

Darf der Nachbar die Türe zum Wohnhaus ständig offen halten?

Experten beantworten jeden zweiten Montag zwischen 10 und 11 Uhr Fragen am Wohntelefon.

Diesmal: Thomas Sochor – Rechtsanwalt

BESCHLUSSFASSUNG

Ich bin Wohnungseigentümer. Der Reparaturfonds ist zu niedrig, um eine Sanierung durchzuführen. Nun wurde eine Sonderfinanzierung veranlasst und jeder leistet einen Beitrag nach Wohnungsgröße. Muss beim Umlaufbeschluss eine Frist für die Beantwortung gesetzt werden? Unsere Meinung wurde nicht mehr berücksichtigt.

Nach Ihrer Darstellung hat die Verwaltung für eine von der Eigentümergemeinschaft beschlossene Sanierungsarbeit eine Sondervorschreibung zusätzlich zu den laufenden Wohnbeiträgen an die Wohnungseigentümer übermittelt. Die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, zählen zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, über welche die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidet. Bei einem Umlaufbeschluss normiert das Gesetz keine (Mindest-)Frist. Die Dauer der Überlegungsfrist, die den Wohnungseigentümern einzuräumen ist, hängen vom Gegenstand der Abstimmung und dessen Komplexität ab. Bei Einberufung einer Eigentümerversammlung sind die zur Beschlussfassung anstehenden Themen jedem Wohnungseigentümer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Aus dem lässt sich ableiten, dass auch bei Umlaufbeschlüssen eine Äußerungsfrist zu setzen ist, die zumindest 14 Tage betragen sollte.



Thomas Sochor

JEFF MANGIONE

ALLGEMEINER TEIL

Ich bin Wohnungseigentümer. Die Eingangstüre fällt mit lautem Krach zu und schließt sich. Einer der Wohnungseigentümer fühlt sich durch den Lärm belästigt und verstellt den Schließerver der Tür so, dass sie nicht zufällt. Kann man den Teil des Gangs per Kamera überwachen?

Nach Ihrer Schilderung wird die Haustüre und somit ein allgemeiner Teil der Liegenschaft von einem Wohnungseigentümer eigenmächtig manipuliert, sodass sie nicht mehr schließt. Daraus kann nicht nur eine Beschädigung der Haustüre resultieren, sondern eine erhöhte Einbruchgefahr. Machen Sie die Verwaltung und, abhängig von der Beweisbarkeit, den betreffenden Wohnungseigentümer auf die Rechtswidrigkeit seines Handelns aufmerksam und fordern Sie die sofortige Unterlassung bei Androhung der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Ich empfehle, das Vorgehen des Wohnungseigentümers zu dokumentieren, um im Fall einer Auseinander-

setzung Beweismittel zu haben. Das Problem kann bei der Eigentümerversammlung besprochen werden. Was die Videoüberwachung betrifft, empfehle ich, rechtliche Beratung beizuziehen. Unabhängig von den Anforderungen des Datenschutzes gilt im Wohnungseigentum für die Videoüberwachung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft neben der Voraussetzung der Verhältnismäßigkeit, dass alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen. In Ihrem Fall könnten Sie als berechtigtes Interesse für den Einsatz der Videoüberwachung den Schutz des Eigentums ins Treffen führen.

NUTZWERTE

Ich bin Wohnungseigentümer in einer Anlage mit drei Häusern. Zu meiner Wohnung gehören 400 m² Garten. Eine Wärmepumpe soll eingebaut und das Dach eines der Häuser saniert werden. Abgerechnet wird nach Nutzwerten. Die Kosten für mich: 20.000 Euro (Heizung), 10.000 (Dach). Mein Anteil erscheint zu hoch, wo kann ich das prüfen?

Es wäre zu prüfen, ob sich im zugrunde liegenden Wohnungseigentumsvertrag hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen eine abweichende Regelung zum Normalfall, wonach die Aufwendungen für die Liegenschaft von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (Nutzwerte) zu tragen sind, findet. Fordern Sie von der Verwaltung die schriftliche und nachvollziehbare Berechnung Ihres Anteils. Da die Anlage aus drei getrennten Häusern besteht, wäre zu überlegen, für jedes der Häuser eine getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zu schaffen.

