

Rückbau von Dachflächenfenstern in einer Eigentumswohnung

04.12.2013 19:15

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**

Beantwortet von

Rechtsanwältin Brigitte Draudt



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe eine dringende Frage.

Zur Vorgeschichte:

Ich habe mit dem mündlichen Einverständnis unseres Verwalters Dachflächenfenster in das mir zum Sondernutzungsrecht gehörenden Dachzimmer über meiner Wohnung Dachfenster eingebaut. Zuvor hatte mir der Verwalter zwei andere Wohnungen bei denen das Dachgeschoss ausgebaut wurde und mit einem Dachbalkon bzw. Fenstern ausgestattet waren in unserer Hausgemeinschaft gezeigt. Er versicherte mir das das alles gar kein Thema sei.

Ich habe nun gelernt das dass nicht so ist...

Es ist nun Stand der Dinge das ein Miteigentümer der auch im Verwaltungsbeirat ist mit einem Anwalt der die WEG vertritt, verlangt, das ich sofort zurückbaue.

Ich konnte jedoch bisher noch nicht zurückbauen, weil die Ziegeln (Frankfurter Pfanne Blau) die wir seinerzeit im Keller des Hauses eingelagert hatten, nicht mehr vollständig vorhanden sind. Keiner weis sie sind.

Es gab nun einiges hin und her wegen alternativen Ziegeln, Fakt ist, mein Zimmermann und ein Dachdecker haben das mehrfach geprüft und die "alten" Ziegel sind nicht mehr verfügbar.

Mann könnte nur Ziegel in einer anderen Farbe verwenden. Das wir eine andere Farbe verwenden dürfen ist jedoch nicht mit der WEG abgestimmt worden, es wird nur von dem besagten Verwaltungsbeirat und dem Anwalt der WEG vorgegeben.

Mein jetziger Anwalt hat mir geraten einfach zurück zu bauen. Ich habe jedoch bedenken das es evtl. später wieder Ärger gibt wegen der andersfarbigen Ziegel usw....Ich habe das Gefühl das es dann vielleicht den Rückbau teilweise unnötig macht.

Vorhergehend wurde übrigens von dem Verwaltungsbeirat gefordert, das ich ein Gutachten beibringe was aussagt, das die Ausbaumaßnahme baurechtlich konform ist. Es wurde mir dann angeboten das bei einem baurechtlich konformen Umbau ich eine einmalige Abschlagssumme von 5000€ zahlen solle und die WEG den Ausbau dann genehmigen würde. Nun wurde das aber verworfen obwohl ich ein Gutachten erstellen lassen habe was besagt das alles i.O. ist.

Weiß da jemand Rat? Ich habe mal den letzten Schriftverkehr hier hereinkopiert zum besseren Verständnis:

Von Anwalt WEG

28.11.2013

in der vorbezeichneten Angelegenheit beziehe ich mich auf Ihr Schreiben vom 16.11.2013, hier am 22.11.2013 eingegangen.

Die Äußerungen Ihres Mandanten zum Verbleib von Dachziegeln bedürfen zunächst einmal der sachlichen Richtigstellung:

war Ihr Mandant, der ohne allstimmigen Beschluss Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum, dem Dach, vorgenommen und drei Dachflächenfenster eingebaut hat. Dabei hat Ihr Mandant veranlasst, dass ca. 100 Ziegel abgeräumt wurden! Wie viel Bruch es dabei gegeben hat, dürfte Ihr Mandant am besten wissen. Im Keller sind lediglich 32 Stück angekommen. Anderweitig benutzt wurden keine, da ein Sturmschaden niemals stattgefunden hat, was Ihr Mandant auch wissen dürfte. Soweit ein Sturmschaden einmal in der Gemeinschaft diskutiert wurde, handelte es sich hier um nicht nachvollziehbare Haushaltsansätze des fristlos entlassenen Hausverwalters XXX.

Bei grundsätzlich bestehender Bereitschaft (davon gehen wir jedenfalls aus) ist Ihr Mandant verpflichtet, den alten Zustand wieder herzustellen. Das Thema nicht passgenauer Dachziegel wäre auch dann gegeben, wenn tatsächlich einmal ein Sturmschaden auftritt. In der Tat ist die Ersatzbeschaffung schwierig.

Die Rückbaumaßnahmen Ihres Mandanten dulden aber jetzt keinen Aufschub. Inzwischen konnten wir mit Herrn YYY Rücksprache nehmen, der die Angelegenheit mit seiner

umfassenden Kenntnis stets begleitet hat. Er war einige Wochen im Urlaub.
An anderer Stelle lagerten noch Dachziegel ein, vermutlich aus der Umbaumaßnahme ZZZ

Es stehen für die straßenseitige Neueindeckung Ziegel in genügender Stückzahl zur Verfügung. Es ist von ca. 40 Stück auszugehen.
Nachdem die Dachfläche ohnehin durch Witterungseinwirkung einen anderen Farbton angenommen hat, ist auf der Hofseite für die beiden zu entfernenden Fenster eine Eindeckung mit folgendem Ziegeltyp vorzunehmen:
Braas Harzer Pfanne Flächenziegelstein grau NOVO: matt
Artikel-Nr.004001006001001006
Stückpreis 0,62 € zuzüglich Umsatzsteuer zuzüglich Versandkosten
Die Verpackungseinheit beträgt 40 Stück
Die Originalziegel sind ebenfalls von der Firma Braas geliefert. Die Maßangaben für alt und neu lauten:
Größe 330 x 420 mm
variable Decklänge (LA): 312 - 345 mm
variable Höhenüberdeckung: 75 - 108 mm
Deckbreite (Schnurabstand): 300 mm

- 3 -

Mindestbedarf pro Quadratmeter ca. 10 Stück

Gewicht pro Stück ca. 4,35 kg

Regeldachneigung 22 Grad

(fAX)05121 2893929 P.003/008

Mit diesen Daten ist Ihr Mandant in der Lage für den pflichtgemäßen Rückbau Ersatz zu beschaffen.

Es besteht keine Veranlassung, die Angelegenheit bis zur nächsten Eigentümerversammlung im Frühjahr 2014 zu vertragen. Der Beschluss steht. Die tatsächliche Umbaumöglichkeit ist gegeben.

Ihr Mandant wird aufgefordert, die Rückbauten nunmehr im Sinne der Beschlussfassung vorzunehmen.

Innerhalb des umbauten Raumes ist der Rückbau dahingehend vorzunehmen, dass die Vorgaben aus der Teilungserklärung eingetragten werden. Der Spitzboden ist Nebenraum und kein Wohnraum. Er gehört nicht zur beheizten Wohnfläche.

Meine Tätigkeit, die aufgrund Verzug und Rechtsverstößes gegen die Teilungserklärung begründet ist, hat die Wohnungseigentümergeinschaft zu vergüten. Es besteht Freistellungsanspruch gegenüber Ihren Mandanten. Die insoweit aufgelaufenen Gebühren sind beim besten Willen nicht mehr unterdurchschnittlich, wie noch im Schreiben vom 16.05. vergangenen Jahres mitgeteilt. Es ist jetzt von durchschnittlicher Schwierigkeit und durchschnittlichem Umfang auszugehen. Unter Zugrundelegung der alten Gebührentabelle (bis 31. Juli 2013) ergibt sich damit vorläufig folgender Freistellungsanspruch hinsichtlich der Kosten:

Wert: 3.000€

1,3 Geschaftsgebühr Nr. 2300 §§ 13, 14 VV RVG

Auslagen Nr. 7002 VV RVG

19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG

Endsumme

245,70 €

20,00€

256,70 €.

48,77€

305,47 €

-4-

Ihr Mandant erhält Frist, die notwendigen Umbaumaßnahmen

bis 20. Dezember ... 2013

zu erledigen. Nachgewiesene "Schlechtwettertage" verlängern diese Frist.

Ich bitte binnen drei Tagen um Gegenbestätigung, dass Ihr Mandant auf diese Forderungen eingeht. Erhalte ich diese Bestätigung nicht, erfolgt Klage.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Sievers

Rechtsanwalt

28.11.2013

in der vorbezeichneten Angelegenheit beziehe ich mich auf Ihr Schreiben vom 16.11.2013, hier am 22.11.2013 eingegangen.

Die Äußerungen Ihres Mandanten zum Verbleib von Dachziegel bedürfen zunächst einmal der sachlichen Richtigstellung:

Es war Ihr Mandant, der ohne allstimmigen Beschluss Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum, dem Dach, vorgenommen und drei Dachflächenfenster eingebaut hat. Dabei hat Ihr Mandant veranlasst, dass ca. 100 Ziegel abgeräumt wurden! Wie viel Bruch es dabei gegeben hat, dürfte Ihr Mandant am besten wissen. Im Keller sind lediglich 32 Stück angekommen. Anderweit benutzt wurden keine, da ein Sturmschaden niemals stattgefunden

hat, was Ihr Mandant auch wissen dürfte. Soweit ein Sturmschaden einmal in der

Gemeinschaft diskutiert wurde, handelte es sich hier um nicht nachvollziehbare Haushaltsansätze des fristlos entlassenen Hausverwalters Kl.

Bei grundsätzlich bestehender Bereitschaft (davon gehen wir jedenfalls aus) ist Ihr Mandant verpflichtet, den alten Zustand wieder herzustellen. Das Thema nicht passgenauer Dachziegel wäre auch dann gegeben, wenn tatsächlich einmal ein Sturmschaden auftritt. In der Tat ist die Ersatzbeschaffung schwierig.

Die Rückbaumaßnahmen Ihres Mandanten dulden aber jetzt keinen Aufschub. Inzwischen konnten wir mit Herrn M. Rücksprache nehmen, der die Angelegenheit mit seiner umfassenden Kenntnis stets begleitet hat. Er war einige Wochen im Urlaub.

An anderer Stelle lagerten noch Dachziegel ein, vermutlich aus der Umbaumaßnahme "HD Bau".

Es stehen für die straßenseitige Neueindeckung Ziegel in genügender Stückzahl zur Verfügung. Es ist von ca. 40 Stück auszugehen.

Nachdem die Dachfläche ohnehin durch Witterungseinwirkung einen anderen Farbton angenommen hat, ist auf der Hofseite für die beiden zu entfernenden Fenster eine Eindeckung mit folgendem Ziegeltyp vorzunehmen:

Braas Harzer Pfanne Flächenziegelstein grau NOVO: matt

Artikel-Nr. 00400100600 I 00 1006

Stückpreis 0,62 € zuzüglich Umsatzsteuer zuzüglich Versandkosten

Die Verpackungseinheit beträgt 40 Stück

Die Originalziegel sind ebenfalls VOLL der Firma Braas geliefert. Die Maßangaben für alt und neu lauten:

Größe 330 x 420 mm

variable Decklänge (LA): 312 - 345 mm

variable Höhenüberdeckung: 75 - 108 mm

Deckbreite (Schniirabstand): 300 mm

-3 -

Mindestbedarf pro Quadratmeter ca. 10 Stück

Gewicht pro Stück ca. 4,35 kg

Regeldachneigung 22 Grad

(FAX)05121 2893929 P.007/008

Mit diesen Daten ist Ihr Mandant in der Lage für den pflichtgemäßen Rückbau Ersatz zu beschaffen.

Es besteht keine Veranlassung, die Angelegenheit bis zur nächsten Eigentümerversammlung im Frühjahr 2014 zu vertragen. Der Beschluss steht. Die tatsächliche Umbaumöglichkeit ist gegeben.

Ihr Mandant wird aufgefordert, die Rückbauten nunmehr im Sinne der Beschlussfassung vorzunehmen.

Innerhalb des umbauten Raumes ist der Rückbau dahingehend vorzunehmen, dass die Vorgaben aus der Teilungserklärung eingehalten werden. Der Spitzboden ist Nebenraum und kein Wohnraum. Er gehört nicht zur beheizten Wohnfläche.

Meine Tätigkeit, die aufgrund Verzug und Rechtsverstößes gegen die Teilungserklärung begründet ist, hat die Wohnungseigentümergeinschaft zu vergüten. Es besteht Freistellungsanspruch gegenüber Ihren Mandanten. Die, insoweit aufgelaufenen Gebühren sind beim besten Willen nicht mehr unterdurchschnittlich, wie noch im Schreiben vom 16.05. vergangenen Jahres mitgeteilt. Es ist jetzt von durchschnittlicher Schwierigkeit und durchschnittlichem Umfang auszugehen. Unter Zugrundelegung der alten Gebührentabelle (bis 31. Juli 2013) ergibt sich damit vorläufig folgender Freistellungsanspruch hinsichtlich der Kosten:

Wert: 3.000,00 €

1,3 Geschäftsgebühr Nr. 2300 §§ 13, 14 VV RVG

Auslagen Nr. 7002 VV RVG

19 % Umsatzsteuer Nr. 7008 VV RVG

Endsumme

245,70 €

20,00 €

256,70 €

48,77 €

305,47 €

- 4 -

Ihr Mandant erhält Frist, die notwendigen Umbaumaßnahmen

bis 20. Dezember 2013

zu erledigen. Nachgewiesene „schlechtwettertage“ verlängern diese Frist.

Ich bitte binnen drei Tagen um Gegenbestätigung, dass Ihr Mandant auf diese Forderungen eingeht. Erhalte ich diese Bestätigung nicht, erfolgt Klage.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Sorry für die Schlechte OCR Erkennung

Mein Anwalt hat geantwortet:

Sehr geehrter Herr Kollege S.,

auf Ihr Schreiben vom 28.11.2013, hier eingegangen per Fax am 28.11.2013, 16:11, bemerke ich zunächst, dass die Fristsetzung von 3 Tagen für eine positive Rückantwort mit Drohung der Klageeinreichung unter Kollegen einigermaßen unseriös und unkollegial ist. Dies zumal, als innerhalb der 3 Tage-Frist auch noch ein Wochenende liegt. Dies zum einen. Zum anderen ist Ihre Androhung der Klage auch insoweit überflüssig, als mein Mandant schon längst erklärt hat, dass er die Beschlusslage akzeptiert und den geforderten Rückbau bereits in Auftrag gegeben hat. Dass der Rückbau noch nicht vollständig ausgeführt ist, liegt an den Schwierigkeiten mit den fehlenden Original-Ziegeln bzw. mit den von Ihnen bisher mitgeteilten Alternativ-Ziegeln. Diese von Ihnen selbst auf Initiative wohl von Herrn M. (besagter Verwaltungsbeirat...) vorgeschlagenen Alternativen hat mein Mandant immer sofort durch die beauftragte Dachdeckerfirma klären lassen. Leider haben sich die von Ihnen vorgeschlagenen Alternativen nach umfangreichen Recherchen wegen Inkompatibilität mit der Farbe und dem gegebenen Formaten nicht durchführen lassen.

Nun teilen Sie nochmals neue Ziegelvarianten mit. Ich habe Ihre Schreiben heute an meinen Mandanten weitergeleitet. Dieser wird klären lassen, ob die von Ihnen vorgeschlagenen Ziegel kompatibel zu den vorhandenen Dachziegeln sind. Sollte dies der Fall sein, werden diese geordert und der Rückbau fortgeführt werden.

Sollten für den Rückbau im straßenseitigen Bereich tatsächlich genügend gelagerte altzeigel vorhanden sein, werden diese verwendet werden.

Es bleibt allerdings zu fragen, ob Herr M. bzw. Sie allein rechtlich entscheiden können, welche Alternativziegel zu verwenden sind. Ersichtlich ist bei Beschlussfassung davon ausgegangen worden, dass das Dach wieder mit Original-Ziegel verschlossen werden kann und so optisch keine wesentliche Beeinträchtigung sichtbar ist. Die Situation, dass der Rückbau nur mit optisch deutlich unterschiedlichen Ziegeln erfolgen kann, ist offensichtlich nicht in der Eigentümerversammlung diskutiert worden und auch im Beschluss nicht angesprochen.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

Ich möchte noch anmerken, das wir die Ziegeln seinerzeit ordentlich gesammelt und eingelagert haben. Das kann auch durch den Dachdecker und den Hausmeister bezeugt werden.

Danke schonmal für Ihre Hilfe!

Einsatz editiert am 04.12.2013 19:26:20

Hallo, ich beantworte Ihre Frage auf Grund Ihrer Angaben :

Tatsächlich haben Sie wohl gegen die Maßgaben der Teilungserklärung verstoßen, vorausgesetzt diese hat den mitgeteilten Inhalt. Aber hierauf kommt es letztlich auch insoweit nicht mehr an, als, dass Sie sich ja wohl auch bereits zum Rückbau verpflichtet haben. Was die Wahl der Ziegel anbelangt, so ist zum einen die Frist von der Gegenseite tatsächlich zu kurz bemessen. Ohne Beschluss der Eigentümerversammlung kann auch nicht einseitig von der Gegenseite vorgegeben werden, welche Ziegel Sie verwenden müssen. Hier würde ich erst eine Klärung herbeiführen, bevor Sie bestellen und Rückbauen. Ihr Anwalt hat ja ohnehin die Frist als zu kurz gerügt. Am sichersten wäre ein Beschluss der WEG bezüglich der Ziegel. Denkbar wäre auch eine entsprechende Bestätigung des Verwaltungsbeirats, je nach dessen festgelegter Kompetenzen. Am besten besprechen Sie das auf Grund des Schreibens mit Ihrem Anwalt.

MfG



Wir
empfehlen

Die Anwalt Flatrate

Sie müssen sich neben Ihrer Arbeit auch noch um rechtliche Fragen und Belange kümmern? Das raubt Zeit und Nerven. Für Sie haben wir die Flatrate für Rechtsberatung entwickelt.

Mehr Informationen

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

