

Immer Mehrheitsbeschluss erforderlich

Die bauliche Veränderung im neuen Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt **Andreas Reng**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, stellvertretender Kreisvorsitzender des BWE-München

Die umfangreichen Modifizierungen des Wohnungseigentumsrechts, wie sie jüngst in Kraft getreten sind, haben ihren Ursprung in erster Linie in der für notwendig erachteten Änderung der rechtlichen Bestimmungen zu den baulichen Veränderungen. Die bisherigen Regelungen, nach welchen in den meisten Fällen sämtliche Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft einer geplanten baulichen Veränderung zustimmen mussten, erwiesen sich in der Praxis häufig als zu schwerfällig. Da mit Mehrheitsbeschluss immer nur Instandhaltungen oder Instandsetzungen, nicht aber den technischen Weiterentwicklungen Rechnung tragende Neuerungen beschlossen werden konnten, drohte in vielen Wohnungseigentümergeinschaften zunehmend ein Investitionsrückstau. Einzelne Eigentümer konnten sinnvolle Maßnahmen zur Anpassung von gemeinschaftlichen Anlagen an den Stand der Technik aus eigenständigen Gründen blockieren. Nach der seit Dezember gültigen Rechtslage kann eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weitgehend auch gegen den Willen einzelner ihrer Mitglieder substanzielle Änderungen am Gemeinschaftseigentum vornehmen; einzelne Eigentümer haben das Recht, von der Gemeinschaft das Einverständnis zur eigenständigen Vornahme von Umbauten zu erhalten. Auch das modifizierte Wohnungseigentumsrecht differenziert aber zwischen verschiedenen Arten von Maßnahmen und stellt entsprechende unterschiedliche Bedingungen für die Beschlussfassung.

Eine Voraussetzung besteht für die Rechtmäßigkeit einer baulichen Veränderung nunmehr immer: Es ist stets ein Beschluss notwendig. Dies gilt auch dann, wenn kein anderer Eigentümer von der Maßnahme negativ betroffen ist oder der einzelne Eigentümer einen Anspruch auf Genehmigung hat. Eine Zustimmung außerhalb einer förmlichen Beschlussfassung genügt nicht.

Grundsätzlich gilt auch: Es genügt ein Mehrheitsbeschluss. Das Erfordernis der Zustimmung sämtlicher betroffener Eigentümer, welches nach alter Rechtslage meist die Notwendigkeit einer Einstimmigkeit bedeutet hatte, existiert nicht mehr.

Grenzen der baulichen Veränderungen

Völlig ungeschützt ist der einzelne Eigentümer vor Beschlüssen der Mehrheit aber auch in Zukunft nicht. Beschlussfassungen, welche bauliche Veränderungen zum Inhalt haben, sind dann rechtswidrig, wenn die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Eigentümer gegen ihren Willen unbillig benachteiligt würden. Wann genau diese Einschränkungen greifen, wird erst in den nächsten Jahren durch die Rechtsprechung zu klären sein. Die bloße Änderung der Optik der Anlage dürfte eine Maßnahme in Zukunft nicht mehr rechtswidrig werden

lassen. Die Grenze des Zumutbaren wird aber dann erreicht sein, wenn Gebäude aufgestockt oder Gebäudeteile abgerissen werden.

Glaut ein Eigentümer, dass eine Beschlussfassung aufgrund dieser gesetzlichen Einschränkungen nicht mehr rechtmäßig ist, muss er innerhalb von einem Monat nach Beschlussfassung eine Anfechtungsklage beim zuständigen Amtsgericht anstrengen. Andernfalls erwächst der Beschluss in Bestandskraft und die bauliche Veränderung kann rechtlich nicht mehr verhindert werden.

Anspruch auf Gestattung privilegierter Maßnahmen

Auf die Gestattung der Durchführung bestimmter baulicher Veränderungen haben einzelne Eigentümer nunmehr sogar einen Individualanspruch. Dies ist dann der Fall, wenn die geplante Maßnahme dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder dem Glasfaseranschluss dienen. Wünscht ein einzelner Eigentümer oder eine Gruppe von Eigentümern etwa die Installation einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos in der gemeinschaftlichen Tiefgarage, besteht ein Anspruch darauf, diese auch genehmigt zu bekommen. Zu beachten ist allerdings, dass lediglich ein Anspruch hinsichtlich des



Rechtsanwalt **Andreas Reng**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, stellvertretender Kreisvorsitzender des BWE-München

„Ob“ der Maßnahme besteht. Dagegen steht es nach wie vor im Ermessen der Eigentümergeinschaft, wie die Maßnahme konkret ausgeführt wird.

Wichtig ist es, zu berücksichtigen, dass auch privilegierte Maßnahmen nicht einfach durchgeführt werden können, sondern eines vorherigen Mehrheitsbeschlusses bedürfen. Verweigert die Mehrheit in der Wohnungseigentümersammlung indes die Zustimmung, kann der die bauliche Veränderung begehrende Eigentümer den Negativbeschluss anfechten und dies mit einem Beschlussersetzungsantrag kombinieren. Das Gericht ersetzt dann die von der Mehrheit abgelehnte Beschlussfassung und übt gegebenenfalls auch ein bestehendes Ermessen aus.

Anspruch auf Gestattung nicht privilegierter Maßnahmen

Grundsätzlich sind die Eigentümer – außer bei den genannten privilegierten Maßnahmen – frei, mit Mehrheitsbeschluss eine beantragte bauliche Veränderung zu gestatten bzw. deren Durchführung zu beschließen oder eben nicht. Unter bestimmten Voraussetzungen hat ein Eigentümer aber sogar das Recht, die Gestattung auch einer nicht privilegierten Maßnahme zu verlangen. Dies ist immer



dann der Fall, wenn jedenfalls alle diejenigen Eigentümer, die durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt sind, zustimmen.

Wann ein anderer Eigentümer von einer Maßnahme negativ beeinträchtigt ist, ist in diesem Fall, wenn also ein Antrag auf bauliche Veränderung gegen die Mehrheit durchgesetzt werden soll, strenger zu beurteilen. Ein Anspruch auf Zustimmung besteht etwa nicht, wenn der optische Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigt wird, Eingriffe in die Statik eines Gebäudes erfolgen, Immissionen zu befürchten sind oder sich die Kosten für zukünftige Unterhaltungsmaßnahmen erhöhen. Kein anderer Eigentümer dürfte hingegen beispielsweise dann beeinträchtigt sein, wenn ein Eigentümer eine Verbindung zwischen zwei in seinem Eigentum befindlichen Sondereigentums-einheiten herstellt, ohne in die Gebäudestatik einzugreifen. Letzteres wäre somit ein denkbarer Fall, bei welchem ein Anspruch auf Einverständnis besteht, obwohl es sich um eine nicht privilegierte Maßnahme handelt.

Durchsetzen kann ein Eigentümer seinen Anspruch im Falle der Ablehnung der Eigentümer, einen Mehrheitsbeschluss zu fassen, abermals durch eine Beschlussersetzungsklage.

Kosten einer baulichen Veränderung

Eine bauliche Maßnahme, deren Durchführung einem einzelnen Eigentümer auf dessen Antrag gestattet oder eine privilegierte Maßnahme, die auf seinen Wunsch hin durchgeführt wird, hat

auch dieser Eigentümer zu zahlen. Wünschen mehrere Eigentümer die Maßnahme, erfolgt eine Kostenaufteilung zwischen ihnen.

Andere bauliche Maßnahmen sind grundsätzlich von den Eigentümern zu zahlen, die sie beschlossen haben. Nur diese Eigentümer sind dann auch berechtigt, die Nutzungen zu ziehen. Baut eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern etwa aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses einen Aufzug ein, so müssen die Kosten hierfür nur diejenigen Eigentümer tragen, die dem Einbau zugestimmt haben. Allerdings darf ein nicht zustimmender Eigentümer den Aufzug auch nicht benutzen, es sei denn er leistet einen angemessenen Ausgleich.

Etwas anderes gilt dann, wenn die geplante bauliche Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumseinheiten beschlossen wurde und auch nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. In diesem Fall erfolgt eine Aufteilung der Kosten nach dem Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile. Gleiches gilt für Kosten von Maßnahmen, welche sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Ordnungsmäßige Verwaltung

Jeder Beschluss hinsichtlich der Durchführung einer baulichen Veränderung muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Wie generell bei baulichen Maßnahmen muss vor der Beschlussfassung über eine Auftragsvergabe eine ausreichende Entscheidungsgrundlage bestehen. Dazu müssen Kostenvorschläge von mindestens drei konkurrierenden Firmen eingeholt werden. Über die Auswahl haben die Eigentümer selbst (nicht im Vorfeld die Verwaltung!) zu entscheiden.

Erfolgt die Durchführung der baulichen Veränderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, so muss zwingend auch eine Entscheidung über die Finanzierung getroffen werden.

Auch die üblichen Formalien (Ankündigung der Beschlussfassung in der Tagesordnung, Einhaltung der Ladungsfrist) sind selbstverständlich – wie bei jeder Beschlussfassung – einzuhalten.

Bei Verstößen gegen die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung ist auch ein Beschluss über eine bauliche Veränderung anfechtbar.