



**Wanderer und Partner**

# WIR - VIP - Meeting #15

## Bauliche Veränderungen Teil 1 “Bauen - ohne Limit”

RA Olaf Linke

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Blick zurück:

- §22 Abs. 1 WEG aF – bauliche Veränderungen
  - Zustimmung aller Beeinträchtigten
  - Anspruch nur, wenn alle Beeinträchtigten zugestimmt haben
  - Keine hohen Anforderungen an eine Beeinträchtigung – jeder vermeidbare Nachteil
  
- §22 Abs. 2 WEG aF – Modernisierungsmaßnahmen
  - doppelt qualifizierte Mehrheit (3/4 aller n. Köpfen + mehr als 50% MEA)
  - kein Anspruch hierauf
  
- § 22 Abs. 3 WEG aF – modernisierenden Instandsetzung
  - einfache Mehrheit
  - idR vom Ermessen der ETG getragen
  - Amortisierungsgedanke schon bei der Beschlussfassung

## Fazit:

- Hoher Bestandsschutz des GE / „modernisierungsfeindlich“
- substantielle Änderungen ohne Zustimmung aller Eigentümer nur unter engen Voraussetzungen



Wanderer und Partner

# **Überblick Das neue Recht der baulichen Veränderungen**

➤ **§ 20 Absatz 1 - Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen**

- (1) *Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.*

➤ **§ 20 Absatz 2 - Anspruch auf privilegierte bauliche Veränderungen**

- (2) *Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die*

1. *dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,*
2. *dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,*
3. *dem Einbruchsschutz und*
4. *dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität*

*diene. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.*

**Grundstruktur: Abs. 2 Satz 1 - Individualanspruch** eines Wohnungseigentümers auf Durchführung oder Gestattung

- bezieht sich nur auf das „**Ob**“ der Maßnahme
- über das „**Wie**“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 20 Absatz 2 Satz 2)

➤ **§ 20 Absatz 3 - Anspruch auf Gestattung einer (nicht privilegierten) baulichen Veränderung**

- (3) *Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.*

Merke: (**freiwillige**) Gestattung einer sonstigen baulichen Veränderung i.S.d. Abs. 3 (**ohne Anspruch hierauf**) mit einfacher Mehrheit ist möglich, **§ 20 Absatz 1**

- es gilt der gleiche Rechtmäßigkeitsmaßstab wie für jede andere bauliche Veränderung
- maßgeblich sind grundsätzlich **nur die Grenzen des § 20 Abs. 4** (s.u.)

➤ **§ 20 Absatz 4 - Grenzen aller baulicher Veränderungen (bV) – Veränderungssperren**

- (4) *Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.*

## **Systematische Einordnung von Baumaßnahmen**

- **Bauliche Maßnahmen am GemE untergliedern sich in**

- Maßnahmen der Erhaltung, [§ 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG](#)  
(vormals bezeichnet als: Instandhaltung und Instandsetzung)

- bauliche Veränderungen, [§ 20 WEG](#)

- Begrifflich aufgeben

- “Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung/Modernisierende Instandsetzung”



## **§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss**

...

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. ...

2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,

...

## **§ 13 Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum**

...

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßig Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) hinausgehen...

...

## **§ 20 Bauliche Veränderungen**

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

## § 20 Bauliche Veränderungen

*(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.*

...

*(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.*

- einfache Mehrheit der Anwesenden/Vertretenen
- keine Prüfung einer Beeinträchtigung
- Veränderungssperre / unbillige Benachteiligung (Prüfung in der Anfechtung)

## § 20 Bauliche Veränderungen

(1) ...

(2) Jeder Wohnungseigentümer **kann** angemessene bauliche Veränderungen **verlangen**, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchsschutz und
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

**diene**n. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

### **sog. „Privilegierte Maßnahmen“**

- einfache Mehrheit der Anwesenden/Vertretenen
- Anspruch / keine Angemessenheitsprüfung durch Versammlungsleiter/Verwalter
- in der Anfechtung Einzelfallentscheidung

## § 20 Bauliche Veränderungen

(1)...

(2)...

*(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.*

➤ **Beschlussersatzungsklage**

## **„Modernisierung / Modernisierende Erhaltung“**

*Beschlussfassung immer mit einfacher Mehrheit möglich*

- Modernisierung bauliche Veränderung iSv. § 20 Abs. 1 und 2 WEG
- Modernisierende Erhaltung
  - Gesetzesbegründung Voraussetzung ist Amortisierung, Kostenfolge aus § 21 Abs. 2 Ziff. 2 WEG
  - Elzer in Hügel/Elzer, redaktionelles Versehen, eine modernisierende Erhaltung ist eine ordnungsmäßige Erhaltung

## Zusammenfassung

- § 20 WEG nF - bauliche Veränderungen
  - einfache Mehrheit
  - Anspruch Einzelner auf privilegierte Maßnahmen
  - Anspruch Einzelner auf sonstige Maßnahmen denen alle Beeinträchtigten zustimmen
  - Grenzen: - keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage
    - keine unbillige Benachteiligung eines Eigentümers gegenüber anderen
  
- § 21 WEG nF - Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen
  - Grundsatz: Nutzungen und Kosten ziehen/tragen die Eigentümer, die einen Anspruch auf eine bV geltend machen bzw. die einer sonstigen bV zustimmen

## Fazit:

- Bauen mit einfacher Mehrheit – fast ohne Limit
- nur noch Schutz des Kernbereiches des GE

## **WIR - VIP - Meeting #15**

# **Bauliche Veränderungen Teil 2 “Wer tanzt, zahlt die Musik!?”**

RA Uwe Wanderer



- **§ 21 trifft Regelungen zu Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums** im Sinne eines angemessenen Interessenausgleichs
  - zum Schutz der Eigentümer, die eine bauliche Veränderung ablehnen und sie gem. § 20 nicht verhindern können
  - im Grundsatz haben daher nur die einzelbauberechtigten Eigentümer bzw. die beschließende Mehrheit bei Maßnahmen der ETG Kosten zu tragen und dürfen auch nur die Nutzungen ziehen
  - ausnahmsweise erstreckt sich beides auf alle Wohnungseigentümer
  - jeder Wohnungseigentümer, der derzeit von den Nutzungen ausgeschlossen ist, hat einen Teilhabeanspruch für die Zukunft
  - Beschlusskompetenz für Regelungen durch die ETG
  - abdingbare gesetzliche (Auffang-) Regelungen

## **§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen**

*(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.*

*(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile ( § 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,*

- 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder*
- 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.*

*Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.*

*3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile ( § 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.*

*(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.*

*(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.*

Beschlusskompetenz für eine andere Verteilung der  
Kosten und Nutzen einer baulichen Veränderung

➤ § 21 Absatz 5 Satz 1 - **abweichende Verteilung der Kosten/Nutzungen einer bV durch Beschluss**

*(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.*

- **Beschlusskompetenz für andere Verteilung der Kosten und Nutzungen**
  - bezieht sich auf alle kausal auf der baulichen Veränderung beruhenden Kosten
  - neben den Baukosten auch Folgekosten für Betrieb und Erhaltung
  
- **Neubelastungsverbot**
  - es dürfen keinem Eigentümer Kosten auferlegt werden, der nicht schon nach den gesetzlichen Vorschriften zur Kostentragung verpflichtet ist
  
- bei Verstoß aber **keine Nichtigkeit** nur Anfechtbarkeit
  - Empfehlung: möglichst die Wertungen in § 21 Abs. 1, 2 und 3 WEG übernehmen

(abdingbare) gesetzliche Regelungen für die Verteilung  
der Kosten und Nutzen einer baulichen Veränderung

- § 21 Abs. 1 Satz 1 - Tragung Kosten/Nutzungen einer **verlangten** baulichen Veränderung nur seitens der verlangenden Eigentümer

*(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.*

- Eigentümer wurde Maßnahme nach § 20 Absatz 1 Alternative 2 gestattet oder Eigentümergemeinschaft führt Maßnahme auf Verlangen eines Eigentümers nach § 20 Absatz 2 für ihn durch
  - Kosten hat **nur dieser Eigentümer oder die Eigentümergruppe bzw. deren Rechtsnachfolger** zu tragen
  - gilt für alle Kosten, die auf der baulichen Veränderung beruhen, also **Baukosten** und **Folgekosten**
- **Nutzungen** (§ 100 BGB) gebühren nur dem **kostentragungspflichtigen** Wohnungseigentümer, (§ 21 Abs. 1 Satz 2)

Tragung Kosten/Nutzungen der aus eigenem Entschluss der ETG  
durchgeführten baulichen Veränderungen seitens aller Eigentümer

- § 21 Abs. 2 Satz 1 – Tragung Kosten/Nutzungen der **aus eigenem Entschluss der ETG** durchgeführten baulichen Veränderungen seitens **aller** Eigentümer

*(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile ( § 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,*

- 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder*
- 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.*

- **Nr. 1:** mit qualifizierter Mehrheit, es sei denn unverhältnismäßige Kosten
- **Nr. 2:** mit einfacher Mehrheit, bei Amortisierung der Kosten (Zeitraum ca. 10 Jahre)
  - gilt für alle Kosten, die auf der baulichen Veränderung beruhen (Baukosten sowie Folgekosten des Gebrauchs und der Erhaltung)
- gesetzliche Kostenfolge erwächst **nicht in Bestandskraft**
  - bei Verstoß gegen die Vorgaben keine Nichtigkeit, sondern nur Anfechtbarkeit



Tragung Kosten/Nutzungen der aus eigenem Entschluss der ETG  
durchgeführten baulichen Veränderungen seitens der mit „Ja“ stimmenden  
Eigentümer

- **§ 21 Absatz 3** – Tragung Kosten/Nutzungen der **aus eigenem Entschluss der ETG** durchgeführter baulicher Veränderungen seitens der mit **„Ja“ stimmenden Eigentümer**
  
- *3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile ( § 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.*
  
- also wenn
  - einfache Mehrheit
  - keine Amortisierung der Kosten
  
- gilt für alle Kosten, die auf der baulichen Veränderung beruhen (Baukosten und Folgekosten)
  
- Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1 nach dem gleichen Verhältnis wie die Kosten zu verteilen
  
- Namentliche Abstimmung und Dokumentation erforderlich

Anspruch auf nachträgliche Beteiligung an Nutzungen/Kosten

➤ **§ 21 Absatz 4 – nachträgliche Beteiligung an Nutzungen**

*(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.*

- Anspruch auf Teilhabe – insbes. Gebrauch
  - gegen angemessenen Ausgleich
  
- Einschränkung: Teilhabe muss **billigem Ermessen** entsprechen
  - besondere Umstände des Einzelfalls können Anspruch ausnahmsweise ausschließen, obwohl es um Nutzung von (baulich geändertem) GE geht
  
- Anspruch ist auf die Fassung eines entsprechenden Beschlusses gerichtet

## **WIR - VIP - Meeting #15**

# **Bauliche Veränderungen Teil 3 “Beschlussvorschläge am praktischen Beispiel”**

RA Uwe Wanderer / RA Olaf Linke

## **Hinweis:**

Soweit nachfolgen Beispiele, Mustertexte und Beschlussformulierungen aufgeführt sind, werden diese ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Gewähr gegeben. Sie dienen nur zur Veranschaulichung des Vortrages und ersetzen keinesfalls konkreten Lösungen für den Einzelfall.

### **Beachte:**

Nach wie vor gilt, dass jeder Beschluss über eine bauliche Maßnahme ausreichend vorbereitet und inhaltlich bestimmt formuliert werden muss, um Anfechtungsrisiken zu minimieren! Die Bezugnahme auf Unterlagen (z.B. ein Angebot, eine Planung) ist zulässig, muss sich aber aus dem Beschlusstext ausdrücklich ergeben, wobei das entsprechende Dokument ausreichend individualisiert sein muss.

### **Beachte:**

Für die erforderliche inhaltliche Bestimmtheit von Beschlüssen zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ist es unbedingt erforderlich, sowohl die zu ändernde Kostenposition als auch den neuen Kostenverteilungsschlüssel im Beschluss oder als Anlage hierzu genau zu definieren!

## **Beispiel eines Gestattungsbeschlusses (DG-Ausbau) gem. § § 20 Abs. 1 bzw. Abs. 3, 21 Abs. 1 (einfache bauliche Veränderung mit oder ohne Anspruch)**

### **Beschlusstext:**

#### 1 Ausbauumfang

Dem Eigentümer des Sondereigentums Nr. ... wird es gestattet, den Dachraum ... in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum in dem Umfange auszubauen, der aus den als Anl. 1 diesem Beschluss beigefügten Unterlagen vom ... („Planung ...“) ersichtlich ist.

#### 2 Kostentragungspflicht

Die Kosten der Errichtung einschließlich sämtlicher Folgekosten (insbesondere der Erhaltung) trägt der berechtigte Eigentümer bzw. der jeweilige Eigentümer dieses Sondereigentums.

#### 3 Auflagen

Die Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Der Beschluss erlangt Bestandskraft.
- Die Baumaßnahmen sind sach- und fachgerecht durchzuführen.
- Der Berechtigte hat alle etwa erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorher einzuholen und der Verwaltung vor Baubeginn nachzuweisen.
- Der Baubeginn ist der Verwaltung zwei Wochen zuvor in Textform anzuzeigen.
- Die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Verwaltung, ist berechtigt, die Baumaßnahmen zu kontrollieren und sich hierzu auch eines Fachmannes (Ingenieur/Architekt) zu bedienen. Ihnen ist nach terminlicher Vorankündigung jederzeit Zutritt zu gewähren.
- Die Fertigstellung der Baumaßnahmen ist der Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Verwaltung, ebenfalls in Textform anzuzeigen. Hinsichtlich der Kontrolle gilt die vorstehende Regelung entsprechend; darüber hinaus ist die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die Verwaltung, berechtigt, die Größe der nach dem Umbau gegebenen Fläche zu kontrollieren und sich auch hierzu eines Fachmannes zu bedienen
- ...



## **Beispiel eines Beschlusses über eine bV, die seitens der ETG freiwillig durchgeführt wird; Kosten alle Eigentümer gem. § § 20 Abs. 1, 21 Abs. 5**

### **Beschlusstext:**

#### 1 Bauumfang

Die ETG beschließt, die bV durchzuführen, die aus den als Anl. 1 diesem Beschluss beigefügten Unterlagen vom ... („Planung ...“) ersichtlich sind. Der Auftrag soll an die Fa. ... auf Grundlage ihres Kostenangebotes vom ... zu einem Kostenvolumen von ... € erteilt werden. Der Baubeschluss steht unter aufschiebenden Bedingung, dass die Kosten dieser Maßnahme von allen Eigentümern nach ... (zB MEA) zu tragen sind, wie nachfolgend vorgesehen.

#### 2 Kostentragungspflicht

Die Kosten der Errichtung einschließlich sämtlicher Folgekosten (insbesondere der Erhaltung) tragen alle Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger; die Verteilung in deren Innenverhältnis richtet sich nach ... (zB MEA).

#### 3 Nutzungen

Die Nutzungen der gem. obiger Ziffer 1 durchzuführenden bV stehen allen Eigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern zu.

#### 4 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch Auflösung der hierfür bereits angesparten Sonderrücklage/ **Alt.:** durch Bildung einer Sonderumlage in Höhe von ...€, zu erheben von allen Eigentümern, umzulegen nach dem in der vorstehenden Ziffer aufgeführten Verteilungsschlüssel und mit Fälligkeit nach Abruf durch den Verwalter.

#### 5 Auflagen

Der Verwalter wird angewiesen, den Auftrag erst dann auszulösen, wenn der Beschluss insgesamt bestandskräftig wird und die Mittel vollständig zur Verfügung stehen.

## **Beispiel eines Beschlusses über eine bV, die seitens der ETG freiwillig durchgeführt wird; Kosten nur die zustimmenden Eigentümer gem. § § 20 Abs. 1, 21 Abs. 5**

### **Beschlusstext:**

#### 1 Bauumfang

Die ETG beschließt, die bV durchzuführen, die aus den als Anl. 1 diesem Beschluss beigefügten Unterlagen vom ... („Planung ...“) ersichtlich sind. Der Auftrag soll an die Fa. ... auf Grundlage ihres Kostenangebotes vom ... zu einem Kostenvolumen von ... € erteilt werden.

#### 2 Kostentragungspflicht

Die Kosten der Errichtung einschließlich sämtlicher Folgekosten (insbesondere der Erhaltung) tragen die Eigentümer der EW Nr. ... bzw. deren Rechtsnachfolger, die für diesen Beschluss gestimmt haben; die Verteilung in deren Innenverhältnis richtet sich nach ... (zB MEA).

#### 3 Nutzungen

Die Nutzungen der gem. obiger Ziffer 1 durchzuführenden bV stehen den Eigentümern der EW Nr. ... bzw. deren Rechtsnachfolger zu, die für diesen Beschluss gestimmt und die Kosten zu tragen haben.

#### 4 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch Auflösung der hierfür bereits angesparten Sonderrücklage / **Alt.**: durch Bildung einer Sonderumlage in Höhe von ...€, zu erheben von den in der vorstehenden Ziffer 2 genannten Eigentümern, umzulegen nach dem dort aufgeführten Verteilungsschlüssel und mit Fälligkeit nach Abruf durch den Verwalter.

#### 5 Auflagen

Der Verwalter wird angewiesen, den Auftrag erst dann auszulösen, wenn der Beschluss bestandskräftig wird und die kostenpflichtigen Eigentümer die Mittel vollständig zur zweckentsprechenden Verfügung durch den Verwalter in das Gemeinschaftsvermögen eingezahlt haben.

## Beispiel eines Beschlusses über die nachträgliche Teilhabe an einer bV, § 21 Abs. 4

### Beschlusstext:

#### 1 Teilhabeumfang

Die ETG beschließt, dem Eigentümer der Wohnung Nr. ... die Nutzung des ... (zB Aufzug - Gebäudeteil oder Einrichtung genau bezeichnen) ab dem ... zu gestatten.

#### 2 Kostentragungspflicht

Er hat sich ab dem vorgenannten Zeitpunkt an den Kosten der Bewirtschaftung und Erhaltung entsprechend des unter den bislang kostenpflichtigen Eigentümern geltenden Verteilungsschlüssels zu beteiligen, also ... (sinnvoll wäre es, diesen noch konkret zu benennen)

#### 3 Ausgleichszahlung

Für den Ausgleich der den bislang kostenpflichtigen Eigentümern bisher entstandenen Kosten, hat er einen einmaligen Betrag in Höhe von ...€ zu zahlen. Der Betrag ist in das Gemeinschaftsvermögen einzuzahlen und der Rücklage für das in der Ziffer 1 aufgeführte Gebäudeteil zuzuführen/ **Alt.:** über die entsprechende JA den bislang allein verpflichteten Eigentümern entsprechend ihres Kostenbeteiligungsschlüssels gutzuschreiben.

## Beispiel eines Beschlusses über die nachträgliche Teilhabe an einer bV, § 21 Abs. 4

### Beschlusstext:

#### 1 Teilhabeumfang

Die ETG beschließt, dem Eigentümer der Wohnung Nr. ... die Nutzung des ... (zB Aufzug - Gebäudeteil oder Einrichtung genau bezeichnen) ab dem ... zu gestatten.

#### 2 Kostentragungspflicht

Er hat sich ab dem vorgenannten Zeitpunkt an den Kosten der Bewirtschaftung und Erhaltung entsprechend des unter den bislang kostenpflichtigen Eigentümern geltenden Verteilungsschlüssels zu beteiligen, also ... (sinnvoll wäre es, diesen noch konkret zu benennen)

#### 3 Ausgleichszahlung

Für den Ausgleich der den bislang kostenpflichtigen Eigentümern bisher entstandenen Kosten, hat er einen einmaligen Betrag in Höhe von ...€ zu zahlen. Der Betrag ist in das Gemeinschaftsvermögen einzuzahlen und der Rücklage für das in der Ziffer 1 aufgeführte Gebäudeteil zuzuführen/ **Alt.:** über die entsprechende JA den bislang allein verpflichteten Eigentümern entsprechend ihres Kostenbeteiligungsschlüssels gutzuschreiben.

### Fazit:

Bauliche Veränderungen sind auf Wunsch die Tagesordnung zu nehmen und mit einfacher Mehrheit zu beschließen, wobei die Beschlüsse inhaltlich genau vorzubereiten und zu formulieren sind und mit jedem Maßnahmenbeschluss ein Beschluss über die Finanzierung und Verteilung der Kosten und der Nutzungen einhergehen sollte.



Wanderer und Partner

**Vielen Dank!**

Wanderer und Partner  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB  
Bürocenter am Lützowplatz  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24  
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0  
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: [info@wir-wanderer.de](mailto:info@wir-wanderer.de)



**Wanderer und Partner**