

Dr. Kurt Klassen

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

RA Dr. Kurt Klassen, Maximiliansplatz 18/I, 80333 München

Elektro-Mobilität
Ladeinfrastruktur in und an Gebäuden

RA DR. KURT KLASSEN

Telefon: (089) 21 66 66 - 50
Telefax: (089) 26 01 04 05

Maximiliansplatz 18/I
D - 80333 München
www.bkm-muenchen.de

in Bürogemeinschaft mit
RA KARL SCHWAB
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

drklassenra@gmail.com

15. Oktober 2018

Sekretariat : Frau Müller

Kooperationspartner für
privates Baurecht, Archi-
tekten- und Vergaberecht:

DR. KAINZ & PARTNER
Maximiliansplatz 18/III
D - 80333 München

Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind Modernisierungsmaßnahmen

- 12.30 Begrüßung
Roland Gräbel, Leiter Bauzentrum München
- 12.40 **E-Autos und E-Bikes: Gefahren durch Lithium-Ionen Akkus? -
Müssen wir wirklich neu bewerten?**
Felix Menzinger, B.Eng., Brandoberinspektor, Branddirektion München
- 13:05 **Brandschutzkonzept bei der Nachrüstung von Tiefgaragen**
Christian Steinlehner, Dipl.-Ing.(FH),
K33 Brandschutz Riedner Wagner Architekten-Partnerschaft, München
- 13:30 **Die Tiefgarage als Goldgrube? Was Dienstleister leisten können**
Michael Schabl, Isarwatt eG, München
- 13:50 **Elektroladestationen im Mietrecht und im Recht der WEG:
Tragfähige Entscheidungen und Vereinbarungen**
Dr. Kurt Klassen, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Rechtsanwälte Dr. Kainz & Partner mbB, München



Bauzentrum
München

Willy-Brandt-Allee 10
81829 München
Telefon: (089) 54 63 66 - 0
Telefax: (089) 54 63 66 - 20

bauzentrum.rgu@muenchen.de
www.muenchen.de/bauzentrum
geöffnet: Mo - Sa, 9 - 19 Uhr
U-Bahn: U2 bis Messestadt West

(6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet.

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

(8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.

§ 22 Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau. (1) ¹ Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. ² Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) ¹ Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches¹⁾ oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. ² Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

(4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung. (1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

¹⁾ Nr. 1.

² Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. ³ Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. ⁴ Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung¹⁾ bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. ⁵ Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers. (1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) ¹ Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt. ² An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
2. für die Einhaltung der in Nr. 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;
3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nrn. 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;
4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

§ 15 Gebrauchsregelung. (1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.

(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich

(2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) ¹ Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. ² Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen. (1) ¹ Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). ² Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

(2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

(3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Landgericht München I

Az.: 36 S 2041/15 WEG
482 C 12592/14 WEG AG München



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[REDACTED] München
- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Ackermann & Coldewey, Bavariaring 23, 80336 München, Gz.: 174/14-IH

gegen

[REDACTED] München, gemäß anlie-
gender Liste, vertreten durch d. [REDACTED]
- Beklagte und Berufungskläger -

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft:

Prozessbevollmächtigte:


Rechtsanwälte [REDACTED]

wegen Beschlussanfechtung

erlässt das Landgericht München I - 36. Zivilkammer - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Kuhmann, die Richterin am Landgericht Baumgärtel und die Richterin am Landgericht Gößmann auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 21.01.2016 folgendes

Endurteil


1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom



Baumaßnahme ist nicht ersichtlich. Es könnte sich bei der vom Kläger geplanten Maßnahme gegebenenfalls um eine Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG handeln, doch kommt es darauf nicht an, weil dies lediglich dazu führen würde, dass eine ¾-Mehrheit zur Beschlussfassung ausreicht, aber keinen Anspruch des Einzelnen begründet.

4. Hinsichtlich des Verpflichtungsantrags gilt zum einen, dass kein Anspruch auf Zustimmung besteht, wie oben unter 2. ausgeführt, eine Verpflichtung also nicht ausgesprochen werden kann. Zum andern ist der Antrag wäre der richtige Klageantrag nicht die Verurteilung der Eigentümer zur Zustimmung, sondern die Ersetzung der Beschlussfassung durch das Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG gewesen. Darauf kommt es aber, weil ein Anspruch ohnehin nicht besteht, nicht an.

III.

- 
1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 ZPO.
2. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung durch eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.
3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 704, 708 Nr. 10 ZPO.
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG. Das Berufungsgericht hat hierbei die Angaben des Klägers in der Klageschrift zugrunde gelegt.

gez.

Kuhmann
Vorsitzende Richterin
am Landgericht

Baumgärtel
Richterin
am Landgericht

Gößmann
Richterin
am Landgericht

36 S 1037/18 WEG

Verfügung

EBU
EINGEGANGEN AM 30. JULI 2018

Rechtsstreit

Steck, M. u.a. ./. Wollmann, K. u.a. wg. Beschlussanfechtung

1. Termin zur mündlichen Verhandlung wird bestimmt auf

Wochentag und Datum	Uhrzeit	Zimmer/Etage/Gebäude
Donnerstag, 15.11.2018	09:00 Uhr	Sitzungssaal 110, 1. Stock, Prielmayerstraße 7

Belehrungen gemäß §§ 78, 215 ZPO

Vor den Landgerichten herrscht Anwaltszwang. Daher kann nur ein Rechtsanwalt oder im Einvernehmen mit einem Rechtsanwalt ein der deutschen Sprache mächtiger Staatsangehöriger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, der nach den Teilen 1 und 5 des Gesetzes über die Tätigkeit europäischer Rechtsanwälte in Deutschland (EuRAG) berechtigt ist, vorübergehend die Tätigkeit eines Rechtsanwalts auszuüben, zum Prozessbevollmächtigten bestellt werden. Handlungen, die die Partei selbst vornimmt, sind prozessrechtlich unwirksam. Wird für die Partei kein Rechtsanwalt oder kein vorstehend näher bezeichneter ausländischer Rechtsanwalt tätig, kann gegen sie ein Versäumnisurteil ergehen. Die Parteien werden daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Nichterscheinen im Termin zu einem Verlust des Prozesses führen kann. Gegen die nicht erschienene Partei kann auf Antrag des Gegners ein Versäumnisurteil erlassen oder eine Entscheidung nach Aktenlage getroffen werden (§§ 330 bis 331a, 251a ZPO); in diesem Fall hat die säumige Partei auch die Gerichtskosten und die notwendigen Kosten der Gegenseite zu tragen (§ 91 ZPO). Aus dem Versäumnisurteil oder dem Urteil nach Lage der Akten kann der Gegner der säumigen Partei gegen diese die Zwangsvollstreckung betreiben (§ 708 Nr. 2 ZPO).

2. Hinweis gemäß § 139 ZPO:

- a) Nach vorläufiger Ansicht der Kammer hat die Berufung im Hinblick auf die Anfechtung von **TOP 5** (Genehmigung Stromtankstelle) Aussicht auf Erfolg.

Zwar folgt die Kammer nicht der Auffassung der Beklagten, dass es sich bei dem Einbau der Starkstromsteckdose für das Laden von Elektroautos um eine Maßnahme im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG i. V. m. § 555b BGB handele, die mit doppelt qualifizierter Mehrheit auch gegen die Stimme der Kläger beschlossen werden durfte; vielmehr richtet sich die Zulässigkeit der Maßnahme nach § 22 Abs. 1 i. V. m.

§ 14 Nr. 1 WEG.

Zur Frage, ob die Einrichtung der Ladestation für Elektroautos einen für die übrigen Eigentümer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Nachteil mit sich bringt, ist jedoch lediglich derjenige klägerische Vortrag zu berücksichtigen, der innerhalb der Anfechtungsbegründung zumindest im Kern vorgetragen worden ist (vgl. BGH, NJW 2009, 999; T. Spielbauer, in: Spielbauer/Then, a. a. O., § 46 Rn. 27).

Der erst in der Berufungsinstanz erfolgte Vortrag der Kläger, ein Nachteil für die übrigen Eigentümer resultiere bereits daraus, dass die Verlegung von Leitungen im Gemeinschaftseigentum für die Stromtankstelle zu Instandhaltungspflichten und Betriebsrisiken für sämtliche Eigentümer führe, erfolgte außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist und ist daher im vorliegenden Fall nach derzeitiger Auffassung der Kammer nicht zu berücksichtigen.

Innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist haben die Kläger lediglich vorgetragen, es liege eine geänderte und intensivere Nutzung des Gemeinschaftseigentums vor, das heraushängende Stromkabel stelle eine Stolperfalle dar und die Steckdose befinde sich unterhalb des Schlafzimmerfensters der Kläger, die damit bei häufig frühmorgendlichen oder spätabendlichen Ladevorgängen Geräuschbeeinträchtigungen und zu Beginn und Ende des Ladevorgangs blinkenden Kraftfahrzeugen ausgesetzt seien.

Auch unter Berücksichtigung der niedrigen Schwelle des § 14 Nr. 1 WEG vermag die Kammer auf Grundlage dieses Vortrags aufgrund des Ergebnisses des vom Amtsgericht am 28.06.2016 durchgeführten Ortstermins (vgl. Protokoll, Bl. 24/29) derzeit einen über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinausgehenden Nachteil nicht zu erkennen. Die Richterin am Amtsgericht hat bei dem vorgeführten „Betankungsvorgang“ lediglich beim Anschluss des Kabels „die Geräusche, die üblich sind, wenn ein Kabel durch ein Geländer geführt wird“ sowie ein „Blinken (...), wie sonst beim Öffnen eines Autos mit Fernbedienung und eine kleine grüne Beleuchtung in der Nähe der Anschlussstelle“, die ca. 15 Sekunden nach dem Anstecken wieder ausgehe, festgestellt. Nach Ansicht der Kammer ist das Blinken des Autos vernachläss-

Landgericht München I
Abteilung für Zivilsachen



Landgericht München I 80316 München

Rechtsanwälte
Dr. Klassen & Marschall
Maximiliansplatz 18
80333 München

für Rückfragen:
Telefon: (+49) 89 5597-3116
Telefax: 089/5597-2991, -2087
Zimmer: 21

Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:
Mo - Do: 08.00 - 15.00 Uhr
und Fr: 08.00 - 14.00 Uhr

CB4
EINGEGANGEN AM 30. JULI 2018

Ihr Zeichen
16/000061

Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
36 S 1036/18 WEG

Datum
25.07.2018

In Sachen
Steck, A. / Geers, J.
wg. Beseitigung

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,
im oben bezeichneten Verfahren wurde Haupttermin bestimmt auf:

**Donnerstag, 13.12.2018, 11:00 Uhr,
Sitzungssaal 110, 1. Stock, Prielmayerstraße 7.**

Zu diesem Termin werden Sie hiermit geladen.

Das Gericht hat ferner die in der beiliegenden Verfügung enthaltene Anordnung getroffen, die zur Vermeidung von Nachteilen unbedingt zu beachten ist.

Geben Sie bitte bei allen Schreiben das vorstehend aufgeführte Geschäftszeichen an und fügen Sie bitte den Schriftsätzen und Anlagen immer die erforderliche Anzahl von Abschriften / Ablichtungen für die Gegenpartei(en) bzw. sonstige Verfahrensbeteiligte und deren Bevollmächtigte(n) bei.

Im Gerichtsgebäude finden Zugangskontrollen statt, die einige Zeit in Anspruch nehmen können. Um die rechtzeitige Anwesenheit im Termin zu gewährleisten, wird gebeten, mögliche Wartezeiten zu berücksichtigen.

Hausanschrift
Prielmayerstraße 7,
80335 München

Haltestelle
U-Bahn, S-Bahn: Haltestelle
Karlsplatz

Nachtbriefkasten
Prielmayerstraße 7,
Pacellistraße 5,
Infanteriestraße 5,
Nymphenburger
Straße 16

Kommunikation
Telefon:
089/5597-03
Telefax:
089/5597-2991, -2087