

Wohnungseigentum



WEG-Novelle", unterstreicht Rechtsanwalt und Notar Ulrich Schellenberg, Präsident des Deutschen Anwaltvereins.

Die Verbände empfehlen die Vergabe eines Forschungsgutachtens, das den Reformbedarf ermittelt. Ein erstes Rechtsgutachten („Erforderlichkeit und Möglichkeit einer Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht“ von Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein) liegt seit 2014 vor.

Gerichtsbarkeit entlasten

Deutsche Gerichte beschäftigen sich mittlerweile jedes Jahr mit über 260.000 Verfahren zum Wohnungseigentums- und Wohnraummietrecht. Das entspricht rund 25% aller Zivilprozesse in Deutschland. Eine umfassende Reform würde nicht nur die Gerichtsbarkeit erheblich entlasten, sondern auch zur Entbürokratisierung sowie zum Schutz der Verbraucher beitragen. Zum anderen herrscht bei Verwaltungsunternehmen, Wohnungseigentümern und Mietern eine große Verunsicherung über die Auslegung von WEG und Mietrecht. Das führt neben dem hohen Aufkommen an Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietern, Eigentümern und Immobilienverwaltungen auch zu einem Wohnungsbestand in Eigentümergeinschaften, in dem erhebliche Energieeinsparpotentiale brachliegen oder wichtige Modernisierungsmaßnahmen unterbleiben. Denn Unsicherheiten bei Abgrenzungsfragen konterkarieren die nicht zuletzt von der Bundesregierung formulierten Ziele an die energetische Optimierung des Gebäudebestands.

„Das WEG in seiner aktuellen Form ist nicht mehr zeitgemäß. Eigentümergeinschaften sind heute häufig sehr heterogen, und die Technik ermöglicht inzwischen Kommunikationswege, die vor wenigen Jahrzehnten noch außerhalb der Vorstellungskraft lagen.

Ein modernes WEG muss diese Aspekte berücksichtigen, um langfristig die Komplexität zu reduzieren und Rechtssicherheit für zukünftige Herausforderungen und Technologien zu schaffen. Aber auch diese Ziele kann die Bundesregierung nur erreichen, wenn sie das gesamte Gesetz auf den Prüfstand stellt und nicht nur Teilbereiche korrigiert“, untermauern die fünf Verbände ihre Forderung.



Foto: Jess Yu/depositphotos

Häufiger WEG-Streit: Wie sollen Hofgärten und Spielplätze aussehen?

Rechtliche Aspekte der Gestaltung von Außenanlagen und Grünflächen in Wohnungseigentumsanlagen

Einleitung

Es ist erstaunlich, wie häufig in der Beratungspraxis Fragen zur Gestaltung von Außenanlagen in Wohnungseigentümergeinschaften, insbesondere von Hofgärten und Spielplätzen, auftreten. Dieses zunächst banal anmutende Thema gibt im Vergleich zu Jahresabrechnungen und Baumaßnahmen seltener Anlass zu Rechtsstreitigkeiten, weshalb es in Juristenkreisen kaum diskutiert wird.

Juristisch lassen sich einige Fragen schnell und eindeutig, andere wiederum nur mühsam beantworten. Ein wesentlicher Grund hierfür liegt darin: Pflanzen, Sträucher und Bäume wachsen oder gehen ein – egal, was die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt oder der planende Bauträger ursprünglich beabsichtigte. Sie bieten tierischen Gästen Unterschlupf, ohne dass dies vollständig geregelt und beeinflusst werden kann.

Wege, Terrassenflächen, Absperrvorrichtungen für Kfz-Stellflächen, Brunnen und Pumpen, Geräteschuppen/Gartenhäuschen, Komposthaufen und Mülltonnen

Wege, Terrassenflächen, Absperrvorrichtungen für Kfz-Stellflächen, Brunnen und Pumpen, Geräteschuppen/Gartenhäuschen sind stets mit dem Erdboden fest verbunden. Ihre Umgestaltung – nicht Instandsetzung – ist immer als bauliche Veränderung zu bewerten¹⁾. In der Praxis ist daher meist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich²⁾. Als Ausnahme von diesem Grundsatz ist nur die vollständige Neuanlage von Garten- und Hinterhofflächen zu werten, wenn sie als Modernisierungsmaßnahme zu bewerten ist³⁾. Dann reicht für die Beschlussfassung zur Umsetzung der Baumaßnahme in der Eigentümerversammlung eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigen-



Die Autorin
Dr. Stephanie Claire Weckesser ist seit 2005 Rechtsanwältin mit Schwerpunkt Immobilienrecht, seit 2013 FA für Miet- und WEG-Recht und beim Verband „Wohnen im Eigentum“ als Beraterin engagiert.

1) so AG Schöneberg, Urteil vom 17. Februar 2016 - 770 C 48/15 - GE 2016, 403 f., Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 13. Juli 1995 - 2 ZR 15/95 - ZMR 1995, 495 sowie AG Wedding, Urteil vom 22. Februar 2017 - 15a C 318/16 - unveröffentlicht. Es kommt § 22 Abs. 1 WoEigG zur Anwendung. Durch die Umgestaltung darf für keinen Miteigentümer ein unvermeidbarer Nachteil erwachsen. Rein optische Beeinträchtigungen reichen aus, s. BGH, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 49/16 - GE 2017, 543 sowie Winfried Schuschke, Die Sondernutzung an Gartenflächen der Wohnungseigentumsanlage, NZM 1998, 737 ff. unter Verweis auf BayObLG, Beschluss vom 25. September 1996 - 2 ZR 55/96 - NJWE-MietR 1997, 60; AG Beckum, Urteil vom 12. November 2010 - 19 C 10/10 - ZMR 2011, 514 ff.
2) so u. a. LG Berlin, Urteil vom 13. September 2016 - 53 S 107/15 WEG - GE 2016, 1520. Dies dürfte auch für die Anbringung eines Katzensetzes inklusive Ständerwerk an der Balkonbrüstung gelten, so jedenfalls AG Oberhausen, Urteil vom 10. Mai 2011 - 34 C 130/10 - juris.
3) AG Schöneberg, Urteil vom 18. März 2009 - 77 C 233/08 WEG - juris.

Beratung • Verkauf • Installation • Service

AFT Husqvarna SERVICE CENTER

aft-store.de

Mähroboter Immobilien Service

- ✓ Täglich automatisch frisch gemähter Rasen.
- ✓ Entfall der Personal- und Entsorgungskosten.
- ✓ Imagegewinn durch Aufwertung der Immobilie.
- ✓ 24/7 FullService | Vor-Ort-Service | Fernüberwachung.
- ✓ Komplettberatung Grünflächenpflege und Unterhalt.

Vor-Ort-Termine ☎ 030 911476-0

AFT | Mähroboter Service Center • Alt-Friedrichsfelde 63 B • 12683 Berlin

Wohnungseigentum



tümer und die Zustimmung von mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile aus⁴⁾. Besondere Vorsicht ist bei der Anlage von Komposthaufen und der Unterbringung von Mülltonnen zu wahren. Beide senden mitunter unangenehme Gerüche aus und bieten manch einem Tier Nahrung. Die Neuanlage eines Komposthaufens – insbesondere dessen konkrete Lokalisation – sollte immer einvernehmlich erfolgen⁵⁾, sei der Komposthaufen auch noch so klein. Insbesondere die Sondereigentümer der unteren Etagen können unabhängig von der Größe des neu anzulegenden Komposthaufens Beseitigungsansprüche⁶⁾ geltend machen, wenn sie einem solchen Vorhaben nicht zugestimmt haben⁷⁾.

platzes mit unterschiedlich gefährlichen Spielgeräten¹¹⁾. Je älter die Kinder und je gefährlicher die Spielgeräte, desto umfangreichere und aufwendigere Verkehrssicherungspflichten entstehen. Im Einzelfall können umfangreiche Sicherheitskonzepte erforderlich werden¹²⁾.

Regelmäßige Sicherheitsinspektionen durch Spielplatzprüfer schließen eine Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft wegen unterlassener Wartung aus. Zwar wird die Verpflichtung zur Errichtung eines privaten Spielplatzes bei Wohnungseigentumsanlagen regelmäßig mit der Erteilung der Baugenehmigung verbunden¹³⁾, so dass zunächst der Bauträger für die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften, insbesondere der DIN-Vorschriften¹⁴⁾ verant-

Stallgebäude, Ruinen, Masten oder Reste von Gleis- und Industrieanlagen Kinder dazu verleiten können, auch diese Baulichkeiten als Spielplatz zu nutzen. Denn sie bieten ideale Spielmöglichkeiten, welche allerdings Aufsichtsmaßnahmen erforderlich werden lassen. Können diese nicht gewährleistet werden, liefern bauliche Umgestaltungen häufig die einzige Möglichkeit, eine Haftung sicher auszuschließen¹⁵⁾. In der Praxis ist immer wieder zu beobachten, dass Trampoline in Außenanlagen von Wohnungseigentümergeinschaften von einzelnen Bewohnern bedenkenlos aufgestellt werden¹⁶⁾. Auch ein Trampolin ist rechtlich als Spielgerät zu bewerten, soweit es dauerhaft in der Außenanlage verbleibt. Weiterhin ist zu bedenken, dass

Dies ist nur ein Auszug aus dem Artikel. Für den Erhalt des gesamten Artikels wenden Sie sich bitte an die Grundeigentum Verlag GmbH.