bei Schlüsselverlust – Wer muss zahlen?

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte nach einem Eigentümerwechsel dem neuen Eigentümer die Kosten für die Erneuerung der Schließanlage durch mehrheitliche Beschlussfassung auferlegt, weil der Mieter des Voreigentümers einen der überlassenen Schlüssel verloren hatte. Der Beschluss wurde von dem betroffenen Eigentümer nicht angefochten und wurde bestandskräftig. Das Landgericht Hamburg bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts, das den betroffenen Eigentümer zur Zahlung der Kosten für die Erneuerung der Schließanlage verurteilt hatte (LG Hamburg, 10.3.2016, 318 S 79/15). Bei dem Beschluss handele es sich um eine Regelung zur Kostentragung für eine Instandhaltungsmaßnahme am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem auch die Schließanlage für die Wohnungseigentumsanlage zähle. Es handele sich um eine von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Kostentragungsregelung für eine Maßnahme der Instandhaltung im Einzelfall, die gemäß § 16 Abs. 4 WEG grundsätzlich beschlossen werden könne. Selbst wenn es sich um einen unzulässigen Maßstab handeln sollte, sei ein Mehrheitsbeschluss nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. In einem früheren Beschluss hatten die Eigentümer beschlossen, dass dann, wenn bei einem Eigentumswechsel nicht alle Sicherheitsschlüssel für die Schließanlage vorhanden seien, mehrheitlich darüber beschlossen werden soll, die Schließanlage auf Kosten des Erwerbers zu erneuern. Hinsichtlich der Entscheidung, ob die Sicherheit der Wohnanlage durch den Schlüsselverlust objektiv betroffen sei, haben die Wohnungseigentümer ein weites Entschließungsermessen. Jedenfalls müsse sich die Gemeinschaft nicht darauf verweisen lassen, dass der verlorene Schlüssel, wie der Mieter gesagt hatte, auf dem Grund eines Sees liege.



Kein Anspruch auf Errichtung einer Ladestation für Elektroauto



Ein Wohnungseigentümer hatte einen Beschluss der Gemeinschaft angefochten, mit dem diese die Zustimmung zum Anbringen einer Elektroleitung von einem Verteilerkasten in der Tiefgarage über gemeinschaftliches Eigentum zu seinem Stellplatz und zur Errichtung einer Steckdose an seinem Stellplatz abgelehnt hatte.

Das Gericht wies den Anfechtungsantrag zurück (LG München, 21.1.2016, 36 S 2041/15). Die Herstellung der Zuleitung und die Errichtung der Steckdose stellten, so das Gericht, eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar, die die übrigen Eigentümer über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigen würden, weil in der Tiefgarage neue Kabel durch das Gemeinschaftseigentum verlegt werden müssten.

Die Leitungsherstellung würde Gemeinschaftseigentum betreffen mit der Folge, dass die Gemeinschaft – auch wenn der betroffene Eigentümer die Kostenübernahme zusichert – die Instandhaltungsverpflichtung und damit verbundene Risiken trägt. Zudem müssten die Eigentümer damit rechnen, dass angesichts der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft weitere Eigentümer ebenfalls die Errichtung entsprechender Steckdosen und zugehöriger Zuleitungen verlangen würden. Darauf müssten sich die übrigen Eigentümer nicht einlassen. Lademöglichkeiten für Elektroautos in einzelnen Tiefgaragenstellplätzen seien, anders als inzwischen teilweise in neuen Tiefgaragen – in bestehenden Anlagen nicht üblich und gehörten auch nicht zum Mindeststandard.

Die Leitungsherstellung würde Gemeinschaftseigentum betreffen mit der Folge, dass die Gemeinschaft – auch wenn der betroffene Eigentümer die Kostenübernahme zusichert – die Instandhaltungsverpflichtung und damit verbundene Risiken trägt. Zudem müssten die Eigentümer damit rechnen, dass angesichts der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft weitere Eigentümer ebenfalls die Errichtung entsprechender Steckdosen und zugehöriger Zuleitungen verlangen würden. Darauf müssten sich die übrigen Eigentümer nicht einlassen. Lademöglichkeiten für Elektroautos in einzelnen Tiefgaragenstellplätzen seien, anders als inzwischen teilweise in neuen Tiefgaragen – in bestehenden Anlagen nicht üblich und gehörten auch nicht zum Mindeststandard.