



10. Cornelia Hopf Immobilienseminar

Wenn der Nachbar im Baumarkt war...

Aktuelles zu baulichen Veränderungen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bauliche Veränderungen

Das Katzennetz

Wohnungseigentümer W hängt im Bereich es zu seiner Wohnung gehörenden Balkons ein sog. Katzennetz auf, das „Muschi“ von weiteren luftakrobatischen Versuchen abhalten soll und welches an das Balkongeländer angebunden wird.

Wohnungseigentümer Q verlangt von W die sofortige Beseitigung des Netzes.

Bauliche Veränderungen

§ 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.

Bauliche Veränderungen

BayObLG v. 3.4.2003 – 2Z BR 38/03, ZWE 2003, 302

Für die Beurteilung der Frage, ob eine bauliche Veränderung im Bereich des Gemeinschaftseigentums vorliegt, kommt es nicht darauf an, ob ein Eingriff in die Bausubstanz vorgenommen wird.

Es kommt darauf an, ob ein Wohnungseigentümer hierdurch über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wird.

Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob der optische Gesamteindruck der Anlage verändert wird (was das Gericht hier annahm!).

Bauliche Veränderungen

Mein Freund, der Baum ist tot...

Wohnungseigentümer W (Erdgeschoss) beantragt, die ihn schon lange störende alte Fichte auf dem Grundstück fällen zu lassen.

Eigentümer Q (Dachgeschoss) stört die Fichte überhaupt nicht; zudem sei der Baum gesund.

Die Eigentümerversammlung beschließt die Entfernung der Fichte mit 95 JA-Stimmen, 2 NEIN-Stimmen und 20 Enthaltungen.

Bauliche Veränderungen

OLG München v. 5.4.2006 - 32 Wx 004/06, ZMR 2006, 799

Für die Beurteilung der Frage, ob eine bauliche Veränderung im Bereich des Gemeinschaftseigentums durch Entfernung einer Bepflanzung vorliegt, kommt es darauf an, ob diese für den Gesamteindruck der gärtnerischen Gestaltung der Wohnanlage prägend ist.

Die Entfernung kranker, umsturzgefährdeter oder das Gemeinschaftseigentum schädigender Bäume ist eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung.

Bauliche Veränderungen

Farbexperimente

Die Eigentümer beschließen wegen bestehenden Instandsetzungsbedarfs mehrheitlich den Neuanstrich der Fassade unter Zugrundelegung eines modernen „Farbkonzepts“. Bisher vermittelte die Fassadengestaltung ein einheitliches und neutrales Erscheinungsbild. Im Zuge der Neugestaltung sollten nun „orangerote Akzentstreifen“ entlang der Balkone das Erscheinungsbild der Anlage moderner und abwechslungsreicher gestalten.

Eigentümer Q erhebt hiergegen Anfechtungsklage.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 14.12.2012 – V ZR 224/11, ZMR 2013, 292

Mit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 2 WEG besteht das gesetzgeberische Anliegen darin, den Wohnungseigentümern unabhängig vom Bestehen eines Reparaturbedarfs in gebotener großzügiger Handhabung des Modernisierungsbegriffs des § 559 Abs. 1 BGB die Befugnis einzuräumen, mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung durch Anpassung der Wohnanlage an die „Erfordernisse der Zeit“ entgegenzuwirken.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 14.12.2012 – V ZR 224/11, ZMR 2013, 292

Danach kann im Grundsatz auch eine optische Veränderung eine Gebrauchswerterhöhung bewirken, da die Wohnungseigentümer mit qualifizierter Mehrheit beschließen können, veraltete durch zeitgemäße Materialien zu ersetzen und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage ansprechender zu gestalten.

Bauliche Veränderungen

**LG München I v. 20.9.2012 - 36 S 1982/12, ZMR 2013, 137
AG Düsseldorf v. 21.10.2015 - 291a C 53/15, n. v.**

Die beschlossene Maßnahme stellt weder eine Maßnahme der Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2), noch eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Abs. 3) dar, da es ausgereicht hätte, die Fassade schlicht in der alten Farbe neu anzustreichen.

Mit der optischen Umgestaltung des Gesamteindrucks der Anlage auch ohne Substanzeingriff liegt daher eine bauliche Veränderung vor. Zwar ist nicht automatisch jede Veränderung des optischen Gesamteindrucks einer Wohnanlage als nachteilig einzustufen.

Wegen der besonderen Auffälligkeit und Abweichung von der bisherigen Farbgestaltung wird indes gleichwohl in solchen Fällen eine Nachteilswirkung angenommen.

Bauliche Veränderungen

Trautes Heim, Glück allein

Eigentümer A und Eigentümerin B, deren Wohnungen übereinander liegen, kommen sich menschlich näher und gründen einen gemeinsamen Haushalt.

Um nicht ständig den Umweg über das Treppenhaus machen zu müssen um von der einen in die andere Wohnung zu gelangen, beauftragen Sie ein Fachunternehmen mit dem Durchbruch der Zwischendecke und bauen eine Wendeltreppe ein.

Die übrigen Eigentümer wurden nicht gefragt.

Bauliche Veränderungen

BGH v. 21.12.2000 – V ZB 45/00, ZMR 2001, 289

**Bauliche Maßnahmen im Inneren des Sonder-
eigentums, die von außen nicht optisch wahr-
nehmbar sind und nach den anerkannten Re-
geln der Technik ausgeführt werden, stellen
nicht schon alleine deshalb eine bauliche stö-
rende Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar.
In diesem Fall ist eine Zustimmung der übrigen
Wohnungseigentümer nicht erforderlich.**

Bauliche Veränderungen

BGH v. 21.12.2000 – V ZB 45/00, ZMR 2001, 289

Wird durch die baulichen Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums indes in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen (z.B. Durchbruch einer tragenden Wand), so ist ein nicht hinnehmbarer Nachteil allerdings erst dann ausgeschlossen, wenn kein wesentlicher Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums erfolgt, insbesondere keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen worden ist.

Bauliche Veränderungen

Parkett versus Flokati

Eigentümer E erwirbt eine Wohnung in der WEG-Anlage „Ruhe sanft“ und verlegt dort alsbald anstelle des vorhandenen Teppichbodens Parkett. S, Eigentümer der darunter gelegenen Wohnung, beklagt erhebliche Trittschallbelästigungen. Das Objekt wurde Anfang der Siebzigerjahre errichtet; die Baubeschreibung sieht die Ausstattung der Wohnungen mit Teppichboden vor. Es handelt sich um eine reine Wohnanlage in besonders ruhiger Lage und überwiegend älteren Bewohnern.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 27.2.2015 – V ZR 73/14, ZMR 2015, 561

Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG.

Grundsätzlich sind dabei lediglich die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109 ergeben.

Da vorliegend die im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzwerte eingehalten werden, sind die Kläger durch den Wechsel des Bodenbelags nicht nachteilig betroffen.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 27.2.2015 – V ZR 73/14, ZMR 2015, 561

Ein etwa erforderliches höheres Schallschutzniveau kann sich zwar aus Vereinbarungen im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber bloß aus dem besonderen „Gepräge“ der Wohnanlage.

Dass die Baubeschreibung die Ausstattung der Wohnungen mit Teppichböden vorsah, ist dabei unerheblich, denn die Auswahl des Bodenbelags betrifft die Gestaltung des Sondereigentums.

Denn in erster Linie müssen die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bauteile den Schallschutz gewährleisten.

Bauliche Veränderungen

Der Verwalter als Vormund?

Verwalter V verkündet in der Eigentümerversammlung, dass der Beschlussantrag, dem Eigentümer E den Einbau eines Velux-Fensters zu gestatten, abgelehnt ist.

Das Abstimmungsergebnis (103 von 150 Eigentümern waren anwesend oder vertreten) lautet wie folgt: 100 x JA, 3 x Enthaltung, 0 x NEIN

Eigentümer E ist fassungslos.

Bauliche Veränderungen

§ 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.

Bauliche Veränderungen

LG Bamberg v. 16.4.2015 - 11 T 8/15, ZMR 2015, 395

LG München I, Urt. v. 27.4.2009 - 1 S 19129/08, ZMR 2009, 874

Da dem Verwalter die Pflicht obliegt, nur rechtmäßige Beschlüsse zu verkünden, darf er einen Beschluss über die Genehmigung einer störenden baulichen Veränderung nur verkünden, wenn Allstimmigkeit vorliegt.

AG Oberhausen, Urt. v. 22.12.2009 – 34 C 55/09, ZMR 2011, 76

Jennißen/Hogenschurz, WEG, 4. Aufl. 2015, § 22 Rn. 21

Aus der Verkündungspflicht des Versammlungsleiters folgt gerade kein Recht, die Verkündung eines gegebenenfalls rechtswidrigen Beschlusses zu verweigern; lediglich die Verkündung ersichtlich nichtiger oder formell rechtswidriger Beschlüsse hat zu unterbleiben.

Bauliche Veränderungen

Bierdeckel oder Beschluss?

Eigentümer E errichtet auf der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Terrasse eine Überdachung und wird von Nachbareigentümer N auf Beseitigung verklagt.

E wendet ein, dass die übrigen Wohnungseigentümer anlässlich der Einweihungsfeier auf einem Bierdeckel ihre Zustimmung erklärt hätten; zudem laute das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung, dass „die Eigentümer sich darüber einig“ seien, dass die Terrassenüberdachung in Ordnung sei.

Bauliche Veränderungen

LG München I v. 6.7.2015 - 1 S 22070/14 WEG, ZMR 2016, 61

LG Hamburg v. 16.1.2013 - 318 S 111/05, ZMR 2013, 373

Entgegen einer teilweise vertretenen Auffassung, wonach jede Form der Zustimmung zu einer baulichen Veränderung ausreichen soll, ist ein formeller Genehmigungsakt durch positive Abstimmung in einer Eigentümerversammlung notwendig.

offen gelassen in BGH v. 7.2.2014 - V ZR 25/13, ZMR 2014, 554

Bauliche Veränderungen

Schlafmütziger Verwalter?

Eigentümer Q errichtet ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer Ende 2012 ein Betonfundament für einen nachfolgend geplanten Wintergarten, den Q Anfang 2013 auch errichtet.

Umgehend verklagt Eigentümer E den Q auf Beseitigung des Wintergartens.

Q wendet Verjährung ein, da Verwalter V bereits anlässlich einer Objektbegehung Ende 2012 die Arbeiten am Fundament gesehen habe.

Bauliche Veränderungen

§ 1004 Abs. 1 BGB

Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 28.1.2011 - V ZR 141/10, ZMR 2011, 460

Der Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung gem. § 1004 BGB unterliegt der 3-jährigen Regelverjährungsfrist des § 195 BGB.

§ 199 Abs. 1 BGB

Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

- 1. der Anspruch entstanden ist und**
- 2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste.**

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 4.7.2014 - V ZR 183/13, ZMR 2014, 996

Da die einzelnen Wohnungseigentümer nicht verpflichtet sind, das Gemeinschaftseigentum regelmäßig auf Beeinträchtigungen zu untersuchen, müssen sie sich eine eventuelle Kenntnis anderer Eigentümer nicht zurechnen lassen.

Gem. § 166 Abs. 1 BGB müssen sich die Wohnungseigentümer aber die Kenntnis des Verwalters zurechnen lassen, wenn dieser mit der Pflichtenwahrnehmung diesbezüglich in eigener Verantwortung betraut war.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 4.7.2014 - V ZR 183/13, ZMR 2014, 996
OLG Braunschweig, Urt. v. 8.2.2010 - 3 W 1/10, ZMR 2010, 626

Der Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung folgt gem. § 1004 BGB aus dem Eigentum und steht somit nur den Wohnungseigentümern als individuelles Recht zu, weshalb eine diesbezügliche Anspruchsgeltendmachung nicht zum Aufgabenkreis des Verwalters gehört.

Daher kann eine Wissenszurechnung nicht erfolgen. Die (spätere) beschlussweise Vergemeinschaftung der Ansprüche gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG wirkt auch nicht auf den Zeitpunkt zurück, zu dem der Verwalter Kenntnis erlangte.

Bauliche Veränderungen

Der gestörte Eigentümer

Eigentümer E hat am Balkon seiner Wohnung ohne Genehmigung eine Überdachung angebracht.

Eigentümer Q verlangt nun von der Eigentümerversammlung, dass diese beschließen möge, gemeinschaftlich gegen den E wegen der Entfernung der Überdachung vorzugehen.

Die Eigentümerversammlung kommt dem Wunsch des Q, da die Überdachung tatsächlich störend ist, nach.

Bauliche Veränderungen

§ 1004 Abs. 1 BGB

Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 17.12.2010 - V ZR 125/10, NZM 2011, 807

Bei der Bestimmung des § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 2 WEG handelt es sich um eine Kompetenznorm, die es der Wohnungseigentümergeinschaft gestattet, Individualrechte zur Ausübung an sich zu ziehen.

Zu den sonstigen Rechten der Wohnungseigentümer, die als gemeinschaftlich geltend zu machend anzusehen sind, gehören Abwehransprüche nach §§ 1004, 1011 BGB in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, da sämtliche Wohnungseigentümer untereinander zur Mitwirkung bei der ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet sind.

Bauliche Veränderungen

Weg mit dem Erker

Die Eigentümergeinschaft verklagt den Eigentümer K auf Beseitigung eines seinerzeit als Sonderwunsch durch den Bauträger anlässlich der Errichtung der WEG-Anlage (1983) errichteten Erkers.

Bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 14.11.2014 – V ZR 118/13, ZMR 2015, 320

Als bloßer Zustandsstörer K ist nicht zur Beseitigung verpflichtet.

Er ist nämlich weder Handlungsstörer, noch liegt eine bauliche Veränderung vor, wenn der Bau-träger das Objekt von vornherein abweichend von den Bauplänen errichtet.

Dass der Erwerber den Bau-träger zur abweichenden Bauausführung veranlasste, macht ihn nicht zum Handlungsstörer.

Bauliche Veränderungen

Weg mit dem Stinkegrill

Die Eigentümergemeinschaft verklagt den Eigentümer K auf Beseitigung eines ohne Genehmigung auf der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksfläche errichteten Grills.

K wendet ein, dass nicht er, sondern der zuvor die Wohnung selbst nutzende Eigentümer den Grill errichtete, bevor der K von diesem gutgläubig die Eigentumswohnung nebst Sondernutzungsrecht erwarb.

Bauliche Veränderungen

BGH, Beschl. v. 4.3.2010 – V ZB 130/09, ZMR 2010, 622

Der bloße Zustandsstörer K ist allerdings insoweit als Handlungsstörer anzusehen, dass er durch eigenes aktives Handeln (durch Inbetriebnahme des Grills) selbst stört und ist insoweit zur Unterlassung auch selbst verpflichtet.

BGH, Urt. v. 10.7.2015 - V ZR 169/14, ZMR 2015, 947

BGH, Urt. v. 8.5.2015 - V ZR 178/15, ZMR 2015, 731

BGH, Urt. v. 25.3.2010 - V ZR 159/09, IMR 2010, 385

Auf Unterlassung gerichtete Ansprüche unterliegen dabei nicht der Verjährung, können im Ausnahmefall aber verwirkt sein.

Bauliche Veränderungen

Der Gartenzweig im Wohnungseigentum

Eigentümer E stellt auf dem Dach seiner Garage einen ca. 50 cm hohen Gartenzweig auf, der eine rote Zipfelmütze und einen rosafarbenen Mantel trägt, den der Gartenzweig indes in exhibitionistischer Pose mit beiden Händen geöffnet hält. Man sieht sehr deutlich, dass der Gartenzweig unter dem Mantel unbekleidet ist.

Nachbar N verlangt die umgehende Entfernung des Gartenzweigs.

E vertritt die Auffassung, dass das Aufstellen von Gartenzweigen in Deutschland üblich ist.

Bauliche Veränderungen

AG Essen-Borbeck v. 30.12.1999 - 19 III 35/99, NJW-RR 2000, 461

Das Aufstellung von Gartenzwergen stellt zwar in Deutschland immer noch eine weit verbreitete Form der Grundstücksgestaltung dar, allerdings stellt der Aufstellungsort auf dem Garagendach dort eine neuartige Form eines Ziergegenstands dar.

Da der Aufstellungsort auf dem Garagendach untypisch ist, liegt eine nachteilige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vor.

**Vertrauen Sie
einfach dem
Juristen!**

