

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel: Einführung	13
A. Einleitung	13
B. Historie, <i>telos</i> und Forschungsgegenstand	14
C. Gang der Untersuchungen	17
2. Kapitel: Bauliche Veränderungen im Überblick	19
A. § 20 WEG im Überblick	19
I. Das „Ob“ der baulichen Veränderung	20
II. Das „Wie“ der baulichen Veränderung	20
B. Verhältnis der Ansprüche aus § 20 Abs. 2 S. 1 und § 20 Abs. 3 WEG	21
I. Hogenschurz	21
II. Kritik	23
3. Kapitel: Der Anspruch aus § 20 Abs. 2 S. 1 WEG	27
A. Anspruchsumfang	27
I. Abgrenzung zwischen dem „Ob“ und dem „Wie“ baulicher Veränderungen	27
1. Weiter Ermessensspielraum	29
a) Wechsel zwischen Alternativen der baulichen Veränderung als Ermessensausübung	29
b) Kritik	31
2. Enger Ermessensspielraum	32
a) Bloße Umsetzung als Gegenstand der Ermessensausübung	32
b) Kritik	34
3. Vermittelnde Ansicht oder: Alles bleibt beim Alten	37
II. Zwischenergebnis	41
B. Anspruchsinhaber	41

C. Die Privilegierungstatbestände im Einzelnen	45
I. Barrierereduzierung, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG	46
1. Nicht umfasste Maßnahmen	47
2. Sonderproblem: Fortbewegungsmittel/-hilfen für Menschen mit Behinderung	48
a) Kein Anspruch auf bloße Nutzungsregelung aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG	49
b) Anspruch auf Herstellung eines Abstellplatzes für Fortbewegungshilfen aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG	51
II. Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG	52
1. Bauliche Veränderungen zur Stromerzeugung	53
2. Kein Anspruch auf Abstellen eines Fahrzeugs/Errichtung eines Stellplatzes	56
a) Kein Anspruch auf Nutzungsregelung	57
b) Kein Anspruch auf Errichtung eines Stellplatzes	57
III. Einbruchschutz, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 WEG	59
IV. „Schnelles Internet“, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 WEG	60
V. Steckersolargeräte, § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 5 WEG RegE	63
VI. Keine analoge Anwendung	64
D. Befristung bei privilegierten baulichen Veränderungen	66
I. Einvernehmliche Regelung	67
II. Anspruch auf Befristung?	67
1. Grundsatz: Anspruch des „Bauherrn“ auf Rückbau privilegierter baulicher Veränderungen aus § 20 Abs. 3 WEG	69
2. Einschränkungen des Rückbauanspruchs	71
3. Zwischenergebnis	73
III. Mehrere Bauwillige	74
1. Konstellation 1: Mehrere Eigentümer verlangen eine privilegierte bauliche Veränderung	74
2. Konstellation 2: Ein oder mehrere Eigentümer kaufen sich in eine privilegierte bauliche Veränderung ein	76
a) Konstellation 2.1: Die ursprüngliche Maßnahme ist befristet	76
b) Konstellation 2.2: Die ursprüngliche Maßnahme ist unbefristet	78
3. Zwischenergebnis	78

E. Ergebnis zum Umfang des Anspruchs aus § 20 Abs. 2 S. 1 WEG	79
4. Kapitel: Grenzen des Anspruchs auf privilegierte bauliche Veränderung	81
A. Anspruchsgrenzen des § 20 WEG	81
I. Spezielle Grenzen des Anspruchs aus § 20 Abs. 2 WEG	81
1. Angemessenheit	81
a) Besonderheit der Rechtsfolge der Angemessenheit	82
b) Bisherige Ansätze	85
aa) Abwägung der Vor- und Nachteile	86
bb) Angemessenheit als Aspekt des „Wie“ der baulichen Veränderung/Abwägung verschiedener Alternativen der baulichen Veränderung zur Zweckerreichung	86
cc) Kollision mit widerstreitenden rechtlichen Vorgaben (Rechtliche Unmöglichkeit)	88
dd) Im Rahmen eines bestehenden Nutzungsrechts	91
ee) Angemessenheit als Verhältnismäßigkeitsprüfung im weiteren Sinne	91
c) Kritik	92
aa) Geeignetheit – Bestehen eines Nutzungsrechts	92
bb) Erforderlichkeit – Berücksichtigung verschiedener Alternativen baulicher Veränderungen	96
cc) Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne – Abwägung der Vor- und Nachteile	98
(1) Berücksichtigung des gesamtgesellschaftlichen Interesses	100
(2) Berücksichtigung der baulichen Situation	101
(3) Berücksichtigung der konkreten Situation des Bauwilligen	102
(4) Keine Berücksichtigung subjektiver Umstände	102
(5) Keine Berücksichtigung externer Faktoren	105
d) Bewertung	106

2. Die Durchführung baulicher Veränderungen, § 20	
Abs. 2 S. 2 WEG	106
a) Das materielle Ermessen	107
aa) Ermessensgrenzen	108
(1) Einzelinteressen und sachfremde Erwägungen	108
(2) Zwingende gesetzliche Vorschriften	109
bb) Abwägung	110
(1) Kosten der Durchführung	111
(2) Vor- und Nachteile einer alternativen Durchführung für den privilegierten Zweck	112
(3) Belange behinderter Wohnungseigentümer	113
(4) Faktische Anspruchsverhinderung	116
b) Inhaltliche Vorgaben neben der Bauausführung	117
aa) Auflösende Bedingungen, Befristungen und Rückbauverpflichtungen	118
bb) Sicherheitsleistung des Bauwilligen	120
(1) Grundsätzlich keine Sicherheitsleistung	120
(2) Ausnahme: Zeitlich befristete Maßnahme	122
(3) Rückausnahme: Nachträglicher Wegfall der zeitlichen Befristung	123
cc) Erhaltungspflicht und Verkehrssicherung	123
dd) Abschluss von Versicherungen	124
c) Zwischenergebnis	125
II. Allgemeine Grenzen baulicher Veränderungen aus § 20	
Abs. 4 WEG	126
1. Grundlegende Umgestaltung, § 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG	126
2. Unbillige Benachteiligung, § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG	130
a) Benachteiligung	131
b) Gegenüber anderen: Sonderopfer	136
c) Unbilligkeit	137
3. Zwischenergebnis	138
III. Verhältnis der Anspruchsgrenzen zueinander	139
1. Verhältnis der Angemessenheit zu den Anspruchsgrenzen aus § 20 Abs. 4 WEG	139
2. Verhältnis der Entscheidung über die Durchführung nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG zu den übrigen Anspruchsgrenzen des § 20 WEG	140

B. Allgemeine Anforderungen an Beschlüsse als Anspruchsgrenzen	140
I. Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung	140
II. Keine Nichtigkeit wegen Schaffung faktischer Sondernutzungsrechte	141
C. Vereinbarungen	144
I. Vereinbarungen über bauliche Veränderungen	144
1. Kein vollständiger Ausschluss durch Vereinbarung	144
a) § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 bis 4 WEG	146
b) § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG	147
2. Weitreichende Modifikationen durch Vereinbarungen	148
II. Vereinbarungen über den zulässigen Gebrauch	149
1. Strikte Nichtigkeit	150
2. Vermietung der Fläche	151
3. § 20 Abs. 4 WEG	151
4. Unterscheidung nach Reversibilität der Maßnahme	152
5. Grundsätzlich Vorrang baulicher Veränderungen	153
6. Stellungnahme	154
III. Zwischenergebnis	155
D. Zusammenfassung	156
5. Kapitel: Um- und Durchsetzung des Anspruchs	157
A. Beschlussfassung	157
I. Beschlussvorbereitung	157
1. Vorbereitung des Beschlusses über das Ob der baulichen Veränderung	158
a) „Gewisse Bringschulden“ des Bauwilligen	158
b) Unterscheidung zwischen Gestattungs- und Vornahmebeschluss	160
c) Beschlussvorbereitung als Aufgabe des Bauwilligen	161
d) Kritik	162
2. Vorbereitung des Beschlusses über das Wie	164
3. Kostentragung der Beschlussvorbereitung	166
II. Einheitliche und getrennte Beschlussfassung über „Ob“ und „Wie“	169
1. Voraussetzung für eine einheitliche Beschlussfassung	170

2. Entscheidung zwischen einheitlicher und getrennter Beschlussfassung	170
III. Anspruch auf außerordentliche Eigentümerversammlung?	173
IV. Zwischenergebnis	177
B. Beschlussersetzungsklage	178
I. Gestufte und einheitliche Beschlussersetzung	178
1. Grundsatz: Gestufte Beschlussersetzung	180
2. Ausnahme: Einheitliche Beschlussersetzung	181
II. Beibringung der Entscheidungsgrundlagen	183
III. Zwischenergebnis	184
6. Kapitel: Fazit	185
Literaturverzeichnis	187