



Veränderungen an meinem Eigentum – wie gehe ich damit um?

Balkonverglasung, Küchenentlüftung nach außen, Markise, Parabolantenne, Terrassenerweiterung, Windfang, Wintergarten und Co. – die bauliche Veränderung im WEG!

Begriff

WEG, § 22 (1): „Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.“

WEG, § 14 (1): „Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst“.

Die bisherige Praxis

Eigentümer, die Veränderungen in oben beschriebenem Sinne an Ihrem Eigentum vornehmen möchten, haben einen Beschlussantrag beim Verwalter eingereicht. Bei der komplexen Formulierung hilft der Verwalter. Dazu ist regelmäßig auch die Überlassung von Zeichnungen, Planunterlagen und exakter Beschrieb der Maßnahme notwendig. Diese Unterlagen hat der Verwalter mit der Einladung (Kostenübernahme durch antragstellenden Eigentümer für Kopien) mit versandt oder die Unterlagen online zur Verfügung gestellt. Mit dem Hinweis des mit einer baulichen Veränderung verbundenen Haftungsrisikos im Anfechtungsfall (gerichtliche und außergerichtliche Kosten) hat der Verwalter der Rechtsprechung Genüge getan und durfte einen positiven Beschluss verkünden, wenn eine einfache Mehrheit die bauliche Veränderung befürwortet.



Die bayerische Rechtsprechung und das Ende der baulichen Veränderung

Die bayerische Rechtsprechung erteilt dem Mehrheitsbeschluss zu einer baulichen Veränderung eine klare Absage: Stimmt nicht jeder einem Beschluss zu einer baulichen Veränderung ausdrücklich zu, der durch eine solche benachteiligt sein könnte, darf der Verwalter einen positiven Beschluss nicht verkünden. Erfolgt eine solche Beschlussverkündung dennoch, sind dem Verwalter die Kosten des Prozesses (§49, Absatz 2) aufzuerlegen.

Im Zweifel ist davon auszugehen, dass jedes Mitglied einer Eigentümergemeinschaft durch einen Beschluss gem. WEG, § 22, Absatz 1, benachteiligt sein kann.

Es besteht nur dann kein Haftungsrisiko des Verwalters, wenn auf einer allstimmig beschlussfähigen Versammlung (alle Eigentümer sind entweder persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten) ein Beschluss gefasst wird, bei dem es weder Enthaltungen noch Gegenstimmen gibt. Nur in diesem Fall darf er positiv verkünden.

So reicht auch ein einstimmig gefasster Beschluss nicht aus – die abwesenden Eigentümer sind im Zweifel ebenfalls durch die Maßnahme nach WEG § 22, Absatz 1, benachteiligt.

Sog. Vollversammlungen sind in der Praxis jedoch äußerst selten. Nur bei kleinen Gemeinschaften kommt es vor, dass alle Eigentümer anwesend oder vertreten sind.

LG Bamberg, Urteil vom 16.04.2015 – 11 T 8/15

Befasst sich ein Beschluss zur Genehmigung einer baulichen Änderung auch mit veränderter Kostentragung, so ist unter Umständen sogar von Nichtigkeit des Beschlusses auszugehen.

LG München 1, Urteil vom 23.06.2014 – 1 S 13821/13 WEG

Der praktische Lösungsansatz

Ohne eine Reform dieser Rechtsprechung sind die Eigentümer gut beraten, auf Anträge zur baulichen Änderung auf nicht allstimmig vertretenen Eigentümerversammlung zu verzichten.

Der Verwalter ist durch die Rechtsprechung genötigt, einen solchen Beschluss abzulehnen, wenn eine Vollversammlung nicht zu erwarten ist. Bei einer Enthaltung und einer Gegenstimme ist der Beschluss so oder so als mehrheitlich abgelehnt zu verkünden.

Eine praktische und sinnvolle Lösung ist derzeit nicht erkennbar. Antragswilligen Eigentümern kann geraten werden, abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung in Bayern zu baulichen Änderungen entwickelt.

Die Stellung der Hausverwaltung

Die durch die bayerische Rechtsprechung geschaffene Situation ist völlig unbefriedigend. Sie lähmt den Entwicklungsprozess in Eigentümergemeinschaften. Die Verwaltung hat keinen Spielraum, will sie den Schadenersatz der Prozesskosten vermeiden.