

Keine bauliche Veränderung ohne Beschluss

Stellen Sie sich vor, Sie wollen auf Ihrer Terrasse, an der Sie ein Sondernutzungsrecht haben, in einer nicht einsehbaren Ecke eine Klimaanlage installieren oder innerhalb Ihrer Wohnung neue Leitungen durch tragende Wände verlegen. Vielleicht halten Sie das für problemlos umsetzbar, da ja keiner durch diese baulichen Maßnahmen beeinträchtigt wird. Das ist aber falsch. Sobald das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, was bei der Terrasse und den tragenden Wänden der Fall ist, benötigen Sie für bauliche Veränderungen einen gemeinschaftlichen Beschluss (§ 20 Abs. 1 WEG).

Allerdings können Sie einen solchen Beschluss sogar gegen den Willen der Mehrheit durchsetzen.

Bauliche Veränderungen sind Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen. Daher ist alles, was mehr ist als eine bloße Reparatur oder die Herstellung des nach der Teilungserklärung vorgegebenen Zustands, eine bauliche Veränderung. Somit ist die Installation einer Außenklimaanlage ebenso eine bauliche Veränderung wie ein auffälliger Wechsel der Farbe der Außenrollos oder das Verlegen neuer Leitungen in den tragenden Wänden Ihrer Wohnung.

Kein Bauen ohne Beschluss

Nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz gilt grundsätzlich eine Bausperre. Daher benötigen Sie stets einen Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit für eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 Abs. 1 WEG).

Das gilt auch dann, wenn keiner Ihrer Miteigentümer durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt wird, weil die Baumaßnahme innerhalb Ihrer Wohnung oder auf einer nicht einsehbaren Außenfläche erfolgen soll. Nehmen Sie eine solche bauliche Veränderung ohne gemeinschaftlichen Beschluss vor, kann die Gemeinschaft den Rückbau auf Ihre Kosten von Ihnen verlangen.

Keine relevante Beeinträchtigung - Sie können Gestattung verlangen

Allerdings gewährt Ihnen § 20 Abs. 3 WEG einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung.

Voraussetzung für diesen Anspruch ist, dass Ihre geplante bauliche Veränderung keine rechtlich relevanten Beeinträchtigungen hervorruft. Das heißt, die hervorgerufene Beeinträchtigung darf nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbare Maß hinausgehen. Eine solche unzulässige Beeinträchtigung ergibt sich vor allem aus einer nachteiligen Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage oder aus Immissionen.

Beispiel: Sie möchten Ihre Terrasse mit einer Markise versehen. Da es in der ganzen Wohnanlage noch keine Markise gibt, stellt dies eine bauliche Veränderung dar. Liegt Ihre Terrasse aber in einer Ecke des Gebäudes, sodass die Markise auch in ausgefahrenem Zustand von den anderen Eigentümern nicht gesehen werden kann, handelt es sich nur um eine unerhebliche Beeinträchtigung, sodass Sie die Gestattung der baulichen Veränderung verlangen können.

Zustimmung nimmt der Beeinträchtigung die Relevanz

Eine durch Ihre Baumaßnahme hervorgerufene Beeinträchtigung verliert ihre Relevanz, wenn der beeinträchtigte Eigentümer zustimmt. Ist also im obigen Beispiel die Markise in ausgefahrenem Zustand nur von einigen Wohnungen aus zu sehen, sind die Eigentümer dieser Wohnungen zwar in relevanter Weise beeinträchtigt. Sie können die Markise aber den noch anbringen, wenn diese Eigentümer zustimmen.

Eine solche Zustimmungserklärung kann gegenüber Ihrer Gemeinschaft abgegeben werden, aber auch gegenüber dem Verwalter, der diese vertritt (§ 9b Abs. 1 WEG). Gestattet Ihre Gemeinschaft Ihnen die bauliche Veränderung nicht, obwohl die Voraussetzungen der Gestattung nach § 20 Abs. 3 WEG vorliegen, können Sie Beschlussersetzungsklage erheben. Dann fasst das Gericht den Gestattungsbeschluss.

Gemeinschaft kann Vorgaben machen

Ihre Gemeinschaft kann die Gestattung durchaus von gewissen Vorgaben bezüglich der Ausführung abhängig machen. So kann sie beispielsweise vorgeben, dass Sie statt einer roten eine graue Markise anbringen, und auch verlangen, dass die Montage von einem Fachunternehmen durchgeführt wird.

Zusammenfassung:

Ein gemeinschaftlicher Beschluss ist für jede bauliche Veränderung ein Muss. Allerdings haben Sie einen Anspruch auf Gestattung, wenn keiner durch Ihre bauliche Veränderung über Gebühr beeinträchtigt wird. Aber auch dann kann Ihre Gemeinschaft die Ausführung der Maßnahme beeinflussen.