

Speicher darf nicht zu Wohnzwecken umgebaut werden

Eine Eigentümergemeinschaft hatte mehrheitlich per Beschluss den Ausbau von Speicherräumen über einer Eigentumswohnung, „insbesondere“ den Einbau von Dachflächenfenstern sowie Erweiterung des Treppenlochs, beschlossen.

Eine Mitglied der Eigentümergemeinschaft war der Ansicht, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, da dieser eine bauliche Veränderung beinhaltete.

Ein solcher Beschluss bedürfe der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, da hierdurch alle Wohnungseigentümer über das in § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Das per Anfechtungsklage angerufene Gericht entschied, dass durch die beschlossenen Umbaumaßnahmen an dem Speicher die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und unzulässig ausgeweitet würden.

Neben der Vergrößerung des Treppenlochs und der Einbau der Dachflächenfenster ergab sich aus der Formulierung „insbesondere“, dass auch weitere Veränderungen genehmigt wurden. Insgesamt sollten drei neue Räume, nämlich ein Schlafraum, eine Ankleide sowie ein Bad geschaffen werden.

Mithin handelte es sich um Umbaumaßnahmen, die die Nutzung des bisherigen Speichers zu Wohnzwecken ermöglichen sollten. Die Nutzung eines Raumes zu Wohnzwecken stellt eine erheblich intensivere Nutzung als zu sonstigen Zwecken dar.

Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), welcher Modernisierungen und Anpassungen an den Stand der Technik mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit erlaubt, lagen zudem nicht vor. Die Vorschrift des § 22 Abs. 2 WEG greift nämlich nur dann ein, wenn Maßnahmen die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern.

Der Ausbau eines Speichers zu Wohnräumen stellt eine wesentliche Umgestaltung des inneren Bestandes dar. Der Beschluss war somit rechtswidrig, da nicht alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft zugestimmt hatten (LG München I, Urteil v. 18.07.13, Az. 36 S 20429/12 WEG).