

Bauliche Veränderungen

Leitlinien für den täglichen Umgang mit baulichen
Veränderungen und deren Abwicklung

Beiratsseminar: H & K Hausverwaltung GmbH & Co. KG

- Dozent: **Rechtsanwalt Thorsten Dürr**
- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DR. ENDRESS & PARTNER GbR
RECHTSANWÄLTE



Prinzregentenufer 7 - 90489 Nürnberg
Tel: 0911 / 58 76 9-0 - Fax: 0911 / 58 76 9-99

: info@endress-und-partner.de

: thorsten.duerr@endress-und-partner.de

: www.endress-und-partner.de

- Kanzleigründung 1927
- 7 Rechtsanwälte
- Zivilrechtliche Schwerpunkte

Fachanwälte für

- Arbeitsrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht

Einführung

Worum geht es?

- Wichtige Regeln für die tägliche Arbeit
- Vermeidung von Fallstricken
- Schnelle Beurteilung des erforderlichen Vorgehens
- Sicherheit im Umgang mit Eigentümern, Behörden und Handwerkern

Historie

§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F.

Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere [...]

die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 22 WEG a.F.

- Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige 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 hinaus beeinträchtigt werden, § 22 Abs. 1 WEG a.F.
- Modernisierungsmaßnahmen, § 22 Abs. 2 WEG a.F. (doppelt qualifizierte Mehrheit)
- Modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG a.F. (einfache Mehrheit)

Beispiele zu WEG a.F.

§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F.

Jede Instandhaltung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum

§ 22 WEG a.F.

Errichtung eines Außenaufzugs, Einbringung eines neuen Fensters, Anbringung einer Markise, Errichtung eines Wintergartens, etc.

→ scheiterten daran, dass eine Zustimmung aller über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigter Eigentümer erforderlich ist

WEG seit 1.12.2020

1. Bauliche Maßnahmen im Sondereigentum: Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, § 13 Abs. 2 WEG,

z.B. kein Nachteil: Entfernen/Versetzen einer nicht tragenden Wand, Anbau eines Innenrollos, Verbreiterung der Türen zur Herstellung der Barrierefreiheit

Nachteil: Errichtung eines Zaunes, Fahnenmastes oder Gartenhauses im eigenen Garten

2. Erhaltungsmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum (= Instandhaltung und Instandsetzung):

§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG: Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere [...] die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Regelung zu Nutzungen und Kosten: § 16 WEG

3. Bauliche Veränderungen im Gemeinschaftseigentum sind in §§ 20, 21 WEG neu geregelt

Erhaltungsmaßnahmen

- Anspruch jedes einzelnen Eigentümers auf Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, § 18 Abs. 2 WEG
 - Dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechend
 - Den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechend
 - Bzgl. des „Ob“ gebundene Entscheidung, bzgl. des „Wie“ Ermessen der Eigentümer
- Kosten:
 - Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. **Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.**
 - Abgrenzung zu 16 Abs. 4 WEG a.F.: „nur im Einzelfall“ abweichende Kostenverteilung zulässig
 - Beschlusskompetenz besteht fortan für: „Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster“

Bauliche Veränderungen

Zweck:

Anlass der Reform des WEG war das Ziel, Beschlüsse über bauliche Veränderungen und die Durchführung von baulichen Veränderungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu erleichtern sowie gezielte Maßnahmen zu privilegieren

§ 20 WEG:

- Abs. 1: Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- Abs. 2: Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchschutz und
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazitätdienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.
- Abs. 3: Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.
- Abs. 4: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

§ 20 Abs. 1 WEG

- Vornahmebeschluss: die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer baut
- Gestattungsbeschluss: der Wohnungseigentümer baut
- Voraussetzungen:
 - Bauliche Veränderung: Jede auf Dauer angelegte, umgestaltende Maßnahme, die nicht der Erhaltung des gegenwärtigen Zustands oder seiner erstmaligen Herstellung dienen, sondern auf Veränderung des gegenwärtigen Zustands gerichtet ist, indem dauerhaft andere Funktionalitäten oder eine abgeänderte Optik geschaffen werden
 - Mehrheitlicher Beschluss
 - Nachteil für andere Wohnungseigentümer ist unerheblich
 - Ordnungsmäßige Verwaltung, vgl. § 18 Abs. 2 WEG
 - Grenze: 20 Abs. 4 WEG (grundlegende Umgestaltung, unbillige Benachteiligung)

Anspruch auf bauliche Veränderung

- 20 Abs. 2 WEG: privilegierte Maßnahmen: Eigentümer besitzt einen Anspruch auf die bauliche Veränderung, aber nur bzgl. des „Ob“, nicht bzgl. des „Wie“
- Zwingende Beteiligung der anderen Wohnungseigentümer, kein eigenmächtiges Vorgehen → Beschluss erforderlich
- Angemessene bauliche Maßnahme
- „Wie“ fällt in das Ermessen der Eigentümer
- Vorliegen einer der abschließend aufgezählten privilegierten Maßnahmen des § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 – 4 WEG
- Grenze: § 20 Abs. 4 WEG

Anspruch auf bauliche Veränderung

- Nr. 1: dem Gebrauch von Menschen mit Behinderung

z.B.

- Rollstuhlrampe im Eingangsbereich
- Weiterer Handlauf im Treppenhaus
- Treppenlift, Aufzug

Entscheidend: Es ist nicht Voraussetzung, dass ein Wohnungseigentümer oder Nutzer individuell auf die Maßnahme der Barrierefreiheit angewiesen ist, sondern vielmehr, dass diese Maßnahme abstrakt als solche für die Nutzung durch behinderte Menschen förderlich ist;

Grenze: Unangemessenheit, wenn etwa die Maßnahme ohne nachvollziehbare Motivation verlangt wird.

Anspruch auf bauliche Veränderung

- Nr. 2: dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, z.B. Errichtung einer Wallbox
- Also: Jeder Anschlusswillige muss die Möglichkeit erhalten, sich an seinem Parkplatz eine Lademöglichkeit zu schaffen, d.h. Anbringung einer Ladestation + Ladeinfrastruktur (Leitungen, Steuer- und Regelungseinrichtungen, etc.)
- Aber: Ermessen der Eigentümer bzgl. des „Wie“:
 - Ästhetische Lösung erstrebenswert
 - Sicherheit des Leitungssystems notwendig (sog. Lastenmanagement)
 - Einschaltung eines Fachplaners
- Empfehlenswert: Die WEG holt ein Konzept für eine einheitliche Lade- und Leistungsinfrastruktur ein, lässt ggf. ein dynamisches Lastenmanagementsystem mit Lademanagement installieren sowie die notwendigen Leitungen bis zu den Parkplätzen verlegen und gibt die konkrete Art und Weise des Anschlusses durch die Sondereigentümer vor (z.B. welche Wallbox mit welcher Leistung, Ort, Einhaltung des Konzeptes, Kosten des Anschlusses und künftiger Instandsetzung/-haltung, Einbau durch Elektriker, etc.) → „in der Hand der Verwaltung belassen“ ↔ § 21 Abs. 4 WEG

Anspruch auf bauliche Veränderung

- Nr. 3: dem Einbruchschutz = technische Einrichtungen, welche darauf abzielen das Sondereigentum oder die Wohnanlage gegen das Eindringen oder Einbrechen Unbefugter zu schützen

z.B.

- Alarmanlage
 - Schließanlage
 - Rollläden
 - Einbruchhemmende Verglasung
-
- Nr. 4: dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität, insbesondere Glasfaseranschluss

Anspruch auf bauliche Veränderung

20 Abs. 3: nicht privilegierte Maßnahmen:

Anspruch besteht, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. (= 14 Nr. 1 WEG a.F.)

- greift ein, wenn kein mehrheitlicher Vornahme- oder Gestattungsbeschluss sowie keine privilegierte Maßnahme vorliegt
- Maßstab wie bisher: Bei Nachteilen ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich
- Was ist ein relevanter Nachteil?
 - Veränderung des optischen Gesamteindrucks
 - Wesentlicher Substanzeingriff (z.B. in die Statik)
 - Negative Immissionen (z.B. Entzug von Licht)
 - Schäden am Sondereigentum
 - Ernsthafte Möglichkeit der Minderung des Miet- oder Verkaufswertes
- Also: Anspruch, wenn kein Wohnungseigentümer beeinträchtigt wird oder der Eigentümer, der einen Nachteil erfährt, damit einverstanden ist

Grenze des 20 Abs. 4 WEG

- Grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage:
 - Restriktive Auslegung, d.h. nicht schon jede Änderung der Eigenart der Wohnanlage, vielmehr muss die bauliche Veränderung so starke Auswirkungen haben, dass sie der Wohnanlage ein neues Gepräge gibt
 - Bei privilegierten Maßnahmen des 20 Abs. 2 WEG idR. nicht gegeben
 - z.B.:
 - Anbau von Balkonen (-)
 - Einbau von Dachflächenfenstern (-)
 - Photovoltaikanlage auf das Dach (-)
 - Änderung der Fassadenfarbe (+ je nach Umfang)
 - parkähnlich angelegte Außenbereich wird zu Kfz-Stellplätzen umgewandelt (+)
- Unbillige Benachteiligung:
 - Nicht hinzunehmendes Sonderopfer
 - Abwägung sämtlicher Interessen
 - z.B. Installation einer lärmintensiven Klimaanlage direkt am Balkon, unbillige Erschwerung des Zugangs zum Sondereigentum

Beispiel

Anbringung einer Markise von einem Eigentümer gewünscht:

1. Prüfung des § 20 Abs. 2 WEG, ob eine privilegierte Maßnahme gegeben ist (-)
2. Klären, ob die WEG dazu bereit ist die Vornahme an sich zu ziehen und selbst die Baumaßnahme zu organisieren (Vornahmebeschluss) oder dem Eigentümer die Maßnahme gestattet wird (Gestattungsbeschluss)
3. Wenn Vornahme und Gestattung (-): nur § 20 Abs. 3 WEG denkbar, aber: Voraussetzungen nicht gegeben, da optische Änderung des Gesamteindrucks der Wohnanlage
4. Folge: Kein Anspruch, wenn nicht die Mehrheit dies positiv beschließt

Kosten der baulichen Veränderung, 21 WEG

- (1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- (2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.
- Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.
- (3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.
- (4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden

Einzelheiten zu den Kosten

- § 21 Abs. 5 WEG räumt eine umfassende **Beschlusskompetenz** ein, Kosten von Baumaßnahmen einschließlich Folgekosten zu verteilen.
- „Kosten“ umfassen die Kosten der baulichen Veränderung zzgl. etwaiger Folgekosten
- Die gesetzliche Kosten- und Nutzenverteilung unterscheidet nach der Art der Maßnahme und der Beschlussfassung:
 - Abs. 1: Bei individuellem Begehren zahlt/nutzt nur der **Begehrende**,
 - Abs. 2: Bei Quorum nach Nr. 1 oder und bei sich [binnen zehn Jahren?] amortisierenden Maßnahmen nach Nr. 2 **zahlen/nutzen alle nach MEA**,
 - Abs. 3: Sonst zahlen/nutzen nur die **Ja-Stimmen**.
 - Abs. 4: gewährt Nichtnutzungsberechtigtem (Meinungsumschwung/ Eigentümerwechsel) Anspruch auf Beschluss, gegen Kostenbeteiligung **in die Nutzung nachträglich einbezogen** zu werden.

Taktik - Verfahren

- Ggf. Probeabstimmungen, um festzustellen, ob die doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht wird
- „Trittbrettfahrer“ verhindern, indem man den Beschluss unter die aufschiebende Bedingung stellt, dass alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen
- Konkrete Regelung auch zu Folgekosten in den Beschluss aufnehmen
- Eigentümer sollten sich vor bzw. spätestens in der Eigentümerversammlung sich bereits Mehrheiten suchen

Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !