

„Im Spannungsfeld von WEG-Recht und Wohnraummietrecht“

27.09.2018 IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Rechtliche Konstellationen im vermieteten Sondereigentum

1. Ausgangspunkt der Rechte- und Pflichtenlage
2. Rechte des Miteigentümers – auf Mieter übertragbar
3. Vertragsabschluss über Zulässiges hinaus
4. Relevanz der WEG-Hausordnung
5. Änderungen der Hausordnung

II. Störungen durch den Mieter – Reaktionsmöglichkeiten

1. Miteigentümer gegen „störenden Eigentümer“
2. Miteigentümer gegen störenden Mieter
3. Gemeinschaft gegen „störenden Eigentümer“
4. Gemeinschaft gegen störenden Mieter

III. Schadensverursachung durch den Mieter

1. Ansprüche gegen den Eigentümer
2. Ansprüche gegen den schädigenden Mieter
3. Beispielfall Schlüsselverlust bei Schließanlage

IV. Mietverhältnis und Mängel am Gemeinschaftseigentum

Erörterung am Fallbeispiel

V. Baumaßnahmen nach § 22 I – III WEG

1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG
2. Modernisierungsmaßnahmen gem. § 22 II WEG
3. Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung gem. § 22 III WEG

Verwendete Abkürzungen

ETV	–	Eigentümerversammlung
GE	–	Gemeinschaftseigentum
GO	–	Gemeinschaftsordnung
M	–	Mieter
MEer	–	Miteigentümer
MEA	–	Miteigentumsanteil/e
MV	–	Mietvertrag
SE	–	Sondereigentum

Verwendete Abkürzungen

SNR	–	Sondernutzungsrecht
TE	–	Teilungserklärung
V	–	Vermieter
Verw	–	Verwalter / Verwaltung
WEer	–	Wohnungseigentümer
WEG	–	! Wohnungseigentumsgesetz
WEG	–	! Wohnungseigentümergeinschaft

Achtung: Besprechung von WEG-Fällen anhand Gesetzeslage, u. U. abweichende Regelungen in TE / GO möglich

I. Rechtliche Konstellationen im vermieteten Sondereigentum

- Primär behandelte Konstellation: MEer vermietet sein Sonder- oder Teileigentum an Dritten
- Welche Reaktionsmöglichkeiten haben WEer und / oder WEG bei Störungen, Schadensverursachungen oder baulichen Veränderungen durch Mieter?
- Nicht behandelt: Vermietung durch Verband der Wohnungseigentümer

1. Ausgangspunkt der Rechte- und Pflichtenlage

- M leitet Besitz von MEer (V) ab
- MEer (V) kann alle Rechte aber nicht mehr Rechte übertragen, als er hat (sonst Vertrag zu Lasten Dritter)
- Weniger ist möglich

2. Rechte des Miteigentümers – auf Mieter übertragbar

- Bestimmen sich nach:
 - Gesetz
 - Vereinbarungen und Beschlüssen der WEer
 - Interessen der Gesamtheit nach billigem Ermessen (§ 15 III WEG)

- Zulässiges ist rechtmäßig und damit zu dulden

3. Vertragsabschluss über Zulässiges hinaus

- Keine Nichtigkeit des Vertrages zwischen MEer (V) und M
- Pflicht zur Verschaffung von Rechten aus MV – kollidiert mit Bindung durch Rechte / Pflichten in WEG
- Abwehranspruch der MEer nach § 1004 BGB (sofern Unzulässiges auch umgesetzt wird)

4. Relevanz der WEG-Hausordnung

- Gehört zu Bestimmungen, die Gebrauchsregelungen festlegen
- Bestimmt damit auch die von V zu übertragenden oder von M abzuleitenden Rechte und Pflichten

Weiter zu 4. Relevanz der WEG-Hausordnung

- V ist gehalten WEG-Hausordnung durch Vereinbarung zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen (Beifügung und ausdrückliche Bezugnahme)
- Bei wirksamer Einbeziehung kann V Einhaltung der Hausordnung fordern
- Bei Nichtbeachtung allgemeine mietrechtliche Reaktionsmöglichkeiten

Weiter zu 4. Relevanz der WEG-Hausordnung

- Ohne vertragliche Einbeziehung kann sich V gegenüber M nicht auf Rechte / Pflichten aus Hausordnung berufen
- Aber mittelbare Beschränkung der Rechte des M im Außenverhältnis – MEer haben Abwehransprüche, wenn M gegen Hausordnung verstößt

Weiter zu 4. Relevanz der WEG-Hausordnung – Exkurs Hundehaltung

- Nach Auffassung in Kommentarliteratur kann in WEG-Hausordnung oder Beschlüssen der WEG die Hundehaltung in einem Objekt untersagt werden
- Ist M hieran gebunden oder steht dem Entscheidung des BGH vom 20.03.2013, VIII ZR 168/12 entgegen?
- Leitsatz des Urteils: *„Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.“*

Weiter zu 4. Relevanz der WEG-Hausordnung – Exkurs Hundehaltung

- Entscheidung des BGH zu Auswirkung eines solchen Verbots auf MV liegt bislang nicht vor
- Gebrauchsregelung in dieser Form ist nach Beschluss OLG Frankfurt vom 17.01.2011 zulässig, damit würde das Verbot auch gegen M wirken
- Ausnahmesituation (z.B. Blindenhund) ggf. über geltungserhaltende Auslegung der Gebrauchsregelung in TE zu lösen

5. Änderungen der Hausordnung

- V soll möglichen Änderungen durch eine dynamische Verweisklausel im MV Rechnung tragen
- Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit bei wesentlichen Änderungen der Gebrauchsregelung (u. U. unzulässiger, einseitiger Eingriff in MV), denkbar allenfalls bei Konkretisierungen

Weiter zu 5. Änderungen der Hausordnung

- Änderungen können im MV (wenn überhaupt) frühestens mit Bekanntgabe gegenüber M wirken
- V muss nötigenfalls gerichtlich vorgehen, sofern Beschlussfassung mit vertraglichen Vereinbarungen aus MV kollidiert

Weiter zu 5. Änderungen der Hausordnung

- Ausführung bezüglich Änderung der Hausordnung gelten analog für mietvertragliche Regelungen zur Unterwerfung des M unter Beschlüsse der WEG
- Häufige Regelungen in MV: „*Dem M ist bekannt, dass sich die von ihm angemietete Wohnung in einer WE-Anlage befindet. Die Beschlüsse und Vereinbarungen der WEG gelten unmittelbar gegenüber dem M.*“ – **m.E. unwirksam!**
- Kann allenfalls als Versuch der Einbeziehung angesehen werden - gegen vertragliche Änderungsvorbehalte spricht bereits § 308 BGB

II. Störungen durch den Mieter – Reaktionsmöglichkeiten

1. Miteigentümer gegen „störenden Eigentümer“
2. Miteigentümer gegen störenden Mieter
3. Gemeinschaft gegen „störenden Eigentümer“
4. Gemeinschaft gegen störenden Mieter

1. Miteigentümer gegen „störenden Eigentümer“

- Einzelner WEer kann vom „störenden WEer“ verlangen, dass nur in solcher Weise vom SE und GE Gebrauch gemacht wird, dass ihm dadurch kein über das unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil erwächst (§ 14 Nr. 1 WEG)
- Hieraus folgt Unterlassungsanspruch gem. § 1004 I BGB i. V. m. § 15 III WEG
- Handlungszwang für „störenden WEer“ – Art des Vorgehens ist seine Sache

2. Miteigentümer gegen störenden Mieter

- Keine unmittelbare Rechtsbeziehung zwischen MEer und störendem M
- MEer (einzeln oder mehrere gemeinsam) kann gleichwohl jederzeit allgemeine zivilrechtliche Unterlassungs- und Besitzstörungenansprüche gegen störenden M geltend machen
- Allgemeine Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche gem. § 1004 BGB

3. Gemeinschaft gegen „störenden Eigentümer“

Nach § 14 I und II WEG ist WEer verpflichtet:

- die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst
- für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt

Weiter zu 3. Gemeinschaft gegen „störenden Eigentümer“

- Betreffender WEer wird damit selbst zum Störer, Gemeinschaft kann unmittelbar gegen ihn vorgehen – § 1004 BGB i.V.m. § 14 WEG
- Handlungspflichten hieraus? Nutzung zivilrechtlicher Instrumentarien bis hin zur Kündigung des MV (s. Ziff. 1)

4. Gemeinschaft gegen störenden Mieter

- WEG kann Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche vergemeinschaften und damit zu ihrer Sache machen (§ 10 VI S. 3 WEG)
- Gilt u. a. bei unzulässiger Nutzung des Teil- oder Sondereigentumes, des GE oder bei Vornahme baulicher Veränderungen

Weiter zu 4. Gemeinschaft gegen störenden Mieter

- Bei Gestattung einer vom Inhalt der TE abweichenden Nutzung mit einem höheren Maß der Störung haben die anderen WEer unmittelbar aus § 1004 BGB einen Abwehranspruch
- Ein Nachweis einer übermäßigen Beeinträchtigung im Sinne § 906 BGB muss nicht geführt werden

III. Schadensverursachung durch den Mieter

1. Ansprüche gegen den Eigentümer (V)

- MEer (V) haftet nach § 14 II WEG für seinen M
- M wird als Erfüllungsgehilfe gem. § 278 BGB angesehen

Weiter zu 1. Ansprüche gegen den Eigentümer

- Haftung des vermietenden MEer besteht kumulativ neben Haftung des Schädigers (M)
- Strittig, ob Haftung des MEer uneingeschränkt besteht
- Treuepflichten können gebieten, dass WEG allein gegen Mieter vorgeht (Ausnahmetatbestand)

2. Ansprüche gegen den schädigenden Mieter

- M ist den WEer bei Schadensverursachung am GE ersatzpflichtig nach § 823 BGB
- Anspruchsinhaber sind sämtliche WEer als MEer des beschädigten GE
- Durchsetzung nur durch WEG – ist gemeinschaftsbezogener Anspruch nach § 10 VI S. 1 WEG

3. Beispielfall Schlüsselerlust bei Schließanlage

WEG-Anlage mit 16 SE-Einheiten verfügt über eine Schließanlage. Bei Wohnungsrückgabe teilt M mit, dass er am Vortag nach einer Feier seinen Rucksack nicht mehr auffinden konnte. In diesem befanden sich seine gesamten Papiere und die 3 Schlüssel der Schließanlage, welche er wegen der bevorstehenden Wohnungsrückgabe bereits mit sich geführt habe.

Weiter zu 3. Beispielfall Schlüsselerlust bei Schließanlage

- Unter welchen Voraussetzungen bestehen Ansprüche?
- Wer hat ggf. diese Ansprüche?
- Gegen wen richten sich mögliche Ansprüche?
- Innerhalb welcher Frist sind diese geltend zu machen?

Weiter zu 3. Beispielfall Schlüsselerlust bei Schließanlage

a) Voraussetzungen für Ansprüche

- Nicht allein Schlüsselerlust ist maßgeblich, lt. BGH 05.03.2014, VIII ZR 205/13 kommt ein Ersatzanspruch in Betracht, wenn für die Sachgesamtheit „Schließanlage“ durch den Schlüsselerlust eine Missbrauchsgefahr besteht – ist vorliegend zu bejahen
- Zudem stellt Austausch der Schließanlage eine Maßnahme der Schadensverhütung dar, für welche Schadenersatz erst nach Durchführung verlangt werden kann (Austausch muss tatsächlich vorgenommen werden)

Weiter zu 3. Beispielfall Schlüsselerlust bei Schließanlage

b) Anspruchsberechtigter

- Schließanlage ist zwingend GE, daher Anspruch der WEG

c) Forderungsgegner

- M als Schädiger
- Daneben (aber nicht Gesamtschuldner) WEer (V), welcher für Verschulden des M nach § 278 BGB einzustehen hat

Weiter zu 3. Beispielfall Schlüsselerlust bei Schließanlage

d) Frist für Geltendmachung - Ist 6-Monats-Frist nach § 548 BGB zu beachten?

- Kein Anspruch aus MV, lt. BGH 29.06.2011, VIII ZR 349/10 ist die kurze Verjährung des § 548 I BGB auf einen Schadenersatzanspruch einer WEG gegen einen M wegen Beschädigung des GE nicht anwendbar
- Für Geltendmachung der Ansprüche gelten allgemeine Verjährungsregelungen, im Regelfall Verjährungsfrist von 3 Jahren

IV. Mietverhältnis und Mängel am Gemeinschaftseigentum

Beispielfall:

MEer hat seine DG-Wohnung mit großer Tür- und Fensterfront und vorgelagerter Terrasse vermietet. M rügt zunächst schwer schließende Terrassentüren, später Zugluft und Undichtigkeiten von Türen und Fenstern. V informiert Verwalter und fordert Mangelbeseitigung auf Kosten WEG.

(Vermeintlich) unklare Regelung in der TE zur Frage, ob Fenster und Terrassentüren GE oder SE sind. Deshalb Behandlung der Problematik in ETV mit Beschlussvorlage zur Instandhaltung der Fenster zu Lasten der Gemeinschaft. Erforderliche Mehrheit für Beschluss wird knapp verfehlt.

Weiter zu Beispielfall:

Hiergegen Anfechtungsklage über zwei Instanzen. Endurteil, wonach Fenster und Terrassentüren GE sind.

Zwischenzeitlich sind Fenster und Türen morsch und faulig, Reparatur ist nicht mehr möglich, sondern Austausch. Anstelle der Kosten für Instandhaltung / Wartung von ca. 5.000,00 EUR fallen nunmehr Kosten von über 30.000,00 EUR für Austausch an. Gehen zu Lasten der Gemeinschaft.

M hat Miete gemindert, MEer (V) fordert von WEG Ersatz der Minderung, die sich in der Summe auf ca. 4.000,00 EUR belief.

Fragestellungen:

- Besteht Handlungspflicht der WEG?
- Hätte MEer (V) Notmaßnahmen ergreifen können / müssen?
- Hatte MEer (V) Möglichkeit der Selbsthilfe und Anspruch auf Kostenerstattung gegen WEG?
- Hat MEer (V) Schadenersatzansprüche wegen Mietausfall / Mietminderung?
- Gegen wen richten sich ggf. die Schadenersatzansprüche?

1. Besteht Handlungspflicht der WEG?

- Jeder MEer kann eine Verwaltung des GE verlangen, die den Interessen der Gesamtheit der WEer entspricht (§ 21 IV WEG)
- Hierzu gehören insbesondere die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des GE (§ 21 V Nr. 2 WEG) – vgl. BGH 04.05.2018, V ZR 203/17
- WEG muss entsprechende Beschlüsse fassen und umsetzen, nötigenfalls Beschlussersetzungsklage durch betreffenden WEer

2. Hätte MEer (V) Notmaßnahmen ergreifen können / müssen?

- Notmaßnahmen kommen nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 21 II WEG in Betracht – Abwendung eines unmittelbar drohenden Schadens
- Unaufschiebbarkeit der Maßnahme, keine generelle Instandhaltung / Instandsetzung über § 21 II WEG
- Kam zur grundlegenden Instandhaltung / Instandsetzung nicht in Betracht

3. Hatte MEer (V) Möglichkeit der Selbsthilfe und Anspruch auf Kosten- erstattung gegen WEG?

- Ist vorliegend denkbar, aber keine Verpflichtung des WEer hierzu
- WEer hat nur dann Bereicherungsanspruch für „*eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des GE... wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen.*“ (BGH, 25.09.2015, V ZR 246/14) – Vorsicht geboten!

4. Hat MEer (V) Schadenersatzansprüche wegen Mietausfall?

- Verpflichtung der MEer bestand (vgl. Ziffer 1), kein Handeln gem. der Verpflichtung, deshalb Pflichtverletzung
- Schadenersatzansprüche wegen nicht durchgeführter oder verzögerter Sanierung kommen in Betracht, BGH 23.02.2018, V ZR 101/16
- Allgemeine Grundsätze der Darlegungs- und Beweislast (hier: Rechtfertigung der Mietminderung dem Grunde und der Höhe nach)

5. Gegen wen richten sich ggf. die Schadenersatzansprüche?

- Lange Zeit offen, ob Anspruch gegen WEG oder einzelne WEer
- Laut BGH 23.02.2018, V ZR 101/16, besteht Mitwirkungspflicht der WEer zur Wahrnehmung ihres Stimmrechts, damit erforderliche Maßnahmen zur Instandsetzung beschlossen werden können, bei Verletzung haften die **pflichtwidrig handelnden WEer** als Gesamtschuldner (MEer, die nicht für den Beschluss gestimmt haben – Enthaltungen, Gegenstimmen)

Zu 5. Gegen wen richten sich ggf. die Schadenersatzansprüche?

- Nach Urteil BGH haftet WEer für pflichtwidriges Abstimmungsverhalten
- WEer hat dies dann zu vertreten, wenn er mit der Einberufung der ETV oder in deren Verlauf hinreichend deutlich über Instandsetzungsbedarf in Kenntnis gesetzt wurde oder die Kenntnisse bei ihm bereits vorlagen
- Begründet Verpflichtung des Verwalters, MEer in der Einladung hinreichend deutlich über die Gegebenheiten und den bestehenden Instandsetzungsbedarf zu informieren

Zu 5. Gegen wen richten sich ggf. die Schadenersatzansprüche?

- Nicht hinreichende Information / Aufklärung durch Verwalter kann dessen Haftung begründen
- Verwaltungsbeirat hat die Verpflichtung, Verwalter zu unterstützen - allerdings keine Verpflichtung Beiratsmitglieder den Verwalter zur Pflichterfüllung anzuhalten, deshalb keine Haftung des Beirats aus dieser Stellung heraus

6. Sonderfall Barrierefreiheit

- M kann nach § 554 a BGB von V die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder dem Zugang zu ihr erforderlich sind
- Gesetz verlangt Interessenabwägung zwischen Mietvertragsparteien und anderen M des Objekts
- V kann Zustimmung von zusätzlicher Sicherheitsleistung des M abhängig machen

Weiter zu 6. Sonderfall Barrierefreiheit

- MEer (V) kann somit gemäß § 554 a BGB gegenüber M zur Zustimmung verpflichtet sein
- Zugleich aber Bindung des MEer (V) in WEG und dortigen Mehrheitsanfordernissen für bauliche Veränderungen, keine eigene Dispositionsbefugnis des V

Weiter zu 6. Sonderfall Barrierefreiheit

- § 554 a BGB berücksichtigt bei baulichen Veränderungen des GE Stellung des V in der WEG nicht
- Wenn MEer (V) Anspruch des M bejaht, besteht seine Verpflichtung, ETV über Zulässigkeit des Eingriffes entscheiden zu lassen
- Ausgangspunkt: M kann nicht mehr Rechte haben als V (MEer)

Weiter zu 6. Sonderfall Barrierefreiheit

„Es liegt in der Beschlusskompetenz der WEG zugunsten des behinderten Mieters eines MEer, den Einbau eines Treppenlifts nebst notwendiger neuer Treppenausführung zu beschließen.

Auch wenn der Lift nur einem WEer bzw. dessen Mieter zugute kommt, so liegt in der Beschlussfassung keineswegs die Begründung eines Sondernutzungsrechts.“

LG Erfurt, 19.02.2002, 7 T 575/01

V. Baumaßnahmen nach § 22 I – III WEG

1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG
2. Modernisierungsmaßnahmen gem. § 22 II WEG
3. Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung gem. § 22 III WEG

1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

- Betrifft bauliche Veränderungen über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des GE hinaus
- Können „beschlossen oder verlangt“ werden, wenn jeder beeinträchtigte WEer „zustimmt“

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

Gesetzestext:

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.

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

Häufige Fallkategorien:

- Wesentlicher Eingriff in die Substanz / Statik des GE
- Veränderung des optischen Gesamteindrucks
- Erhöhung der Wartungs- und Reparaturanfälligkeit oder Kostenlast hierfür
- Gefährdung / Verschlechterung der Sicherheit für WEer
- Begründung einer intensiveren Nutzung
- Verstärkung von Immissionen

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

- Prüfung, ob Rechte von WEer über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden
- Wird bejaht, wenn nicht völlig unwesentliche konkrete und objektive Beeinträchtigung vorliegen oder zu erwarten sind
- Immer einzelfallbezogene Betrachtung, problematisch insbesondere bei optischen Veränderungen

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

Gesetz fordert für bauliche Veränderung mehrstufige Prüfung:

- Feststellung, ob bauliche Veränderung im Sinne § 22 I S. 1 WEG vorliegt
- Beurteilung, wer beeinträchtigt ist und zustimmen muss
- Nach § 22 I S. 2 WEG keine Zustimmung erforderlich, wenn unwesentliche Beeinträchtigung (*„nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen bleiben außer Betracht“* – BGH 24.01.2014, V ZR 48/13)

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

Bedeutung von „beschlossen“, „zustimmen“, „verlangt“

- BGH hat offen gelassen, ob es für Maßnahmen nach § 22 I WEG eines förmlichen Beschlusses bedarf (BGH, 07.02.2014, V ZR 25/13)
- BGH stellt die unterschiedlichen Auffassungen dar:
 - a) Es reicht die Zustimmung der betroffenen WEer aus, um Maßnahme durchzuführen
 - b) Gesetz spricht von „beschlossen“, daher bedarf es auch eines Beschlusses (LG Dresden teilt diese Auffassung!)

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

Bei Zugrundelegung Rechtsansicht LG Dresden:

- Die Zustimmung nach § 22 I WEG muss im Rahmen eines Beschlussverfahrens der WEG durch positive Stimmabgabe zu dem beantragten Beschluss abgegeben werden. In dieser Beschlussfassung müssen alle beeinträchtigten WEer der Baumaßnahme zustimmen.
- Verstößt Beschluss hiergegen, ist er anfechtbar (nicht nichtig)

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG

- Unter bestimmten Voraussetzungen hat WEer Anspruch auf bauliche Veränderungen im Sinne § 22 I WEG
- Kann bei ablehnendem Beschluss ggf. auch gerichtlich durchgesetzt („verlangt“) werden
- Besonderes Interesse muss vorliegen, z. B. Parabolantenne, barrierefreier Zugang, Fenstergitter bei Einbruchgefahr

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG - Beseitigung

- Unberechtigt vorgenommene bauliche Veränderung führt zu Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB
- Anspruch hat jeder WEer, WEG kann diesen Anspruch nach § 10 VI WEG an sich heranziehen
- Anspruch richtet sich auf Beseitigung der unzulässigen baulichen Veränderung, ggf. Unterlassung einer künftigen unzulässigen baulichen Veränderung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands

Zu 1. Bauliche Veränderungen gem. § 22 I WEG - Beseitigung

- Beseitigungsanspruch gegen betreffenden WEer verjährt, Regelverjährungsfrist 3 Jahre
- Anspruch auf Herstellung des mangelfreien und plangerechten Zustandes, der sich allerdings gegen WEG richtet, verjährt nicht,
- Danach ggf. Rückbau auf Kosten der WEG; betreffender WEer muss dulden

2. Modernisierungsmaßnahmen gem. § 22 II WEG

- Betrifft Modernisierungen entsprechend § 555 b Nr. 1 – 5 BGB
- Formulierung „entsprechend“ führt nach herrschender Meinung zu großzügigerer Betrachtung des Modernisierungsbegriffes gegenüber Wohnraummietrecht
- Maßgeblich ist, dass Eigenart der Wohnanlage nicht verändert und kein WEer unbillig beeinträchtigt wird

Zu 2. Modernisierungsmaßnahmen gem. § 22 II WEG

- Zustimmung von mindestens $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten WEer im Sinne § 25 II WEG (Kopf-Prinzip) und mehr als der Hälfte aller MEA
- Beispiele: Einbau Wasserzähler, Schaffung von Regenwassersammlern, Einbau Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Wechselsprechanlage
- Z.T. problematische Beurteilung, wenn zugleich bauliche Veränderung (Aufzug, Balkon) – für bauliche Veränderung gilt weiter § 22 I WEG

3. Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung - § 22 III WEG

- Gesetzliche Regelung verweist auf Vorschrift des § 21 V Nr. 2 WEG
Beschlussfassung durch einfache Stimmenmehrheit

Voraussetzungen:

- Instandsetzung muss erforderlich sein, Mangel an GE von einem gewissen Gewicht, welches Reparatur aktuell oder in absehbarer Zeit erforderlich macht
- Ausführungsart über den bisherigen technischen Stand hinaus
- Maßnahme muss wirtschaftlich sinnvoll sein

Zu 3. Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung - § 22 III WEG

- Es besteht ein Ermessen der WEG, welches nur begrenzt zu überprüfen ist
- Durch Bezug auf § 21 IV WEG hat WEer Anspruch auf modernisierende Instandsetzung, wenn Ermessen auf Null reduziert ist (Gebot der wirtschaftlichen Vernunft)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet-und Wohnungseigentumsrecht



Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: hoefler-rae@t-online.de

www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte

www.hoefler-rechtsanwaelte.de