

Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Pause

2025

ISBN 978-3-406-82031-1

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition.
Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage
C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit:

über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Pause

Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Herausgegeben von

Dr. Hans-Egon Pause

Bearbeitet von

Prof. Thomas Karczewski, Dr. Peter Kieß, Dr. Jannis Matkovic, LL.M.,
Dr. Hans-Egon Pause, Jacob Stierle, LL.M., Anna Stretz, Dr. Alexander Zahn

2025

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag:
Pause/Stretz Bauliche Maßnahmen Kap. 6 Rn. 4


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
beck.de

ISBN 978 3 406 82031 1

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Graphische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Sehr bald nach Fertigstellung und Übergabe einer Eigentumswohnanlage wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit Fragen der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung konfrontiert. Häufig beschränken sich bauliche Maßnahmen nicht auf die Erhaltung der gemeinschaftlichen Bausubstanz; hinzu kommen bauliche Veränderungen mit dem Ziel, geänderten Wohnbedürfnissen und dem Interesse an Modernisierungen Rechnung zu tragen. Baumaßnahmen von Wohnungseigentümergeinschaften berühren in jeder Phase ihrer Abwicklung eine Vielzahl wohnungseigentumsrechtlicher Fragen, aber ebenso das gesamte Bauvertragsrecht. Mit diesem Werk sollen deshalb bauliche Maßnahmen mit Bezug zum gemeinschaftlichen Eigentum sowohl aus wohnungseigentumsrechtlicher wie auch aus bauvertraglicher Sicht erläutert werden.

Anliegen des vorliegenden Werkes ist die kompakte und praxisbezogene Erläuterung aller Rechtsbeziehungen bei der Abwicklung von Baumaßnahmen aus der Perspektive der Wohnungseigentümer. Um dem Leser die Orientierung zu erleichtern, folgt die Darstellung dem zeitlichen Ablauf baulicher Maßnahmen, beginnend mit der laufenden Kontrolle der Bausubstanz und der Vorbereitung von Entscheidungen durch die Verwaltung, der sich anschließenden Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft, den erforderlichen Beschlüssen der Wohnungseigentümer, deren Umsetzung durch die Verwaltung bis hin zu den Verträgen mit den Planern und Unternehmern sowie deren Abwicklung und Abrechnung.

Das Buch will den mit der Abwicklung solcher Bauvorhaben befassten Juristen unterstützen, es richtet sich aber auch an den Verwalter, die Verwaltungsbeiräte und die interessierten Wohnungseigentümer.

München, im Juni 2025

Dr. Hans-Egon Pause

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Herausgeber und Bearbeitende

Dr. Hans-Egon Pause,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in München

Prof. Thomas Karczewski,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Hamburg
Honorarprofessor für Privates Baurecht und Wirtschaftsrecht an der Hochschule 21
(Buxtehude)

Dr. Peter Kieß,
Vorsitzender Richter am Landgericht Dresden

Dr. Jannis Matkovic, LL.M.,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Augsburg
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

Jacob Stierle, LL.M.,
Rechtsanwalt in München

Anna Stretz, Maître en Droit,
Rechtsanwältin sowie Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Fachanwältin
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in München

Dr. Alexander Zahn,
Rechtsanwalt sowie Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in Reutlingen

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Herausgeber und Bearbeitende	VII
Literatur und Abkürzungen	XVII

Kapitel 1. Zuständigkeiten der GdWE für Erhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, §§ 19, 20 WEG

I. Erhaltung (Instandsetzung und Instandhaltung), §§ 18, 19 WEG	1
1. Erhaltungsmaßnahmen	1
2. Träger der Erhaltungspflicht	4
3. Kosten der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums	10
II. Bauliche Veränderungen durch die GdWE, § 20 Abs. 1 WEG	12
1. Bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG	12
2. Bauliche Veränderung als Sollzustandsbestimmung	17
3. Gestattungs- und Durchführungspflichten der GdWE	18
4. Kosten und Nutzen von baulichen Veränderungen	20
III. Wiederaufbau, § 22 WEG	26
1. Wiederaufbauverpflichtung	26
2. Ausschluss der Wiederaufbauverpflichtung, § 22 WEG	29
3. Aufhebung der Gemeinschaft nach Zerstörung, § 11 WEG	30

Kapitel 2. Stellung und Aufgaben des Verwalters, § 27 WEG

I. Einleitung	31
II. Aufgaben des Verwalters im Erhaltungsmanagement	32
1. Feststellung des Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums	32
2. Feststellung der Handlungskompetenzen	33
III. Handeln der Wohnungseigentümer: Beschlussvorbereitung durch den Verwalter	35
1. Informationspflichten	36
2. Notwendigkeit eines Grundlagenbeschlusses	37
3. Einholen von Vergleichsangeboten	38
4. Notwendigkeit der Planung	39
5. Klärung der Finanzierung	40
6. Erstellen der Beschlussvorlage und Beschlussfassung	43
IV. Beschlussdurchführung	44
V. Durchführung der Baumaßnahme	44
VI. Abrechnung der Baumaßnahme	45
VII. Besonderheiten bei eigenen Verwalterkompetenzen	45
VIII. Sondervergütung der Verwaltung	46
IX. Beteiligung bei baulichen Veränderungen	47
1. Gestattung der baulichen Veränderung	47
2. Vornahmebeschluss	48
3. Zustimmung des Verwalters	48
4. Einhaltung der Gemeinschaftsordnung	49
5. Ankündigung gegen Drittnutzer	49

Kapitel 3. Mitwirkung des Verwaltungsbeirats

I. Mitglieder des Beirates	51
II. Gesetzliche Aufgaben des Beirats	52
1. Unterstützung der Verwaltung	52
2. Überwachung der Verwaltung	52
3. Prüfung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung	53
4. Fazit	53
III. Begründung von Kompetenzen im Beschlussweg	53
IV. Schaffung eines Bauausschusses	54
V. Haftung der Beiratsmitglieder	54

Kapitel 4. Beschlüsse der GdWE

I. Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen	57
1. Beschlusskompetenz und Maßstab ordnungsgemäßer Verwaltung	57
2. Zielfindungsphase	58
3. Grundbeschluss („Ob“)	63
4. Durchführungsbeschluss zum „Wie“	66
5. Finanzierung und Kostenverteilung	70
II. Beschlüsse über bauliche Veränderungen	82
1. Beschlusskompetenz der WEG	82
2. Vorbereitende Beschlüsse	82
3. Grundbeschluss	82
4. Durchführungsbeschluss und Abstimmungsverhalten	84
5. Finanzierung und Kostenverteilung	86
III. Inhalt, Form der Beschlüsse	88
1. Einladung	88
2. Niederschrift zur Eigentümerversammlung	89
3. Beschlussfassung	89
4. Bestimmtheit des Beschlusses	90
IV. Prozessuales	91
1. Anfechtungsklage	91
2. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 S. 1 2. Alt. WEG)	95
3. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG)	95

Kapitel 5. Verträge mit Architekten und Ingenieuren

I. Planungsdisziplin (Architekt/Ingenieur/Fachplaner/Gutachter)	99
II. Grundlagen	99
1. Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrages	99
2. Gesetzliche Regelungen	99
3. Honorarordnung für Architekten und Ingenieure	100
III. Zustandekommen des Vertrags	100
1. Abgrenzung Auftragserteilung/Vertragsabschluss und Honorarvereinbarung	100
2. Akquisition	100
3. Konkludente Beauftragung	101
4. Bedingte Beauftragung	102
5. Vereinbarte Schriftform nicht eingehalten	102
6. Abgrenzung von Leistungen der Zielfindungsphase nach § 650p Abs. 2 BGB	102
7. Form	102

8. Verstöße gegen gesetzliche Verbote	103
9. Stufenweise Beauftragung	103
IV. Inhalt des Vertrages/Planungs- und Überwachungsziele	104
1. Planungs- und Überwachungsziele; Leistungen	104
2. Vereinbarung zu den Planungs- und Überwachungszielen	104
3. Beschaffenheiten des Planungsobjektes als Planungs- und Überwachungsziel	105
4. Rechtsgeschäftliche Risikoübernahme durch den Besteller	107
5. Bedenkenhinweis durch den Architekten	108
V. Inhalt des Vertrages/Geschuldete Leistungen	108
1. Vertraglich vereinbarte Leistungen – Grundsätze zur Vertragsauslegung .	109
2. Auswirkungen des Umfangs der geschuldeten Leistungen auf den Vergütungsanspruch	111
3. Einzelne Leistungspflichten	112
4. Planungsleistung – Sonderfall: Abklären des wirtschaftlichen Rahmens und Kostenkontrolle	115
5. Planungsleistung – Sonderfall: Einhaltung einer Kostenobergrenze	115
VI. Vergütungsanspruch des Architekten	116
1. Grundlagen zur HOAI	116
2. Anwendungsbereiche der HOAI	116
3. Systematik der HOAI	117
4. Begriffe aus der HOAI	117
5. Grundlagen der Honorarermittlung nach HOAI	119
6. Honorarvereinbarung	119
7. Zahlungsansprüche/Fälligkeit	122
8. Nichterbringung von Teilleistungen	123
9. Verjährung des Vergütungsanspruchs des Architekten	125
VII. Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB	126
1. § 650r Abs. 1: Sonderkündigungsrecht des Bestellers (Bauherrn)	126
2. § 650r Abs. 2: Kündigungsrecht des Architekten	129
VIII. Anfechtung und Widerruf	129
1. Anfechtung	129
2. Widerrufsrecht des Auftraggebers	129
IX. Anspruch auf Sicherheiten nach §§ 650e und f BGB	130
X. Abnahme der Architekten-/Ingenieurleistung	130

Kapitel 6. Bauvertrag

I. Vertragsschluss	131
1. Ausschreibung	131
2. Parteien des Vertrages	131
3. Vertragsschluss durch Angebot und Annahme	133
4. Form des Vertrages	134
II. Vertragstyp	134
1. Bauvertrag iSd § 650a BGB	135
2. Werkvertrag mit Baubezug nach den §§ 631 ff. BGB	140
3. Verbrauchervertrag über Bauleistungen	140
4. Verbraucherbaupvertrag iSd § 650i Abs. 1 BGB	142
III. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	148
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	148
2. Bauvertrag nach VOB/B	151
3. Bauvertrag nach BGB	152

IV. Wesentlicher Vertragsinhalt	153
1. Leistungsbeschreibung	153
2. Werklohn	157
3. Fertigstellungszeitpunkt	160

Kapitel 7. Sicherheiten

I. Sicherheit nach § 650e BGB	163
1. Zweck	163
2. Anwendungsbereich und Berechtigter	163
3. Pfandgegenstand (Grundstück)	163
4. Sicherbare Forderungen	164
5. Besonderheiten bei Architekten- und Ingenieurverträgen	166
6. Erlöschen des Anspruchs aus § 650e bei Stellung einer Bürgschaft	167
7. Prozessuale Fragen	167
II. Sicherheit nach § 650f BGB	169
1. Zweck	170
2. Anwendungsbereich/Berechtigter	170
3. Ausschluss des Anspruchs auf Sicherheit	170
4. Anwendbarkeit auf Verträge mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	171
5. Unabdingbarkeit	171
6. Sicherbare Ansprüche	171
7. Höhe der Sicherheit	172
8. Sicherungsmittel	173
9. Frist für das Stellen der Sicherheit	173
10. Anspruch auf Sicherheit auch nach Kündigung oder Abnahme?	174
11. Folgen bei Stellen der Sicherheit	174
12. Folgen bei Nichtstellen einer ausreichenden Sicherheit	174
13. Einwendungen des Bestellers	175
14. Besonderheiten beim Architekten- und Ingenieurvertrag?	176

Kapitel 8. Bauabwicklung

I. Die Rolle der Objektüberwachung	177
1. Wesentliche Aufgaben des mit der Objektüberwachung beauftragten Architekten/Ingenieurs	177
2. Beachtenswertes im Hinblick auf die Haftung der Objektüberwachung ..	177
II. Die Aufgaben des Verwalters während der laufenden Baumaßnahme	178
III. Geänderte und zusätzliche Leistungen/Nachträge	179
1. Inhalt des bepreisten Leistungssolls/von der vereinbarten Vergütung umfasste Leistungen	179
2. Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen	179
3. Vergütungsanspruch des Auftragnehmers	183
4. Umgang mit Nachträgen aus Auftraggebersicht	190
IV. Abschlagszahlungen	191
1. Prüfung einer Abschlagsrechnung	191
2. Folgen der (ausbleibenden) Bezahlung einer Abschlagsrechnung	196
3. Folgen und Risiken bei Überzahlung des Auftragnehmers	198
V. Behinderung des Auftragnehmers in der Leistungserbringung	199
1. Bei Vereinbarung der VOB/B	199
2. Bei Geltung des BGB	203
3. Umgang mit Behinderungsanzeigen aus Auftraggebersicht	204

VI. Folgen unzulänglicher oder falscher planerischer Vorgaben des Auftraggebers	205
1. Die Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers und die Reaktion des Auftraggebers	205
2. Folgen für Leistungssoll und Vergütung bei Anerkennung der Bedenkenanmeldung	207
VII. Bauzeitliche Störungen/Verzug	207
1. Ermittlung der geschuldeten Bauzeit	208
2. Folgen bei Überschreitung der geschuldeten Bauzeit	208
3. Ansprüche des Auftragnehmers wegen gestörtem Bauablauf	210
VIII. Vorzeitige Beendigung des Bauvertrags und ihre Folgen	212
1. Widerruf bei Verbraucherbauverträgen iSd § 650i BGB	212
2. Widerruf bei sonstigen Bauverträgen mit Verbraucherbeteiligung	212
3. Rücktritt	214
4. Kündigung des Bauvertrags	215

Kapitel 9. Abnahme

I. Wesen der Abnahme	221
1. Verpflichtung zur Abnahme	221
2. Voraussetzungen der Abnahme	221
II. Rechtsgeschäftähnliche Erklärung	223
1. Rechtsnatur der Abnahme	223
2. Abnahmeerklärung durch den Verwalter	223
3. Vertretung durch den Architekten bzw. Ingenieur	223
4. Anfechtung	224
III. Formen der Abnahme	224
1. Förmliche Abnahme	224
2. Unförmliche Abnahme	226
3. Stillschweigende (konkludente) Abnahme	226
4. „Vergessene“ förmliche Abnahme	228
5. Fiktive Abnahme, § 640 Abs. 2 BGB	228
6. Teilabnahme	230
IV. Abnahme der Architekten- und Ingenieurleistungen	231
1. Förmliche und konkludente Abnahme	231
2. Wirkung der Abnahme, insbesondere Fälligkeit des Honorars	231
3. Teilabnahme nach der Objektüberwachung (Leistungsphase 8)	231
4. Abnahme und Verjährungsbeginn bei stufenweiser Beauftragung	232
V. Vorbehalte bei der Abnahme	233
1. Vorbehaltene Mängel	233
2. Abnahme in Kenntnis des Mangels	233
3. Vertragsstrafe	234
VI. Wirkungen der Abnahme	234
1. Fälligkeit des Werklohns bzw. Honorars	234
2. Werklohnfälligkeit und Mängelrechte vor bzw. ohne Abnahme?	235
3. Gefahrübergang	237
4. Beweislastumkehr	238
5. Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	238
VII. Rechtslage bei verweigerter Abnahme	239
VIII. Besonderheiten der Abnahme beim VOB/B-Vertrag	239
1. Förmliche Abnahme, § 12 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B	239
2. Teilabnahme, § 12 Abs. 2 VOB/B	240

3. Fiktive Abnahme, § 12 Abs. 5 VOB/B	241
4. Gesetzliche Abnahmefiktion gem. § 640 Abs. 2 BGB	242

Kapitel 10. Schlussrechnungsprüfung

I. Pflicht des Verwalters	243
II. Rechnungsprüfung für Bauleistungen bei Vorliegen eines Bauvertrages gemäß § 650a BGB	244
1. Voraussetzungen	244
2. Rechtsfolgen	255
III. Rechnungsprüfung bei Vorliegen eines VOB-Vertrages	256
1. Voraussetzungen	256
2. Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung	262
3. Rechtsfolgen	262
IV. Rechnungsprüfung für Planungs- und Bauüberwachungsleistungen	263
1. Rechtslage nach HOAI 2013	263
2. Rechtslage nach HOAI 2021	264

Kapitel 11. Darstellung der Aufwendungen in der Jahresabrechnung der GdWE

I. Erstellung der Jahresabrechnung	273
II. Der Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG	274
III. Darstellung der Kosten der Baumaßnahme	275
1. Finanzierung über die allgemeinen Einnahmen	275
2. Finanzierung über die Erhaltungsrücklage	276
3. Finanzierung über die Sonderumlage	277
4. Finanzierung über ein Darlehen	279
IV. Beschluss über die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG)	279

Kapitel 12. Haftung der Baubeteiligten für Mängel

I. Haftung des Bauunternehmers für Mängel nach dem BGB	281
1. Vorliegen eines Sachmangels iSv § 633 Abs. 2 BGB	281
2. Mängelhaftung nach Abnahme	284
3. Mängelrüge der GdWE	286
4. Anspruch auf Mangelbeseitigung nach §§ 634 Nr. 1, 635 BGB	288
5. Mangelbeseitigung im Wege der Selbstvornahme nach §§ 634 Nr. 2, 637 BGB	290
6. Minderung und Rücktritt	293
7. Schadensersatzansprüche	295
8. Einwendungen des Unternehmers	298
II. Besonderheiten der Haftung des Bauunternehmers für Mängel im VOB/B-Vertrag	302
1. Vorliegen eines Sachmangels iSv § 13 Abs. 1 VOB/B	302
2. Mängelrüge der GdWE	303
3. Mängelhaftung vor Abnahme	303
4. Mängelhaftung nach Abnahme	304
5. Einwendungen des Unternehmers	307

Kapitel 13. Mängelansprüche gegen die Architekten und Ingenieur

I. Grundlagen	309
II. Besonderheiten im Hinblick auf Architekten- und Ingenieurverträge	309
III. Sonderfall: Haftung bei Verstößen gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz ...	309
IV. Sonderfall: Haftung bei Nichteinhaltung einer Kostenobergrenze	310
1. Einleitung	310
2. Vereinbarung einer Kostenobergrenze als Beschaffensvereinbarung ..	311
3. Rechtsfolgen	312
V. Verjährung von Ansprüchen des Bestellers wegen Mängeln	312
1. Grundlagen	312
2. Besonderheiten bei Architekten- und Ingenieurverträgen	312
VI. Gesamtschuldnerische Haftung mit dem Bauunternehmer	313

Kapitel 14. Haftung des Verwalters

I. Haftung aus dem Amtsverhältnis	315
1. Entlastung des Verwalters	315
2. Erteilung einer Weisung	316
3. Klarstellungsbeschluss	316
4. Gläubiger des Anspruchs	316
5. Einzelfälle	317
II. Vertragliche Haftung	319
III. Haftung nach öffentlichem Recht	319
IV. Haftpflichtversicherung	319

Kapitel 15. Haftung der GdWE für unterlassene Erhaltung

I. Anspruch des Wohnungseigentümers	321
1. Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen	322
2. Ermessen der Wohnungseigentümer	322
3. Pflicht zur sofortigen Sanierung	322
4. Handlungspflichten	323
5. Inhalt der Pflichten	323
II. Prozessuale Durchsetzung	324
1. Beschlussersetzungsklage	324
2. Schadensersatzklage	325

Kapitel 16. Bauliche Maßnahmen anlässlich des Erwerbs vom Bauträger

I. Maßnahmen zur Beseitigung ursprünglicher Baumängel	327
1. Zuständigkeit der Gemeinschaft für Mängel am Gemeinschaftseigentum – Ausübungsbefugnis der GdWE nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG und § 18 Abs. 1 WEG	327
2. Beschlussfassung über Maßnahmen zur Rechtswahrnehmung	328
3. Mängelbeseitigung bei Verwendung eines Kostenvorschusses des Bauträgers	329
4. Mängelbeseitigung durch Selbstvornahme bei Verzug des Bauträgers ...	330
II. Baumaßnahmen beim steckengebliebenen Bauträgererwerb	330
Sachverzeichnis	333



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG