

2. IVV Fachtagung

Typische Konfliktpotentiale des WEG

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Lukullus lässt grüßen:

Ein Wohnungseigentümer führt in seiner Eigentumswohnung Umbauarbeiten durch. Dabei verlegt er die Küche von einem Raum in einen anderen, da dieser viel größer ist. Hiergegen wendet sich sein Nachbar, der meint, dass eine ihn störende bauliche Veränderung vorliege, da die Verlegung der Küche in einen Nebenraum gegen die Teilungserklärung verstoße.

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Lukullus läßt grüßen:

OLG Hamm, Beschl. v. 13.2.2006 – 15 Wx 163/05:

**„Die Zweckbestimmung des Sonder-
eigentums wird durch die Bezeich-
nung der einzelnen Räume im Auf-
teilungsplan nicht auf eine konkrete
Nutzungsart beschränkt“**

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Trautes Heim, Glück allein:

Wohnungseigentümer A und Wohnungseigentümerin 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.

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Traues Heim, Glück allein:

BGH, Beschl. v. 21.12.2000 – V ZB 45/00:

„Ist ausgeschlossen, dass durch den Wanddurchbruch zwischen zwei Wohnungseigentumseinheiten eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt, bedarf die Maßnahme nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer.“

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Glück allein ohne Heim:

Den Beteiligten gehörte ursprünglich eine Eigentumswohnung gemeinschaftlich, die daneben liegende Wohnung stand im Eigentum des Antragsgegners, den die Antragstellerin später verheiratete. Durch Abreißen der Trennwand schafften die Beteiligten eine einzige große Wohnung. Nach Scheidung der Ehe verlangt die Antragstellerin, dass eine Trennwand an der Stelle der früheren Wohnungstrennwand errichtet werden soll.

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Glück allein ohne Heim:

BayObLG, Beschl. v. 24.4.1997 – 2 Z BR 2/97:

„Aufgrund einer wesentlichen Änderung der Verhältnisse hat der Eigentümer einer zuvor zusammengelegten Eigentumswohnung einen Anspruch auf Wiederherstellung einer vorherigen Trennwand.“

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Wackelpferdchen:

Die Eigentümerversammlung beschließt, den vorhandenen Kinderspielplatz, der lediglich aus einigen Sitzgelegenheiten sowie einer Sandspielfläche bestand, mit einer Schaukel, einer Wippe sowie zwei Wackelpferdchen auszustatten. Zwei ältere Wohnungseigentümer fechten den Beschluss an.

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Wackelpferdchen:

LG Wuppertal, Beschl. v. 3.3.2006 - 10 T 113/04:

„Die angemessene Ausstattung eines durch Ortssatzung vorgeschriebenen Kinderspielplatzes mit Spielgeräten entspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften und damit der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.“

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Streitfall Wintergarten:

Die Eigentümerversammlung verlangt von Eigentümer E, dass dieser den an seine Erdgeschosswohnung angebauten Wintergarten, der im Aufteilungsplan nicht vorhanden ist, beseitigt.

E hatte den Wintergarten als Sonderwunsch in seinem Erwerbsvertrag beurkunden und vom Bauträger errichten lassen.

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Streitfall Wintergarten:

OLG Frankfurt, Beschl. v. 24.7.2007 – 20 W 538/05:

„Eine vor Involzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgte planwidrige Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums stellt keine bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG dar.“

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Streitfall Wintergarten II:

Die Eigentümerversammlung verlangt von Eigentümer E, dass dieser den an seine Dachgeschosswohnung angebauten Wintergarten abreißt, da dieser der erforderlichen Sanierung des Daches im Wege ist. Den Wintergarten errichtete ohne Genehmigung der Eigentümer X, der die Wohnung vor einem Jahr an E veräußerte.

Änderungen am Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Streitfall Wintergarten II:

KG, Beschl. v. 19.3.2007 – 24 W 317/06;

BayObLG, Beschl. v. 28.12.2001 – 2Z BR 163/01:

„Der Sondernachfolger ist weder Handlungs-, noch Zustandsstörer und kann auf Beseitigung baulicher Veränderungen nicht in Anspruch genommen werden.“

Hausordnung

Eine gesetzliche Definition des Begriffs „Hausordnung“ fehlt:

§ 21 Abs. 3, Abs. 4, Abs. 5 Nr. 1 WEG

- regelt nur, dass eine solche aufgestellt werden soll, wenn dies verlangt wird

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

- regelt nur, dass der Verwalter für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen hat

Hausordnung

**Eine gesetzliche Definition des Begriffs
„Hausordnung“ fehlt:**

**Es handelt sich um eine Gebrauchs- und
Nutzungsregelung des Sonder- und des
Gemeinschaftseigentums**

gem. §§ 13 – 15 WEG

Hausordnung

Folge:

**Kollision zwischen dem Recht auf freie
Nutzung des Sonder- und des Gemein-
schaftseigentums durch den einzelnen
Wohnungseigentümer**

gem. § 13 Abs. 1 WEG

**und dem Regelungsanspruch der
Wohnungseigentümergeinschaft**

gem. § 14 WEG

Hausordnung

Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft:

§ 15 Abs. 1 WEG – Vereinbarung

§ 15 Abs. 2 WEG - Beschluss

Hausordnung

Hausordnung forever:

Die Wohnungseigentümer beschließen mit Mehrheit, dass „folgende Ruhezeiten in der Anlage gelten: Werktags von 12 – 14 Uhr sowie von 22 bis 6 Uhr; Sonntags und Feiertags von 12 – 15 Uhr sowie von 21 bis 8 Uhr“.

Eigentümer E ficht den Beschluss an, da in der Gemeinschaftsordnung eine abweichende Hausordnung enthalten ist.

Hausordnung

Per ordre de Mufti:

Der Verwalter gibt zur Kenntnis, dass nunmehr „folgende Ruhezeiten in der Anlage gelten: Werktags von 12 – 14 Uhr sowie von 22 bis 6 Uhr; Sonntags und Feiertags von 12 – 15 Uhr sowie von 21 bis 8 Uhr“. Eigentümer E findet das unerhört, aber Der Verwalter verweist auf die Gemeinschaftsordnung, wonach der Verwalter die Hausordnung aufstellt.

Hausordnung

Netter Nachbar (OLG Saarbrücken):

Der Mieter M der Wohnungseigentümerin W belästigt, bedroht und beleidigt mehrmals täglich die Mieter T der benachbarten Wohnung der Eigentümerin E und bezeichnet diese als „Ausländerpack“. Die Mieter T kündigen fristlos und E kann die Wohnung für 7 Monate nicht weitervermieten.

Hausordnung

Mit Muskelschmalz:

Der Mieter M der Wohnungseigentümerin W hat auch einen Stellplatz im Innenhof des Objekts für sein Motorrad angemietet. Beirat B mahnt den M schriftlich ab, da sich dieser nicht an die Hausordnung hält, welche vorschreibt, dass Krad-Fahrten zwischen 21 und 6 Uhr im Innenhof verboten sind und die Stellplatznutzer ihre Kräder zu schieben haben.

Hausordnung

Fahrradfraktion:

Die Wohnungseigentümergeinschaft Beschließt mehrheitlich, dass die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden PKW-Stellplätze in der Zeit von 18 bis 8 Uhr nur von denjenigen Eigentümer benutzt werden dürfen, die keinen eigenen Stellplatz haben. Auf den als Sondernutzungsrechten ausgebildeten Stellplätzen dürfen nur Krafträder und PKW abgestellt werden, die angemeldet und fahrbereit sind; Reparaturen sind verboten.

Hausordnung

Musik als störend wird empfunden, da mit Geräusch verbunden:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass auch außerhalb der in der Hausordnung festgelegten Ruhezeiten die Musikausübung sowie der Betrieb von Fernseh-, Hörfunk- und sonstigen Tonwiedergabegeräten nur dann zulässig ist, wenn, andere Wohnungseigentümer nicht unzumutbar gestört werden. Im übrigen ist Zimmerlautstärke einzuhalten. Der störende Aufenthalt in den Treppenhäusern ist untersagt.

Hausordnung

Schöne Kindheit:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass das Betreten und der Aufenthalt auf den Grünflächen untersagt ist. Gespielt darf nur auf dem dafür vorgesehenen Kinderspielplatz werden.

Hausordnung

Gefahr, Gefahr:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt mehrheitlich, dass die Hauseingangstüren ständig geschlossen und ab 20 Uhr abzuschließen sind, im Winterhalbjahr nach Einbruch der Dunkelheit.

Die Eigentümer E und A betreiben im EG Arztpraxen mit erheblichem Publikumsverkehr.

Eigentümer W fühlt sich wie in der Jugendherberge; immer wenn er späten Besuch empfangen will, muss er aus dem 13. Stock nach unten um die Tür zu öffnen.