

Meine Rechte als Wohnungseigentümer

Gebrauch, Sondernutzung, Verwaltung, Versammlung, Bauen, Information etc.

Bearbeitet von
Dr. Oliver Elzer

3. Auflage 2015. Buch. XXVII, 439 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 68050 2
Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm
Gewicht: 373 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

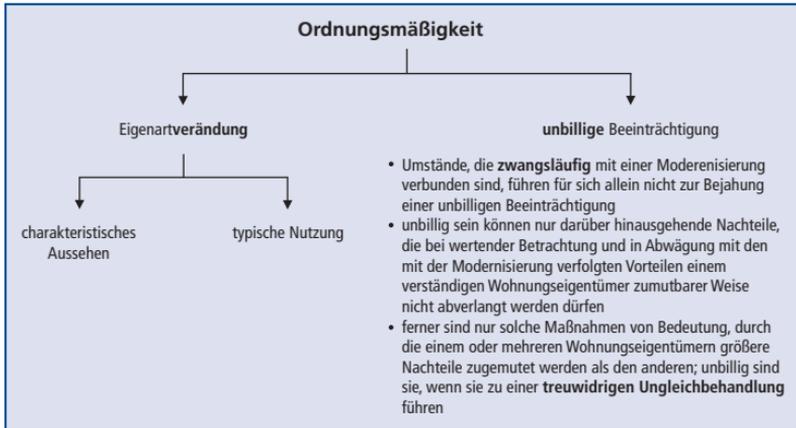
- der Einbau eines Aufzuges;
 - eine neue Haustür mit zusätzlichen Sicherungen;
 - der Einbau eines Schornsteins für einen Kamin oder Kaminofen;
 - eine Klingel-, Gegensprech- und Türöffnungsanlage;
- Bauliche Änderungen, durch die die **allgemeinen Wohnverhältnisse** des Sondereigentums (Eigentumswohnung) auf Dauer verbessert werden. Beispiele:
- die Anlage und der Ausbau von nicht öffentlichen Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätzen, Grünanlagen, Trockenräumen, Fahrrad- oder Hobbykellern, Stellplätzen und anderen Verkehrsanlagen.
 - Ferner gehören hierher der Bau einer behindertengerechten Rampe am oder die Erweiterung eines im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Schwimmbades.
- Bauliche Änderungen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den **Stand der Technik** dienen.

Anspruch auf Modernisierung

Ein Wohnungseigentümer hat auf eine Modernisierung **niemals** einen Anspruch. Die anderen Wohnungseigentümer können zu einer Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums also **nicht** gegen ihren Willen **gezwungen** werden. Geht es bei einer Maßnahme nicht um eine Modernisierung, sondern nur um eine „modernisierende Instandsetzung“, kann ein Wohnungseigentümer hingegen einen Anspruch auf Verbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums haben (dazu S. 88). Das kann auch der Fall sein, um etwa den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder anderen gesetzlichen Vorschriften gerecht zu werden.

bb) Negative Voraussetzungen. Es reicht allerdings nicht, dass eine Modernisierung (oder eine Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik) vorliegt und die Wohnungseigentümer sie wünschen. Eine Modernisierung ist nur ordnungs-

mäßig, wenn sie nicht die **Eigenart** der Wohnungseigentumsanlage ändert und einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen Wohnungseigentümer nicht **unbillig** beeinträchtigt. Wann diese Voraussetzungen vorliegen, ist noch nicht ausreichend geklärt.



Überblick negative Voraussetzungen

Balkonanbau

Zurzeit meinen etwa manche Gerichte, der Anbau von Balkonen (Ständerbalkon) verändere die Eigenart einer Wohnungseigentumsanlage, weil ihr optischer Gesamteindruck nachteilig verändert werde, insbesondere ein uneinheitlicher Gesamteindruck entstehe, und jedenfalls der Wohnungseigentümer durch eine Verschattung oder durch eine Einengung des Platzes beeinträchtigt werde, dessen Sondereigentum (Eigentumswohnung) im Erdgeschoss liegt. Entsprechendes soll für den Anbau von Außenaufzügen gelten. Diese Sichtweise ist sehr bedenklich, da die WEG-Reform nach ihrem Sinn und Zweck eben solche Maßnahmen erlauben wollte.

cc) Anzahl der nötigen Stimmen. Modernisierungsmaßnahmen können durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Versammlung

Da es eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer sein muss, ist bei der Zählung nicht auf die einer Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer, sondern auf sämtliche Wohnungseigentümer abzustellen.

h) Ausbau eines Dachgeschosses

In der Praxis stellt sich häufig die Frage, ob das Dachgeschoss einer Wohnungseigentumsanlage ausgebaut werden kann. Die Antwort lautet: grundsätzlich ja. Eine solche Maßnahme ist möglich. Sie ist aber sehr komplex, da sie eine Vielzahl von Fragen berührt. Häufig muss umfassend in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums eingegriffen werden, etwa durch den Einbau eines Dachfensters, von Gauben, durch Errichtung einer Dachterrasse oder eines Balkons. Ferner muss die neue „Einheit“ in der Regel an die in der Wohnungseigentumsanlage vorhandenen Medien jeglicher Art angeschlossen werden, etwa Gas, Internet, Strom, Telefon oder Wasser. Weiter stellen sich viele sachenrechtliche Fragen, unter anderem, ob das in der Regel bislang vorhandene gemeinschaftliche Eigentum in Sonder Eigentum oder ob Teil- in Wohnungseigentum umgewidmet werden können oder ob ein Sondernutzungsrecht bestellt werden kann.

Zu klären ist auch, inwieweit der ausbauwillige Wohnungseigentümer das gemeinschaftliche Eigentum beim Ausbau selbst verwalten und ob er selbst bestimmen darf, wie etwa das Dach eingedeckt wird, und wer eigentlich die Kosten zu tragen hat, vor allem, aber nicht nur, wenn aus Anlass des Ausbaus Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums offenbar werden, etwa Hausschwamm, oder wenn eine Behörde aus Anlass des Ausbaus erkennt, dass sich das gemeinschaftliche Eigentum „schon immer“ in einem ordnungswidrigen Zustand befand. Auch das öffentliche Recht kann eine Rolle spielen, beispielsweise kann der Brandschutz einen zweiten Rettungsweg erfordern. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen bedarf es dann einer Baufreiheit, das Wasser wird abgestellt, es entstehen Schmutz und Dreck, das Versicherungsrisiko erhöht sich und die Außenanlagen können in Mitleidenschaft gezogen werden.

Sachkunde einholen!

Der nicht abschließende Überblick zeigt, dass ein Dachgeschossausbau in der Regel nur dann möglich ist, wenn sich alle Wohnungseigentümer **einig** sind oder bereits der Bauträger den Dachausbau in der Gemeinschaftsordnung umfassend vorbereitet hat. Im Wege von Beschlüssen das Notwendige zu regeln ist hingegen vorstellbar, aber kaum realistisch und muss unbedingt sachkundig begleitet werden.

VIII. Versammlungsrechte

1. Allgemeines

Um – wie vom Gesetz vorgesehen – an der Verwaltung „mitwirken“ zu können, haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, an jeder Versammlung der Wohnungseigentümer teilzunehmen. Eine solche Versammlung findet in der Regel wenigstens einmal im Jahr statt. Von dem sehr wichtigen Recht auf Teilnahme machen in der Praxis – jedenfalls in größeren Wohnungseigentumsanlagen – häufig allerdings nur wenige Wohnungseigentümer Gebrauch. Diese „Zurückhaltung“ und die darin liegende „Selbstentmachtung“ sind umso erstaunlicher, als die Versammlung eigentlich der einzige Ort ist, wo sich ein Wohnungseigentümer in die Verwaltung einbringen kann und wo von allen Wohnungseigentümern als Miteigentümern des gemeinschaftlichen Eigentums Fragen von allgemeinem Interesse diskutiert werden können. Die zeitliche Beanspruchung kann kaum ins Feld geführt werden: eine Versammlung ist in der Regel kurz. Stehen nicht bauliche Veränderungen, die Bestellung des Verwalters oder andere bedeutsame Fragen an, dauern Versammlungen selten länger als ein bis zwei Stunden. Diese Zeit einzubringen, kann lohnend sein.

An einer Versammlung teilnehmen kann jeder Wohnungseigentümer. Er darf dort grundsätzlich reden, Anträge stellen und abstimmen. Überblick:



Versammlungsrechte

2. Recht auf Ladung

a) Allgemeines

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf, dass der Verwalter die Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens **einmal im Jahre** einberuft. Ob der Verwalter häufiger laden muss („außerordentliche Versammlung“), ist grundsätzlich eine Frage des Verwalter-Ermessens.

Ladungszwang

Das Ermessen des Verwalters, zu einer Versammlung zu laden, ist beispielsweise auf Null reduziert, wenn eine dringende Schadenbekämpfung besprochen werden muss oder wenn die Wohnungseigentümergeinschaft im Verlauf des Jahres über keine Mittel mehr verfügt. Ein Verwalter muss zu einem bestimmten Tag oder mehrfach im Jahr laden, wenn die Wohnungseigentümer dieses so angeordnet haben.

b) Einberufungsverlangen

Jeder Wohnungseigentümer kann eine Ladung zur Versammlung **verlangen**. Ein solches Verlangen kann er allerdings **nicht allein** aussprechen. Findet ein Wohnungseigentümer keine Mitstreiter, kann er selbst beim Verwalter daher nur „anregen“, wegen bestimmter Umstände – etwa eines Schadens des gemeinschaftlichen Eigentums oder einer anderen dringenden Frage – zu einer Versammlung zu laden. Findet ein Wohnungseigentümer als Mitstreiter hingegen ein **Viertel der Wohnungseigentümer**, muss der Verwalter zu einer

Versammlung laden, wenn dieses schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von ihm verlangt wird.

Berechnung der erforderlichen Mehrheit

Steht ein Sondereigentum mehreren zu, zählen sie nur gemeinsam als ein Wohnungseigentümer. Ein Einberufungsverlangen kann auch von einem vom Stimmrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümer gestellt werden. Zu zählen ist nach „Köpfen“. Notwendig, aber auch ausreichend sind in einer Anlage mit 20 Wohnungseigentümern beispielsweise sechs Verlangende.

Ein Einberufungsverlangen muss auf die Behandlung solcher Gegenstände gerichtet sein, für die die Wohnungseigentümer eine **Beschlusskompetenz** besitzen (siehe dazu S. 25) und die eine **Beschlussfassung** auch **erfordern**. Des Weiteren darf das Einberufungsverlangen nicht auf die Herbeiführung eines gesetzes- oder vereinbarungswidrigen Beschlusses gerichtet sein. Das Einberufungsverlangen muss von jedem der Antragsteller grundsätzlich eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens **unterzeichnet** werden (die schriftliche Form kann durch die elektronische Form oder durch die notarielle Beurkundung ersetzt werden). Adressat und Empfänger des Einberufungsverlangens ist der aktuelle und amtierende Verwalter. Im Einberufungsverlangen sind der Zweck (= mit welchen Punkten sich die Wohnungseigentümer beschäftigen sollen) und der Grund (= die besondere Eilbedürftigkeit, die es nicht erlaubt, die nächste ordentliche Versammlung abzuwarten) anzugeben. Fehlt es einem Einberufungsverlangen an der Angabe des Zweckes oder von Gründen, ist der Verwalter nicht verpflichtet, eine Versammlung einzuberufen.

Der Verwalter muss ein Einberufungsverlangen zeitnah bescheiden, damit die den Antrag stellenden Wohnungseigentümer wissen, woran sie sind. Der Verwalter darf und sollte prüfen, ob die erforderliche Anzahl von Wohnungseigentümern das Begehren gestellt hat, ob die Schriftform eingehalten ist und ob die Antragsteller Gegenstände für die Eigentümerversammlung sowie einen Grund für die

Eilbedürftigkeit benannt haben. Eine Prüfung danach, ob die angegebenen Gründe aus Sicht eines objektiven Dritten die Abhaltung einer Eigentümerversammlung rechtfertigen, darf der Verwalter hingegen nicht anstellen.

Der Verwalter muss einem Einberufungsverlangen, soweit die formellen Voraussetzungen vorliegen, **unverzüglich** entsprechen. Im Allgemeinen wird eine auf Grund eines Einberufungsverlangens stattfindende Eigentümerversammlung **innerhalb eines Monats** abzuhalten sein. Wenn es um die Abberufung des Verwalters wegen angeblicher Pflichtwidrigkeit und um eine Neubestellung geht, ist ein Verwalter sogar gehalten, einen sehr zeitnahen Termin für die Eigentümerversammlung festzulegen und die Einladungen dafür schnell zu versenden.

Verspätete Umsetzung

Leistet der Verwalter einem wiederholten Verlangen nach Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht Folge, rechtfertigt dies seine Abberufung. Ein wichtiger Grund für eine Abberufung des Verwalters und eine fristlose Kündigung des Verwaltervertrags kann auch darin liegen, dass der Verwalter 1½ Jahre lang überhaupt keine Eigentümerversammlung einberufen hat.

Muster eines Einberufungsverlangens

Anschrift(en) des/der Antragsteller(s)

Anschrift des Verwalters

Datum

Einberufungsverlangen

Sehr geehrter Herr ____ [Name],

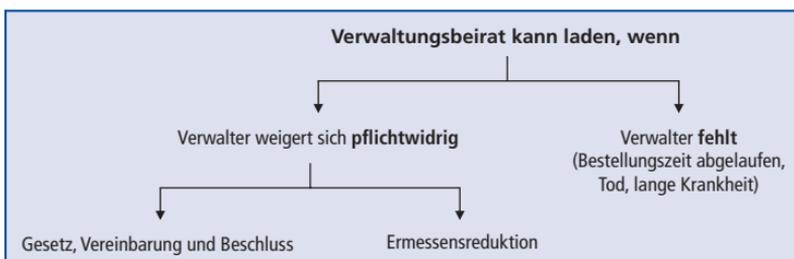
bitte berufen Sie auf Verlangen der Unterzeichnenden – die die gesetzlich erforderliche Mehrheit von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer repräsentieren – zu folgenden Gegenständen ____ [möglichst genaue Bezeichnung der Punkte] unverzüglich an einem ____ [Wochentag] ____ [Zeitangabe] Uhr eine Versammlung ein. Die nächste ordentliche Versammlung kann nicht abgewartet werden, da ____ [Angabe der Eilbedürftigkeit].

Mit freundlichen Grüßen

Unterschriften sämtlicher Verlangender

c) Ladung durch den Verwaltungsbeirat

aa) Überblick. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, eine Versammlung einzuberufen, kann eine Versammlung – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – von dessen Vorsitzendem einberufen werden. Handelt der Vorsitzende nicht oder kann er nicht handeln, ist auch sein Vertreter zur Einberufung befugt. Der Verwaltungsbeirat als solcher besitzt kein Einberufungsrecht (berufen alle drei Verwaltungsbeiräte die Versammlung gemeinsam ein, nimmt die herrschende Meinung hieran aber keinen Anstoß).



Ladung durch den Verwaltungsbeirat

Pflicht zur Einberufung

Ob, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, für den Verwaltungsbeirat eine Pflicht zur Einberufung der Eigentümerversammlung besteht, ist streitig. Da sich jeder Wohnungseigentümer vom Gericht zur Einberufung ermächtigen lassen kann (S. 150), liegt nahe, dass den Verwaltungsbeirat keine Pflicht trifft.

bb) Verwalter fehlt oder weigert sich pflichtwidrig. Ein Verwalter **fehlt**, wenn kein Verwalter bestellt wurde, die Amtszeit des Verwalters abgelaufen ist, der bisherige Verwalter sein Amt niederlegt hat, der Verwalter abberufen oder der Verwalter tot, geschäftsunfähig oder beschränkt geschäftsfähig (geworden) ist. Ferner fehlt ein Verwalter, wenn er seine Aufgaben wegen einer schweren Erkrankung oder länger andauernder Abwesenheit nicht wahrnehmen kann.

Ein Verwalter weigert sich **pflichtwidrig**, wenn das Gesetz oder die Wohnungseigentümer einen bestimmten Einberufungszeitpunkt