

Vortrag

bei dem vom Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. vdiv Service GmbH veranstaltetem
Verwaltertreffen in Nürnberg am 22.04.2010 zu dem Thema

„Welcher Beschluss braucht welche Mehrheit?“

**Referent: Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Zimmermann König Singer
Rechtsanwälte
Albrecht-Dürer-Platz 4
90403 Nürnberg
Tel.: 0911/2309060
Fax: 0911/2309061
E-Mail: info@rae-nuernberg.de
www.rae-nuernberg.de

o. Inhaltsverzeichnis:

1. Wichtige Begriffe	3
2. Einzelne Beschlusskompetenzen und die dafür jeweils erforderliche gesetzliche Stimmenmehrheit:....	4
2.1. Einfache Mehrheit.....	4
2.1.2. Ordnungsgemäße Verwaltung, § 21 Abs. 3 WEG	6
2.1.3. Besondere finanzielle Angelegenheiten, § 21 Abs. 7 WEG.....	6
2.1.4. Modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG.....	7
2.1.5. Bestellung und Abberufung des Verwalters, § 26 Abs. 1 WEG.....	7
2.1.6. Ermächtigung des Verwalters zu Aktivprozessen, § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG.....	7
2.1.7. Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG	7
2.1.8. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft, § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG.....	8
2.1.9. Abhängigkeit der Vermögensverfügung durch den Verwalter von der Zustimmung eines Miteigentümers oder eines Dritten, § 27 Abs. 5 Satz 2 WEG	8
2.1.10 Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan, § 28 Abs. 5 WEG.....	8
2.1.11. Bestellung eines Verwaltungsbeirats, § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG	8
2.1.12. Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters oder seines Vertreters, § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG....	8
2.1.13. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG	8
2.1.14. Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten und Verwaltungskosten, § 16 Abs. 3 WEG.....	8
2.2. Einfache Mehrheit mit Zustimmung des benachteiligten Miteigentümers	11
2.2.1. Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG	11
2.3. Doppelt qualifizierte Mehrheit mit gesetzlichem Stimmrechtsprinzip (Kopfprinzip)	14
2.3.1. Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG	14
2.3.2. Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG	15
2.4. Qualifizierte Mehrheit mit gesetzlichem Stimmrechtsprinzip (Kopfprinzip).....	17
3. Beschlusskompetenzen und die dafür jeweils erforderliche vereinbarte Stimmenmehrheit	18

1. Wichtige Begriffe

Beschlusskompetenz: heißt, die WEG darf in den gesetzlich geregelten oder in den in der Teilungserklärung vereinbarten Fällen eine Regelung durch Beschluss treffen.

Beschlussfähigkeit: die Eigentümerversammlung kann einen Beschluss nur dann wirksam fassen, wenn sie beschlussfähig ist. Dazu müssen mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Miteigentümer anwesend oder vertreten sein, § 25 Abs. 3 WEG. Davon kann durch Vereinbarung abgewichen werden.

Beschluss: die Wohnungseigentümergeinschaft (=WEG) regelt ihre rechtlichen Angelegenheiten durch Vereinbarung oder Beschluss. Wirkt auch ohne Eintragung in das Grundbuch gegen den Rechtsnachfolger, § 10 Abs. 4 WEG.

Vereinbarung: ein Vertrag unter allen Wohnungseigentümern, der das Verhältnis untereinander regelt, § 10 Abs. 2 WEG (z.B. Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung). Eine Vereinbarung wirkt nur dann gegen den Rechtsnachfolger, wenn diese in das Grundbuch eingetragen wird.

Mehrheitsbeschluss: die Beschlussfassung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss. Dieser liegt vor, wenn für einen Beschlussantrag die jeweils gesetzliche oder vereinbarte Mehrheit der Stimmen (einfache Mehrheit, qualifizierte Mehrheit, doppelt qualifizierte Mehrheit) abgegeben wird.

Einfache Mehrheit: auf den Beschlussantrag entfallen mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen.

Qualifizierte Mehrheit: für eine wirksame Beschlussfassung muss eine besondere Anzahl von Stimmen (das sogenannte Quorum) auf den Antrag abgegeben werden. Die Anzahl der Stimmen richtet sich nach der Vereinbarung (z.B. 75% der Miteigentumsanteile) oder nach dem Gesetz (z.B. mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer bei der Entziehung des Wohnungseigentums, §§ 18 Abs. 3 Satz 2 WEG).

Doppelt qualifizierte Mehrheit: für eine wirksame Beschlussfassung müssen mindestens $\frac{1}{2}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile für den Antrag stimmen, § 16 Abs. 4, § 22 zu 2 WEG.

Stimmrecht: jeder Miteigentümer hat gesetzlich eine Stimme (Kopfprinzip: jeder Miteigentümer hat eine Stimme, auch wenn der Miteigentümer mehrere Miteigentumsanteile hat), § 25 Abs. 2 WEG. Viele Vereinbarungen gewichten das Stimmrecht nach der Größe des Miteigentumsanteils (Wertprinzip: je größer der Miteigentumsanteil, desto gewichtiger die Stimme) oder nach der Anzahl der Wohnungen (Objektprinzip: hat ein Miteigentümer eine Wohnung, hat er eine Stimme, hat er aber vier Wohnungen, hat er vier Stimmen).

Wirksamer Beschluss: liegt nur unter folgenden Voraussetzungen vor:

- wenn die WEG für die Beschlussfassung die Beschlusskompetenz hat,
- wenn der Beschlussantrag ordnungsgemäß angekündigt wird,
- wenn die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist ,
- wenn für den Beschlussantrag die erforderliche Anzahl von Stimmen abgegeben wird,
- wenn der gefasste Beschluss mit dem beschlossenen Inhalt vom Versammlungsleiter verkündet wird,
- wenn der Beschluss bestandskräftig, also nicht angefochten oder von einem Gericht aufgehoben wird.

Allstimmiger Beschluss: liegt vor, wenn alle Miteigentumsanteile oder Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten sind und für einen Beschlussantrag stimmen.

Einstimmiger Beschluss: liegt vor, wenn alle Miteigentumsanteile oder Wohnungseigentümer, die in der Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten sind, für einen Beschlussantrag stimmen.

Umlaufbeschluss: die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt über einen Beschlussantrag außerhalb der Eigentümerversammlung ab und alle Miteigentumsanteile oder Wohnungseigentümer stimmen für den Beschlussantrag, § 23 Abs. 3 WEG. Der Umlaufbeschluss ist nur wirksam, wenn er schriftlich gefasst und anschließend verkündet wird.

2. Einzelne Beschlusskompetenzen und die dafür jeweils erforderliche gesetzliche Stimmenmehrheit:

2.1. Einfache Mehrheit

Im Bereich der nachfolgend genannten Beschlusskompetenzen ist die für die Beschlussfassung erforderliche Stimmenmehrheit erreicht, wenn für den Beschlussantrag mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen abgegeben werden. Dann liegt eine einfache Mehrheit vor.

Bei der Abstimmung hat jeder Miteigentümer eine Stimme (Kopfprinzip), wenn in der Teilungserklärung nichts anderes (Wertprinzip oder Objektprinzip) vereinbart wurde.

2.1.1. Gebrauchsregelung, § 15 Abs. 2 WEG

Die WEG kann den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums durch Beschluss regeln, soweit keine Vereinbarung entgegensteht.

Beispiel für den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums:

Beschluss über die Hausordnung; für den Gebrauch des Sondereigentums: Zustimmung zur gewerblichen Vermietung einer Wohnung.

a.

Beschlusskompetenz besteht:

Art und Weise der Hundehaltung in der Wohnanlage, OLG Köln, ZMR 2009, 310; ein **generelles Verbot** der Tierhaltung ist nur durch Vereinbarung möglich, BGH NJW 2004, 937.

Vermietung von Stellplätzen an Wohnungseigentümer oder Dritte, OLG Köln, ZMR 2009, 388.

Stellplatzordnung nach dem Windhundprinzip, OLG Frankfurt a. M., NZM 2008, 812, auch wenn nicht jeder Miteigentümer immer einen Stellplatz nutzen kann, weil nicht genügend Stellplätze für alle Miteigentümer vorhanden sind. Die Grenze der Gebrauchsregelung ist erst dann überschritten, wenn ein Miteigentümer vollständig vom Gebrauch des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen ist.

Beschränkung der Stellplatzzufahrt durch Aufstellen eines abschließbaren Kippfostens ab 21:00 Uhr ist durch Mehrheitsbeschluss zulässig, OLG München, NZM 2008, 44.

Haustürschließregelung kraft Mehrheitsbeschluss im Mischobjekt ist wirksam: "Die Hauseingangstüre ..., bleibt zu den üblichen Geschäftszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr) frei zum Öffnen, indem der am Schloss befindliche Hebel so eingestellt wird, dass sich die Tür durch bloßen Druck gegen das Türblatt öffnen lässt.", OLG Frankfurt, NZM 2009, 440. Bei der Regelung des Gebrauchs hat die WEG grundsätzlich einen Ermessensspielraum, dessen Grenzen nicht überschritten sind, solange das Bemühen erkennbar ist, dass den unterschiedlichen Interessen von Wohnungs- und Gewerbenutzern ausreichend Rechnung getragen wurde.

Beschluss über den **Austausch defekter Heizkörper** in einzelnen Wohnungen, OLG München, NZM 2009, 548. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Heizkörper im Sonder- oder im Gemeinschaftseigentum stehen. Diese gehören ohnehin zum Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich im Bereich der einzelnen Wohnungen befinden. Im Übrigen gehören zu den Befugnissen der Wohnungseigentümer auch Beschlussfassungen, die den ordnungsgemäßen Gebrauch von Gemeinschafts- wie von Sondereigentum betreffen, § 15 Abs. 2 WEG.

Teilfläche eines **Sondernutzungsrechtes als Fluchtweg**, OLG Hamm, Beschluss vom 03.08.2009, 15 Wx 288/08.

b.

Keine Beschlusskompetenz besteht:

Unbeschränktes **Hausverbot gegen Besucher eines Miteigentümers** durch Eigentümerversammlung, weil es den Gebrauch des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums durch den betroffenen Miteigentümer vollständig ausschließt, BVerfG, Beschluss vom 06.10.2009, NZM 2010, 44.

2.1.2. Ordnungsgemäße Verwaltung, § 21 Abs. 3 WEG

Die WEG regelt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im Rahmen der sogenannten ordnungsgemäßen Verwaltung durch Beschlüsse. Dazu gehört die Beschlussfassung über die Durchführung einer Instandhaltungsmaßnahme, über die Aufstellung des Wirtschaftsplanes, über den Abschluss einer Gebäudehaftpflichtversicherung.

Beschluss zur **Geltendmachung von Beseitigungsansprüchen** aus dem Wohnungseigentum, z. B. gegen einen Miteigentümer wegen einer von diesem vorgenommenen baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum, OLG München, Beschluss vom 16.11.2007, NZM 2008, 87. Obwohl die Abwehransprüche den einzelnen Miteigentümern als Individualansprüche direkt zustehen, kann die WEG als Verband diese Ansprüche durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen und anschließend als Verband geltend machen, §§ 10 VI 3 WEG („gekorene Ausübungsbefugnis“, Wenzel, ZWE 2006, 462, 467).

Generelle **Ermächtigung des Verwalters zur Reparaturauftragsvergabe** bis 2.500,00 Euro im Kalenderjahr, AG Recklinghausen, NZM 2009, 521.

Eine Regelung, wonach für die Herbstzeit vom 01.09. bis zum 30.01. eines Jahres die Wohnungseigentümer nach einem festgelegten Plan zum Fegen von Laub und zur allgemeinen Reinigung der Außenanlagen der Eigentümergemeinschaft herangezogen werden („**Laubfegeplan**“), kann nicht mit Mehrheit wirksam beschlossen werden, OLG Düsseldorf, Beschluss vom 23.06.2008, 2009, 162. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss nur zur anteiligen Kostentragung herangezogen werden. Eine Pflicht zur aktiven Mitwirkung bei Vollzug von Verwaltungsentscheidungen kann den Wohnungseigentümern nur durch Vereinbarung auferlegt werden.

2.1.3. Besondere finanzielle Angelegenheiten, § 21 Abs. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können durch einfachen Mehrheitsbeschluss bestimmte Geldangelegenheiten regeln. Nach der Vorschrift können die Wohnungseigentümer Regelungen 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, § 21 Abs. 7 WEG.

Einem Mehrheitsbeschluss sind danach folgende Regelungen zugänglich:

- Einführung des Lastschriftverfahrens,
- Mehraufwandsgebühr bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren,
- Fälligkeitsbestimmungen (Verfallklausel, Vorfälligkeitsbestimmung),
- Verzugszinsen, Vertragsstrafen, Schadenspauschalen,
- Umzugskostenpauschalen,
- Fortgeltungsbeschluss für konkreten Wirtschaftsplan,

- Kosten für die Videoüberwachung im Bereich bestimmter Teileigentumseinheiten, Gottschalg, wesentliche Aspekte der beschlossenen WEG-Novelle, NZM 2007, Seite 194 ff.).

Damit können auch entgegenstehende Regelungen in der Teilungserklärung überwunden werden.

2.1.4. Modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können eine sogenannte modernisierende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums mit einfacher Mehrheit beschließen.

Die modernisierende Instandsetzung wird begrifflich abgegrenzt von der normalen Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums. Dort wird die Substanz des Gemeinschaftseigentums wieder hergestellt oder erhalten (Beispiel: ein beschädigtes Holzfenster wird gegen ein neues Holzfenster ausgetauscht). Die Wohnungseigentümer müssen aber im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nicht lediglich den früheren Zustand wieder herstellen. Vielmehr können diese über die bloße Reproduktion hinausgehen und eine modernisierende Instandsetzung durchführen (Beispiel: Austausch der beschädigten Holzfenster gegen schall- und wärmeisolierende Kunststofffenster, OLG Hamm ZMR 2007, 131).

Eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung liegt vor,

- wenn am Gemeinschaftseigentum ein Reparaturbedarf entweder bereits vorhanden oder wenigstens absehbar ist,
- wenn die Maßnahme eine aktuelle, technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt als der ursprüngliche Zustand des Gemeinschaftseigentums.

Beispiele:

Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems im Zuge der Fassadensanierung, BayObLG NJW-RR 1992, 974; komplette Erneuerung der veralteten Heizungsanlage, BayObLG NZM 2002, 75, Austausch von einfacher Verglasung durch Thermofenster (OLG Köln, WuM 1997, 455).

2.1.5. Bestellung und Abberufung des Verwalters, § 26 Abs. 1 WEG

2.1.6. Ermächtigung des Verwalters zu Aktivprozessen, § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG

Beschluss über die Bevollmächtigung des Verwalters, im Namen der WEG eine Klage bei Gericht einzureichen, zum Beispiel eine Wohngeldklage.

2.1.7. Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können dem Verwalter im Einzelfall weitere Vollmachten erteilen, zum Beispiel eine Vollmacht an den Verwalter zum Erwerb eines Wohnungseigentumsrechtes für die WEG in der eigenen Anlage, OLG Hamm, NZM 2009, 914.

2.1.8. Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft, § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können einzelnen Miteigentümern oder Dritten im Einzelfall weitere Vollmachten erteilen, zum Beispiel eine Vollmacht an einen einzelnen Miteigentümer, dass er bevollmächtigt ist, den Verwaltervertrag für die WEG zu unterschreiben.

2.1.9. Abhängigkeit der Vermögensverfügung durch den Verwalter von der Zustimmung eines Miteigentümers oder eines Dritten, § 27 Abs. 5 Satz 2 WEG

Die WEG kann den Verwalter „an die kurze Leine nehmen“ und dessen Verfügungsmacht über das WEG-Konto beschränken: der Verwalter darf ab einem Betrag von 1.000,00 Euro nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates vom WEG-Konto abheben oder überweisen.

2.1.10 Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan, § 28 Abs. 5 WEG

2.1.11. Bestellung eines Verwaltungsbeirats, § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG

2.1.12. Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters oder seines Vertreters, § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG

Im gerichtlichen Prozess ist der Verwalter der Vertreter der WEG, bei dem notwendige Zustellungen des Gerichts an die WEG erfolgen. Wenn der Verwalter abberufen wurde oder verstorben ist, muss die WEG einen Ersatzzustellungsvertreter durch Mehrheitsbeschluss benennen. Dieser wird meistens aus dem Kreis der Miteigentümer ausgewählt. Oft wird bereits vorsorglich ein Ersatzzustellungsvertreter benannt.

2.1.13. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung in der Teilungserklärung aufgehoben wird, § 12 Abs. 4 WEG. Diese muss im Grundbuch nicht unbedingt gelöscht werden. Zur Wirksamkeit der Aufhebung, auch gegenüber dem Rechtsnachfolger, genügt die Beschlussfassung. Nach Auffassung des Gesetzgebers ist der Rechtsnachfolger durch die Aufnahme des Mehrheitsbeschlusses ausreichend geschützt. Einer Löschung der Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch bedarf es nicht mehr.

2.1.14. Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten und Verwaltungskosten, § 16 Abs. 3 WEG

Bis zur Novelle des WEG war die Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten nur mit der Zustimmung aller Miteigentümer möglich. Seither ist die Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten unter bestimmten Voraussetzungen mit Mehrheitsbeschluss möglich. Damit will der Gesetzgeber erforderliche Modernisierungen der Gebäude erleichtern und den

Wohnungseigentümergeinschaften die Möglichkeit geben, die Betriebskosten abweichend vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen. Beispiel: Einbau von Wasseruhren.

a. Gesetzliche Regelung

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 566 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, sondern der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband in Rechnung gestellt werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und entweder nach diesem Verhältnis oder einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, § 16 Abs. 3 WEG.

b. Mehrheitsbeschluss

Es ist ein einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich.

c. Kosten des Gemeinschafts- und Sondereigentums und der Verwaltung

Die Wohnungseigentümer können sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 566 Abs. 1 BGB des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums und die Kosten der Verwaltung mit einem Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG neu verteilen, sofern Rechnungsadressat die WEG ist.

Durch die Aufnahme der Betriebskosten des Sondereigentums und der Kosten der Verwaltung werden Abgrenzungsschwierigkeiten vermieden, z. B. bei Wasser und Abwasser, Heizung.

Es ist umstritten, welche Kosten Betriebskosten im Sinne des § 566 Abs. 1 BGB sind. § 566 Abs. 1 BGB ist eine Vorschrift aus dem Mietrecht. Dort gelten andere Grundsätze als im Wohnungseigentumsrecht. Das wird schon daran deutlich, dass im Mietrecht die Grundsteuer umlagefähig ist (§ 2 Nr. 1 BertrKV), während im Wohnungseigentumsrecht die Grundsteuer alleine beim betroffenen Eigentümer anfällt, Hügel/Elzer, zwei Jahre neues WEG, NZM 2009, 457, 462.

Kosten der Verwaltung sind das Verwalterhonorar, Auslagen für Verwaltungsmaßnahmen, Kosten für Geldverkehr, Auslagen/Vergütung für Beiräte, Kosten des Rechtsstreits nach § 18 WEG, Ersatzleistungen nach § 14 Nr. 4 WEG, Sonderhonorar Rechtsanwalt nach § 16 Abs. 8 WEG.

d. Erfassung und Verteilung der Kosten

Die neue Beschlusskompetenz lässt sich in zwei Kompetenzbereiche aufteilen: Bereich der Erfassung und der Verteilung.

e. Verteilungsmaßstab: Verbrauch oder Verursachung

Die Wohnungseigentümer können die Erfassung dieser Kosten nach Verbrauch oder Verursachung beschließen. Darüber hinaus können sie einen anderen darauf basierenden Verteilungsmaßstab beschließen.

f. Ordnungsgemäße Verwaltung

Die Beschlussfassung muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies ist gegeben, wenn die beschlossene neue Verteilung dem geordneten Zusammenleben der Gemeinschaft dient, den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht und der Gemeinschaft nützt.

g. Sachlicher Grund

Hinzu kommt nach der Ansicht der Gesetzesbegründung das Vorliegen eines sachlichen Grundes (Bundestagsdrucksache 16/887, Seite 23). Danach soll für die Abänderung der ursprünglichen Kostenregelung durch die Mehrheitsentscheidung ein besonderer sachlicher Grund für die angedachte Änderung vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer dürfen gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn sich die Verhältnisse gegenüber dem früheren Zustand in wesentlichen Punkten geändert haben oder sich die ursprüngliche Regelung - weil den tatsächlichen Verhältnissen nicht angemessen - nicht bewährt hat. Diese Begrenzung soll nach der Gesetzesbegründung im Gesetz immanent sein und müsse nicht ausdrücklich erwähnt werden.

h. Rechtsprechung

LG Nürnberg-Fürth: Beschluss über von der Teilungserklärung abweichenden Kostenverteilungsschlüssel

Das Urteil

Das Gericht hat im Urteil vom 25.03.2009 (NZM 2009, 363) festgestellt, dass eine WEG mit Mehrheitsbeschluss unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 3 WEG folgende Umlageschlüssel beschließen kann:

- bei einer Mehrhausanlage können die Kosten des laufenden Aufzugsbetriebs nach Häusern und Stockwerke differenziert werden,
- die Kosten des Breitbandkabelanschlusses können nach Einheiten umgelegt werden.

Die Hausmeister- und Hausreinigungskosten können nicht nach Einheiten umgelegt werden.

Der Sachverhalt

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hat die WEG mehrheitlich folgende Verteilungsschlüssel beschlossen:

- Breitbandkabel: gleichmäßig pro Einheit,
- Aufzugskosten: nach so genannten "Aufzugspunkten" (je höher das Stockwerk, desto mehr Punkte),
- Hausmeister- und Hausreinigungskosten: gleichmäßig pro Einheit.

Ein Miteigentümer hat gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage erhoben.

Die Entscheidungsgründe

Das Gericht hat die Klage überwiegend abgewiesen.

Bei den Breitbandkabelkosten hat das Gericht die Auffassung vertreten, dass der beschlossene Umlageschlüssel "pro Einheit" ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht ("jeder Miteigentümer kann, unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils, im selben Umfang von dem Kabelempfang profitieren.").

Bei den Aufzugskosten hat das Gericht festgestellt, dass der beschlossene Umlageschlüssel nach "Aufzugspunkten" ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Im vorliegenden Fall bestand die Mehrhausanlage aus 2 Häusern. Nur eines der beiden Häuser war mit einem Aufzug ausgestattet. Da die Eigentümer des Hauses ohne Aufzug den Aufzug des anderen Hauses für ihre Zwecke nicht nutzen konnten, ist es sachgerecht, dass die Eigentümer des Hauses ohne Aufzug keine "Aufzugspunkte" erhalten und somit nicht an den Aufzugskosten beteiligt werden. Die Eigentümer des Hauses mit Aufzug erhalten umso mehr "Aufzugspunkte", je höher sie wohnen. Bei schematischer Betrachtung nehmen die Eigentümer den Aufzug stärker in Anspruch, die größere Fahrten mit ihm durchführen.

Hinsichtlich der Hausmeister- und Hausreinigungskosten hat das Gericht der Klage stattgegeben. Diese Kosten sind keine Betriebs-, sondern Instandhaltungskosten. Da eine verbrauchs- oder nutzungsabhängige Erfassung dieser Kosten nicht in Betracht kommt, sind diese Kosten grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen umzulegen.

2.2. Einfache Mehrheit mit Zustimmung des benachteiligten Miteigentümers

2.2.1. Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG

Die WEG hat die Kompetenz, bauliche Veränderungen und Aufwendungen zu beschließen. Ein wirksamer Beschluss über eine bauliche Veränderung liegt vor, wenn der Beschlussantrag die einfache Mehrheit findet und jeder Miteigentümer zustimmt, der durch die bauliche Veränderung benachteiligt wird.

a.

Begriff der baulichen Veränderung und Aufwendung

Eine bauliche Veränderung ist die Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums in Abweichung vom Zustand bei der Entstehung oder nach Vornahme früherer zulässiger baulichen Veränderungen, Bärmann, WEG, 10. Auflage 2008, § 22, Randnummer 8. Beispiele: Wintergarten auf der Dachterrasse, Solarzellen auf dem Dach zur Warmwassererzeugung, Austausch eines Fensters gegen eine Terrassentüre.

Eine Aufwendung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG ist eine finanzielle Maßnahme, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung des WEG hinausgeht und nicht einer baulichen Veränderung dient, Bärmann, a.a.O., Rdnr. 11. Gemeint sind bislang nicht erforderliche, aber vielleicht nützliche Verwaltungsmaßnahmen, z. B.: Austausch des Handrasenmähers gegen Rasenmähertraktor, Einstellung eines hauptberuflichen Hausmeisters.

b.

Abgrenzung zu Instandhaltung/Instandsetzung

Maßnahmen der normalen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums können als Maßnahmen der laufenden Verwaltung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Dazu gehören pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen, insbesondere alle Reparaturmaßnahmen, Hügel/Elzer, das neue WEG, § 7, Rdnr. 8. Die Zustimmung eines benachteiligten Miteigentümers ist dazu nicht erforderlich.

c.

Abgrenzung zur modernisierenden Instandsetzung

Eine modernisierende Instandsetzung fällt nicht unter die bauliche Veränderung, sondern gehört ebenfalls zu den Maßnahmen der laufenden Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, § 22 Abs. 3, 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Diese kann als Maßnahme der laufenden Verwaltung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3 WEG. Die Zustimmung eines benachteiligten Miteigentümers ist dazu nicht erforderlich.

Im Einzelfall ist die Abgrenzung von modernisierender Instandsetzung und baulicher Veränderung problematisch. Im Allgemeinen kommt es darauf an, ob die Neuerung einen Bezug zu Instandhaltung oder Instandsetzung hat, ob also vorhandene Einrichtungen wegen bereits notwendiger oder absehbarer Reparaturen auf einen technisch aktuellen Stand gebracht oder durch eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung ersetzt werden.

Faustformel: Eine modernisieren Instandsetzung ist immer dann gegeben, wenn durch eine Maßnahme der tatsächliche Zustand des Gemeinschaftseigentums nicht geändert wird. Wird diese Grenze überschritten, dann ist in der Regel von einer baulichen Änderung auszugehen, Hügel/Elzer, a.a.O. § 7, Rdnr. 12.

Beispiele für eine modernisierende Instandsetzung:

Anschluss an das Kabelfernsehen (BayObLG NJW-RR 1992, 644), Umrüstung der Heizung von Öl auf Erdgas (OLG Hamm OLGZ 1982, 260), Sanierung eines Flachdaches durch Anbringung eines Pultdaches (OLG Schleswig WuM 1999, 180).

Beispiele für eine bauliche Veränderung:

Einbau eines zusätzlichen Fensters (OLG Düsseldorf NJW-RR 2001, 803), eines Dachflächenfensters (BayObLG WuM 1991, 53), Einbau eines Aufzugs (BayObLG WE 1993, 285), Anbau eines einzelnen Balkons (BayObLG WE 1995, 64), Anschaffung eines Gartenhauses (BayObLG NJW-RR 1988, 591).

d.

Mehrheitsbeschluss mit Zustimmung aller benachteiligten Miteigentümer

Ein wirksamer Beschluss über eine bauliche Veränderung liegt vor, wenn der Beschlussantrag die einfache Mehrheit findet und jeder Miteigentümer zustimmt, der durch die bauliche Veränderung benachteiligt wird.

Beide Voraussetzungen müssen nebeneinander vorliegen.

Die Zustimmung nur der benachteiligten Miteigentümer reicht für die wirksame Beschlussfassung nicht aus. Es muss daneben auch eine einfache Mehrheit für die bauliche Veränderung oder die Aufwendung gestimmt haben.

Da in der Regel alle Miteigentümer von der baulichen Veränderung oder Aufwendung benachteiligt werden, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auch alle zustimmen müssen. Nur ausnahmsweise ist die Zustimmung eines einzelnen Miteigentümers nicht erforderlich, wenn dieser nicht benachteiligt ist.

aa.

Mehrheitsbeschluss

Zunächst muss die einfache Mehrheit für den Beschlussantrag stimmen.

bb.

Zustimmung aller benachteiligten Miteigentümer

Für die Wirksamkeit eines solchen Beschlusses ist es aber darüber hinaus erforderlich, dass auch alle Miteigentümer dem Beschlussantrag zugestimmt haben, deren Rechte durch die Maßnahmen (bauliche Veränderung oder Aufwendung) über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß stellt darauf ab, dass keinem Miteigentümer bei der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums ein Nachteil erwachsen darf, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass bei einem geordneten Zusammenleben eine Beeinträchtigung der Rechte einzelner Miteigentümer unvermeidlich ist. Wenn aber die Beeinträchtigung im Einzelfall über das unvermeidliche Maß hinausgeht, dann ist der betroffene Miteigentümer benachteiligt und dann ist auch dessen Zustimmung erforderlich.

Entscheidend ist, ob den betroffenen Miteigentümern in unvermeidbarer Weise ein Nachteil, d.h. eine nach der Verkehrsanschauung objektiv gegebene und konkrete Beeinträchtigung entsteht. Es kommt nicht auf das subjektive Empfinden des beeinträchtigten Miteigentümers an, sondern ob sich dieser nach der Verkehrsanschauung in der betreffenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann, Hügel/Elzer, a.a.O. §7, Rdnr. 18.

Ist ein Miteigentümer im Einzelfall nicht nachteilig betroffen, so ist seine Zustimmung nicht erforderlich.

2.3. Doppelt qualifizierte Mehrheit mit gesetzlichem Stimmrechtsprinzip (Kopfprinzip)

2.3.1. Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG

Bis zur Novelle des WEG war die Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nur mit der Zustimmung aller Miteigenrümer im Rahmen einer Vereinbarung möglich. Entsprechende Mehrheitsbeschlüsse waren anfechtbar oder sogar nichtig. Seither ist die Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums unter bestimmten Voraussetzungen mit Mehrheitsbeschluss möglich. Damit will der Gesetzgeber erforderliche Modernisierungen der Gebäude erleichtern und den Wohnungseigentümergeinschaften die Möglichkeit geben, die Kosten baulicher Maßnahmen abweichend vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen.

a. Gesetzliche Regelung

Die Wohnungseigentümer können mit qualifizierter Mehrheit beschließen, dass die Kostenverteilung für Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums oder zur baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums oder für Aufwendungen auf das Gemeinschaftseigentum im Einzelfall von der gesetzlichen Regelung oder vom in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Verteilungsschlüssel abweicht, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder dem Nutzen der einzelnen Wohnungseigentümer entspricht, § 16 Abs.4 WEG.

b. Qualifizierter Mehrheitsbeschluss

Es ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss erforderlich. Erforderlich ist die so genannte doppelt qualifizierte Mehrheit. Notwendig ist die Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Damit knüpft die Vorschrift zunächst an das Kopfteilprinzip des § 25 Abs. 2 WEG an. Darüber hinaus ist mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip) erforderlich.

c. Einzelfallregelung

Die neue Beschlusskompetenz besteht nicht, um den Kostenverteilungsschlüssel auf Dauer zu verändern. Vielmehr muss der Gegenstand der Beschlussfassung eine Kostenverteilung im Einzelfall sein, z. B. die (einmalig anfallenden) Kosten der Sanierung eines einzelnen Balkons, AG Oldenburg, Urteil vom 19.02.2008, NZM 2008, 495.

Es ist umstritten, ob die Beschlusskompetenz auch alle zukünftig anfallenden Folgekosten einer Einzelmaßnahme umfasst, zum Beispiel die zukünftig anfallenden Folgekosten der Sanierung eines einzelnen Balkons (Beispiel: bei der Sanierung des einzelnen Balkons wurde erstmalig auch eine Balkonentwässerung geschaffen; dafür fällt zukünftig ein Wartungsaufwand an). Der Wortlaut des § 16 Abs. 4 WEG deckt eine Beschlusskompetenz auch für die Verteilung von Folgekosten nicht ab. Aus diesem Grund hält ein Teil der Literatur einen Beschluss über die Verteilung von Folgekosten mangels Beschlusskompetenz für nichtig, Schmidt, ZMR 2007, 913. Die Gegenansicht verweist auf Sinn und Zweck von § 16 Abs. 4 WEG und sieht zutreffend auch eine Beschlusskompetenz für die Verteilung der Folgekosten, Häublein, NZM 2007, 752.

Die WEG hat keine Beschlusskompetenz zur dauerhaften Verlagerung der Instandhaltungskosten für einzelne Bestandteile des Gemeinschaftseigentums (hier: Terrassenfenster/-Türen) auf einzelne Wohnungseigentümer, BGH, Urteil vom 25.09.2009, NZM 2009, 866.

d. Privilegierte Maßnahmen

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die im Gesetz oder in der Teilungserklärung vorgesehene Kostenverteilung für folgende Maßnahmen ändern:

- Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums,
- Maßnahmen zur baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums,
- Aufwendungen im Sinn des § 22 Absatz 1 WEG auf das Gemeinschaftseigentum.

e. Verteilungsmaßstab: Gebrauchs- oder Nutzungsmöglichkeit

Maßstab für den Kostenverteilungsschlüssel ist die Möglichkeit des Gebrauchs oder des Nutzens des einzelnen Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum, an dem die Maßnahme durchgeführt wird.

2.3.2. Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG

Bauliche Veränderungen bedürfen in der Regel der Zustimmung aller Miteigentümer, weil in der Regel alle Miteigentümer durch jede nicht ganz unerhebliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt werden. Da die Zustimmung aller Miteigentümer nur schwer zu erreichen ist, scheitern in der Praxis viele, auch sinnvolle Maßnahmen. Gerade bei älteren Wohnanlagen droht daher mangels Anpassung an die Erfordernisse der Zeit ein Wertverlust. Zwar können Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung mehrheitlich beschlossen werden. Da dies aber voraussetzt, dass eine Reparatur bereits notwendig oder absehbar ist, werden von der modernisierenden Instandsetzung nur ein kleiner Teil von Neuerungen, Umgestaltungen und Änderungen erfasst. Durch die Regelung des § 22 Abs. 2 WEG wird deshalb den Miteigentümern die Kompetenz eingeräumt, mit qualifizierter Mehrheit auch Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik ohne aktuellen Instandsetzungsbedarf zu beschließen, Bärmann, a.a.O., § 22, Rdnr. 327.

a.

Qualifizierter Mehrheitsbeschluss

Es ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss erforderlich. Erforderlich ist die so genannte doppelt qualifizierte Mehrheit. Notwendig ist die Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Damit knüpft die Vorschrift zunächst an das Kopfteilprinzip des § 25 Abs. 2 WEG an. Darüber hinaus ist mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip) erforderlich.

b.

Maßnahme zur Modernisierung

Eine Modernisierung entsprechend § 559 BGB liegt vor, wenn durch die Maßnahme der Gebrauchswert des Miteigentumsanteils erhöht wird, die Wohnverhältnisse verbessert werden oder die Einsparung von Energie oder Wasser erreicht wird. Dabei ist unter Gebrauch der bestimmungsgemäße Gebrauch nach Maßgabe der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung zu verstehen.

Als Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Sonder- und Gemeinschaftseigentums nachhaltig erhöhen, sind gerichtlich anerkannt zum Beispiel der Einbau von Isolierverglasung, einer Zentralheizung, Lüftungen, Kabelfernsehen, Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster (LG München I, Urteil vom 27.04.2009, ZWE 2009, 318), erstmaliger Anbau eines Balkons (AG Konstanz, Urteil vom 25.10.2007, IMR 2007, 339).

Eine Modernisierung liegt nur vor, wenn der bestimmungsgemäße Gebrauch des Miteigentumsanteils nach der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung verbessert wird.

Als Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, sind gerichtlich anerkannt zum Beispiel der Einbau eines Lifts, Schaffung von Stell- und Spielplätzen, Verbesserung von Zugängen und Treppen.

Als Maßnahmen, die die nachhaltigen Einsparungen von Energie und Wasser bewirken, sind gerichtlich anerkannt zum Beispiel das Anbringen einer Wärmedämmung oder der Einbau einer kostensparenden Energiequelle, z.B. Erdwärme.

c.

Anpassung an den Stand der Technik

Mit „Stand der Technik“ ist dabei das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung gemeint, welches das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt (Beispiel: Austausch der Einzelofenheizung gegen Zentralheizung).

d.

Umgestaltung der Anlage

Die Maßnahme darf jedoch den Charakter der Anlage nicht verändern, z. B. durch Aufstockung und Abriss von Gebäudeteilen. Keine zulässige Modernisierung liegt vor: Errichtung von Wintergärten auf Balkonflächen, Errichtung von Außenaufzügen, Einbau zusätzlicher Fenster, da Änderung der Eigenart der Wohnanlage (AG Konstanz, Urteil vom 13.03.2008, ZMR 2008, 494).

e.

Unbillige Beeinträchtigung

Wann eine Einschränkung unbillig ist, bestimmt sich immer im Vergleich zu den anderen Eigentümern und bzgl. der Kosten, z. B. wenn ein Eigentümer durch die Kosten der Maßnahme gezwungen wäre, seinen Anteil zu verkaufen.

f.

Beschluss anfechtbar oder nichtig, wenn gesetzliche Stimmenmehrheit nicht erreicht?

Unklar ist, ob ein Beschluss nur anfechtbar oder sogar nichtig ist, wenn gesetzlich vorgeschriebene Stimmenmehrheit (die doppelt qualifizierte Mehrheit) tatsächlich nicht erreicht ist, der Versammlungsleiter aber gleichwohl einen Beschluss verkündet.

Für die Nichtigkeit des Beschlusses spricht, dass nicht die erforderliche Stimmenmehrheit für den Beschlussantrag gefunden wurde, obwohl das Gesetz die doppelt qualifizierte Mehrheit vorschreibt. Ein solcher Beschluss verstößt gegen das Gesetz und ist deshalb nichtig.

Für die bloße Anfechtbarkeit des Beschlusses spricht, dass der Beschluss verkündet wurde. Auf die gesetzlich erforderliche Stimmenmehrheit kommt es dafür nicht an.

2.4. Qualifizierte Mehrheit mit gesetzlichem Stimmrechtsprinzip (Kopfprinzip)

Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 Abs. 3 WEG

Für die erforderliche Mehrheit der Stimmen zur Beschlussfassung über das Verlangen auf Veräußerung des Wohnungseigentums enthält § 18 Abs. 3 WEG eine Sonderregelung. Danach ist die absolute Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, gerechnet nach Köpfen, erforderlich. Das bedeutet, dass jeder Wohnungseigentümer unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteiles und der Anzahl seiner Miteigentumsanteile nur eine Stimme hat, BayObLG, NZM 1999, 176.

3. Beschlusskompetenzen und die dafür jeweils erforderliche vereinbarte Stimmenmehrheit

Die Wohnungseigentümer können die gesetzlichen Beschlusskompetenzen nicht durch Vereinbarung verändern, wohl aber in bestimmten Grenzen die jeweils erforderliche Stimmenmehrheit.

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Beschlusskompetenzen abschließend, Bärmann, a.a.O., § 25, Rdnr. 3. Diese bestehen ausschließlich im Bereich der Veräußerung des Sondereigentums (§12 WEG), der Gebrauchsregelungen (§ 15 WEG), der Kostenverteilung (§16 WEG), und der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§21ff. WEG). Die Wohnungseigentümer können deshalb weder zusätzliche Beschlusskompetenzen einführen, noch vereinbaren, dass Bereiche, in denen Beschlusskompetenzen gesetzlich besteht, nur noch durch Vereinbarung geregelt werden können.

Auch eine Öffnungsklausel (Vereinbarung in der Teilungserklärung, dass eine Angelegenheit durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden kann, obwohl diese Angelegenheit gesetzlich durch Vereinbarung geregelt werden müsste) schafft keine zusätzliche Beschlusskompetenz, sondern setzt diese voraus. Die Wohnungseigentümer können eine Angelegenheit nur dann durch Mehrheitsbeschluss regeln, wenn einerseits die Vereinbarung eine Öffnungsklausel vorsieht, andererseits eine gesetzliche Beschlusskompetenz für den Regelungsgegenstand besteht.

Die Wohnungseigentümer können aber im Rahmen der gesetzlichen Beschlusskompetenzen den Anwendungsbereich für Mehrheitsbeschlüsse erweitern oder einschränken. Statt der vorgesehenen einfachen Mehrheit kann auch eine qualifizierte Mehrheit für bestimmte Angelegenheiten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums vereinbart werden, Bärmann, a.a.O., § 25, Rdnr. 3.

Mangels hinreichender Bestimmtheit unwirksam ist eine Vereinbarung, nach der Beschlüsse grundsätzlich nur mit Dreiviertelmehrheit zustande kommen und lediglich in Angelegenheiten, denen keine "erhebliche Bedeutung" zukommt, die einfache Mehrheit ausreichen soll (KG NZM 1998, 520).