

Die Crux mit der baulichen Veränderung: Die Zustimmung

Eigentlich es ganz einfach: § 22 Abs. 1 WEG schreibt bei einer baulichen Veränderung die Zustimmung aller nachteilig betroffenen Eigentümer vor. Doch was bedeutet das im Einzelfall? Müssen immer alle Eigentümer zustimmen? Was ist, wenn nicht alle Eigentümer abgestimmt haben? Erfolgt die Zustimmung durch Beschluss? Die in der Verwalterpraxis häufig gefürchtete Vorschrift soll hier anhand von Beispielen erläutert werden.

Von Susanne Tank

Fall 1: Die Mehrzahl der im Hause wohnenden Eigentümer möchte einen Fahrstuhl einbauen lassen. Das ist auch sinnvoll, denn die meisten von ihnen sind inzwischen kurz vor Beginn des Rentenalters. Sie sorgen sich, dass sie in ein paar Jahren aufgrund der Treppen nicht mehr unbeschwert in ihre Wohnungen gelangen können und allein deshalb ausziehen müssen. Der einzubauende Lift, dessen Ummantelung vollständig verglast sein wird, passt in das Treppenhausauge, das Gründerzeittreppenhaus bliebe bis auf einige geringfügige Veränderungen im Sockelbereich des geplanten Aufzugs unberührt. Ein Beschluss, dass ein Fahrstuhl eingebaut werden soll, ist bereits gefasst und unangefochten geblieben. Da dem Beschluss jedoch die Eigentümer im Erdgeschoss nicht zugestimmt haben, ist der Verwalter der Auffassung, der Beschluss zum Fahrstuhleinbau könne nicht umgesetzt werden. Die übrigen Eigentümer drängen darauf, nun Angebote einzuholen und die Auftragsvergabe zu beschließen.

Fall 2: In einer anderen Liegenschaft will ein Eigentümer die über seiner Wohnung liegende Wohnung dazu kaufen, weil er mehr Platz für seine heranwachsenden Kinder benötigt. Er möchte jedoch nur kaufen, wenn er beide Wohnungen mittels eines Durchbruchs miteinander verbinden kann. In der Gemeinschaftsordnung ist vorgesehen, dass bei baulichen Veränderungen der Verwalter zustimmen muss, wenn diese

einen Nachteil für die Eigentümer darstellen. Er fragt den Verwalter, ob er diesen Umbau vornehmen kann. Der Verwalter meint, dies müssten die anderen Eigentümer entscheiden.

Was ist eine bauliche Veränderung?

Bauliche Veränderungen sind dauerhafte Umgestaltungen des Gemeinschaftseigentums, in deren Folge das Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Ursprungszustand verändert wird (zum Beispiel Balkonneuanbau, Verglasung eines vorhandenen Balkons, Rollladenanbau, Aufzugeinbau, Zusammenlegung von zwei Wohnungen, Neubau eines Fahrradabstellplatzes).

Keine baulichen Veränderungen sind hingegen bauliche Maßnahmen im Zuge von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum oder modernisierenden Instandsetzungen. In Abgrenzung zu baulichen Veränderungen setzen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel eine Reparaturbedürftigkeit am Gemeinschaftseigentum voraus (zum Beispiel Fensteraustausch), zum Teil handelt es sich aber auch um die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums (zum Beispiel Beseitigung von Baumängeln) oder die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen (zum Beispiel Fällung eines Baumes). Ebenso wenig fallen unter

bauliche Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG Modernisierungen des gemeinschaftlichen Eigentums.

Nur Zustimmung, wenn Nachteil

Einer baulichen Veränderung zustimmen müssen diejenigen Eigentümer, die von ihr in einer Weise beeinträchtigt werden, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus geht (Nachteil). Dabei sind nur ganz geringfügige Nachteile zustimmungsfrei. Die Eingriffsschwelle ist also gering. Nicht hinzunehmende Nachteile sind zum Beispiel Eingriffe in Gebäudebestandteile, die für die Sicherheit von Bedeutung sind, Veränderungen der Optik oder der Nutzungsintensität.

Bei optischen Veränderungen oder Eingriffen in sicherheitsrelevante Gebäudeteile sind in der Regel alle Eigentümer benachteiligt und müssten deshalb zustimmen. Denkbar wäre aber auch, dass der Nachteil nur bei einem Teil der Eigentümer gegeben ist (zum Beispiel Einbau eines Fahrstuhls lediglich in einem Haus einer Mehrhausanlage), dann müssen auch nur diese Eigentümer zustimmen. Soll über die bauliche Veränderung beschlossen werden, müssen also alle Eigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme einen Nachteil erleiden. Aber auch nur die. Benachteiligt die Maßnahme nicht alle oder bestenfalls auch keinen einzigen Eigentümer, ist die Zustimmung entbehrlich.

Zustimmung durch Beschluss?

Meistens wird eine bauliche Veränderung in einer Eigentümerversammlung beschlossen. Hier gilt folgendes: Abstimmen dürfen alle, es sei denn, ein Eigentümer ist nicht stimmberechtigt (vgl. § 25 Abs. 5 WEG). Sind nicht alle Eigentümer durch die bauliche Veränderung benachteiligt, müssen diese nicht zustimmen, dürfen aber gleichwohl abstimmen. Sind, wie in der Regel bei baulichen Veränderungen, alle Eigentümer benachteiligt, müssten auch alle zustimmen.

Ein solches Ergebnis wird meist nicht erreicht, weil schon nicht alle Eigentümer an der Versammlung teilnehmen und/oder häufig eben nicht alle zustimmen. Jetzt kommt es entscheidend auf das

chend angesehen, wenn die Zustimmung zum Beispiel per Brief, E-Mail etc. erteilt wird. Da das Gesetz ausdrücklich eine Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen einräumt, sollte stets der Weg über die Beschlussfassung gewählt werden. Wird auf einen Beschluss verzichtet, ist es absolut notwendig, dass tatsächlich im Zweifelsfall bewiesen werden kann, dass alle zustimmungspflichtigen Eigentümer auch zugestimmt haben. Nur dann kann bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung damit argumentiert werden, dass aufgrund der ja bereits – wenn auch nicht in Beschlussform – erteilten allseitigen Zustimmung ein Anspruch auf Zustimmung besteht. Übrigens sollte auch bei einer Beschlussfassung durch Erfassung der Namen dokumentiert werden, wer zu-

tümer den Beschluss angefochten hätten. Die Anfechtungsklage wäre erfolgreich gewesen, weil ja gerade nicht alle nachteilig betroffenen Eigentümer zugestimmt hatten. Mangels Anfechtung ist der Beschluss bestandskräftig, § 23 Abs. 4 S. 2 WEG, und der Verwalter ist hieran gebunden, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG.

Lösung Fall 2: Eine Zustimmung der benachteiligten Eigentümer ist nicht notwendig, denn diese ist durch die zulässige Regelung in der Gemeinschaftsordnung dahingehend modifiziert, dass anstelle der Eigentümer der Verwalter über die Zustimmung entscheidet. Vorliegend ist aber auch die Zustimmung des Verwalters entbehrlich, denn ein Nachteil ist nicht ersichtlich. Solange der Durchbruch fachgerecht durchgeführt und die


Einer baulichen Veränderung zustimmen müssen diejenigen Eigentümer, die von ihr in einer Weise beeinträchtigt werden, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht.

Verhalten des Versammlungsleiters an. Ist zwar eine Mehrheit für die Maßnahme, haben aber eben nicht alle Benachteiligten auch zugestimmt, wird meist ein positives Beschlussergebnis (mehrheitlich angenommen) verkündet. Das ist zulässig. Wird dieser Beschluss nicht angefochten, kann die bauliche Veränderung trotz fehlender Zustimmung aller Beeinträchtigten durchgeführt werden.

Einige Verwalter verkünden in den Fällen, in denen nicht alle Benachteiligten zustimmen, einen Negativbeschluss, denn die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Mehrheit ist nicht gegeben. Dies sollte unterlassen werden. Ist eine Mehrheit für einen Beschluss, ist ein positives Ergebnis erzielt und zu verkünden. Die Klärung der Rechtsfrage, ob die erforderliche Mehrheit erzielt ist, ist nicht Sache des Verwalters, sondern der Gerichte. Und die werden nur auf Anfechtung hin tätig. Zum Teil wird die Auffassung vertreten, dass eine Beschlussfassung nicht notwendig ist. Vielmehr wird es als ausrei-

gestimmt hat. Nur so kann in einem etwaigen Anfechtungsverfahren geklärt werden, ob alle benachteiligten Eigentümer auch zugestimmt haben. Bei großen Liegenschaften bietet sich hier die Ausgabe von bereits mit Namen versehenen Stimmzetteln an.

Lösung Fall 1: Der Fahrstuhlumbau (hier wird unterstellt, dass es sich nicht um eine Modernisierung im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG handelt) ist zustimmungsbedürftig, denn hier ist trotz aller Rücksichtnahme auf das vorhandene Gründerzeittreppenhaus eine optische Veränderung gegeben. Optische Veränderungen sind grundsätzlich als Nachteil zu werten. Zudem wird es auch zu Immissionen durch den Fahrstuhlmotor kommen. Von diesen Nachteilen sind alle Eigentümer betroffen, so dass auch alle Eigentümer hätten zustimmen müssen. Allerdings wurde, da immerhin eine Mehrheit für den Fahrstuhlumbau votierte, ein positiver Beschluss verkündet. Damit ist der Fahrstuhlumbau genehmigt. Dieses Ergebnis hätte verhindert werden können, wenn die nicht zustimmenden Eigen-

Statik etc. nicht beeinträchtigt wird, ist kein Nachteil für die übrigen Eigentümer ersichtlich, so dass also mangels Nachteils der Verwalter nicht zustimmen muss. Auch ohne eine solche Regelung in der Gemeinschaftsordnung könnte die Maßnahme ohne genehmigenden Beschluss umgesetzt werden, da § 22 Abs.1 WEG nur die Zustimmung der benachteiligten Eigentümer voraussetzt. 

Susanne Tank

Susanne Tank ist Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht in Hannover, info@susanne-tank.de, www.susannetank.de

