

Nachträgliche Abstimmung für nicht genehmigte Maßnahme

| 29.11.2011 17:02

Preis: *****,00 € Nachbarschaftsrecht**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Thomas Bohle



Ich wohne in einem denkmalgeschützten Haus. An der Fassade zur Strasse hin habe ich Außenjalousien angebracht, weil ich ganz oben im 4.OG wohne und an Helligkeit und Hitze leide. Ich habe dazu weder die Gemeinschaft noch den Denkmalschutz befragt, ich hatte einfach nicht daran gedacht.

Es gab daraufhin Protest aus der Gemeinschaft, zunächst nur weil meine Maßnahme nicht dem Denkmalschutz abgestimmt war.

Daraufhin bin ich mit ein paar Fotos zur Denkmalschutzbehörde. Diese sagten mir, dass so eine Maßnahme tatsächlich genehmigungspflichtig sei. Allerdings würden sie meine beiden Jalousien "dulden", d.h. nichts dagegen unternehmen, weil sie die Symmetrie der Fassade nicht störten und bündig mit der Fassadenfläche sind.

Nun gibt es aber erneut Protest aus der Gemeinschaft. 3 von 11 Parteien fordern die sofortige Entfernung, weil ich ohne vorherige Befragung und Einwilligung der Gemeinschaft gehandelt habe. Es gäbe nichts mehr abzustimmen, sondern die Jalousien müssen sofort weg.

Meine Frage ist jetzt: Stimmt das? Ist so ein "Fehler" unverzeihlich und muss ich die Aussenjalousien unter allen Umständen abmachen? Oder habe ich noch das Recht eine Abstimmung bei der WEG zu veranlassen, die mir sozusagen noch eine Chance gibt einen Gemeinschaftsbeschluss nachträglich zu erhalten?

Sehr geehrter Ratsuchender,

immer dann wenn der Außenbereich (hier die Fassade) betroffen ist, handelt es sich um eine bauliche Veränderung, so dass Sie hier aufgrund des § 22 WEG in der Tat die Jalousien nicht ohne Genehmigung hätten anbringen dürfen und die Miteigentümer die Entfernung verlangen können.

Dafür kann eine angemessene Frist gesetzt werden, wobei dann auch dort Ihre zweite Frage mit einfließen wird:

Denn sollte es innerhalb dieser angemessenen Frist (in der Regel 14 Tage) zu einer Eigentümerversammlung kommen und wäre die Anbringung auch ein TOP, wäre es natürlich sinnlos, erst die Jalousien abbauen zu müssen, wenn Sie dann kurz danach genehmigt werden würden. Dann wäre die - ansich gültige - Forderung zur Entfernung treuwidrig.

Daher hängt es also davon ab, ob in naher Zukunft eine solche Versammlung tatsächlich angesetzt worden ist. Ist dieses der Fall, soll auch über diesen Punkt abgestimmt werden, werden Sie den Abbau nicht vornehmen müssen.

Kommt es aber zu einem späteren Zeitpunkt erst zu dieser Versammlung, werden Sie wohl oder übel in der Tat zunächst den Abbau vornehmen müssen, da es eben an der Genehmigung fehlt.

Sie müssten dann diese Frage als TOP aufnehmen und eine Abstimmung herbeiführen lassen, wobei - vorbehaltlich der Teilungserklärung - eine qualifizierte Mehrheit (3/4 aller stimmberechtigten Eigentümer) erforderlich wäre.

Derzeit wäre nur - da es bisher am Beschluss fehlt - die Zustimmung ALLER Miteigentümer geeignet, den Abbau zu verhindern. Vielleicht reden Sie mit diesen drei Parteien nochmals in Ruhe, da sie sich vielleicht "nur" übergangen fühlen, entschuldigen sich für Ihre Unwissenheit und den Ärger - all dieses führt manchmal dazu, dass dann auch bei den anderen Miteigentümern eine Zustimmung erreicht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Thomas Bohle
Damm 2
26135 Oldenburg

Tel: 0441 / 26 7 26

Fax: 0441 / 26 8 92

mail: ra-bohle@rechtsanwalt-bohle.de

<http://www.rechtsanwalt-bohle.de/index.php?tarcont=content/e-mail.inc.php>

Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,
ich habe noch Frage zum Verständnis Ihres statements.
Ab wann gilt die Frist, von der sie sprechen? Müssen es 2 Wochen sein? Ich habe die Jalousie im Sommer 2009 angebracht, und erst bei der Versammlung, die gestern stattgefunden hat, wurde mir die Entfernung nahegelegt. Sie soll bis Ende März 2012 erfolgen.

Meine Idee war jetzt eben, einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren zu erhalten, da es sich gestern nicht um einen offiziellen TOP handelte und nicht abgestimmt wurde.
Das ist was ich gemeint habe mit: "Oder habe ich noch das Recht eine Abstimmung bei der WEG zu veranlassen, die mir sozusagen noch eine Chance gibt einen Gemeinschaftsbeschluss nachträglich zu erhalten?"

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Ratsuchender,

die Frist beginnt hier erst mit der Aufforderung und wurde dabei recht großzügig gesetzt.

Fraglich ist aber, ob eine "Nahelegen" wirklich schon eine ernsthafte Aufforderung darstellt, was aber nur nach Kenntnis aller Gesamtumstände zu beurteilen ist.

Fehlt es aber an einem Beschluss, spricht viel dafür, dass derzeit noch gar keine Aufforderung ausgesprochen worden ist, so dass Sie in der Tat mit einem Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren hier den Bau noch retten könnten.

Diese Möglichkeit besteht auch außerhalb der Versammlung immer, kann Ihnen also nicht verwehrt werden.

Scheitert dieses, müsste die WEG einen Beschluss zum Abbau erwirken, wobei dieser Beschluss dann Ihrerseits binnen Monatsfrist wiederum gerichtlich überprüft werden könnte.

Vielleicht rufen Sie mich im Laufe des morgigen Tages einmal an, da aufgrund der leicht geänderten Darstellung in der Nachfrage sicherlich Ihrerseits noch Fragen offen sein könnten; wir könnten es dann erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Thomas Bohle
Damm 2
26135 Oldenburg

Tel: 0441 / 26 7 26

Fax: 0441 / 26 8 92

mail: ra-bohle@rechtsanwalt-bohle.de

<http://www.rechtsanwalt-bohle.de/index.php?tarcont=content/e-mail.inc.php>

NEU



Darf's noch eine Frage mehr sein?

Viele oder regelmäßige Fragen? Mit der Frag-einen-Anwalt.de Flatrate unbegrenzt Fragen stellen.



[Details anschauen](#)

Bewertung des Fragestellers

30.11.2011 | 14:19

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



"Eine wirklich gute erste Erfahrung mit einer online-Rechtsberatung. "

Stellungnahme vom Anwalt:

[Jetzt eine Frage stellen](#)

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

