



VERBAND DER IMMOBILIENVERWALTER BAYERN E.V.

VDIV-PRAXISTIPP<sub>-06</sub>

# BAULICHE VERÄNDERUNG

## FAQs

Dieser Praxistipp wurde uns von RA Marco J. Schwarz zur Verfügung gestellt:

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN  
RECHTSANWÄLTE



Stand 04/2017

## 1. Was genau versteht man unter einer baulichen Veränderung?

Grob gesagt, stellt alles eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar, was über dessen ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht und mit einem auf Dauer angelegten gegenständlichen Eingriff in dessen Substanz verbunden ist und schließlich keine Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums oder dessen Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG darstellt.

## 2. Können bauliche Veränderungen beschlossen werden?

Als Regelfall sieht § 22 Abs. 1 WEG bei der Entscheidung über eine bauliche Veränderung eine entsprechende Befassung der Eigentümerversammlung mit dem gewünschten/geplanten Bauvorhaben und eine entsprechende Beschlussfassung hierüber vor. Bei der Beschlussfassung über die bauliche Veränderung müssen sämtliche durch die bauliche Veränderung über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus benachteiligten Wohnungseigentümer zustimmen.

## 3. Haben die Wohnungseigentümer Anspruch auf Vornahme einer baulichen Veränderung?

Das WEG-Reformgesetz räumt den Wohnungseigentümern in § 22 Abs. 1 WEG erstmals einen Anspruch auf Vornahme einer baulichen Veränderung ein. Durch die gewünschte Baumaßnahme dürfen aber nach wie vor andere Wohnungseigentümer nicht über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus benachteiligt werden. In aller Regel setzt auch der Anspruch auf eine bauliche Veränderung eine entsprechende Befassung in der Wohnungseigentümerversammlung und eine entsprechende Beschlussfassung voraus.

## 4. Müssen bei baulichen Veränderungen immer alle Wohnungseigentümer zustimmen?

### 4.1 Grundsatz

Grundsätzlich und in aller Regel muss eine Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung herbeigeführt werden. Diesem Beschluss müssen jedenfalls auch die durch die bauliche Veränderung über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus benachteiligten Wohnungseigentümer zustimmen. Allstimmigkeit ist lediglich dort vonnöten, wo die bauliche Veränderung zu einer Beeinträchtigung sämtlicher Wohnungseigentümer führt. Steht dies allerdings fest, wäre lediglich ein Mehrheitsbeschluss erfolgreich anfechtbar. Der Verwalter hat jedenfalls dann, wenn es an der erforderlichen Allstimmigkeit fehlt, zu verkünden, dass der Beschluss nicht zustande gekommen ist.

## **4.2 Welche Folgen hat der Verwalter zu erwarten, wenn er einen Mehrheitsbeschluss verkündet,**

### **4.2.1 obwohl ihm bewusst ist, dass Eigentümer nachteilig betroffen sind?**

Sind offensichtlich sämtliche Wohnungseigentümer von einer baulichen Veränderung nachteilig betroffen und hat der Verwalter unter Missachtung des Allstimmigkeitserfordernisses einen Mehrheitsbeschluss verkündet, lässt sich derzeit in Ermangelung einschlägiger Rechtsprechung nicht sicher prognostizieren, ob dem Verwalter hierin eine Pflichtverletzung zum Vorwurf zu machen ist. Jedenfalls ist mit guten Argumenten vertretbar, dass der Verwalter nicht zur Prüfung verpflichtet ist, ob tatsächlich sämtliche Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung benachteiligt sind. Es ist vielmehr deren Aufgabe, im Fall nachteiliger Betroffenheit den entsprechenden Genehmigungsbeschluss anzufechten. Nach einer aktuellen Entscheidung des LG München I verhält sich der Verwalter jedenfalls korrekt, wenn er im Fall erforderlicher Allstimmigkeit das Zustandekommen eines Negativbeschlusses verkündet, soweit lediglich eine Mehrheit der Wohnungseigentümer für den Beschlussantrag gestimmt hat.

### **4.2.2 und er es dabei für möglich hält, dass Eigentümer nachteilig betroffen sind?**

Ist unklar, ob von einer baulichen Veränderung tatsächlich sämtliche Wohnungseigentümer betroffen sind, so dürfte es Aufgabe der sich benachteiligt fühlenden Wohnungseigentümer sein, innerhalb der Monatsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG anzufechten. Da bauliche Veränderungen ohnehin in aller Regel mit einer optischen Veränderung der Wohnanlage und/oder einem massiven Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum verbunden sind, ist ebenso in aller Regel von einem Allzustimmigkeitserfordernis auszugehen.

### **4.2.3 da die Eigentümerversammlung trotz nachteilig betroffener Eigentümer vom Verwalter eine Verkündung des Mehrheitsbeschlusses verlangt?**

In einem derartigen Fall sollte der Verwalter in der Versammlung einen Bedenkenhinweis geben, dass der Beschluss unter einem akuten Anfechtungsrisiko leidet und bereits aus dem formellen Mangel der fehlenden Allzustimmung für ungültig erklärt würde. Des Weiteren sind die Wohnungseigentümer über die Kostenfolgen des Anfechtungsverfahrens zu unterrichten. Der Verwalter hat also zu erläutern, dass im Fall des Erfolgs des anfechtenden Wohnungseigentümers die übrigen Beklagten die Verfahrenskosten zu tragen haben. Dieser Bedenkenhinweis ist unbedingt zu Beweis Zwecken in die Niederschrift über die Versammlung aufzunehmen. Dann dürfte dem Verwalter hinsichtlich der Verkündung eines positiven Mehrheitsbeschlusses sicher nicht der Vorwurf einer Pflichtverletzung gemacht werden können.

**5. Wann erleiden die Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung einen derartigen Nachteil?**

In Betracht kommen zunächst nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen. Dies ist in erster Linie bei einer nicht nur unerheblichen nachteiligen Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks der Anlage der Fall. Eine Beeinträchtigung ist auch dann gegeben, wenn die bauliche Veränderung eine Nutzung ermöglicht, die der Zweckbestimmung des Sondereigentums widerspricht. Beeinträchtigungen können sich weiter durch Lärm- und Geräuschimmissionen ergeben sowie insbesondere durch eine Beeinträchtigung der Stabilität und statischen Sicherheit der Wohnanlage.

**6. Kann sich ein Wohnungseigentümer auch dann auf eine optische Beeinträchtigung berufen, wenn er die bauliche Veränderung von seiner Wohnung gar nicht wahrnehmen kann?**

Ja. Maßgeblich ist nur, dass die nachteilige Veränderung von außen sichtbar ist. Nicht erforderlich ist, dass der einzelne Wohnungseigentümer diese von seiner Wohnung aus wahrnehmen kann.

**7. Können Wohnungseigentümer auf ihren Balkonen Markisen anbringen?**

Grundsätzlich nur nach vorheriger Beschlussfassung letztlich unter Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum Beschlussgegenstand, da die Montage einer Markise für jeden der Wohnungseigentümer eine Beeinträchtigung darstellt.

**8. Dürfen die Wohnungseigentümer ihre Balkone verglasen?**

Hier gelten entsprechend die Grundsätze wie bei der Montage von Markisen.

**9. Ist die Zustimmung auch dann erforderlich, wenn bereits andere Wohnungseigentümer Markisen angebracht oder Balkone verglast haben, und das ggf. eigenmächtig ohne erforderliche Zustimmung?**

Ja, denn es gibt grundsätzlich keine Gleichheit im Unrecht.

**10. Dürfen die Wohnungseigentümer Wände innerhalb ihres Sondereigentums durchbrechen?**

Soweit es sich nicht um eine tragende Wand handelt, ja. Handelt es sich jedoch um eine tragende Wand, die zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum steht, bleibt die künftige Rechtsprechung abzuwarten. Denn nach Maßgabe des mit dem WEG-Reformgesetz geänderten § 22 Abs. 1 WEG, wonach bauliche Veränderungen in aller Regel einer Beschlussfassung durch die Eigentümer bedürfen, kann zweifelhaft sein, ob noch die Rechtsprechung zur Anwendung kommen

kann, wonach es auch beim Durchbruch einer tragenden Wand dann keiner entsprechenden Beschlussfassung bzw. Zustimmung der Wohnungseigentümer bedarf, wenn weder Konstruktion noch Statik des Gebäudes beeinträchtigt sind.

**11. Für welche weiteren Maßnahmen ist die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich?**

Siehe hierzu das ausführliche „ABC bauliche Veränderungen“ auf der WEV-CD-ROM.

**12. Unterstellt, ein Wohnungseigentümer, der seine Zustimmung zu einer baulichen Veränderung erteilt hat, verkauft seine Eigentumswohnung, ist dann auch der Käufer an die Zustimmung gebunden?**

Ja, denn der Ermächtigung zur Vornahme einer baulichen Veränderung muss in aller Regel ein Beschluss der Wohnungseigentümer zugrunde liegen. Da Beschlüsse auch ohne ihre Eintragung ins Grundbuch Rechtsnachfolger von Wohnungseigentümern binden, ist der Rechtsnachfolger an die im Beschlussweg erteilte Zustimmung seines Vorgängers grundsätzlich gebunden.

**13. Müssen bei einer Mehrhausanlage auch dann sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen, wenn die bauliche Veränderung nur ein Haus betrifft?**

Das kommt darauf an: Wenn sich die bauliche Veränderung jedenfalls nachteilig auf den optischen Gesamteindruck der Mehrhausanlage insgesamt auswirkt, ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Wird die bauliche Veränderung hingegen beispielsweise im Inneren eines Hauses vorgenommen, so müssen nur die Wohnungseigentümer dieses Hauses zustimmen.

**14. Kann die Zustimmungspflicht des § 22 Abs. 1 WEG auch abweichend in der Teilungserklärung geregelt werden?**

Ja, die Bestimmung des § 22 Abs. 1 WEG ist abdingbar. In der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung bzw. einer späteren Vereinbarung können daher unterschiedliche Zustimmungserfordernisse vereinbart werden. So ist eine Regelung möglich, wonach für bauliche Veränderungen stets ein Mehrheitsbeschluss ausreichend ist. Andererseits kann auch vereinbart werden, dass es für sämtliche bauliche Veränderungen stets der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Auch sind Regelungen denkbar, dass bestimmte qualifizierte Mehrheiten bei der Beschlussfassung erreicht sein müssen.

### **15. Wie grenzt man Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung von baulichen Veränderungen ab?**

Alle Maßnahmen, die der Erhaltung des ursprünglichen Zustands des Gemeinschaftseigentums dienen, zählen zu den Instandhaltungsmaßnahmen. Ziel der Instandsetzung ist die Beseitigung von Schäden und Mängeln der Wohnanlage. Demnach ist alles, was hierüber hinausgeht, eine bauliche Veränderung. Ausgenommen hiervon sind wiederum Maßnahmen einer modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG) oder einer Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. dessen Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG.

### **16. Was versteht man unter einer modernisierenden Instandsetzung?**

Kurz gesagt: Maßnahmen, die zwar der Instandhaltung und Instandsetzung dienen, aber über den ursprünglichen Zustand der Wohnanlage hinausgehen. Soweit also ein Fensteraustausch ansteht und statt der bisher vorhandenen einfach verglasten Fenster Thermopanelfenster eingebaut werden. Oder aber im Rahmen der Heizungssanierung statt der vorhandenen Kohleöfen der Einbau einer Zentralheizung beschlossen wird.

### **17. Unter welchen Voraussetzungen können Maßnahmen einer modernisierenden Instandsetzung beschlossen werden?**

Voraussetzung ist, dass die bestehende Einrichtung überhaupt sanierungsbedürftig ist. Weiter fordert die Rechtsprechung, dass ein verantwortungsbewusster, wirtschaftlich denkender Hauseigentümer vernünftigerweise ebenso handeln würde, der wirtschaftliche Aufwand für eine technische Neuerung also in einem vertretbaren Verhältnis zum Erfolg steht und sich in absehbarer Zeit amortisiert. Erforderlich ist demnach eine einzelfallbezogene Kosten-Nutzen-Analyse.

### **18. Was sind in diesem Zusammenhang meine Aufgaben als Verwalter?**

Der Verwalter ist zur Vorbereitung der entsprechenden Beschlussfassung verpflichtet. Hierzu sollte er im Vorfeld mindestens drei verschiedene Angebote einholen und als Alternativen zur Beschlussfassung stellen. Des Weiteren obliegt die durchzuführende Kosten-Nutzen-Analyse dem Verwalter, soweit er über die entsprechenden technischen Kenntnisse verfügt.

### **19. Innerhalb welchen Zeitraums müssen sich die Kosten einer modernisierenden Instandsetzung amortisiert haben?**

Man geht allgemein von einem Zeitraum von 10 Jahren aus, wobei stets die individuellen Maßgaben des jeweiligen Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

**20. Wie sind die Kosten einer modernisierenden Instandsetzung unter den Wohnungseigentümern zu verteilen?**

Die Kosten einer modernisierenden Instandsetzung sind nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen. Möglich ist jedoch auch eine Beschlussfassung im Rahmen einer konkreten Maßnahme gemäß § 16 Abs. 4 WEG über eine Kostenverteilung in Abweichung vom ansonsten geltenden Verteilungsschlüssel. Eine derartige Beschlussfassung kann insbesondere dann angezeigt sein, wenn etwa nicht alle Wohnungseigentümer von einer Instandsetzungsmaßnahme profitieren. Erforderlich ist jedoch ein doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss, dem drei Viertel aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer nach dem Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 WEG zustimmen und dabei mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen.

**21. Sind auch die Wohnungseigentümer in die Kostenverteilung einzubeziehen, die der Maßnahme modernisierender Instandsetzung nicht zugestimmt haben?**

Da es sich auch bei einer Maßnahme modernisierender Instandsetzung um eine solche ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums handelt, sind grundsätzlich auch die Eigentümer in die Kostenverteilung mit einzubeziehen, die gegen diese Maßnahme gestimmt oder aber sich der Stimme enthalten haben.

**22. Was ist hinsichtlich der Kostenverteilung zu beachten, wenn die Maßnahme über eine modernisierende Instandsetzung hinausgeht?**

Stellt sich die Maßnahme nicht mehr als solche einer modernisierenden Instandhaltung und Instandsetzung dar, weil sie über das erforderliche Maß hinausgeht und somit eine bauliche Veränderung darstellt, können die Kosten grundsätzlich zunächst gemäß § 16 Abs. 4 WEG geregelt werden. Freilich lediglich bezogen auf den konkreten Einzelfall und mit der erforderlichen doppelt qualifizierten Mehrheit. Ansonsten ist bei der Kostenverteilung einer baulichen Veränderung die Bestimmung des § 16 Abs. 6 WEG zu beachten. Hiernach sind diejenigen Wohnungseigentümer, die der baulichen Veränderung nicht zugestimmt haben, von einer Kostentragungspflicht befreit. Sämtliche nicht zustimmenden Wohnungseigentümer sind von einer anteiligen Kostentragungspflicht befreit. Es kommt nicht darauf an, ob ihre Zustimmung im Hinblick auf § 14 Nr. 1 WEG erforderlich wäre oder nicht. Selbstverständlich dürfen die kostenbefreiten Wohnungseigentümer auch keinen Nutzen aus der baulichen Veränderung ziehen.

**23. Gilt dies auch dann, wenn gegenstimmende Wohnungseigentümer von der baulichen Veränderung profitieren, etwa weil sie durch die bauliche Veränderung Energiekosten einsparen?**

Ja, grundsätzlich sind die einzelnen gegenstimmenden Wohnungseigentümer auch dann von einer Kostentragungsverpflichtung befreit, wenn sie selbst – etwa in Form der Energieeinsparung – von der baulichen Veränderung profitieren.



Diese Wohnungseigentümer sind dann jedoch in Höhe dessen, was sie etwa an Energie einsparen, der Gemeinschaft gegenüber zum Ausgleich nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet, sodass über diesen Umweg eine entsprechende Kostenbeteiligung durchaus erfolgt. Wie bereits erwähnt, können die Wohnungseigentümer jedoch ohnehin mit doppelt qualifizierter Mehrheit gemäß § 16 Abs. 4 WEG auch über die Verteilung der Kosten baulicher Veränderungen beschließen.

#### **24. Wie werden Modernisierungen von Maßnahmen modernisierender Instandsetzung abgegrenzt?**

Bei Maßnahmen einer modernisierenden Instandsetzung muss grundsätzlich Sanierungsbedarf bestehen. Ein Schaden oder Defekt des betreffenden Bereichs muss zwar noch nicht eingetreten sein, jedoch bevorstehen. Anders bei Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums oder dessen Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG. Hier muss Sanierungsbedarf gerade nicht bestehen.

#### **25. Wie werden Modernisierungen von baulichen Veränderungen abgegrenzt?**

Modernisierungen müssen ebenso wie Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung vom Standpunkt eines verantwortungsbewussten, wirtschaftlich denkenden Hauseigentümers vernünftigerweise durchgeführt werden. Ebenso muss der wirtschaftliche Aufwand für eine technische Neuerung in einem vertretbaren Verhältnis zum Erfolg stehen und sich in absehbarer Zeit – auch hier ca. 10 Jahre – amortisieren. Bauliche Veränderungen – und keine Modernisierungsmaßnahmen – stellen jedenfalls Umbauten und Ausbauten des gemeinschaftlichen Eigentums dar. Ebenso können „Luxusmodernisierungen“ nicht gemäß § 22 Abs. 2 WEG mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden, sondern stellen ebenso bauliche Veränderungen dar.

#### **26. Wie werden Modernisierungen beschlossen?**

Erforderlich ist nach § 22 Abs. 2 WEG, dass der Modernisierungsmaßnahme drei Viertel aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zustimmen, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen. Die Beschlussfassung hat nach dem gesetzlichen Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 WEG zu erfolgen.

#### **27. Wie erfolgt die Kostenverteilung von Modernisierungsmaßnahmen?**

Grundsätzlich erfolgt die Kostenverteilung auch von Modernisierungsmaßnahmen nach dem gesetzlichen oder einem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel. Die Wohnungseigentümer haben jedoch auch hier gemäß § 16 Abs. 4 WEG im konkreten Einzelfall die Möglichkeit, die Kosten der Modernisierungsmaßnah-



me abweichend vom geltenden Kostenverteilungsschlüssel umzulegen. Erforderlich ist auch hier eine doppelt qualifizierte Mehrheit.

## **28. Wie wird die Beseitigung einer baulichen Veränderung durchgesetzt?**

Hier ist zunächst zu unterscheiden, ob es sich um eine bauliche Veränderung handelt, der ein bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss zugrunde liegt oder aber ein entsprechender Mehrheitsbeschluss noch nicht bestandskräftig ist oder aber ggf. eine bauliche Veränderung seitens eines Wohnungseigentümers eigenmächtig durchgeführt wurde. Soweit die bauliche Veränderung auf einem bestandskräftigen Eigentümerbeschluss beruht, kann deren Beseitigung grundsätzlich nicht mehr verlangt werden. Ist der Beschluss noch nicht bestandskräftig, so ist er anzufechten, soweit die Beseitigung der baulichen Veränderung begehrt wird. Bei eigenmächtig durchgeführten baulichen Veränderungen ist ein entsprechender Beseitigungsanspruch gerichtlich geltend zu machen.

## **29. Wer ist bei einer eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderung berechtigt, deren Beseitigung zu verlangen?**

Grundsätzlich ist jeder von der baulichen Veränderung beeinträchtigte Wohnungseigentümer berechtigt, deren Beseitigung gerichtlich geltend zu machen.

## **30. Kann auch die Wohnungseigentümergeinschaft als solche ein entsprechendes Beseitigungsverlangen geltend machen?**

Nach der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft kann auch diese ein entsprechendes Beseitigungsverlangen geltend machen. Dies jedenfalls dann, wenn die Eigentümer einen entsprechenden Beschluss gefasst haben.

## **31. Wer trägt die Kosten, wenn ein Wohnungseigentümer eigenmächtig und ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung vornimmt?**

In diesem Fall sind die übergangenen Wohnungseigentümer weder an den Herstellungs- noch an den gegebenenfalls entstehenden Folgekosten zu beteiligen. Im Fall, dass eigenmächtig vorgenommene Veränderungen an einen Sonderrechtsnachfolger übergehen, kann dieser nicht verlangen, dass sich bei erforderlich werdenden Maßnahmen, deren Kostenverteilung sich eigentlich nach § 16 Abs. 2 WEG richten, alle Wohnungseigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen beteiligen. Bei Instandsetzungsmaßnahmen hat der Eigentümer bzw. der Sonderrechtsnachfolger die Kosten selbst zu tragen.