

WEG

WEG

BAULICHE VERÄNDERUNG
AUSSCHLIEßLICH DURCH BESCHLUSS –
WAS BEDEUTET DAS FÜR DEN
VERWALTER?

ACHTUNG

1. Stets geht es im Folgenden um eine Veränderung des **gemeinschaftlichen** Eigentums.
2. Guckt man auf die in Frage kommenden Veränderungen, gibt es heutzutage **kaum** noch bauliche Veränderungen. Gibt es sie doch einmal, sind es in der Regel Eingriffe eines einzelnen Wohnungseigentümers im individuellen Interesse zur Verbesserung/Vergrößerung des Sondereigentums. Auch diese Eingriffe sind freilich häufig solche, die eine Modernisierung darstellen.
3. Die bauliche Veränderung darf **nicht** bereits durch eine Vereinbarung erlaubt sein.
4. **Immer** ist an § 16 Abs. 6 WEG zu denken.

§ 22 ABS. 1 WEG

Bauliche Veränderungen ... können **beschlossen** ... werden, wenn jeder Wohnungseigentümer **zustimmt**, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Das Gesetz nach § 16
Orhandene Ver-
ernach-
Die
on
was einen
in dem ersten Beschluss nach § 16
Umlageschlüssel
Umlageschlüssel
nach § 22 GBO
GBO kann an
Eintragu
als verei

hätten die
klausel noch be
wie der Zustimm
der ausdrückliche
Notwendigkeit der
(→ § 5 Rn. 50 ff.) wu
Mitwirkung stets entbe
diesem Grund wird auc
entscheidungen Beschlüs
Zustimmung dinglich
Rn. 149: Tim

BEGRIFF DER BAULICHEN VERÄNDERUNG

1

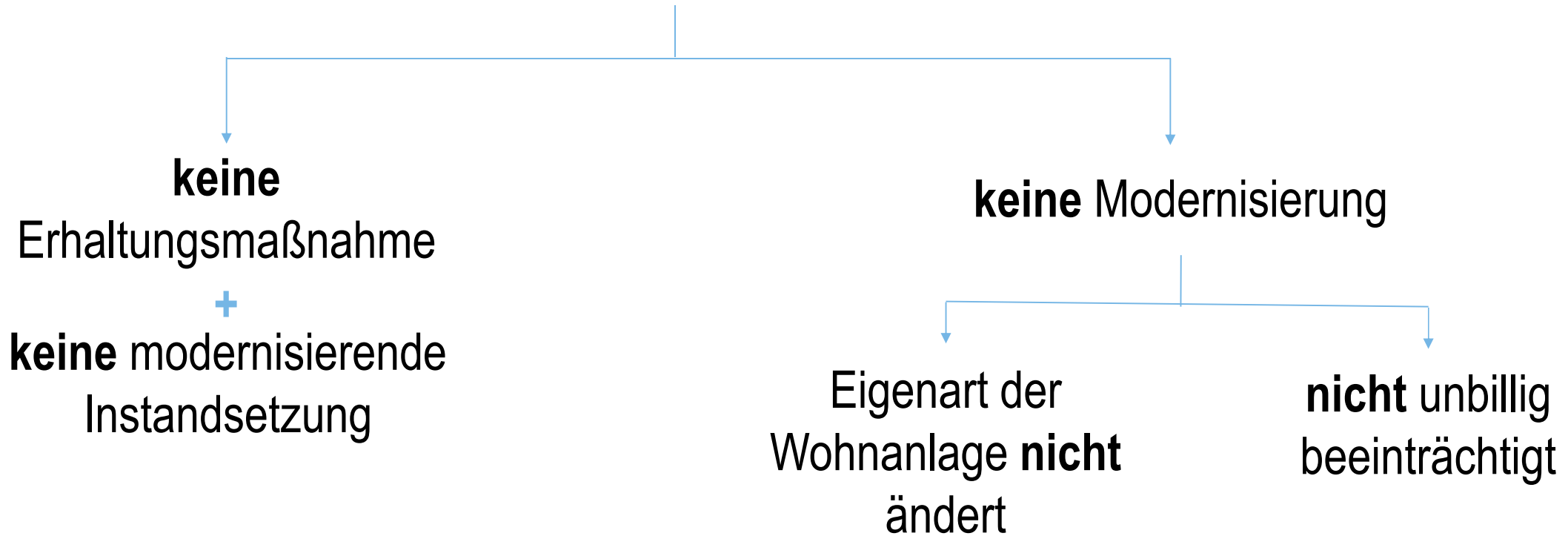
DER VERSUCH EINER DEFINITION

- Eine bauliche Veränderung ist
 - **positiv** jede Maßnahme eines Wohnungseigentümers,
 - die über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung oder modernisierende Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht,
 - das gemeinschaftliche Eigentum umgestaltet,
 - auf Dauer angelegt ist
 - sowie – nach **meiner** Ansicht – in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums eingreift;
 - **negativ** darf keine Modernisierung vorliegen (diese ist zwar auch bauliche Veränderung, unterliegt aber Besonderheiten, kann z.B. grundsätzlich nicht verlangt werden).

„HINAUSGEHT“

- **Instandsetzung und Instandhaltung**
 - Instandsetzung und Instandhaltung betreffen jeweils Mängel an der Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums oder seiner Teile.
- **modernisierende Instandsetzung**
 - Eine modernisierende Instandsetzung ist – grob gesehen – eine über die bloße Reproduktion des bisherigen Zustands hinausgehende Instandsetzung, die eine technisch bessere und/oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung zur Behebung eines Mangels darstellt.

bauliche Veränderung



UMGESTALTUNG

- Umgestaltung meint Veränderung des „Soll-Zustandes“ ggü. dem „Ist-Zustand“ oder die Schaffung neuer Einrichtungen, Anlagen oder Räume.
 - Keine Umgestaltung liegt vor, wenn die Hauswand oder Teile von ihr bloß mit Licht angestrahlt werden.
 - Ferner ist eine mit Kabelbindern an die Balkonbrüstung angebrachte Lichterkette oder die Befestigung anderer Dinge an der Fassade mittels Bändern keine bauliche Veränderung.
 - Auch die gärtnerische Gestaltung oder die Veränderung einer Gartenfläche ist nicht bauliche Veränderung, solange sie nicht mit einer gegenständlichen Veränderung des Grundstücks verbunden ist.

AUF DAUER ANGELEGT

- Maßgeblich ist das erzielte Ergebnis, nicht mit welchen Mitteln es erreicht wird.
- Ob eine Maßnahme als nur vorübergehend oder auf Dauer anzusehen ist, ist grundsätzlich eine Frage des Einzelfalls.
- Nur vorübergehende Umgestaltungen sind an §§ 13 ff. WEG zu messen und Frage ordnungsmäßigen Gebrauchs.

SUBSTANZEINGRIFF

- Eine bauliche Veränderung setzt nach **hier** vertretener Ansicht einen Eingriff in die Bausubstanz oder einen substanziellen Eingriff ins Grundstück, etwa Einbetonieren oder großflächiges, dauerhaftes Ausschachten, voraus. Nach anderen reicht die **Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks**.
- Probleme:
 - Aufstellen von Biertischen, Bänken und Schirmen, eines beweglichen Wäscheständers, eines Containers, eines Kübels, einer nicht fest und dauerhaft installierten Wäschespinnne, einer mobilen Parabolantenne;
 - die nicht dauerhafte Anbringung eine Fahne oder eines Katzennetzes an vorhandene Einrichtungen.

LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 6.7.2015, 1 S 22070/14 WEG

- Ein Wohnungseigentümer und seine Ehefrau gebrauchen auf einer Gartenfläche, an der sie ein Sondernutzungsrecht haben, eine mobile Holzterrasse (1,2 m x 2 m). Die mobile Holzterrasse wird entweder direkt am Haus oder auf dem Rasen platziert. Sie ermöglicht es den Eheleuten, Tische und Stühle an Stellen aufzustellen, die sonst aufgrund ihrer Oberflächenstruktur nicht dafür geeignet wären.
- Wohnungseigentümer K verlangt von den Eheleuten, es zu unterlassen, die mobile Holzterrasse auf der Fläche „aufzubauen und zu unterhalten“.

LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 6.7.2015, 1 S 22070/14 WEG

- Es liege zwar keine bauliche Veränderung vor. Darunter verstehe man einen
 - gegenständlichen Eingriff in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Die Eheleute machten aber vom gemeinschaftlichen Eigentum einen nachteiligen Gebrauch. Die Holzterrasse verändere optisch den Gesamteindruck des Gartens und erlaubt zudem eine intensivere Nutzung der Sondernutzungsfläche.

LG HAMBURG, URTEIL V. 27.1.2016, 318 S 5/15

- Die Wohnungseigentümer genehmigen mehrheitlich durch Beschluss sechs Familien, ein Trampolin auf einem zugewiesenen Platz im Bereich der Spielplatzfläche aufzustellen. Gegen den Beschluss geht Wohnungseigentümer K vor.
- Das Amtsgericht erklärt den Beschluss für ungültig. Zur Begründung führt es aus, die Genehmigung zur Aufstellung eines Trampolins betreffe eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG, was nicht mehrheitlich, sondern nur einstimmig hätte beschlossen werden können.

LG HAMBURG, URTEIL V. 27.1.2016, 318 S 5/15

- So sieht es auch das Landgericht.
- Eine bauliche Veränderung sei nämlich
 - die dauerhafte Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Eingriff in die Substanz **oder**
 - die Veränderung des Erscheinungsbildes des gemeinschaftlichen Eigentums ohne Substanzeingriff, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehe.

Woh-

	Rn.
.....	1
und Abrechnung	2
Sonderumlage und Ab-	2
.....	3
ichsgrundlage	4
.....	4
.....	5
.....	6

.....

c) Eigentlichen	
3. Verpflichtete und	
4. Ordnungsmäßig	
5. Zweitbeschluss	
6. Anfechtung	
a) Überblick	
b) Umfang der A	
c) Prozessuales	
6. Beitreibung	
VI. § 28 Abs. 2 WEG (Fäll	
VII. Auswirkungen auf Ausg	
VIII. Verhältnis des Wirt	
D. Die Sonderumlage	
I. Sinn und Zweck	

2

LEGITIMATION

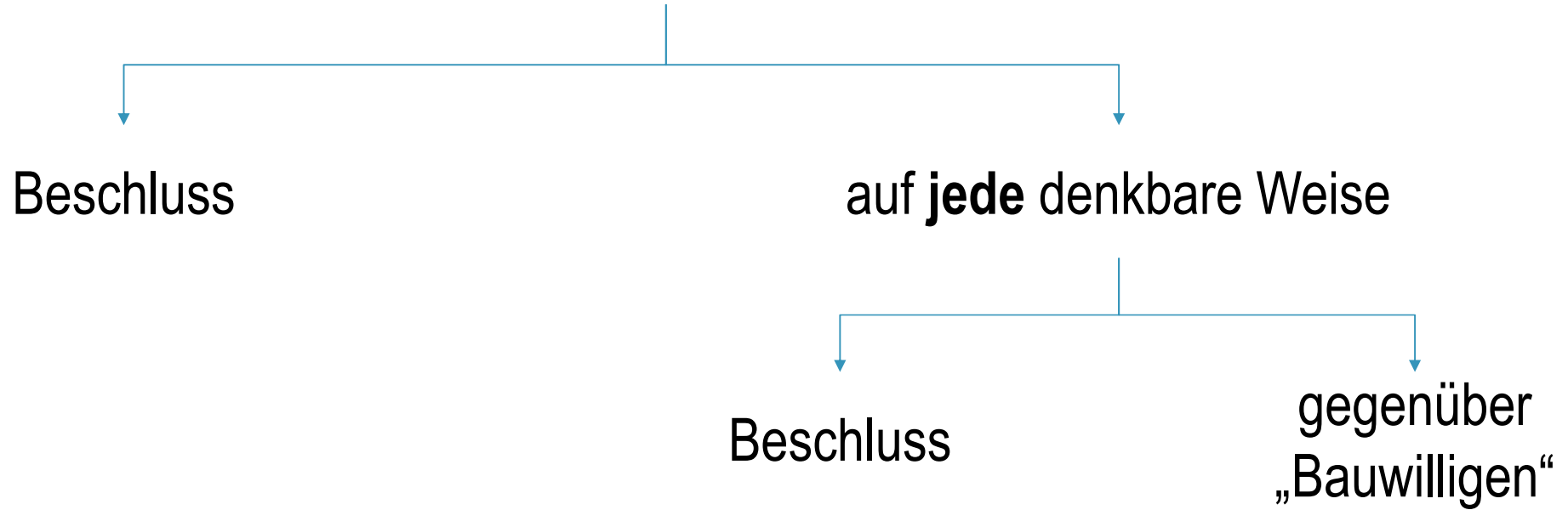
§ 22 ABS. 1 WEG

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. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

ÜBERSICHT

- **Herrschende Meinung (zurzeit sämtliche Landgerichte)**
 - Eine bauliche Veränderung muss für ihre Rechtmäßigkeit **stets** durch einen Beschluss legitimiert werden. Allein die Erteilung der nach § 22 Abs. 1 erforderlichen Zustimmungen außerhalb einer Beschlussfassung reicht nicht aus, um eine zu legitimieren (z.B. Hügel/Elzer, WEG, 1. Aufl. 2015, § 22 Rn. 30).
- **Minderansicht (Teile des Schrifttums):**
 - Die Zustimmung kann in **jeder** Form erfolgen (siehe etwa Jennißen/Hogenschurz, WEG, 5. Aufl. 2017, § 22 Rn. 13)
- **Bundesgerichtshof** hat die Frage bislang bewusst offen gelassen:
 - BGH, Urteil v. 7.2.2014, V ZR 25/13, Rn. 17
 - BGH, Urteil v. 21.10.2011, V ZR 265/10, Rn. 6.

Zustimmung



10 (1) Innerhalb dieses Gesetzes, soweit nicht etwas anderes aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgt, bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, soweit dies nicht durch die Gemeinschaft bestimmt ist. (2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. (3) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (4) Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Festhalten der Gemeinschaft, soweit ein Festhalten unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. (5) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abänderung oder Aufhebung dieses Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums eingetragen sind. (6) Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtlicher Streit gemäß § 43 bedürfen zu einem Streit ein gemeinschaftliches Wohn...

Ver...
den un...
mögen entsta...
Rechtsverhältnis...
wie die eingenommenen Gelder. (4) V...
nungseigentumsrechte in einer Per...
mögen auf den Eigentümer des Grun...
(8) Jeder Wohnungseigentümer hat...
Verhältnis seines Miteigentumsante...
bindlichkeiten der Gemeinschaft...
während dieses Zeitraums fällig...
nach Veräußerung des Wohnung...
gesetzbuches entsprechend anzuv...
Gläubiger neben den in seiner...
Gemeinschaft zustehenden Ein...
machen, nicht aber seine Ein...
der Gemeinschaft ist § 770 des Bü...
rechenbarkeit. (4) Die Haftung ei...
anzuwenden. (4) Die Haftung ei...
Gemeinschaft wegen nicht...
nach Satz 1.

3.1

INFORMATIONEN

INFORMATIONSMANAGEMENT

- Der Verwalter sollte auf **Nachfrage** in der Lage sein,
 - den Wohnungseigentümern den Begriff der baulichen Veränderung wenigstens zu skizzieren.
- Der Verwalter sollte auf **Nachfrage** in der Lage sein,
 - darzustellen, ob eine bauliche Veränderung von den Wohnungseigentümern durch Beschluss genehmigt werden muss.
- Der Verwalter sollte auf Nachfrage in der Lage sein,
 - die zu erreichende Beschlussmehrheit zu nennen.

10 (1) Innerhalb dieses Gesetzes, soweit nicht etwas anderes aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgt, bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, soweit dies nicht durch die Vorschriften dieses Gesetzes abweichend bestimmt ist. (2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes, soweit dies nicht durch die Vorschriften dieses Gesetzes abweichend bestimmt ist. (3) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (5) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (6) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (7) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (8) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (9) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist. (10) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus dem Gesetz abweichend bestimmt ist.

Ver...
den un...
mögen entsta...
Rechtsverhältnis...
wie die eingenommenen Gelder. (4) V...
nungseigentumsrechte in einer Per...
mögen auf den Eigentümer des Grund...
(8) Jeder Wohnungseigentümer hat...
Verhältnis seines Miteigentumsanteils...
bindlichkeiten der Gemeinschaft zu...
während dieses Zeitraums fällig...
nach Veräußerung des Wohnung...
gesetzbuches entsprechend anzuz...
Gläubiger neben den in seiner...
Gemeinschaft zustehenden Ein...
machen, nicht aber seine Ein...
der Gemeinschaft ist. (3) Für die E...
rechenbarkeit ist § 770 des Bü...
anzuwenden. (4) Die Haftung ei...
Gemeinschaft...
nach Satz 1...

3.2

VERSAMMLUNG

GRUNDÜBERLEGUNG

- Jede **Zustimmung** zu oder **Genehmigung** einer baulichen Veränderung bedarf eines Beschlusses. Beschlüsse werden in einer Versammlung gefasst. Allerdings kommen auch schriftliche Beschlüsse in Betracht.
- Im Einzelfall – oder in der Regel? wie lange muss ein Wohnungseigentümer auf eine **Zustimmung** oder **Genehmigung** warten? – wird nur eine außerordentliche Versammlung den Bedürfnissen eines bauwilligen Wohnungseigentümer gerecht.

VORBEREITUNG DER VERSAMMLUNG I

- Begehrt ein Wohnungseigentümer **Zustimmung** zu oder **Genehmigung** einer baulichen Veränderung, sollte der Verwalter die geplante Maßnahme am besten in einen Beschlussantrag „gießen“ und bereits mit der Einladung zur Versammlung versenden. Der Beschlussantrag muss bestimmt genug sein.
- Ferner sollten **erläuternde** Bauunterlagen (Angebote, Baugenehmigung, Baupläne, Lichtbilder usw.) mitversendet werden oder es sollte ein Hinweis gegeben werden, wann entsprechende Bauunterlagen im Büro des Verwalters eingesehen werden können (dazu müssen sie natürlich beim Verwalter vorliegen).
- Ferner ist möglich, die Bauunterlagen in einem **geschützten** Bereich im Internet zu hinterlegen.

MUSTER: ZUSTIMMUNG

Die Wohnungseigentümer stimmen zu, dass Wohnungseigentümer ___ auf der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenfläche, und zwar genau ___ (genaue Beschreibung), ein Gartenhaus errichtet, wie es dem Angebot der X-GmbH ___ vom ___ entnommen werden kann.

Auf dieses Angebot wird Bezug genommen. Abweichungen, auch geringe, von den dortigen Angaben sind nicht zulässig.

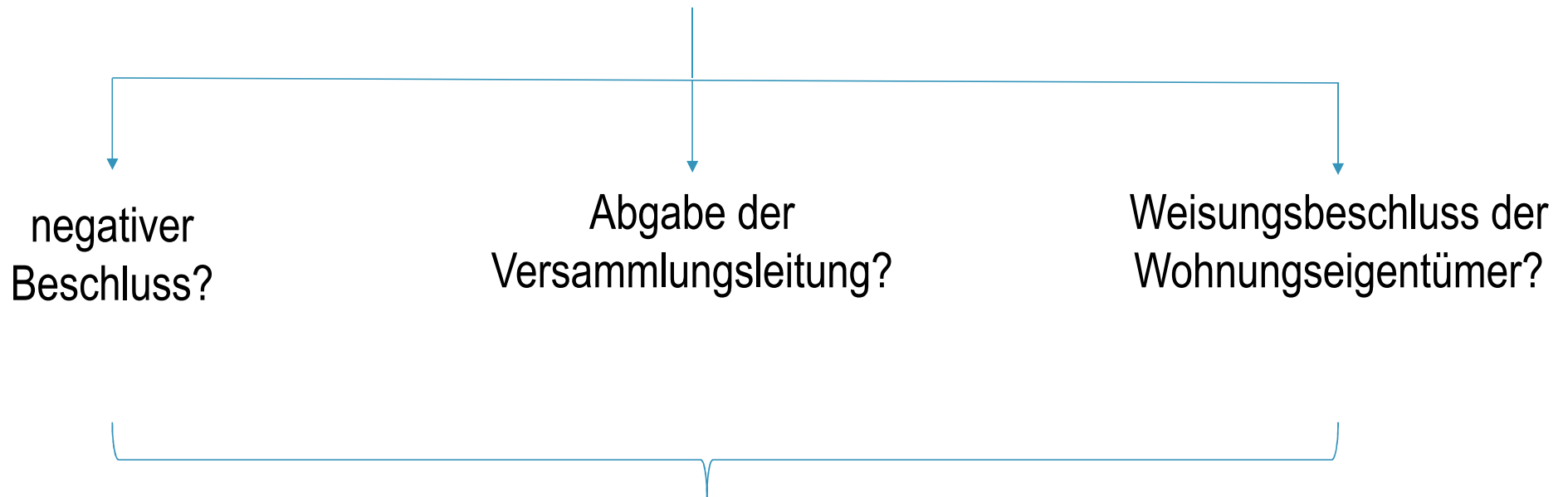
VORBEREITUNG DER VERSAMMLUNG II

- Der Verwalter sollte sich klar werden, welche Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung **nachteilig** betroffen sind.
- Ferner sollte er sich klar werden, wie er sich **verhalten** will, sollte der Beschlussantrag die erforderliche Mehrheit nicht erreichen. Ist der Verwalter bereit, einen positiven Beschluss festzustellen und zu verkünden, wenn die erforderliche Mehrheit nicht erreicht ist?

PFLICHTVERLETZUNG DES VERWALTERS

- **LG Bamberg, Beschluss vom 16.4.2015, 11 T 8/15 WEG:** Der Versammlungsvorsitzende darf einen positiven Beschluss nur verkünden, wenn die für den Beschluss erforderliche Stimmenmehrheit erreicht ist. Die Verkündung eines positiven Beschlusses (im Fall: § 22 Abs. 1 WEG) trotz Fehlens der erforderlichen Mehrheit kann ohne weiteres die Kostenfolge des § 49 Abs. 2 WEG auslösen.
- **Bärmann/Roth § 49 Rn. 34:** Die Annahme einer (grob) pflichtwidrigen Veranlassung kommt in Betracht bei Fehlern der Beschlussfeststellung, wie z.B. Verkündung eines positiven Beschlusses trotz klaren Fehlens der erforderlichen Mehrheit.
- **Hügel/Elzer § 49 Rn. 21:** Fehlen Zustimmungen nach § 22 Abs. 1 WEG und hat das der Verwalter erkannt (Verschulden), haftet er nach § 49 Abs. 2 WEG. § 22 Abs. 1 WEG verlangt mit der Notwendigkeit der „Zustimmung“ der Beeinträchtigten ein besonderes Quorum, das erreicht werden muss. Ist dieses Quorum nicht erreicht, handelt es sich um einen formellen, nicht materiellen Beschlussmangel.

Verkündung bei fehlenden Zustimmungen



Was gilt bei Enthaltungen? Was gilt bei bedingten Zustimmungen?

Kostenvertrag
§ 16 Abs. 4 WEG

VORBEREITUNG DER VERSAMMLUNG III

- Dem Verwalter soll klar sein, dass er wegen § 16 Abs. 6 Satz 1 Hs. 2 WEG („er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen“) sichern muss, **welcher** Wohnungseigentümer **wie** abgestimmt haben.
- Ggf. ist ein Kostenvertrag vorzubereiten.
- Ggf. ist ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG vorzubereiten.

DURCHFÜHRUNG DER VERSAMMLUNG

1. Aufruf des entsprechenden Tagesordnungspunktes.
2. Information der Wohnungseigentümer über bauliche Veränderung und die zu erreichende Beschlussmehrheit.
3. Information, wie sich der Verwalter als Versammlungsleiter zu verhalten gedenkt.
4. Diskussion des Beschlussantrages.
5. Abstimmung der Wohnungseigentümer. Sicherung, wer wie abgestimmt hat.
6. Feststellung und Verkündung, gegebenenfalls eines negativen Beschlusses.

NACHBEREITUNG DER VERSAMMLUNG

- Niederschrift als Ort nachzuweisen, dass der Verwalter seine Pflichten im Zusammenhang mit seinem Informationsmanagement erfüllt hat. Verbindung der Beschluss-Anlagen mit Niederschrift.
- Führung der Beschluss-Sammlung, auch Sammlung der Beschluss-Anlagen, gegebenenfalls in Anlage zur Beschluss-Sammlung.

10 (1) Innere Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander be-
dieses Gesetzes, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich
gemeinschaftlichen Eigentums
weit nicht etwas anderes ausdrücklich
(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander be-
stimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses
Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschrif-
ten des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die
Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes
abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes aus-
drücklich bestimmt ist. Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom
Gesetz abweichende Vereinbarung über die Anpassung einer Verein-
barung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung
aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Um-
stände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der
anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.
(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Ver-
hältnis untereinander in Ergänzung oder Abänderung oder Aufhebung
von diesem Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung
solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines
Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums
eingetragen sind.
Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gericht-
licher Streit gemäß § 43 bedürfen zu

Ver-
ten un-
mögen entsta-
Rechtsverhältnis
wie die einge-
mögen auf den
(8) Jeder Wohnungseigentümer hat
Verhältnis seines Miteigentumsanteils
bindlichkeiten der Gemeinschaft
während seiner Zugehörigkeit zu
nach Veräußerung des Wohnung
gesetzbuches entsprechend anzuv
Gläubiger neben den in seiner
Gemeinschaft zustehenden Ein
machen, nicht aber seine Ein
der Gemeinschaft. Für die E
rechenbarkeit ist § 770 des Bü
anzuwenden. Die Haftung ei
Gemeinschaft wegen nicht
nach Satz 1.

3.3

SCHRIFTLICHE BESCHLÜSSE

ÜBERBLICK

- Dass einer baulichen Veränderung durch schriftlichen Beschluss zugestimmt oder sie genehmigt wird, ist nach h.M. nur festzustellen oder zu verkünden, wenn alle Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zugestimmt haben.
- Liegt es ausnahmsweise so, ist darauf zu achten, dass der Beschluss angemessen verkündet wird.

10 (1) Innere Verhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander be-
dieses Gesetzes, soweit nicht etwas anderes aus dem Inhalt des Gesetzes
gemeinschaftlichen Eigentums.
(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander be-
stimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses
Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschrif-
ten des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die
Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes
abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes aus-
drücklich bestimmt ist. Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom
Gesetz abweichende Vereinbarung treffen, soweit nicht etwas anderes aus-
aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Um-
stände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der
anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.
(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Ver-
hältnis untereinander in Ergänzung oder Abänderung oder Aufhebung
von diesem Gesetzes regeln, sowie die Abänderung oder Aufhebung
solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines
Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums
eingetragen sind.
Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gericht-
licher Streit gemäß § 43 bedürfen zu

Ver-
ten un-
mögen entsta-
Rechtsverhältnis
wie die eingenommenen Gelder. V
nungseigentumsrechte in einer Per
mögen auf den Eigentümer des Grun
(8) Jeder Wohnungseigentümer h
Verhältnis seines Miteigentumsante
bindlichkeiten der Gemeinschaft
während seiner Zugehörigkeit zu
nach Veräußerung des Wohnung
Gesetzbuches entsprechend anzuv
Gläubiger neben den in seiner
Gemeinschaft zustehenden Ein
machen, nicht aber seine Ein
der Gemeinschaft. Für die E
rechenbarkeit ist § 770 des Bü
anzuwenden. Die Haftung ei
Gemeinschaften nach Satz 1

VERWALTER STELLT BAULICHE VERÄNDERUNG OHNE BESCHLUSS FEST

3.4

ANGELEHNT AN LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 6.7.2015, 1 S 22070/14 WEG

- Wohnungseigentümer M und seine Ehefrau F lassen auf einer Gartenfläche, an der sie ein Sondernutzungsrecht haben, ein Gerätehaus (1,3 m x 1,8 m x 2,05 m) errichten.
- Verwalter V stellt bei seiner Begehung der Wohnungseigentumsanlage das Gerätehaus fest.
- Die Eheleute „verteidigen“ sich mit der streitigen Behauptung, die anderen Wohnungseigentümer hätten der Errichtung des Gartenhauses mündlich zugestimmt.

LG MÜNCHEN I, URTEIL V. 6.7.2015, 1 S 22070/14 WEG

- Die erforderliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer läge nicht vor. Die Zustimmung müsse durch positive Stimmabgabe zu einem Beschlussantrag abgegeben werden. Eine isolierte Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer außerhalb eines Beschlussverfahrens sei grundsätzlich bedeutungslos.
- Unter außergewöhnlichen Umständen könne zwar in Betracht kommen, dass sich der Wohnungseigentümer, der außerhalb der Versammlung einer nachteiligen baulichen Veränderung zugestimmt habe, den Missbrauchseinwand widersprüchlichen Verhaltens nach § 242 BGB entgegenhalten lassen müsse. Solche besonderen Umstände seien aber nicht ersichtlich.

FOLGERUNGEN I

- **BGH, Urteil vom 4.7.2014, V ZR 183/13:** Das Wissen des Verwalters kann den einzelnen Wohnungseigentümern als eigene Kenntnis nur zugerechnet werden,
 - wenn es sich um gemeinschaftsbezogene Ansprüche im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG handelt oder
 - wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Ansprüche der Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG an sich gezogen hat.
- Ist das richtig?

FOLGERUNGEN II

- Abmahnung des Bauherrn durch Verwalter + Hinweis, dass es nach herrschender Meinung zurzeit der Zustimmung/Genehmigung durch Beschluss bedarf.

MUSTER: ABMAHNUNG DES „BAUHERRN“.

Sehr geehrter Herr _____,

nach herrschender Meinung ist eine bauliche Veränderung, selbst eine, auf die Sie einen Anspruch haben sollten, nur rechtmäßig, wenn die Wohnungseigentümer der bauliche Veränderung durch Beschluss zugestimmt haben. Ich fordere Sie daher auf, das _____ bis zum _____ zu entfernen.

Alternativ wäre es möglich, die bauliche Veränderung zu genehmigen. Sollten Sie eine Genehmigung anstreben, bitte ich Sie mir bis zum _____ alle Unterlagen, die im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung stehen, insbesondere die _____ bis zum _____ zur Verfügung stellen. Ich werde dann für die nächste Versammlung (alternativ: durch schriftlichen Beschluss) einen Genehmigungsbeschluss vorbereiten. Ich weise darauf hin, dass die bauliche Veränderung bis zu einer etwaigen Genehmigung rechtswidrig bleibt.

FOLGERUNGEN III

- Klärung des weiteren Tuns:
 - **Information der Wohnungseigentümer**, dass es eine bauliche Veränderung gibt. Spätestens mit Ladung zur Versammlung.
 - Vorbereitung eines Beschlussantrages, mit der die bauliche Veränderung **genehmigt** wird. Dabei sind die „Eckdaten“ einzuhalten, die auch für eine Zustimmung gelten. Vor allem muss der Beschluss „bestimmt“ sein.
 - Vorbereitung eines Beschlussantrages zur **Fristsetzung für Entfernung** der baulichen Veränderung.
 - Vorbereitung eines Beschlussantrages zur **Vergemeinschaftung**.

FOLGERUNGEN IV

- Ladung zu Versammlung
- Versammlung
- Abarbeitung der Punkte
 - Soweit gewünscht, Beschluss über bauliche Veränderung.
 - Soweit gewünscht, Abmahnung des „Bauherrn“.
 - Soweit gewünscht, Vergemeinschaftung.

MUSTER: FRISTSETZUNG

Wohnungseigentümer B wird aufgefordert, ____ (genaue Beschreibung) bis zum ____ (Datum) zu entfernen. Sollte B dieser Aufforderung nicht nachkommen, muss er damit rechnen, dass ihn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Beseitigung in Anspruch nehmen wird.

MUSTER: VERGEMEINSCHAFTUNG

Die Wohnungseigentümer weisen den Anspruch, von Wohnungseigentümer ____ Entfernung des ____ [genaue Beschreibung] zu verlangen, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Der Verwalter ist ermächtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit außergerichtlich und gerichtlich in erster und zweiter Instanz zu vertreten und zur Anspruchsdurchsetzung Rechtsanwalt ____ [Name, Adresse] zu beauftragen. Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Enthaltungen: _____

Der Versammlungsleiter verkündet folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss, ____ (Inhalt), wurde angenommen/abgelehnt.

Hügel / Elzet

Wohnungseigentums
gesetz

DANKE FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT |