



# „WEG-RECHT“ *VERSUS* VERWALTUNGSRECHT

Dr. Oliver Elzer

# EINLEITENDE THESEN

- Das Verwaltungsrecht unterscheidet grundsätzlich **nicht** zwischen gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum.
- Dem Verwaltungsrecht (Gesetz und vor allem die das Gesetz vollziehenden Behörden) sind die im Wohnungseigentumsrecht „Handelnden“ (= Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümer, Sondereigentümer und Verwalter) sowie die Reichweite ihrer Rechte und Pflichten noch **nicht** ausreichend „bekannt“.

# EINLEITENDE THESEN

- Die „Störerauswahl“ der Behörden ist häufig **fehlerhaft**.
- Die von der Verwaltungsgerichtsbarkeit gewählten Begriffe sind häufig falsch besetzt und schief gewählt. Ihre Entscheidungen sind daher **allenfalls zufällig richtig** und von dem Willen geprägt, möglichst viel Streitigkeiten auf die Ziviljustiz zu verlagern.





# ALLGEMEINER TEIL

# VERWALTUNGSRECHT

## DEFINITION AUS JURAWIKI

- „Der Begriff **Verwaltungsrecht** ist ein Oberbegriff für das Recht des staatlichen Handelns auf dem Gebiet des nichtverfassungsrechtlichen öffentlichen Rechts.
- Vereinfacht gesagt: Verwaltungsrecht beschäftigt sich mit
  - der Ausführung der Gesetze und
  - mit der tatsächlichen Verwaltung in Bund, Ländern und Kommunen“.

# Verwaltungsrecht



## allgemeines Verwaltungsrecht

Rechtsinstitute und Verfahrensweisen, die dem Grunde nach in jedem Verwaltungsverfahren – unabhängig von dem jeweiligen Sachgebiet – anzutreffen sind und benötigt werden können

## besonderes Verwaltungsrecht

Das „spezielle Verwaltungsrecht“, das auf die Erfordernisse jeweils bestimmter, sachlicher Verwaltungsaufgaben besonders zugeschnitten ist.

Die Bestimmungen des besonderen Verwaltungsrechts treten neben das allgemeine Verwaltungsrecht, indem sie auf dessen Bestimmungen aufbauen, sie ergänzen oder auch modifizieren. Umgekehrt vervollständigt das allgemeine Verwaltungsrecht das besondere dort, wo letzteres keine eigenständigen Regelungen getroffen hat.

# BESONDERES VERWALTUNGSRECHT

- **das Ordnungsrecht bzw. das Recht der Gefahrenabwehr**
  - das allgemeine Polizei- und Ordnungsrecht
  - das Bauordnungsrecht (die Landesbauordnungen)
- **das Wirtschaftsverwaltungs- und Wirtschaftsaufsichtsrecht**
  - das Gewerberecht
- **das Umweltrecht, insbesondere**
  - z.B. das Abfallrecht
  - z.B. das Infektionsschutzgesetz (Trinkwasserverordnung)
- **das Steuerrecht und sonstige Abgabenrecht**

# BEISPIELHAFTE ENTSCHEIDUNGEN, DIE ES IM FOLGENDEN ZU SYSTEMATISIEREN GILT.

- **VG Köln, Urteil v. 26.3.2015, 1 K 4535/14.** Werden in einer Abrechnung die Werte von ungeeichten Messgeräten genutzt, verstößt dies gegen das Eichgesetz. Die Werte von ungeeichten Messgeräten dürfen in der Abrechnung nicht genutzt werden.
- **OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss v. 14.4.2015, 3 M 86/14.** Eine Ferienwohnung ist in einem allgemeinen Wohngebiet noch nicht deshalb zulässig, weil der Plangeber sie hat zulassen wollen.
- **OVG Münster, Beschluss v. 25.6.2015, 13 B 452/15.** Es ist zulässig und ermessensfehlerfrei, eine Ordnungsverfügung nach dem Infektionsschutzgesetz, mit der die Vorschriften der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Legionellen in einer Wohnungseigentumsanlage durchgesetzt werden sollen, an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

# BEISPIELHAFTE ENTSCHEIDUNGEN, DIE ES IM FOLGENDEN ZU *SYSTEMATISIEREN* GILT.

- **OVG Saarland, Beschluss v. 3.9.2014, 2 B 318/14.** Die Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs bei einem sechsgeschossigen Gebäude aus Gründen des Brandschutzes überschreitet die eigenständigen Befugnisse des Verwalters. Wird der Verwalter ohne eine verbindliche Inanspruchnahme der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen, ist das unzulässig. Etwas anderes gilt, wenn der Verwalter als Sofortmaßnahme ein Gerüst errichten lassen soll.
- **LG Itzehoe, Urteil v. 14.10.2014, 11 S 13/14 (z.Zt. BGH V ZR 250/14).** Sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Stellplatznachweis zu erfüllen, so trifft diese Verpflichtung die Gesamtheit der Wohnungseigentümer. Die Ablehnung eines Beschlussantrags, einen Stellplatznachweis zu erbringen bzw. eine Stellplatzablösevereinbarung zu schließen, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

# BEISPIELHAFTE ENTSCHEIDUNGEN, DIE ES IM FOLGENDEN ZU SYSTEMATISIEREN GILT.

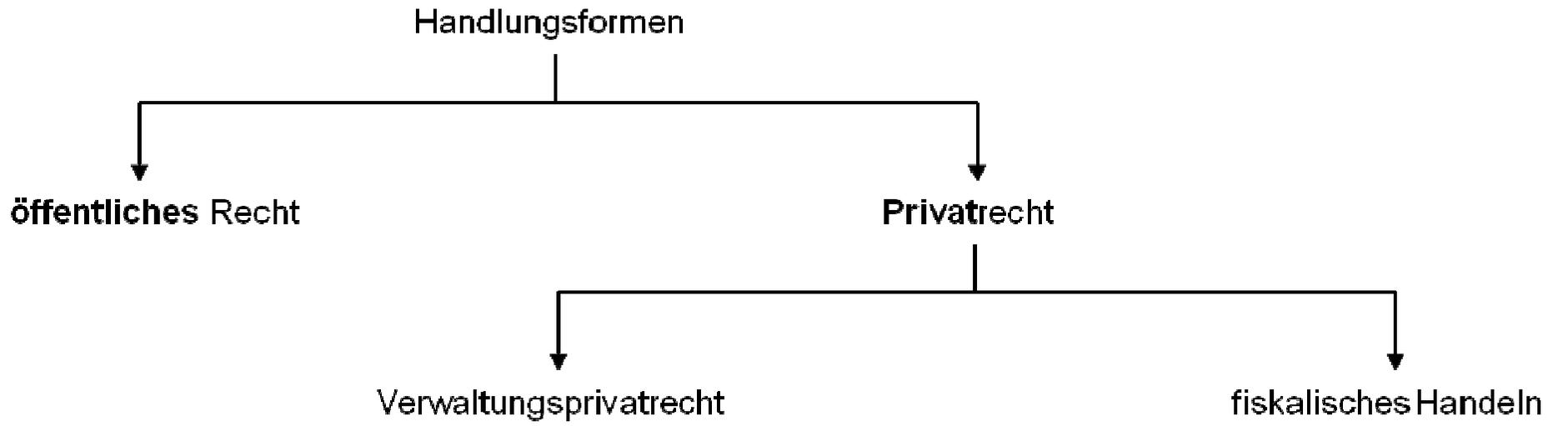
- **VG München, Beschluss v. 12.3.2015, M 8 SN 15.592.** Einem Wohnungseigentümer fehlt sowohl für die Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die anderen Wohnungseigentümer, als auch für eine Anfechtungsklage gegen eine den Wohnungseigentümern erteilte Baugenehmigung, mit der bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum gestattet werden, die Klagebefugnis.
- **OVG Bremen, Urteil v. 13.2.2015, 1 B 355/14.** Dem einzelnen Wohnungseigentümer steht bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz zu. Das gilt auch für den Gebietserhaltungsanspruch.
- **OVG Münster, Beschluss v. 15.7.2015, 7 B 478/15.** Nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist berechtigt, Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums gegen ein Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück geltend zu machen.



# STAATLICHE LEISTUNGEN

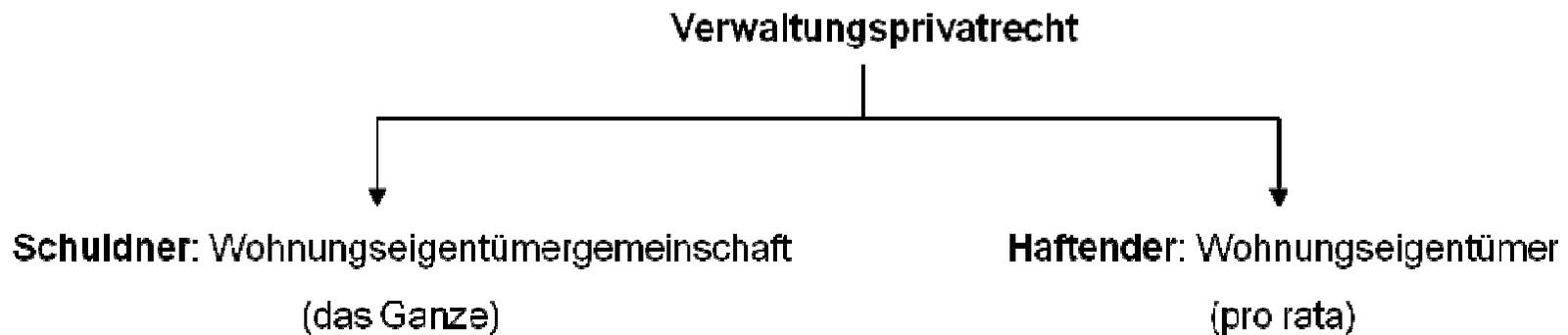
# ÜBERBLICK

- Der Staat kann seine Aufgaben „öffentlich-rechtlich“ erfüllen. In diesem Falle handelt er durch Gesetze, Verordnungen, Satzungen usw. und ordnet an, was gilt.
- Möglich ist aber auch, dass sich der Staat – soweit Normen nicht entgegenstehen – hinsichtlich der Organisationsform und Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses des Privatrechts „bedient“ (= wie jeder Bürger handelt und handeln kann). Neben „fiskalischen“ Handeln (etwa eine Auftragsvergabe oder eine erwerbswirtschaftliche Tätigkeit) kommt hier das so genannte „Verwaltungsprivatrecht“ in den Blick.
- Die Antwort auf die Frage, welcher „Form“ sich der Staat bedient (dies ist leider zum Teil von Gemeinde zu Gemeinde verschieden), ist für die Wohnungseigentümer zentral, da davon abhängt, wer welche Leistung schuldet, wer haftet und wer wofür zuständig ist.



# VERWALTUNGSPRIVATRECHT

Bedient sich der Staat nach seiner Wahl des Verwaltungsprivatrechts, schließt er beispielsweise für die Lieferung von Gas oder den Abtransport von Müll private Verträge, sind diese Verträge mit der Wohnungseigentümergeinschaft zu schließen. **Schuldner** der Gegenleistung wird damit nicht der einzelne Wohnungseigentümer, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft.

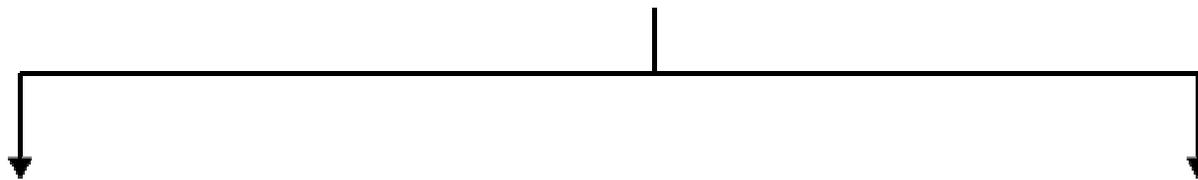


# ABGABEN

- Handelt der Staat bei seiner Leistungserbringung nicht im Wege des Verwaltungsprivatrechts, sondern im Wege des öffentlichen Rechts, wird er für die Leistungen, etwa die Straßenreinigung, eine **Abgabe** (= Beitrag, Gebühr, Steuer) verlangen.
- Diese Abgabe schulden – soweit sie auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogen ist – in der Regel (was gilt, bestimmt das jeweilige Gesetz, also die in Frage kommende Verordnung oder Satzung) die Eigentümer der Wohnungseigentumsanlage als Gesamtschuldner (Gesamtschuldner sind Personen, die eine Leistung in der Weise schulden, dass jeder die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet, der Gläubiger aber die Leistung nur einmal zu fordern berechtigt ist).

## Abgabenforderung

(bezogen auf das gemeinschaftliche Eigentum)



**Schuldner:** Wohnungseigentümer  
(Gesamtschuld auf das Ganze)

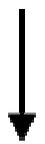
**Haftender:** Wohnungseigentümergeinschaft  
(auf das Ganze)

# ERSTATTUNG

- Hat ein Wohnungseigentümer eine Abgabeforderung bereits aus **eigenen** Mitteln erfüllt, steht ihm gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ein **Erstattungsanspruch** zu. Dieser besteht gegebenenfalls sogar dann, wenn der Wohnungseigentümer die Forderung aus dem Leistungsbescheid begleicht, **ohne** dies mit den anderen Wohnungseigentümern zuvor abzustimmen.
- Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheides berechtigen die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nicht zu einer Zahlungsverweigerung, wenn der Wohnungseigentümer die Möglichkeit **offen** gehalten hat, die Rechtmäßigkeit des Bescheides verwaltungsgerichtlich überprüfen zu lassen

Zahlung

**Abgabenbescheid**



Wohnungseigentümer



Zahlung



**Freistellung**



Wohnungseigentümergeinschaft



**Erstattung**

Wohnungseigentümergeinschaft



Zahlung

Wohnungseigentümer



# ANFORDERUNGEN AN WOHNUNGSEIGENTUMSANLAGE

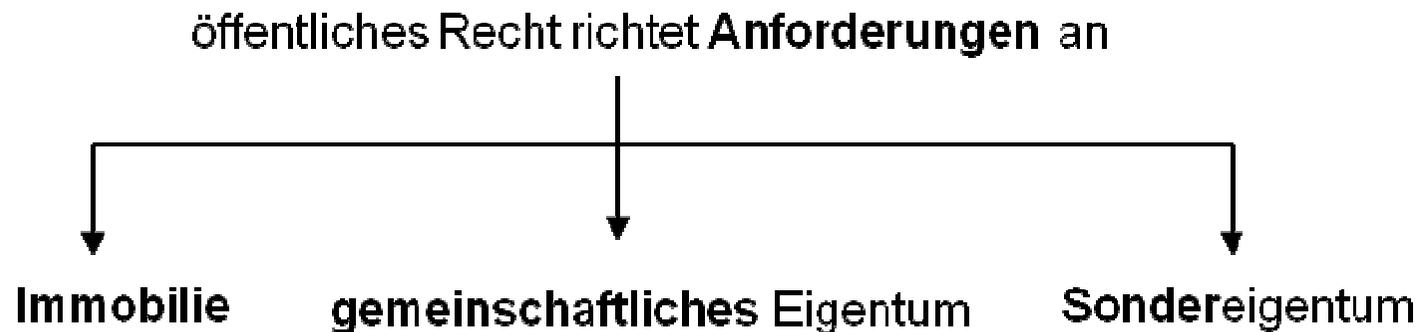


# ALLGEMEINES



# ÜBERBLICK

Eine Vielzahl öffentlich-rechtlicher Vorschriften richtet „Anforderungen“ an eine Wohnungseigentumsanlage. Diese können dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Sondereigentum gelten. Ferner ist möglich und gar nicht selten, dass das öffentliche Recht nicht zwischen gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum unterscheidet und ganz allgemein verlangt, dass das in Wohnungseigentum aufgeteilte Gebäude („die Immobilie“) bestimmten Vorschriften genügen muss.



# BEISPIELE

## **Anforderungen an den Datenschutz**

- Öffentlich-rechtliche Vorschriften zur Wohnungseigentumsanlage, etwa in Bezug auf eine Videoüberwachung, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum.

## **Anforderungen an ein Leitungsnetz (Gas-, Strom- oder Wassernetz)**

- Öffentlich-rechtliche Vorschriften, die Anforderungen an ein Leitungsnetz richten, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum.
- Etwa die Trinkwasserverordnung verpflichtet Gebäudeeigentümer unter bestimmten Voraussetzungen, von ihnen betriebene Anlagen einmal jährlich auf einen möglichen Legionellenbefall untersuchen zu lassen. Öffentlich-rechtlich sollen dabei zur Wasserversorgungsanlage (Trinkwasserinstallation) die Gesamtheit der Rohrleitungen, Armaturen und Apparate, die sich zwischen dem Punkt des Übergangs von Trinkwasser aus einer öffentlichen Wasserversorgungsanlage an den Nutzer und den Punkt der Entnahme von Trinkwasser befinden – auch wenn sich diese im Sondereigentum befinden.

# BEISPIELE

## **Anforderungen an Messgeräte**

- Öffentlich-rechtliche Vorschriften, etwa nach dem Gesetz über das Inverkehrbringen und die Bereitstellung von Messgeräten auf dem Markt, ihre Verwendung und Eichung sowie über Fertigpackungen, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Verwaltungsvermögen.

## **Vorschriften des Bundes- und des Landesbaurechts (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht)**

- Diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum, etwa Stell- oder Spielplätzen, können aber auch Anforderungen an das Sondereigentum richten.
- Ist nach einer Landesbauordnung etwa ein Rauchwarnmelder einzubauen, gilt diese Anordnung in der Regel Aufenthaltsräumen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, Kinderzimmern sowie Rettungswegen von solchen Räumen in derselben Nutzungseinheit, also dem Sondereigentum.

# BEISPIELE

## **Brandschutzvorschriften im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsanlage**

- In der Regel müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und dass bei einem Brand wirksame Löscharbeiten möglich sind. Hierzu finden sich eine Reihe von Einzelvorschriften unter anderem zur Lage und Anordnung der Rettungswege im Gebäude und zur Brennbarkeit (bzw. Entflammbarkeit) der Baustoffe sowie zur Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.
- Die entsprechenden Vorschriften gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum. Das Sondereigentum kann zum Beispiel bei der Lagerung von leicht entflammbaren Stoffen betroffen sein.

## **Denkmalschutzgesetze der Länder**

- Diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum. Ist die Aufteilung der Wohnung betroffen, ist aber auch das Sondereigentum Regelungsgegenstand.

# BEISPIELE

## **Einbaupflichten im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsanlage**

- Diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften, etwa die Pflicht, bestimmte Heizkessel einzubauen oder nachzurüsten, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum.
- Zu Rauchwarnmeldern siehe den Punkt „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“.

## **Energetische Vorschriften im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsanlage**

- Öffentlich-rechtliche Vorschriften, die sich mit der energetischen Beschaffenheit der Wohnungseigentumsanlage befassen, etwa die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden – Energieeinsparverordnung – gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum.

# BEISPIELE

## **Wartung wesentlicher Gebäudebestandteile**

- Öffentlich-rechtliche Vorschriften, die sich mit der Wartung wesentlicher Gebäudebestandteile beschäftigen, beispielsweise Vorschriften für Aufzugs- und Heizungsanlagen oder für Messgeräte, gelten in der Regel dem gemeinschaftlichen Eigentum oder dem Verwaltungsvermögen.

## **Festsetzungen eines Bebauungsplans**

- Festsetzungen eines Bebauungsplans, z.B. „allgemeines Wohngebiet“ gelten in der Regel dem Sondereigentum.



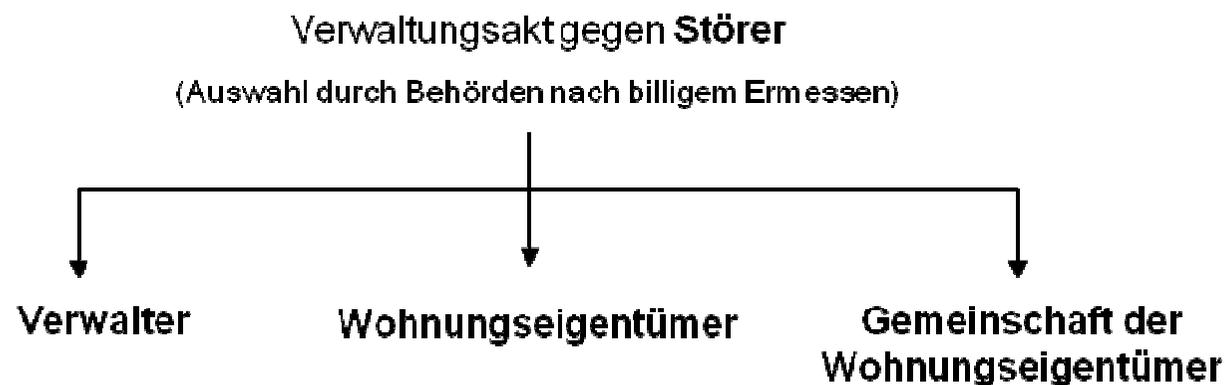
**FOLGEN EINES VERSTOBES** |

# ÜBERBLICK

- Verstoßen die Wohnungseigentümer gegen öffentliches Recht, ist das rechtswidrig.
  - Die Folge dieses Verstoßes kann darin liegen, dass die Wohnungseigentümer ein Messergebnis nicht nutzen dürfen.
  - Ferner kann ein Bußgeld verwirkt sein.
  - Schließlich kann der Staat durch einen Verwaltungsakt anordnen, dass das öffentliche Recht befolgt wird, und Verwaltungszwang anordnen.

# ADRESSAT

Werden Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften festgestellt, hat der Staat die Möglichkeit, mit verschiedenen Verfügungen den rechtswidrigen Zustand wieder zu beseitigen. Eine solche Verfügung richtet sich an den **Störer**. Störer im Sinne des Verwaltungs- bzw. Polizeirechts sind Personen, die für eine Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch ein gefährliches Handeln (Handlungsstörer) oder für den gefahrbringenden Zustand einer Sache (Zustandsstörer) verantwortlich sind. An welchen Störer sich eine Verfügung richtet, ist eine Frage der **ermessensfehlerfreien Störerauswahl**.



# BESCHLUSS

- Noch nicht endgültig geklärt ist, was gilt, wenn ein Beschluss der Wohnungseigentümer gegen öffentliches Recht verstößt.
- Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Wohnungseigentümer die Außenwände entgegen der Vorschriften der EnEV ersetzen.
- Vorstellbar ist, dass dann der Beschluss nach § 134 BGB unwirksam (= nichtig) ist. In **jedem** Falle dürfte der Beschluss nicht ordnungsmäßig sein.



# ABWEHR ÖFFENTLICH-RECHTLICHER ENTSCHEIDUNGEN



NICOLAS MACHIAVEL  
Citoien & Secretaire de  
FLORENCE

LE  
P R I N C E  
DE NICOLAS  
MACHIAVEL,  
CITOIEN ET SECRETAIRE  
DE FLORENCE.

*Traduit & Commenté par*  
A. N. A M E L O T,  
*Sieur de la Houffaic.*



*Collection  
de  
Chambourg.*

GEGEN STAAT |



# CHECKLISTE

- Bescheid erreicht Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
  - Regelfall: außerordentliche Versammlung (vor allem bei Sofortvollzug)
  - ggf. Hinzuziehung Fachanwalt Miete/WEG + Fachanwalt Verwaltungsrecht
  - Klärung mit Wohnungseigentümern, ob/was unternommen wird

# CHECKLISTE

- Bescheid erreicht Verwalter als Adressaten
  - Regelfall: siehe oben
  - Eilmaßnahmen bei Sofortvollzug
    - Erläuterung an Behörde, zu welchen Maßnahmen der Verwalter von Gesetzes wegen befugt ist und welche Maßnahmen den Wohnungseigentümern vorbehalten sind
  - Widerspruch
    - Erläuterung an Behörde, zu welchen Maßnahmen der Verwalter befugt ist und welche Maßnahmen den Wohnungseigentümern vorbehalten sind (dazu sogleich).
  - Anfechtungsklage
  - Information der Wohnungseigentümer

# CHECKLISTE

- Bescheid erreicht einen Wohnungseigentümer
  - abstrakte Information an Wohnungseigentümer durch Verwalter: sofort Verwalter informieren
  - dann: wie oben, wenn Bescheid dem gemeinschaftlichen Eigentum gilt
- Bescheid erreicht alle Wohnungseigentümer
  - abstrakte Information an Wohnungseigentümer durch Verwalter: sofort Verwalter informieren
  - dann: wie oben, wenn Bescheid dem gemeinschaftlichen Eigentum gilt

# MUSTERBESCHLUSS

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll gegen den Bescheid der \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ Widerspruch einlegen.
2. Der Verwalter \_\_\_\_ ist ermächtigt, den Widerspruch namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzulegen. Ferner wird er ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt \_\_\_\_ zu beauftragen.
3. Bleibt das Widerspruchsverfahren erfolglos, ist der Verwalter ferner ermächtigt, gegen den Bescheid der \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ in der Gestalt, die er durch den Widerspruchsbescheid gefunden hat, oder den Abhilfe- oder Widerspruchsbescheid, wenn dieser erstmalig eine Beschwer enthält, namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage zu erheben. Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt \_\_\_\_ zu beauftragen.

# MUSTERBESCHLUSS

1. Der Verwalter ist ermächtigt, gegen den Bescheid der \_\_\_ vom \_\_\_ namens und in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anfechtungsklage zu erheben.
2. Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt \_\_\_\_\_ zu beauftragen.

# MUSTERBESCHLUSS

1. Der Verwalter ist ermächtigt, nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO einen Antrag auf Anordnung/Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs/der Anfechtungsklage zu stellen.
2. Ferner ist der Verwalter ermächtigt, zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anwalt \_\_\_\_\_ zu beauftragen.



# WOHNUNGSEIGENTÜMER GEGEN NACHBARN

# ÜBERBLICK

- Ein Wohnungs- ist als Sondereigentümer berechtigt, im Wege einer öffentlich-rechtlichen Nachbarklage solche Beeinträchtigungen abzuwehren, die ihre rechtliche Grundlage in der einem **außerhalb** der Wohnungseigentümergeinschaft stehenden Dritten erteilten Genehmigung haben.
- Im Einzelnen ist aber zu **unterscheiden**: Beeinträchtigungen nur des gemeinschaftlichen Eigentums kann nicht der einzelne Wohnungseigentümer abwehren, sondern nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für sämtliche Wohnungseigentümer. Ist auch das Sondereigentum betroffen, fragen die Verwaltungsgerichte, ob eine konkrete Beeinträchtigung **nur** eines Sondereigentums im Raum steht, oder ob das gesamte Grundstück betroffen ist.

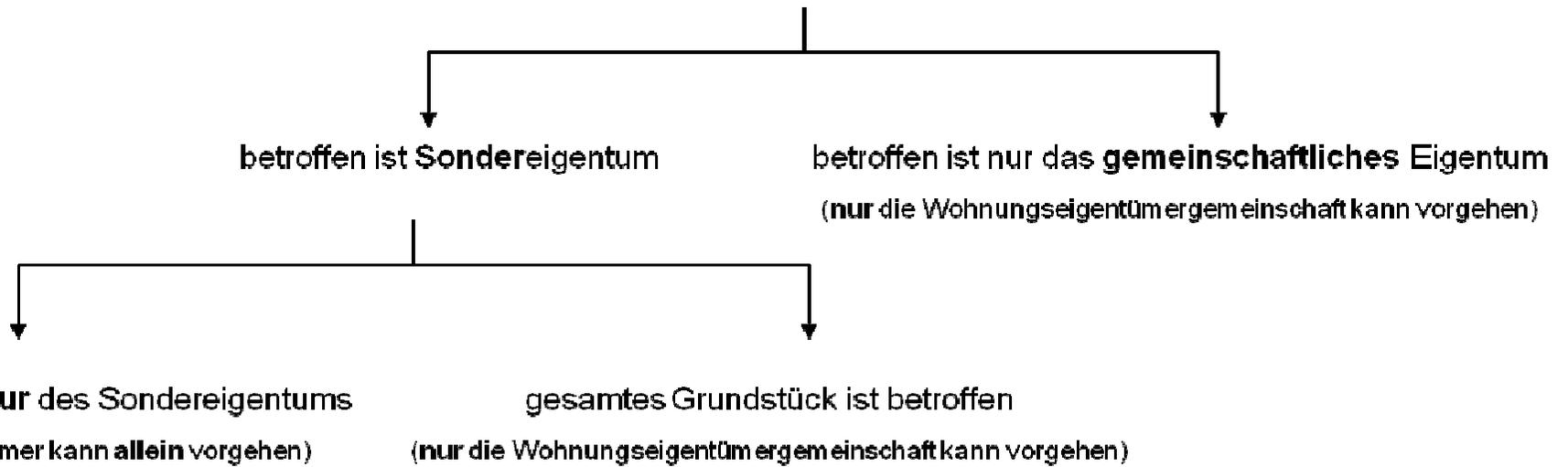
baurechtliches Nachbarrecht

betroffen ist **Sondereigentum**

betroffen ist nur das **gemeinschaftliches Eigentum**  
(**nur** die Wohnungseigentümergeinschaft kann vorgehen)

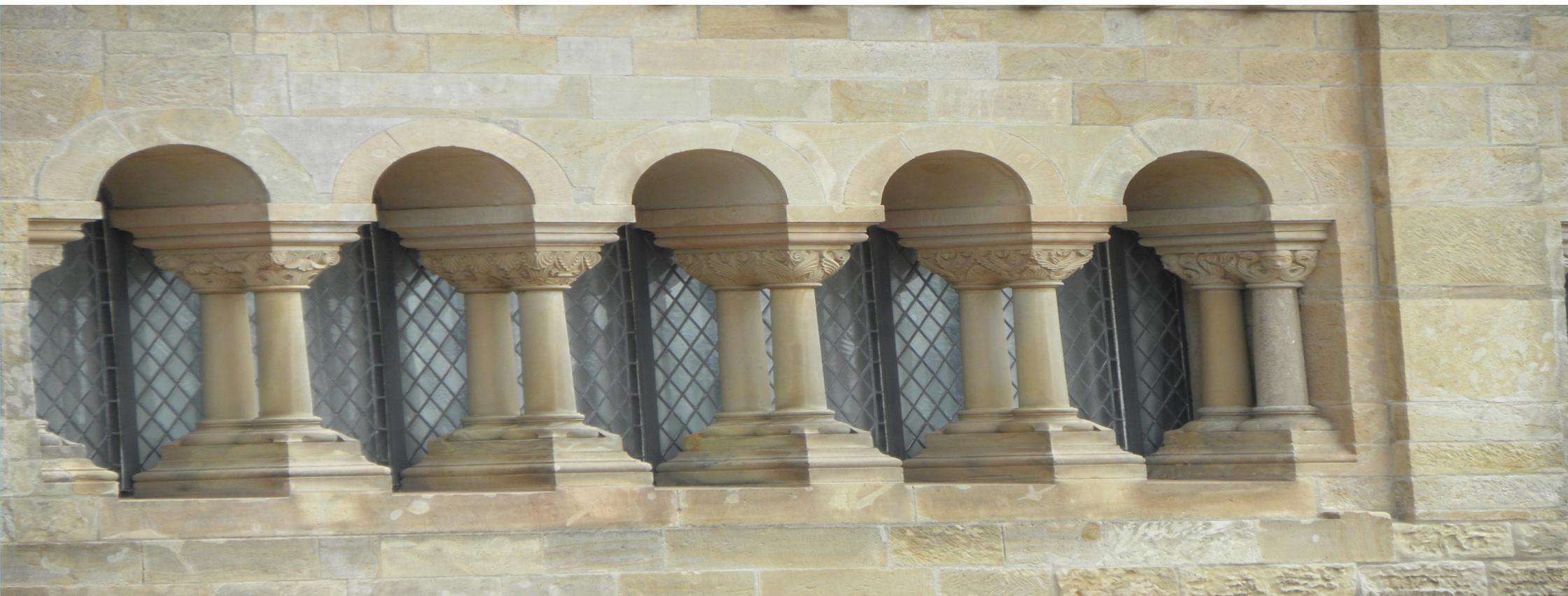
Beeinträchtigung **nur** des Sondereigentums  
(Wohnungseigentümer kann **allein** vorgehen)

gesamtes Grundstück ist betroffen  
(**nur** die Wohnungseigentümergeinschaft kann vorgehen)



# CHECKLISTE

- Eine Beeinträchtigung nur des Sondereigentums ist von den Verwaltungsgerichten angenommen worden, wenn
  - Abstandsvorschriften verletzt wurden oder
  - das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot unmittelbar das Sondereigentum betrifft.
  - Steht eine Verletzung des allgemeinen Gebietserhaltungsanspruchs im Raum, soll hingegen nur die Wohnungseigentümergeinschaft klagen können.
  - Auch wegen der Verletzung einer Baumschutzverordnung soll ein Wohnungseigentümer nicht klagen können.



# ÖFFENTLICHES-RECHT UNTER DEN WOHNUNGSEIGENTÜMERN

# ÜBERBLICK

- Die nachbarrechtlichen Vorschriften des öffentlichen Rechts werden – haben die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart – grundsätzlich durch die wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften **verdrängt**. Öffentlich-rechtliche Schutzansprüche sind zwischen den Wohnungseigentümern also ausgeschlossen und eine öffentlich-rechtliche Nachbarklage zwischen den Wohnungseigentümern derselben Wohnungseigentumsanlage unzulässig.
- Das Nachbarrecht wird indessen nach allgemeiner Ansicht im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander in geeigneten Fällen auf Grund seiner **Leitbildfunktion** in die Abwägung der gegenseitigen Interessen einbezogen, vor allem, aber nicht nur bei Immissionen.

# BEISPIELE

**Gartenhaus.** Errichtet ein Wohnungseigentümer auf der seinem Sondereigentum vorgelagerten Fläche, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegt, ein Gartenhaus, sind bei der Lösung der Frage, ob das Gartenhaus für die anderen Wohnungseigentümer einen Nachteil bedeutet, die in den Landesbauordnungen angeordneten Abstandsflächen mittelbar von Bedeutung.

**Hecke.** Pflanzte ein Wohnungseigentümer auf einer Fläche, die seinem Gartensondernutzungsrecht unterliegt, eine Hecke, spielen bei der Frage, ob diese durch Höhe und Standort die anderen Wohnungseigentümer beeinträchtigt, die landesrechtlichen Bestimmungen des Nachbarrechts mittelbar bei der Bestimmung des Begriffs des „Nachteils“ eine Rolle.

# ÖFFENTLICH-RECHTLICHE GENEHMIGUNG

Erlaubt eine öffentlich-rechtliche Genehmigung einem Wohnungseigentümer einen bestimmten Gebrauch seines Wohnungseigentumsrechts, vor allem seines Sondereigentums, ist der Gebrauch gleichwohl nur im Rahmen des zwischen den Wohnungseigentümern Vereinbarten/Beschlossenen möglich.

Etwa eine behördliche Genehmigung zur „Umnutzung“ eines Raums ist im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bedeutungslos.

Entsprechendes gilt für die Erlaubnis an eine Tagesmutter, in einem Wohnungseigentum Kinder zu betreuen. Auch diese Genehmigung ist im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander unerheblich.



**DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT** |