



Duldung von Anschlüssen – die Aufgaben des Verwalters

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

Dachgeschossausbau

Wohnungseigentümer W ist nach der Gemeinschaftsordnung berechtigt, das Dachgeschoss auszubauen. Dieses befindet sich – anders als das übrige Gebäude, in dem sich 10 fertig ausgebaute Einheiten befinden – in einem „Rohzustand“.

Für einen Anschluss sind die **Stränge** des Gebäudes in das Dachgeschoss zu **verlängern**.



Parabolantenne

Ferner beabsichtigt W, auf dem Flachdach des Gebäudes eine **Parabolantenne** aufzustellen.

An dem Kabelfernsehen, das im Gebäude besteht, ist er nicht interessiert.



Die Fragen

- Darf W es veranlassen, dass die **Wände des Treppenhauses** beschädigt werden? Darf W die Parabolantenne aufstellen? Müssen die anderen Wohnungseigentümer den Eingriff **dulden**?
- Wenn ja:
 - Wer schließt die entsprechenden Verträge?
 - Mit welchen Mitteln wird der Werkunternehmer bezahlt?



Keller

Wohnungseigentümer W baut in seinem Eigentum stehenden Kellerräume (Teileigentum) um – was ihm nach der Gemeinschaftsordnung erlaubt ist – und will die Räume künftig vermieten.

Dazu bedürfen die Kellerräume einen Anschluss an **sämtliche** „Medien“, da nur ein Stromanschluss vorhanden ist.



Die Fragen

- W fragt Verwalter V, was er tun muss!
- Darf W die Fenster vergrößern?



1 | Das Gesetz

§ 21 Abs. 5 WEG

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:

...

6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.



§ 27 Abs. 1 WEG

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und **verpflichtet**,

...

8. die **Erklärungen abzugeben**, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.



§ 27 Abs. 3 WEG

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

...

4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 8 zu treffen;



Erste Klärungen

- Die anderen Wohnungseigentümer müssen **bestimmte** Maßnahmen **dulden**.
 - Folgefrage: Welche?



Erste Klärungen

- Müssen für die Herstellung der zu duldenen Maßnahmen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum Verträge geschlossen werden, muss der **Verwalter** diese im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schließen.
 - Folgefrage: Um welche handelt es sich? Bedarf es Absprachen?



2 | Überblick zu § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG

Sinn und Zweck

- Grundsätzlich wird jede Sondereigentumseinheit bereits bauseitig an das jeweilige Hausnetz für die Versorgung mit **Energie und Medien** angeschlossen sein.
- Im **Einzelfall**, etwa bei der Umwandlung eines bereits bestehenden Gebäudes in Wohnungseigentum, bei einem Teilungsvertrag und vor allem beim Ausbau eines Dachgeschosses, kann einer Sondereigentumseinheit der Anschluss an ein Hausnetz und damit eine **Grundversorgung** mit Energie und Medien aber auch fehlen.

Sinn und Zweck

- Um einen Energie- oder/und Medienanschluss herzustellen, muss der betroffene Wohnungseigentümer dann in der Regel
 - in dass **gemeinschaftliche Eigentum** eingreifen,
 - z.B. Wände und Böden durchbrechen/aufstemmen und Leitungen verlegen.
- Ist nur das Sondereigentum betroffen, bedarf es zwar gegebenenfalls einer § 14 Nr. 1 WEG ausschließenden Duldung, aber ansonsten keiner weiteren Schritte.

Sinn und Zweck: vor allem Duldung

- Das Tun im Zusammenhang mit dem gemeinschaftlichen Eigentum unterfiele eigentlich § 22 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG und wäre daher nur mit **Zustimmung** der anderen Wohnungseigentümer möglich. Da dies unbillig wäre, die Einheit wirtschaftlich schädigen könnte, jedenfalls aber um die Herstellung von Anschlüssen zu erleichtern, verpflichtet § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG die anderen Wohnungseigentümer entsprechende Eingriffe eines Wohnungseigentümers ohne weiteres zu dulden, auch wenn dadurch das Maß des § 14 WEG überschritten wird oder die Maßnahme „eigentlich“ § 22 WEG unterfiele.

Sinn und Zweck: Verträge sind Verwalters Sache!

- Der betroffene Wohnungseigentümer ist allerdings **nicht berechtigt**, zur Herstellung der entsprechenden Anschlüsse **eigenständig** in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen.
- Soweit in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum Erklärungen abzugeben oder Verträge zu schließen sind, kann zum Schutz der anderen Wohnungseigentümer nicht er, sondern nach § 27 Abs. 1 Nr. 8 WEG **nur der Verwalter** handeln und namens des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG Verträge schließen.

3 | Energie und Medien im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG

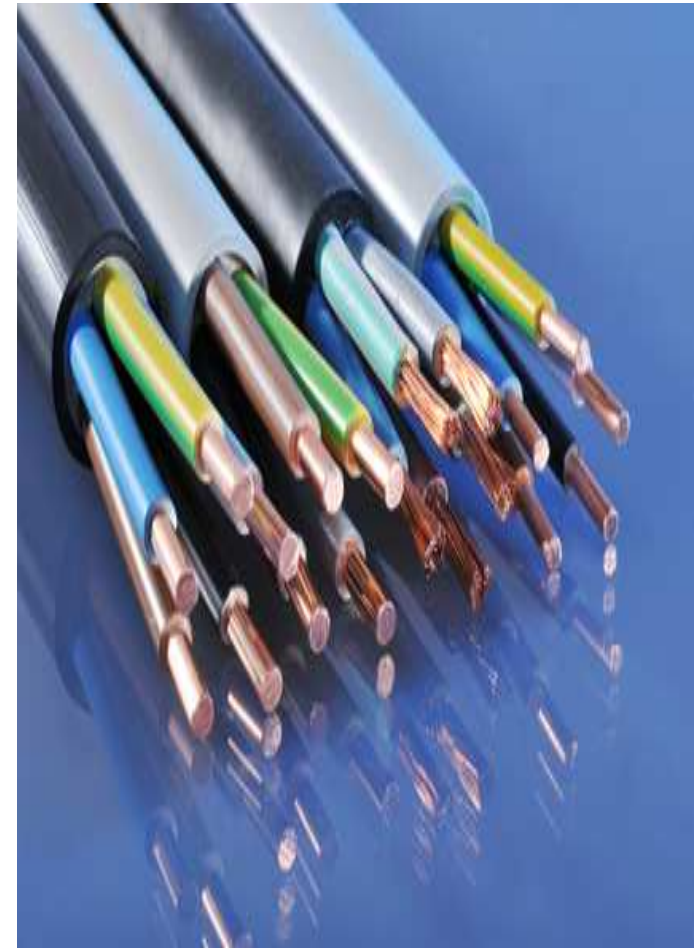
Überblick

- Von § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG **erfasst** sind jegliche Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum, die notwendig sind, ein Sondereigentum **erstmalig** an das **Energieversorgungsnetz** (Heizung, Gas, Wasser, Strom) anzuschließen.



Überblick

- Von § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG **erfasst** sind jegliche Eingriffe in das gemeinschaftliche Eigentum, die notwendig sind, ein Sondereigentum **erstmalig** an „Medien“ (das Rundfunk- u. Fernsprechnet, auch Telefax) der Wohnungseigentumsanlage **anzuschließen**. Zu den berechtigten Anschlüssen gehören nicht nach seinem Wortlaut, wohl aber nach Sinn u. Zweck des § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG ferner Anschlüsse für ein Fernseh- oder/und Internetempfang bzw. sämtliche Anschlüsse für **andere leitungsgebundene Medien**.



Nicht erfasste Fälle

- Will ein Wohnungseigentümer eine Einzel- oder Parabolantenne errichten oder eine andere Anlage oder Einrichtung zum Empfang von Leistungen und also **keinen Anschluss** durch Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum herbeiführen, unterfällt dies nicht § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG.



Nicht erfasste Fälle

- Nicht erfasst sind **Zweitanschlüsse**,
- Bei diesen geht es nicht um den „Anschluss“ oder die „Herstellung“ eines Sondereigentums und ein unbilliger Nachteil eines Wohnungseigentümers nicht erkannt werden kann.



Nicht erfasste Fälle

- Nicht erfasst ist der **Anschluss der Anlage** an ein im Eigentum eines Dritten stehendes Netz oder die Errichtung einer im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Anlage oder Einrichtung, etwa einer Antenne oder Parabolantenne.



4 | Inhalt des Duldungsanspruches

Überblick

- § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG schließt wegen der Maßnahmen, die zum erstmaligen Anschluss an ein von § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG erfasstes Netz notwendig sind, Beseitigungs- und/oder Unterlassungsansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG oder/und § 1004 Abs. 1 BGB wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums aus.
- Zu dulden ist jeweils nur der Anschluss an ein vorhandenes Hausnetz. Gemeint ist vor allem das Legen von Leitungen, aber auch die Montage von Zählern, Kästen u. anderen notwendigen Einrichtungen.

Überblick

- Kein „Anschluss“ und keine „Herstellung“ ist das Aufstellen einer Einrichtung, die einen **selbstständigen** Empfang ohne Anschluss gewährleistet. Ist der erste Anschluss einwandfrei und vertretbar, sind weitere Anschlüsse nicht zu dulden.

5 | „Schadenersatz“

§ 21 Abs. 6 WEG

- Der durch § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG berechnigte Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern nach § 21 Abs. 6 WEG zum **Ersatz des Schadens** verpflichtet, der im gemeinschaftlichen Eigentum durch eine Maßnahme im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 5 WEG verursacht wird.
- Nach §§ 249 ff. BGB zu ersetzen ist der gesamte Schaden, der gerade durch die Maßnahme entstanden ist. Ob der Schaden widerrechtlich und schuldhaft zugefügt worden ist, ist unerheblich.

§ 21 Abs. 6 WEG

- Berechtigter wegen eines Schadens des Sondereigentums (vor allem Mietminderung) ist der **jeweilige** Eigentümer.
- Berechtigter wegen des gemeinschaftlichen Eigentums sind sämtliche **Wohnungseigentümer** als Miteigentümer.
- Den Anspruch muss der **Verband Wohnungseigentümergeinschaft** geltend machen. Der Verwalter vertritt diesen von Gesetzes wegen.
- Der Anspruch ist Teil des Verwaltungsvermögens und nach einer Entscheidung der Wohnungseigentümer zu verwenden.

§ 21 Abs. 6 WEG

- „Schaden“ sind auch die **vertraglichen Entgelte** aufgrund eines vom Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 8, Abs. 3 S. 1 Nr. 4 WEG namens des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft geschlossenen Vertrages.
- Der Verband muss die Kosten zwar zunächst aus dem Verwaltungsvermögen tragen.
- Die Kosten sind aber allein auf den „berechtigten Wohnungseigentümer“ nach § 21 Abs. 6 WEG **als besonderer Umlageschlüssel** umzulegen.

6 | Das Tun des Verwalters



Überblick



- Der „berechtigte“ Wohnungseigentümer muss auf den Verwalter wegen etwaiger Maßnahmen im gemeinschaftlichen Eigentum „zugehen“. Wird der Wohnungseigentümer nicht von sich aus initiativ, muss ihn der Verwalter darauf hinweisen.
- Verwalter und Wohnungseigentümer müssen dann besprechen, welche Maßnahmen der Wohnungseigentümer an welcher Stelle wünscht.
- Informationen Dritter (Schmutz und Dreck, Medienunterbrechung, Verkehrssicherung) muss der Verwalter organisieren.

Überblick



- Ferner muss der Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsprechende Verträge schließen. Beim Vertragsrubrum ist darauf zu achten, dass der Verwalter nur gesetzlicher Vertreter ist.
- „Schnittstelle“ eines solchen Vertrags ist das **Ende des gemeinschaftlichen Eigentums**.
 - Ab der „Schnittstelle“ muss der jeweilige Wohnungseigentümer den Vertrag schließen und für die Kosten allein aufkommen.
 - Wo die „Schnittstelle“ liegt, ist in der Praxis häufig schwer zu entscheiden.

Überblick



- Zahlungen an den Dritten hat der Verwalter mit den Mittel des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft zu veranlassen.
- Die Instandhaltungsrückstellung ist hierfür nicht gewidmet. Woher der Verwalter die Mittel nimmt, ist daher in der Praxis nicht einfach zu beantworten.
- Vorstellbar ist, dass der berechtigte Wohnungseigentümer die Kosten gegebenenfalls „vorschießt“. Ein Anspruch hierfür besteht aber meines Erachtens nicht.

7 | Die Umlage der Kosten

Abrechnung

- In der Gesamtabrechnung sind die Kosten darzustellen als Ausgabe für das gemeinschaftliche Eigentum.
- In den Einzelabrechnungen ist als Umlageschlüssel nicht § 21 Abs. 6 WEG anzugeben und sind die Kosten nicht allein dem berechtigten Wohnungseigentümer aufzuerlegen.
- Die Kosten sind vielmehr „separat“ beizutreiben.

8 | Die Fälle

Dachgeschossausbau

- Die anderen Wohnungseigentümer müssen die Verlängerung der Stränge dulden. Entsprechende Verträge sind bis zur „Schnittstelle“ vom Verwalter zu schließen. Diese muss die „Mittelfrage“ klären.
- W darf keine Parabolantenne errichten. Dazu bedürfte er der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer.



Keller

- Grundsätzlich wie der Dachgeschossausbau.
- W darf allerdings nicht Fenster setzen usw.

