

Erhaltung und bauliche Veränderung

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Erhaltung und bauliche Veränderung

Das neue Recht kennt nur noch zwei Begriffe:

- Erhaltung statt Instandsetzung:

Neues Gesetz spricht von „Erhaltung“ (§ 19 Abs. 2 Nr.2 WEG)

Erhaltung ist die Herbeiführung oder Beibehaltung des Sollzustandes

Bauliche Veränderung (§ 20 WEG) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehen

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was gilt nun für die Erhaltung?

Erhaltung ist gem. § WEG § 13 Abs. WEG § 13 Absatz 2 der Oberbegriff für Instandhaltung und Instandsetzung.

Zwischen Instandsetzung und Instandhaltung besteht kein praktischer Unterschied, außer in der Teilungserklärung wird (wegen der Kostenverteilung) ein Unterschied gemacht.

Erhaltung betrifft das Gemeinschaftseigentum

Erhaltung und bauliche Veränderung

Welche Formen der Erhaltung gibt es:

- Instandhaltung: Maßnahmen zur Beseitigung von Abnutzungserscheinungen und zum Schutz vor drohenden Schäden (z.B. Wartungsmaßnahmen)
- Instandsetzung: Maßnahmen zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes (Reparaturen)
- Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung: Maßnahmen zur Korrektur von planwidrigen Errichtungen oder zur Beseitigung von anfänglichen Baumängeln
- was heißt das im einzelnen?

Erhaltung und bauliche Veränderung

Erstmalige ordnungsgemäße Herstellung

Es gibt keine Pflicht, ein Gebäude stets auf dem neuesten Stand zu halten. Geschuldet ist nur ein Zustand, wie er zum Zeitpunkt der Errichtung geschuldet war.

Pflicht kann sich auch aus der Teilungserklärung ergeben.

Auch wenn eine bauliche Veränderung herbeigeführt wird, muss sie doch umgesetzt werden.

Anspruch ist grundsätzlich unverjährbar -

- wird nur durch Treu und Glauben eingeschränkt, wenn die Umsetzung für die anderen Eigentümer unzumutbar ist. Das kann der Fall bei der Notwendigkeit umfassender Baumaßnahmen sein.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Instandsetzung

ist gegeben bei der Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsmäßigen Zustands („Sollzustand“)
- aber auch wenn z.B. die derzeitige Wärmedämmung funktionsuntauglich geworden ist und die Anbringung des Wärmeverbundsystems die einzige Möglichkeit zur Wiederherstellung wäre.

Die EnEV kann daneben aber auch Handlungsbedarf erzwingen. Danach sind die Vorgaben schon einzuhalten, wenn nur 10% der Bauteilfläche betroffen ist (§ 9 Abs.3 EnEV).

Jeder Eigentümer kann eine notwendige Instandsetzung verlangen. Es gilt keine Opfergrenze. Deshalb müssen sich die Eigentümer auch dann mit ihrem vorgesehenen Anteil beteiligen, wenn sie dadurch finanziell überfordert werden.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was ist mit der modernisierenden Erhaltung?

modernisierenden Erhaltung ist eine nicht unerhebliche Reparatur zu verstehen, bei der über die Behebung des Mangels hinaus das gemeinschaftliche Eigentum durch eine technische bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung verändert wird

(BeckOK BGB/Hügel, 63. Ed. 1.8.2022, WEG § 19 Rn. 21)

Was gilt: Erhaltung oder bauliche Veränderung?

Wohl Rechtslage wie vor der Gesetzesänderung

Ansonsten „Mischform“ zwischen Erhaltung und baulicher Veränderung - Unterschied bei der Kostenfolge!

Bei modernisierender Erhaltung muss sich die Maßnahme amortisieren.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Wer ist zuständig?

Grundsätzlich die Gemeinschaft,
Teilungserklärung kann die Erhaltungslast auch
den Eigentümern auferlegen,
dann muss Sondereigentümer selbst tätig
werden, manchmal Auslegungssache
(„Innenfenster“)

Nicht verwechseln mit abweichenden
Kostenverteilungen, auch das kann in TE
abweichend geregelt sein.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Vorbereitung und Planung der Maßnahme:
wegen der oft erheblichen finanziellen Folgen
muss die Maßnahme gründlich vorbereitet
werden.

Es gibt inhaltliche und formale Vorgaben

Erhaltung und bauliche Veränderung

inhaltlichen Vorgaben

Gefordert ist eine umfassende Planung:

vor Durchführung ist zwingend eine Bestandsaufnahme über den Umfang der fraglichen Schäden und deren möglichen Ursachen erforderlich

1. Besteht Instandsetzungsbedarf, insbesondere hinsichtlich des Soll-Zustandes oder im Hinblick auf die gesetzliche Vorgaben?
2. Welchen Maßnahmen sind erforderlich?
3. Welche Maßnahme kommen über die reine Instandsetzung hinaus in Betracht?
4. Welche Kosten sind mit den jeweiligen Maßnahmen verbunden?

Erhaltung und bauliche Veränderung

Die formalen Vorgaben

Sind die inhaltlichen Fragen geklärt, so ist weiter zu beachten, dass zu den jeweiligen Versammlungen ordnungsgemäß einzuladen ist.

Tagesordnungspunkt muss stichwortartig so formuliert sein, dass jeder Eigentümer sich unter der Benennung die zu beschließende Maßnahme vorstellen kann.

Darüber hinaus müssen die **wesentlichen Dokumente rechtzeitig** den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

Die Eigentümer müssen alle wichtigen Informationen vor der Versammlung vorliegen haben. Verschickt der Verwalter die Unterlagen nicht vollständig, so muss er die Informationen zumindest zusammenfassen und den Eigentümern die Informationen bereitstellen.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Die Entscheidung über die bauliche Maßnahme

Eigentümergeinschaften hat im Rahmen ihres Verwaltungshandelns einen großen Spielraum.

Hinsichtlich dieses Entscheidungsspielraums ist zwischen dem „ob“ und dem „wie“ zu unterscheiden, also den Fragen,

ob, die Gemeinschaft tätig werden muss
und wenn sie tätig wird,

welche Maßnahme (wie) sie ergreift.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Einzelheiten der Ermessensentscheidung

Selbst wenn es Vorgaben für das „Ob“ gibt, verbleibt hinsichtlich der Gestaltung ein weiter Ermessensspielraum. Die Ermessensentscheidung kann viele Gesichtspunkte betreffen. Grundsätzlich besteht ein Ermessen immer, wenn mehrere Entscheidungen möglich sind.

Das kann etwa die Art der Ausführung angehen, den Zeitplan und die Auswahl der Handwerker.

Hat die Gemeinschaft mehrere Kostenvoranschläge vorliegen, muss nicht zwingend der billigste den Auftrag erhalten. Auch hier hat die Gemeinschaft ein Ermessen.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Umfang der Beschlussfassung

Ein Ermessen hat die Gemeinschaft auch bei der Frage, welchen Umfang die Arbeiten nehmen sollen und ob weitere Maßnahmen umfasst werden sollen.

Beispiel:

Die Beschlussfassung über die Anbringung wärmedämmender Maßnahmen an der Außenfassade kann auch die Anbringung einer bislang fehlenden Dämmung der Kellerdecken einschließen.

Eigentümer müssen auch über die Finanzierung Beschluss fassen, also

- Erhebung einer Sonderumlage
- Rückgriff auf die gebildete Instandhaltungsrücklage
- welcher Verteilungsschlüssel

Erhaltung und bauliche Veränderung

Mitwirkungspflicht der Wohnungseigentümer

Eigentümer muss Betreten der Wohnung dulden

- übliche Arbeitszeiten
- Ausgleichsanspruch, wenn Sondereigentum geschädigt wird oder Schutzmaßnahmen nötig sind

Beispiel: Fliesenspiegel bei Strangsanierung

Umfasst wäre auch Mietausfall, sogar Vorschussanspruch möglich!

Aber: Ersatzfähig ist der Aufwand wegen der Sanierung, nicht wegen des Schadens.

Beispiel: Wasserschaden durch Sturm wird nicht ersetzt, außer eine Versicherung tritt ein.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Eigenmächtige

Eigentümer (und Verwalter) dürfen nur Notmaßnahmen ergreifen:

Notmaßnahme ist das notwendige, damit sich der Schaden nicht weiter ausbreitet.

Darüberhinaus besteht kein Erstattungsanspruch für Wohnungseigentümer

Anspruch kann bei Verwalter bestehen

Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltung und bauliche Veränderung

Bauliche Veränderung (§ 20 WEG) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehen

Kostenfolge ist in §§ 21 WEG geregelt

Erhaltung und bauliche Veränderung

Systematik des § 20 WEG:

Grundsatz: Mehrheit entscheidet mit einfacher Mehrheit (§ 20 Abs. WEG)

Grenze nur § 20 Abs. 4 WEG: Grundlegende Umgestaltung und unbillige Benachteiligung

Anspruch des einzelnen Eigentümers:

Besonders geregelte Maßnahmen gemäß § 20 Abs.2 WEG

Maßnahmen ohne besondere Beeinträchtigung anderer Eigentümer, § 20 Abs. 3 WEG

Erhaltung und bauliche Veränderung

Anwendungsbereich des § 20 WEG

1. Gemeinschaftliches Eigentum

2. Sondernutzungsrecht

aber: GO kann Gestattung vorwegnehmen

3. Sondereigentum

Unterliegt dem § 20 WEG durch Verweisung des § 13 WEG (Nachteils Kriterium)

4. Benutzung wird durch Verstetigung zur baulichen Veränderung

Beispiel: Feste Montage einer Sitzgruppe im Garten

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was ist eine bauliche Veränderung?

Entscheidend ist der Substanzeingriff:

Der Beschluss über eine bauliche Veränderung verändert den Sollzustand.

Das bedeutet die Schaffung neuer

Funktionalitäten, neue Einrichtungen Anlagen oder Räume oder einer veränderten Optik

Insbesondere Eingriffe in Stabilität oder Sicherheit z.B. Entfernung tragender Wände sind bauliche Veränderungen.

Bauliche Veränderungen sind auf Dauer angelegt.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Einzelfälle

Ausbau Speicher zu Wohnfläche, OLG München, Beschluss vom 19.10.2005 - 34 Wx 28/05

nachträgliche Einbau einer Videokamera am Klingeltableau der Wohnanlage (BGH 8.4.2011 – V ZR 210/10)

Austausch von Fenster- gegen Türelemente (OLG Düsseldorf, 23. 5. 2007 - 3 Wx 21/07)

Anbringung Klimagerät (AG Biedenkopf 08.04.2021, 50 C 220/20)

7,36 m hohes Holzkreuz mit LED-Behang 25 S 56/21, 22.06.2022

Ersetzung alter durch erstmals barrierefreie Aufzüge (AG Kassel 800 C 4204/19 07.04.2022)

Erhaltung und bauliche Veränderung

Gartenarbeit als bauliche Veränderung?

Entfernung kranker Bäume ist keine bauliche Veränderung

Wohl aber Fällung eines gesunden Baumes, wenn er prägend ist, nicht aber ein Baum in einer größeren Gruppe

Je geringer der Eingriff, desto eher handelt es sich um Benutzung, § 19 WEG

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was wird beschlossen?

1. Vornahmebeschluss: die Gemeinschaft führt die bauliche Veränderung aus
Beschluss muss Ausführungsart, Ausführenden, Mittel, vertragliche Grundlagen festlegen
 2. Gestattungsbeschluss Gemeinschaft erlaubt Maßnahme nach festen Kriterien, Gemeinschaft darf eigene Kriterien festlegen
Bei Anspruch wegen „Geringfügigkeit“ entscheidet der Eigentümer selbst! (§ 20 Abs. 3 WEG)
- Achtung: Kein Maßnahmenbeginn vor Entscheidung der Eigentümer, BGH 17.03.2023, V ZR 140/22

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was wird beschlossen?

Inhalt durch Ermessen geprägt:

Sicherheitsleistung bei Gestattung

Kostenvorschuss der begünstigten Eigentümer

Festlegung der Bauausführung

Auswahl Handwerker

Festlegung der Geräte (z.B. Wallbox)

Optische Vorgaben

Abschluss Versicherung

Erhaltung und bauliche Veränderung

Vorbereitung der Beschlussfassung:

Die Versammlung muss so vorbereitet werden, dass die Eigentümer ihr Ermessen sachgerecht ausüben können.
Formal: Die Maßnahme muss in der Tagesordnung angekündigt werden

Sämtliche Unterlagen müssen mindestens drei Wochen vor der Versammlung mindestens einsehbar sein.

Inhaltlich:

Mögliche Alternativen müssen dargestellt werden

Der Umfang muss klar sein, insbesondere auch Eingriff in Sondereigentum und Mitwirkungspflichten

Die Kosten und damit die Finanzierung müssen klar sein

Erhaltung und bauliche Veränderung

Grenze der Beschlussfassung: § 20 Abs.4 WEG

1. keine grundlegenden Umgestaltung

Von einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage wird man deshalb praktisch nur selten ausgehen können. Es verwundert deshalb nicht, dass die Gesetzesbegründung kein Beispiel für eine grundlegende Umgestaltung nennt. Eine grundlegende Umgestaltung könnte man etwa annehmen, wenn der parkartige Garten eines Villa-Grundstücks mit altem Baumbestand einem weitläufigen Garagenhof weichen soll. (AG Hannover Urt. v. 9.3.2022 – 482 C 8604/21). Entschieden wurde zu einem Rauchabzug.

Abbruch eines Schornsteins keine grundlegende Umgestaltung (AG Hamburg 9 C 277/21 15.03.2022).

Begriff ist enger als „Änderung der Eigenart“ zu sehen

Erhaltung und bauliche Veränderung

Unbillige Benachteiligung:

Ein Verstoß gegen dieses Verbot setzt zunächst voraus, dass einem Wohnungseigentümer **Nachteile zugemutet** werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteile ausgeglichen werden.

Darüber hinaus ist notwendig, dass die bauliche Veränderung zu einer **treuwidrigen Ungleichbehandlung** der Wohnungseigentümer führt, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern. Dabei sind insbes. die Belange behinderter Wohnungseigentümer zu berücksichtigen. (BeckOK BGB/Hügel, 63. Ed. 1.8.2022, WEG § 20 Rn. 29)

Klimagerät ist kein Nachteil im Sinne des § 20 Abs. 4 WEG, (AG Ludwigshafen, Urteil vom 26.01.2022 – 2p C 88/21)

Nachteil entsteht lt. Gericht ggf. erst durch den Betrieb, aber nicht durch den Einbau!

Erhaltung und bauliche Veränderung

Besondere bauliche Veränderungen gemäß § 20 Abs.2 WEG, Maßstab „angemessen“:

Barrierereduzierung, Einbruchschutz, Glasfaser und insbesondere

Elektromobilität

Klimaanlage ist nicht privilegiert, Aufzählung abschließend (LG Frankfurt 20.04.2021 – 2-13 S 133/20)

Erhaltung und bauliche Veränderung

Menschen mit Behinderung:

körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen, die in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate hindern können.

Unter solche Maßnahmen fallen beispielsweise Rollstuhlrampe, ein Treppenlift, ein Handlauf, die Egalisierung einer Bodenschwelle, die Verbreiterung einer Türöffnung und grds. auch ein Personenaufzug (BeckOK BGB/Hügel, 63. Ed. 1.8.2022, WEG § 20 Rn. 13, 14)

Erhaltung und bauliche Veränderung

Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge: alle baulichen Veränderungen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden. Der Anspruch beschränkt sich deshalb nicht nur auf die Anbringung von zB **Ladesteckdosen, Wallboxen** oder Ladesäulen, sondern betrifft zB auch die **Verlegung der Leitungen** und die Eingriffe in die Stromversorgung. Hierzu gehören auch Veränderungen, die zum Einbau und Betrieb der notwendigen Mess- und Steuereinrichtungen erforderlich sind, wie Veränderungen von Zählerschränken oder kommunikative Anbindung der Ladeeinrichtung an ein intelligentes Messsystem. Der Anspruch beschränkt sich nicht nur auf die **Ersteinrichtung** einer Lademöglichkeit, sondern betrifft auch deren **Verbesserung**.

(BeckOK BGB/Hügel, 63. Ed. 1.8.2022, WEG § 20 Rn. 15)

Erhaltung und bauliche Veränderung

Einbruchschutz

... meint technische Vorrichtungen, die gegen das Eindringen oder Einbrechen Unbefugter schützen, indem einen widerrechtlichen Zutritt insgesamt verhindern, erschweren oder auch nur unwahrscheinlicher machen.

Beispiele: Schutzgitter, Stahlgittertüre, Alarmanlage, Schrankenanlage, Schließanlage, einbruchhemmende Verglasung.

Anschluss an Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität ... meint

entweder komplett aus Glasfaserkomponenten zumindest bis zum Verteilungspunkt am Ort der Nutzung besteht, oder ein Kommunikationsnetz, das zu üblichen Spitzenlastzeiten eine ähnliche Netzleistung bieten kann

(BeckOK BGB/Hügel, 63. Ed. 1.8.2022, WEG § 20 Rn. 19 und 20)

Erhaltung und bauliche Veränderung

Beschluss über Durchführungserlaubnis:

§ 20 Abs. 3 WEG:

- nicht relevante Beeinträchtigung:

Nicht ganz unerhebliche, konkrete und objektive Beeinträchtigung wie altes Recht, § 14 WEG

z.B. Geräusch einer Klimaanlage: AG Hamburg-St.Georg 980a C 46/19 24.09.2021

Folge: Entscheidungsermessen der Gemeinschaft für sachgerechte Vorgaben (z.B. Fachhandwerkerklausel) ansonsten Entscheidungsfreiheit des Eigentümers

Erhaltung und bauliche Veränderung

Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen
(§ 21 WEG)

Grundsatz: nur wer für eine bauliche Veränderung stimmt, muss auch dafür bezahlen.

Nur diese Eigentümer dürfen die Nutzungen daraus ziehen, § 21 Abs.3 WEG.

Konsequenz: **namentliche Abstimmung!**

Verteilung der Kosten nach den Ja-Stimmen MEA.

Nutzung gleichmäßig, wenn nicht zu splitten.

Trittbrettfahrerproblem bei unentziehbarer

Nutzung.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Ausnahme von Abs. 3 in Abs. 2 geregelt:
Alle Eigentümer müssen die Kosten tragen, ...

1. Alternative: große Mehrheit

Voraussetzungen:

- Mehr als $2/3$ der abgegebenen Stimmen
nach dem gültigen Stimmprinzip
und

- Keine unverhältnismäßigen Kosten

Was ist unverhältnismäßig?

Es gilt ein **anlagenbezogener objektiv-konkreter** Maßstab

Alters- und Sozialstruktur der Anlage ist zu ermitteln

Erhaltung und bauliche Veränderung

- Bedürfnisse und finanzielle Verhältnisse **einzelner** Eigentümer sind unerheblich
- Vergleich mit Standard vergleichbarer Anlagen in der Umgebung
- kostenintensive Maßnahmen über Neubausstandard sind in der Regel unverhältnismäßig
- wer Unverhältnismäßigkeit behauptet, muss sie beweisen

Erhaltung und bauliche Veränderung

Zweite Möglichkeit:

Amortisierung der Kosten, § 21 Abs. 2 S. 1 Nr.2 WEG

Amortisieren: Es muss ein Einsparpotential vorliegen
(z.B. Wärmedämmung)

Angemessener Zeitraum: regelmäßig zehn Jahre

Prognoseentscheidung ist wichtig

Möglich sind Mischformen:

Beispiel: normale Dämmung für 50.000,00 € amortisiert sich in 10 Jahren, aber teures Material für 80.000,00 € erst später. Dann liegt „Luxus“ nur hinsichtlich 30.000,00 € vor.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Kostenfolge ist gesetzlich festgelegt.

deshalb: § 21 Abs. 5 WEG: Eigentümer können Kosten und Nutzungen durch Beschluss nach Ermessen verteilen.

-aber nur auf die verpflichteten Eigentümer!

Wenn von diesem gesetzlichen Maßstab nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG abgewichen werden soll, muss darüber hinaus diese abweichende Verteilung der Kosten im Regelfall ausdrücklich beschlossen werden.

(AG Lübeck Urt. v. 11.2.2022 – 35 C 39/21, BeckRS 2022, 6988 Rn. 28, beck-online)

Gemeinschaft kann die Beschlüsse zu Maßnahme, Kosten und Nutzungen splitten und verbinden (Baubeschluss unter der Maßgabe, dass Finanzierungsbeschluss zustandekommt).

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was ist mit Nachzüglern?

Anspruch auf Beschlussfassung von allen Eigentümern, nicht nur die berechtigten

Wenn Kapazität nicht ausreicht, muss ein Lösung gefunden werden mit Nachzügler

Ausgleichszahlung umfasst die Investitionen einschließlich Wartung etc. (zukunftsbezogene Kosten), nicht die (verbrauchten) Betriebskosten

Verteilung der „Einnahme“ auf die bisherigen Kostenträger
Danach Beteiligung an allen Kosten

Erhaltung und bauliche Veränderung

Folgen unzulässiger baulicher Veränderung:

Rückbauanspruch!

Besteht auch, wenn ein Anspruch auf Gestattung oder Genehmigung besteht (LG Bremen 4 S 176/21 08.07.2022), Gesetz sieht einen Beschlusszwang vor (Revision beim BGH?).

Aber: Eigentümer können von Rückbau absehen, wenn sie die weiteren Alternativen abwägen (LG Frankfurt 2-13-S 26/20 14.01.2021, Ermessen muss ausgeübt werden.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Wer ist Anspruchsinhaber?

Eigentlich Eigentümer, aber Geltendmachung (nur) durch Verband, § 9a WEG.

Altfälle: Einzelner Eigentümer bleibt berechtigt, bis Gemeinschaft (bei Gericht) Widerspruch erklärt.

-Verwalterzustimmung kann in der TE geregelt sein, reicht aber nur, wenn dies eindeutig ist, sonst nur „Vorprüfung“ durch Verwalter

AG Langenfeld, Urteil vom 05.12.2018 - 64 C 44/18

ansonsten reicht Verwalterzustimmung nicht aus

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was kann ein einzelner Eigentümer tun?

Einzelner Eigentümer berechtigt, wenn Sondereigentum gestört ist.

Übergang fließend - AG Hamburg St. Georg 980a C 5/21

25.06.2021: § 14 Abs. 2 Nr.1 WEG anwendbar:

Kläger kann nicht mehr lediglich auf das gläserne Dach des Wintergartens schauen, sondern auf eine ungefähr 20 m² große, geschlossene und dunkle Fläche, die sich bei ausgefahrener Markise ergibt. Markise wirkt wie ein störender Fremdkörper, es wird dadurch der freie Blick in den hinteren Bereich des Grundstücks beeinträchtigt. - der Markisenkasten beeinträchtigt das freie Sichtfeld aus dem Zimmer heraus. Das Öffnen und Schließen der Markise bzw. deren Aus- und Einfahren führt zu nicht unerheblichen Motorgeräuschen, die in dem Wohnzimmer bei geschlossenem und (stärker) bei geöffnetem Fenster zu hören sind.

Erhaltung und bauliche Veränderung

Wer ist verpflichtet?

Handlungsstörer:

Wer die Maßnahme vorgenommen hat.

Aber z.B. Mieter kann nicht beseitigen bei
Substanzeingriff.

Zustandsstörer:

Wer den bereits rechtswidrigen Zustand
übernommen hat, Erwerber oder Erbe

Muss die Beseitigung nur dulden

Erhaltung und bauliche Veränderung

Was kann der Eigentümer entgegenhalten?

Verjährung: 3 Jahre nach Ende Kalenderjahr der Handlung

Hindert nur die Verpflichtung, nicht die Duldung!

Verwirkung:

Umstandsmoment – Vertrauensposition wurde geschaffen - entfällt bei Wechsel der Beteiligten

Zeitmoment: nicht definiert, aber deutlich mehr als Verjährung

Erhaltung und bauliche Veränderung

Durchsetzung des Anspruchs?

Beschlussersetzungsklage

Anspruch nur bei § 20 Abs. 2 WEG

- Vorbefassung – keine Klage ohne Behandlung in einer
Versammlung

Darstellung der Vorgaben und Alternativen

Gericht entscheidet nur bei Ermessensreduzierung auf
„null“

Deshalb Unterscheidung „ob“ und „wie“

Gegenmaßnahme: „Aufträge“ erteilen und sachgerechte
Vorgaben machen, die in einer Folgeversammlung
geprüft werden sollen.

Ärgernis bauliche Veränderung (?)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!