

IMMOBILIENRECHT

APRIL 2023

Bauliche Veränderungen im Recht der WEG

Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft kommt es nicht selten vor, dass bauliche Veränderungen durchgeführt werden sollen, z. B. wenn ein Fenster ausgetauscht oder eine Markise angebracht werden soll. Jedoch führt dies oft zu Diskussionen zwischen den Wohnungseigentümern.

Dieser Newsletter soll einen Überblick darüber geben, was unter einer baulichen Veränderung zu verstehen ist und inwieweit diese beschlossen werden kann bzw. in welchen Fällen ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer hat.

1. Allgemeines und rechtliche Grundlagen

a)

Zunächst ist zu klären, was unter baulichen Veränderungen zu verstehen ist. Eine entsprechende Definition findet sich dabei in § 20 Abs. 1 WEG. Dort heißt es:

„Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.“

Dieser Definition ist zu entnehmen, dass für bauliche Maßnahmen ausschließlich am Sondereigentum diese Regelung nicht direkt anzuwenden ist. Hierfür gilt vielmehr § 13 Abs. 2 WEG, wonach § 20 WEG lediglich entsprechend anzuwenden ist mit der Maßgabe, dass es für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Die Regelung des § 20 Abs. 1 WEG ist demnach direkt nur bei baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum anzuwenden.

Ausweislich des Wortlautes des § 20 Abs. 1 WEG muss es sich ferner um Maßnahmen handeln, welche über reine Erhaltungsmaßnahmen bezüglich des Gemeinschaftseigentums hinausgehen. Dabei ist die „Erhaltung“ in § 13 Abs. 2 WEG als „ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung)“ legaldefiniert.

Die Durchführung von reinen Erhaltungsmaßnahmen richtet sich folglich nicht nach § 20 WEG. Hierfür ist die

Regelung des § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG zu berücksichtigen.

Im Ergebnis ist demnach festzuhalten, dass in Fällen, in denen die Grenze der ordnungsgemäßen Erhaltung des Gemeinschaftseigentums überschritten wird, regelmäßig von einer baulichen Veränderung ausgegangen werden kann.

Weitere Voraussetzung hierfür ist, dass das Gemeinschaftseigentum durch die baulichen Veränderungen substanziell und nicht nur vorübergehend umgestaltet wird. Dies ist bei Eingriffen in die Bausubstanz bzw. Veränderungen des in der Teilungserklärung festgelegten Sollzustands des gemeinschaftlichen Eigentums zu bejahen. Auch dürfen sich entsprechende bauliche Veränderungen nicht durch wenige Handgriffe und ohne bleibende Veränderungen beseitigen lassen.

Gängige Beispiele, bei denen es sich regelmäßig um bauliche Veränderungen handelt, sind

- Umbau von Balkonen,
- Wanddurchbrüche,
- Einbau von Fenstern,
- Anbringung von fest mit der Gebäudesubstanz verbundenen Markisen,
- Errichtung von Garagen

b)

Nachdem eine entsprechende Abgrenzung zu den hier von nicht erfassten Erhaltungsmaßnahmen erfolgt ist, regelt § 20 Abs. 1 WEG eine einheitliche Beschlusskompetenz, wonach Maßnahmen *„[...] beschlossen oder einem Wohnungseigentümer gestattet werden [können]“*.

Demnach erfordern beide Fälle eine Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft.

Bis zur WEG-Reform 2020 bedurfte es der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, denen aus der Maßnahme ein Nachteil erwachsen könnte.

Im Zuge der Reform wurde dies dahingehend geändert, dass nunmehr ein Beschluss mit einfacher Mehrheit ausreicht, um die Vornahme der baulichen Veränderung durch die Gemeinschaft zu beschließen bzw. einem Eigentümer die bauliche Veränderung zu gestatten. Eine Einschränkung findet sich in § 20 Abs. 4 WEG, wonach bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet werden dürfen.

Des Weiteren finden sich in § 20 Abs. 2 WEG privilegierte Maßnahmen, die dem einzelnen Wohnungseigentümer bei Vorliegen einer solchen Maßnahme einen Individualanspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft verleihen. Jedoch ist an dieser Stelle zu berücksichtigen, dass auch in diesem Falle eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft notwendig ist, da diese Normen dem jeweiligen Wohnungseigentümer nur einen Anspruch auf zustimmende Beschlussfassung verschaffen. Auch die Durchführung solcher Maßnahmen ist im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen.

Von diesen privilegierten Tatbeständen des § 20 Abs. 2 WEG sind bauliche Veränderungen umfasst, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen.

Sofern festzustellen ist, dass durch einen Wohnungseigentümer bauliche Veränderungen ohne entsprechend erforderliche Beschlussfassung durchgeführt worden sind, können die restlichen Wohnungseigentümer gemeinschaftlich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

In diesem Zusammenhang ist nochmals zu betonen, dass nach der WEG-Reform für jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums eine Beschlussfassung erforderlich ist. Eine formlose Zustimmung ist daher grundsätzlich nicht ausreichend. Somit soll gewährleistet werden, dass die Eigentümergemeinschaft über entsprechende bauliche Maßnahmen informiert und durch einen entsprechenden bestandskräftigen Beschluss Rechtssicherheit gegeben ist.

c)

Schlussendlich stellt sich die Frage, wer die Kosten für die bauliche Veränderung zu tragen hat. Dies wird in § 21 WEG geregelt. Im Grundsatz übernimmt danach der Wohnungseigentümer die Kosten, auf den die bauliche Veränderung zurückzuführen ist (§ 21 Abs. 1 WEG).

In § 21 Abs. 2 findet sich sodann eine Kostenregelung für Maßnahmen, die mit einem bestimmten Quorum beschlossen werden und nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sind bzw. für solche Maßnahmen, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen haben alle Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen.

§ 21 Abs. 3 WEG stellt sodann den Auffangtatbestand dar, wonach Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 des § 20 WEG bezeichneten baulichen Veränderungen die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen haben.

Die obigen Ausführungen stellen jedoch nur einen Überblick dar. Die konkrete Ausgestaltung samt Kostentragung wäre im Einzelfall gesondert zu prüfen.

2. Aktuelle Rechtsprechung des BGH

Auch der BGH musste sich ganz aktuell mit der Frage des Beschlusserfordernisses bei baulichen Veränderungen auseinandersetzen. Mit Urteil vom 17.03.2023, Az. V ZR 140/22, bejahte der BGH dabei den Beschlusszwang für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums.

Das vollständige Urteil liegt noch nicht vor, jedoch wurde die entsprechende Pressemitteilung Nr. 52/2023 am 17.03.2023 veröffentlicht.

a) Sachverhalt

In dem zu entscheidenden Verfahren ging es um den beabsichtigten Bau eines Swimmingpools.

Die Parteien des Verfahrens bildeten eine Wohnungseigentümergeinschaft mit zwei Doppelhaushälften auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück. Nachdem die Beklagten bereits mit dem Bau des Pools begonnen hatten, klagte die Nachbarin auf Unterlassung des bereits begonnen Baus, dies gerade unter Berücksichtigung dessen, dass ein Beschluss der Gemeinschaft bezüglich dieser Baumaßnahme nicht vorlag.

Die Klägerin war sowohl in erster als auch zweiter Instanz erfolgreich gewesen. Mit der Revision wollten die Beklagten weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

b) Entscheidungsgründe

Die Beklagten hatten jedoch keinen Erfolg. Vielmehr kam der BGH zu dem Ergebnis, dass der Klägerin ein Unterlassungsanspruch zusteht, da bauliche Veränderungen nach § 20 Abs. 1 WEG durch einen Beschluss der Wohnungseigentümer gestattet werden müssen. Dies war vorliegend jedoch gerade nicht der Fall.

Daran ändert nach Auffassung des BGH auch die Tatsache nichts, dass die Beklagten ein Sondernutzungsrecht an dem hälftigen Grundstück haben, da ein solches die Beklagten nicht zu grundlegenden Umgestaltungen berechtigt. Auch wenn die Beklagten einen Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderung gemäß § 20 Abs. 3 WEG haben, so muss diese Gestattung durch Beschluss der Eigentümer erfolgen.

Im Ergebnis wurde seitens des BGH darauf hingewiesen, dass für jede bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums ein entsprechender Beschluss erforderlich ist. Die gilt auch dann, wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. Demnach obliegt es dem bauwilligen Eigentümer, einen Gestattungsbeschluss, gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage, herbeizuführen. Erst dann kann mit der Baumaßnahme begonnen werden. Ansonsten können die anderen Wohnungseigentümer einen Unterlassungsanspruch geltend machen.