

Bauliche Veränderung Optische Veränderung

Auf einer Eigentümerversammlung wird der Beschluss gefasst, die sanierungsbedürftigen aus Holz gefertigte Balkonbrüstungen im Wege der modernisierenden Instandsetzung durch Konstruktionen aus Stahl und Glas zu ersetzen. Nun sind aber mehrere Eigentümer damit nicht einverstanden und fechten den Beschluss an. Ihre Argumentation: Es liegt eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage durch die neuen Balkone vor. Der Gebrauchswert des Wohneigentums würde damit aber nicht nachhaltig erhöht.

Wie ist nun zu entscheiden? Der Bundesgerichtshof hat vor einiger Zeit einen entsprechenden Fall so entschieden, dass er die Zustimmung sämtlicher Wohneigentümer für erforderlich gehalten hatte (BGH, Urteil vom 14.12.2012, Az.: V ZR 224/11).

Aber: Auch eine bauliche Maßnahme, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, kann eine Gebrauchswertenerhöhung darstellen. Dann wäre nur eine qualifizierte Mehrheit bei der Beschlussfassung erforderlich. Dies setzt jedoch voraus,

- dass die Maßnahme aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentums eine sinnvolle Neuerung darstellt,
- die voraussichtlich geeignet ist,
- den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen.

Trotzdem: Wenn die optische Veränderung weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen ist, müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen, da sie eine nachteilige bauliche Maßnahme darstellt.