

# M. B. – D e p e s c h e

Januar 2019

## In dieser Ausgabe:

BGH zum Beseitigungsanspruch

Wieviele Angebote bei Beschluss

Mindestens 3 Angebote

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

### Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung  
Friedrich Maier-Bode

Aachener Straße 444, 50933 Köln

Telefon: 0221-921615-0

Telefax: 0221-921615-14

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (ehem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein -  
Westfälischer Immobilienverwalter VNWVI

## Mindestens 3 Angebote

Wenn Dienstleistungen wie der Winterdienst oder die Hausreinigung zu vergeben sind, ist es Aufgabe der Hausverwaltung, Angebote einzuholen. Das ist oft eine mühsame Angelegenheit, da der Rücklauf der angeschriebenen Firmen schleppend ist. Dennoch muss die Verwaltung den Wohnungseigentümern mindestens drei Alternativen zur Entscheidung vorlegen, so das Landgericht Frankfurt/Main. Zur Begründung führten die Richter aus, die Eigentümer könnten nur durch den Vergleich zu einer fundierten Entscheidung kommen. Mit nur zwei Angeboten erfolge die Entscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage, der Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. LG Frankfurt 2-13 S 2/17). **XX**

## Beseitigungsanspruch der WEG bei Umbau im Gemeinschaftseigentum

Wenn ein Eigentümer innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft eigenmächtig Umbauten am Gemeinschaftseigentum vornimmt, können grundsätzlich die einzelnen Eigentümer allein und ohne einen Ermächtigungsbeschluss der übrigen Wohnungseigentümer Beseitigungsansprüche geltend machen (§ 15 Abs. 3 WEG und § 1004 Abs. 1 BGB). Das ist jedoch nur möglich, solange nicht die Gemeinschaft die Ansprüche an sich gezogen hat. Im konkreten Fall hatte ein Wohnungseigentümer ohne Beschluss der Eigentümergeinschaft in seiner Eigentumswohnung fünf zusätzliche Dachflächenfenster einbauen lassen. Ein Miteigentümer wollte auf Rückbau und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes klagen. Zuvor hatte die Mehrheit der Eigentümer den Verwalter beauftragt, Vergleichsverhandlungen zu führen. Als dieser untätig blieb, zog der Eigentümer die Sache wieder an sich und reichte Klage ein. In erster Instanz gab das Gericht ihm Recht, nicht so die Berufungsinstanz. Das Landgericht München I wies die Klage zu Gunsten des auf Rückbau verklagten Wohnungseigentümers ab, ließ jedoch die Revision zum Bundesgerichtshof zu (Urteil vom 15. November 2017, S 1978/16 WEG, vergleiche auch BGH vom 13. Oktober 2017, V ZR 45/17 zu einem anderen Fall). **XX**

## Wieviele Angebote braucht eine WEG?

Ansichts der Rechtsprechung zu diesem Thema kann man schon ins Grübeln kommen. Immer mehr Handwerker bieten bei Eigentümergeinschaften nicht mehr an. In manchen Gewerken (Metallbau/Maurerarbeiten/Schreiner) findet man in der näheren Umgebung gar keine 3 Handwerker, die überhaupt noch Angebote machen. Immer mehr Handwerker arbeiten nur noch für Stammkunden. Immer mehr Handwerker nehmen 5-10% Aufwandspauschale. Wo führt das hin? Müssen wir demnächst 30 % der Gesamtkosten vorweg für Angebote ausgeben? Die Richter sagen leider nicht wie sie die Sache sehen, wenn man dann Angebote aus Nachbarnstädten nehmen muss. Können die dann für eine „fundierte“ Entscheidung verwendet werden? Es bleiben viele Fragen nach dem Sinn!!!! **FMB**

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe

## Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

### Klimaanlage nicht mehr zustimmungspflichtig?

Der Einbau einer Klimaanlage, der Kernbohrungen von maximal 50 mm im Außenmauerwerk, das Anbringen eines 6 x 9 cm großen weißen Kunststoffkanals auf der weiß verputzten Außenwand der zur Dachgeschosswohnung des Sondereigentümers gehörenden Loggia sowie ein auf der Loggia aufgestelltes, von außen nicht sichtbares Gerät erfordert, bedarf nach Ansicht des OLG Düsseldorf als bauliche Veränderung – mangels erheblichen Nachteils – nicht der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer. **XX**

### ... Aber auf die Sichtbarkeit kommt es an!

Will ein Eigentümer in einer WEG-anlage an der Fassade eine Klimaanlage anbringen, so bedarf es dafür der Zustimmung aller Eigentümer, da es sich um eine "bauliche Maßnahme" handelt und nicht um eine Modernisierung. Denn damit wird "keine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes oder eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse" erreicht. (LG Frankfurt am Main, 2/13 S 186/14)

## Presse Schau / Top Thema

### NetCologne schaltet analoge Sender ab!

Sicher gucken schon die Meisten die TV-Sender, die die NetCologne bereitstellt in HD oder digital. Hier bleibt alles beim alten. **Nur die analogen Sender**, die es in der Regel alle auch als digitales oder HD Angebot gibt, **werden am 31. Januar abgeschaltet**. Sie können also ganz gelassen bleiben. Beachten Sie auch unser TOP Thema dazu, dass ab morgen auf unserer Internetseite abrufbar und genauer informiert.

Sollte das eine oder andere Programm in ihrer Senderliste wegfallen, hatten Sie noch einen analogen Kanal auf diesen Programmplatz gelegt. Dann müssten Sie entweder eine Sendersuchlauf starten, oder einzelne Programmplätze neu belegen. **FMB**



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.

Mit freundlicher Unterstützung des IVD  
Redaktion Wolfgang Büser



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.