



Dr. Oliver Elzer

Bauliche Veränderungen im Wohnungseigentumsrecht

Stand 5. April 2022

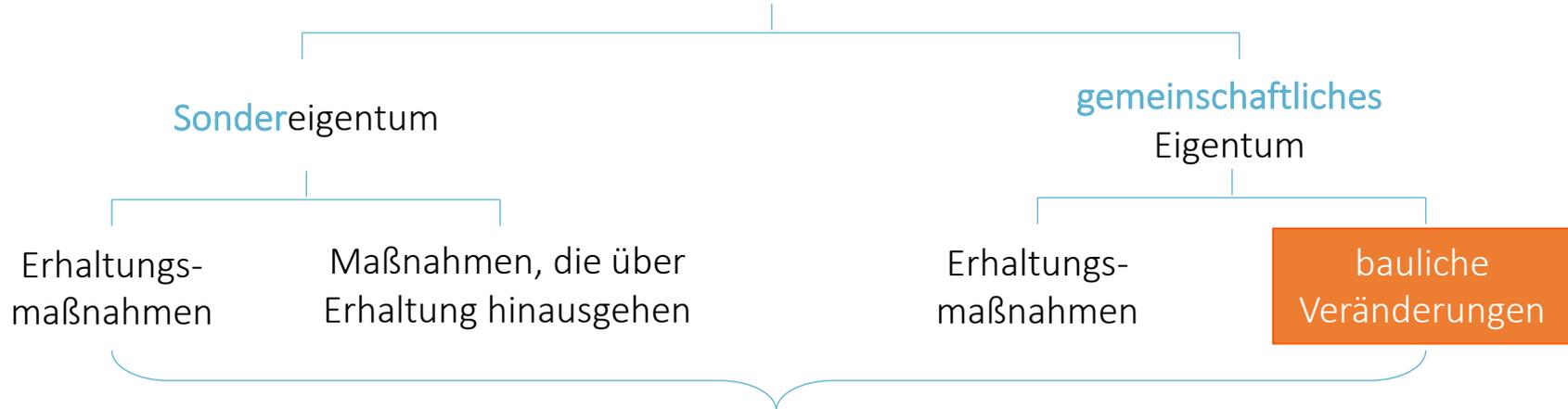


| Bauliche Veränderungen

»Standort«



Eingriff in wesentliche Bausubstanz



- Wann darf man das?
- Wer trifft die Entscheidung?
- Hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Maßnahme?
- Wer trägt die Bau- und Folgekosten?
- Was gilt es bei der Durchführung zu beachten?

bislang (§ 22 WEG alte Fassung)

bauliche Veränderungen Absatz 1

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Modernisierungen Absatz 2

Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung Absatz 3

Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Absatz 5 Nr. 2 WEG. verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Absatz 3 und 4 WEG.

jeweils: Beschluss

§ 20 WEG (neue Fassung)

Beschluss über
bauliche
Veränderungen
Absatz 1

Anspruch auf eine
bauliche
Veränderung
Absatz 2 Satz 1

Anspruch auf eine
bauliche
Veränderung
Absatz 3

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Absatz 4: Grenzen

§ 20 WEG (neue Fassung)

bauliche
Veränderungen
Absatz 1

„Modernisierungen“?

*„Maßnahmen der
modernisierenden
Instandsetzung“?*

Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Agenda

Thema	Standort
Was ist eine bauliche Veränderung?	§ 20 Absatz 1 WEG
Bauliche Veränderung und Beschlüsse	§ 20 Absatz 1 WEG
Anspruch auf eine bauliche Veränderung	§ 20 Absatz 2 Satz 1 WEG § 20 Absatz 3 WEG § 554 BGB
Grenzen einer baulichen Veränderung	§ 20 Absatz 4 WEG
Durchführung einer baulichen Veränderung	§ 15 WEG
Kosten einer baulichen Veränderung	§ 21 WEG

| Was ist eine bauliche Veränderung?

»Begriff und Grundlagen«



Begriff: Hilft § 20 Absatz 1 WEG?

- Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), ...
- **These:** Die Definition **reicht nicht aus**. Es wird nicht erkannt, dass die bauliche Veränderung nicht nur von der **Erhaltung**, sondern auch vom **Gebrauch** (Ablegen, Abstellen, Anbinden, Anstrahlen, Auswechslung Belag, Draufstellen usw.) und **Kleinsteingriffen** abgegrenzt werden muss (sollte).



Beispiel 1

- Wohnungseigentümer Dr. E bohrt mit seiner Bohrmaschine mehrere 3 cm lange Löcher in eine tragende Wand (Breite: 10 cm). Er will ein Regal aufhängen. Dieses ist schwer. Die Befestigungsschrauben müssen gedübelt werden.
- Bauliche Veränderung ?



Beispiel 2

- Die B-Bank betreibt seit dem Jahr 2001 im Sondereigentum von Teileigentümer X eine Bankfiliale.
- Im Jahr 2017 gibt der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft Richtlinien zur Sicherung von Geldautomaten heraus. B installiert deshalb einen neuen Geldautomaten. Empfehlungen folgend werden in die **Kellergeschossdecke sechs Gewindestangen eingebracht und mittels Epoxidharzmörtel »kraftschlüssig« mit dem Beton verbunden**. Die Statik des Gebäudes wird nicht beeinflusst.
- Bauliche Veränderung?
- Beschlusskompetenz?

Bauliche Veränderung: Begriff

- Bauliche Veränderungen sind Maßnahmen,
 - die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **hinausgehen**,
 - das gemeinschaftliche Eigentum **umgestalten** sowie in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums **eingreifen** (streitig).

Bauliche Veränderung: Begriff

- Als eine Erhaltung ist nach § 13 Absatz 2 WEG eine »ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung« zu verstehen.
- Eine Erhaltung ist **aber jedenfalls auch**:
 - die erstmalige ordnungsmäßige Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
 - Maßnahmen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten;
 - die Erfüllung von Gesetzen und behördlichen Befehlen.

Bauliche Veränderung: Begriff

- Streitig ist (noch), ob **modernisierende** Erhaltungen, z. B. der Austausch der Klingelanlage (diese bekommt zusätzlich eine Gegensprechanlage), eine bauliche Veränderung oder eine Erhaltungsmaßnahme sind.
- Die Antwort auf diese Frage ist **erheblich** für die Umlage der **Kosten** (§ 16 Absatz 2 WEG oder § 21 WEG?), für den **Anspruch auf eine Maßnahme** und die **Legitimation der Durchführung** (§ 15 WEG).
 - Nach den Materialien unterfallen modernisierende Erhaltungen § 20 Absatz 1 WEG.
 - Nach anderer Ansicht handelt es sich dabei um einen »Redaktionsfehler«.
 - Nach noch anderer Ansicht ist im Ergebnis wie im Mietrecht vorzugehen.

Beispiele

- Ablegen
- Abstellen
- Aufstellen
- Anbinden / Festbinden
- Anstrahlen
- Bohren (anders: Durchbohren)

| Bauliche Veränderung und Beschlüsse



Bauliche Veränderung: Grundlagen

- Zur Legitimation einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums bedarf es **immer** eines **Beschlusses**.
 - Dies gilt nach § 13 Absatz 2 WEG im Grundsatz sogar für eine bauliche **Veränderung des Sondereigentums**, z. B. die Errichtung einer Garage. Etwas anderes gilt dort **ausnahmsweise** allerdings, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- Etwas anderes kann **vereinbart** werden – auch die Legitimation selbst.

Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Der Beschluss, der eine bauliche Veränderung legitimiert und billigt, »ob« und »wie« gebaut wird, unterfällt § 20 Absatz 1 WEG.
- Nach **anderer Ansicht** unterfällt hingegen die Entscheidung zum »wie« als Beschluss § 19 Absatz 1 WEG.
 - Hinweis: Gegenstand des Beschlusses nach § 20 Absatz 1 WEG wäre dann nur das »ob« (Grundlagenbeschluss). Dies hat **Folgen für die Anfechtung**.
 - Sieht man es **so**, muss klar sein, in welchem Verhältnis die Beschlüsse zueinander stehen, ob sie miteinander »Stehen und Fallen« sollen.
- Der Beschluss nach § 20 Absatz 1 WEG kann gegebenenfalls auch dazu dienen, ein neues »Bau-Soll« zu definieren.

Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Der Beschluss über eine bauliche Veränderung (die Beschlüsse) wird in einer Versammlung mit **einfacher** Mehrheit gefasst.
- **Jede** Versammlung ist beschlussfähig.
- Der Beschluss kann auch **außerhalb** der Versammlung gefasst werden.
 - Im **Einzelfall** reicht nach § 23 Absatz 3 Satz 2 WEG auch dort eine einfache Mehrheit.

Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Es kann etwas **anderes** vereinbart werden.
- Im Einzelfall wird gegebenenfalls unklar sein, wie **Altvereinbarungen** zu verstehen sind (Problem des § 47 WEG).
 - Beispiele:
 - Abbedingung eines Beschlusses
 - Quoren

Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Das Gesetz (§ 20 Absatz 1 WEG):
 - Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen),
 - können **beschlossen** oder
 - einem Wohnungseigentümer durch Beschluss **gestattet** werden.

§ 20 Absatz 1 WEG

Beschluss (Vornahmebeschluss)

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Die Wohnungseigentümer müssen dann **festlegen**,
 - auf welche Art und Weise,
 - durch wen,
 - wann,
 - aufgrund welcher vertraglichen Grundlagen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch ihre Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
- Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG ferner bestimmen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf **Vorschuss** hat.

oder

durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 WEG wird es erlaubt, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung **selbst** durchführt.
- Man kann einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/ Auflagen **gestatten**.
- Wie aus § 20 Absatz 2 Satz 2 WEG folgt, können die Wohnungseigentümer von dem Konzept aber auch abweichen und dem Bauwilligen **vorgeben**, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.
- Bei einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Absatz 3 WEG **besteht keine Möglichkeit**, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.

Ermessen

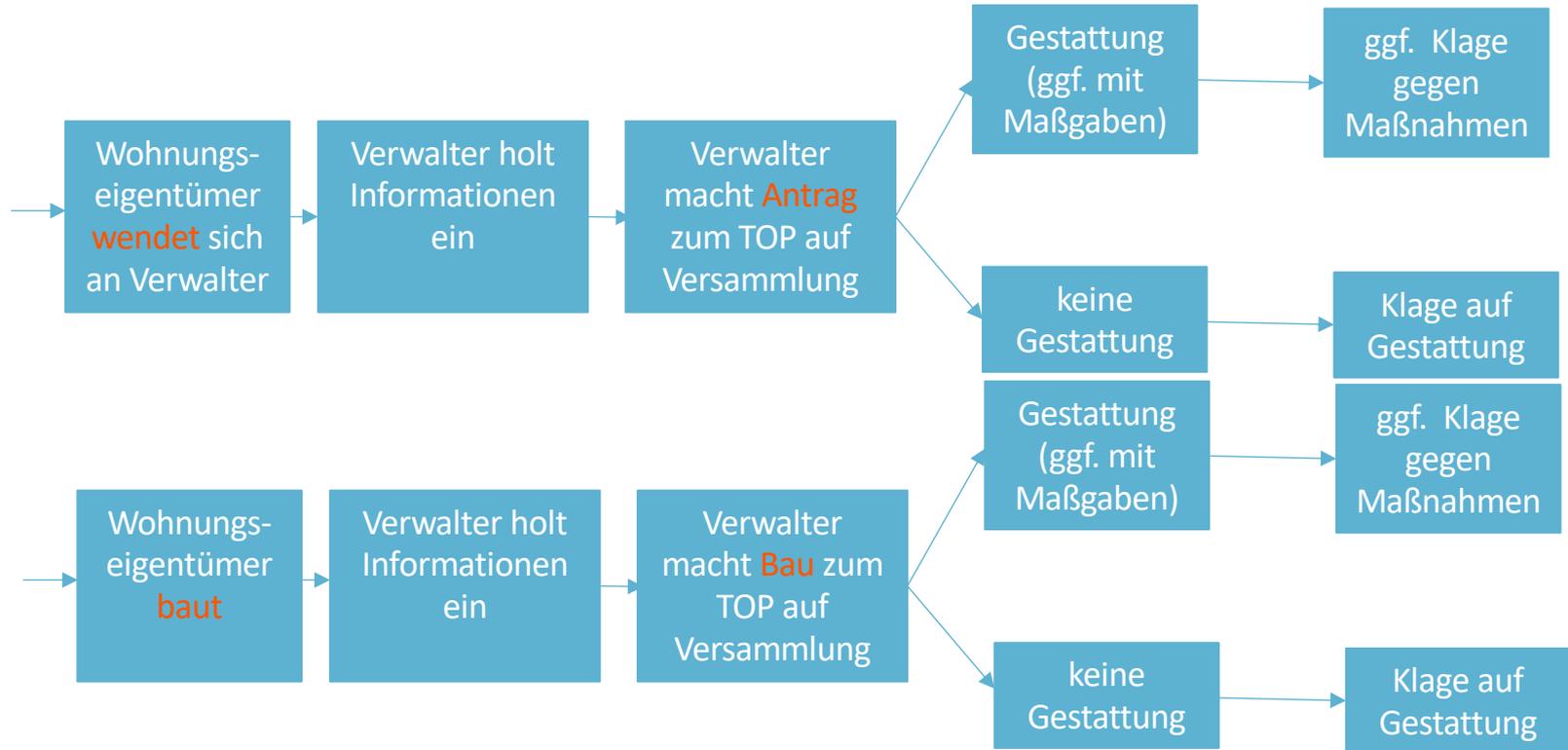
| Anspruch auf eine bauliche Veränderung I



§ 20 Absatz 2 WEG

- I. ...
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen **verlangen**, die
 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 3. dem Einbruchschutz und
 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität**dienen**. Über die **Durchführung** ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Prozessablauf



Angemessen

- Der Begriff soll es im Einzelfall ermöglichen, objektiv unangemessene Forderungen zurückzuweisen (BR-Drs. 168/20, 69).
- Wann eine Maßnahme »(un)angemessen« ist, soll unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden (BR-Drs. 168/20, 69).
- Ein Ermessen oder ein Einschätzungsspielraum soll den Wohnungseigentümern durch den Begriff nicht eingeräumt werden (BR-Drs. 168/20, 69).
- Als Beispiel nennen die Materialien exemplarisch das Verlangen nach der Gestattung einer baulichen Veränderung für das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, wenn der Verlangende **keine Möglichkeit** hat, das gemeinschaftliche Eigentum zum Laden ebenfalls zu gebrauchen.

Dienen

- Dem Gebrauch »dienen« alle baulichen Veränderungen, die für sie erforderlich oder ihnen auch nur förderlich sind (BR-Drs. 168/20, 69).
- Der Begriff »dienen« meint, dass der Wohnungseigentümer von der baulichen Veränderung einen Vorteil erfährt.
- Ob und in welchem Umfang ein Wohnungseigentümer auf die bauliche Veränderung angewiesen ist, ist bedeutungslos – abstrakte Betrachtungsweise (BR-Drs. 168/20, 69).

Durchführung

- Die Wohnungseigentümer haben zum einen die Wahl, ob sie einen Vornahme- oder einen Gestattungsbeschluss fassen. Denn der Begriff der »Durchführung« bezieht sich sowohl auf die baulichen Details als auch auf die Frage, wer die Baumaßnahme durchführt (BR-Drs. 168/20, 71).
- Die Wohnungseigentümer haben zum anderen teilweise für das »wie« der baulichen Veränderung ein Ermessen (BR-Drs. 168/20, 71). Denn der Anspruchsberechtigte hat in der Regel keinen Anspruch auf eine bestimmte Durchführung der privilegierten baulichen Veränderung(en) (BR-Drs. 168/20, 71).

Privilegierte Maßnahmen

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
- dem Einbruchsschutz
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

Analogien?

- Parabolantenne?
- Klimaschutz?



LG Frankfurt a.M.

Beschluss v. 20.4.2021 – 2-13 S 133/20

- Die in § 20 Absatz 2 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind **abschließend**.

| Anspruch auf eine bauliche Veränderung II



§ 20 Absatz 3 WEG

- III. Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer **verlangen**, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Einverständnis

- Der Begriff des »Einverständnisses« meint ein Einverstanden-Sein mit einer baulichen Veränderung (BR-Drs. 168/20, 72), eine Billigung.
- Möglich ist eine Willenserklärung. Ausreichend ist aber jede rechtsgeschäftsähnliche Handlung (BR-Drs. 168/20, 72).
- Eine besondere Form für das Einverständnis ist auch nicht erforderlich.
- Noch unklar ist, ob ein Einverständnis widerruflich ist.

Beeinträchtigung

- Der Begriff der »Beeinträchtigung« meint den Maßstab des § 14 Absatz 1 Nummer 2 WEG.
- Der Begriff entspricht wohl dem des »Nachteils« im Sinne von § 22 Absatz 1 WEG a. F.
- Ohne »Beeinträchtigung« braucht es kein »Einverständnis«.

| Anspruch auf eine bauliche Veränderung III



§ 554 BGB

- I. Der Mieter kann **verlangen**, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.
- II. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Wo?

- bauliche Veränderungen der **Mietsache**
 - Mietwohnung
 - nach BR-Drs. 168/29, 99 auch Orte bloßen »Mitgebrauchs«, zum Beispiel das Treppenhaus
 - nicht Orte des »Nichtgebrauchs«,

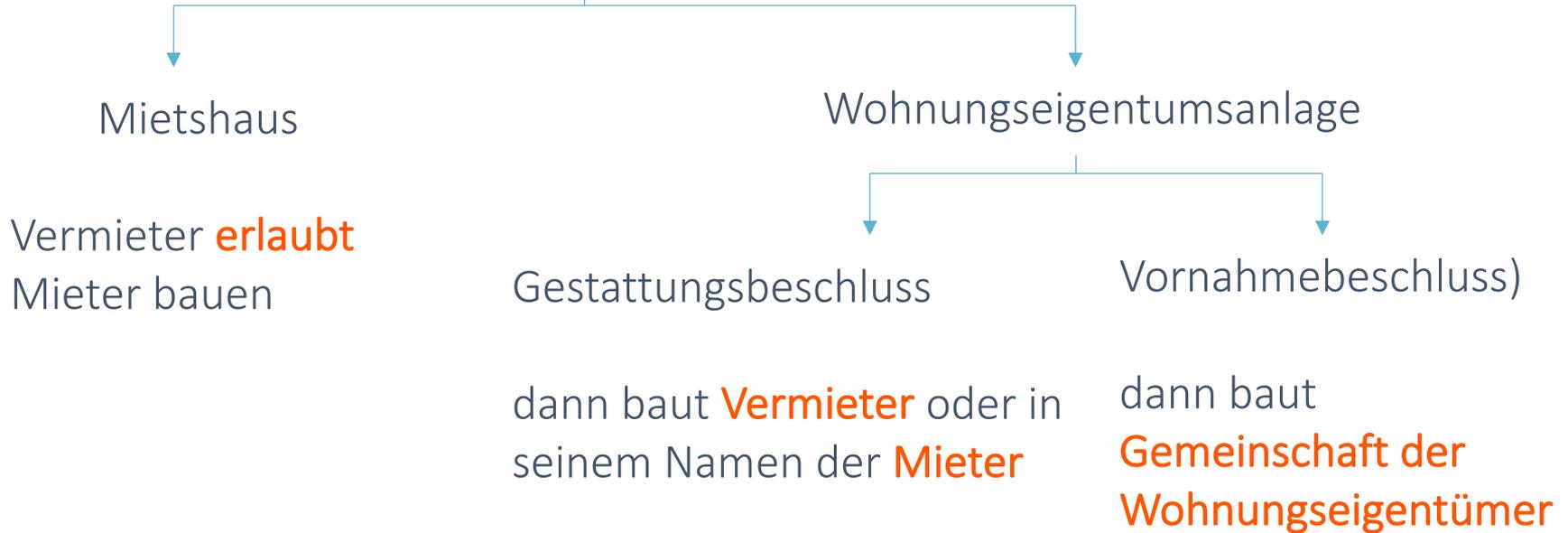
Was?

- die dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen**
 - Handlauf
 - Personenaufzug
 - Rollstuhlrampe
 - Treppenlift
- dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge**
 - Anspruch auf **Vermietung** Stellplatz?
- dem **Einbruchsschutz**
 - Türspion
 - Schließsystem an der Hauseingangstür?

Wann?

- nach Abwägung dem Vermieter zumutbar
 - Konservierungsinteresse
 - Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbarn
 - Rückbaurisiko
 - kann Mieter mit Kaution eliminieren

Umsetzung



| Anspruch auf Teilhabe



§ 16 Absatz 1 Satz 3 WEG

Jeder Wohnungseigentümer ist zum **Mitgebrauch** des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 WEG berechtigt.

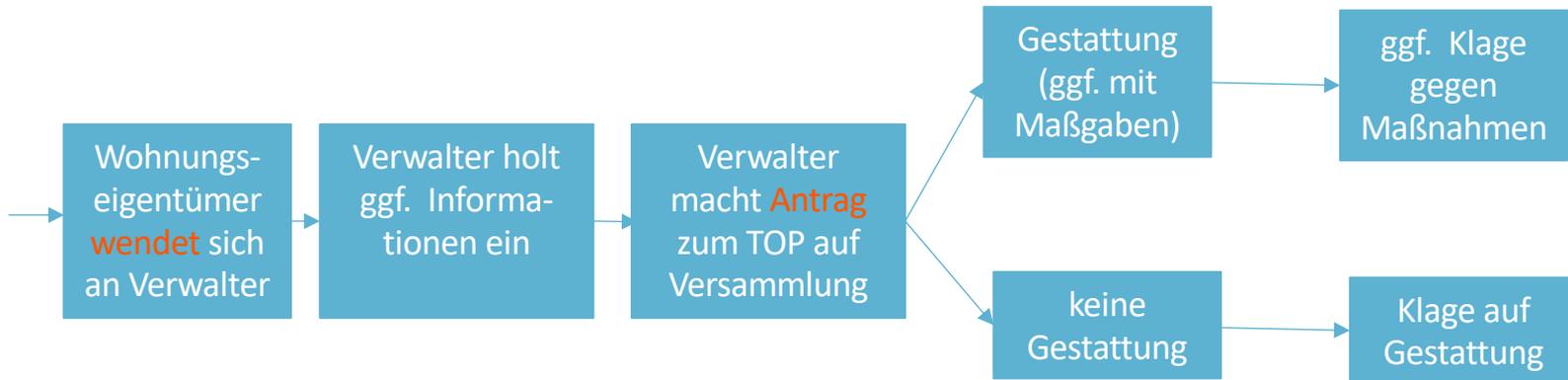
Aber ...

- Sondernutzungsrechte
- § 21 Absatz 1 Satz 2 WEG: „Nur ihm gebühren die Nutzungen“.
 - Privilegierte bauliche Veränderung. **Beispiel:** Lademöglichkeit.
- § 21 Absatz 3 Satz 2 WEG: „Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1 WEG“.
 - Bauliche Veränderung, die nicht den anderen Absätzen unterfällt.
Beispiel: Personenaufzug.

§ 21 Absatz 4 WEG

1. Ein Wohnungseigentümer, der **nicht** berechtigt ist, **Nutzungen zu ziehen**, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird.
2. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt § 21 Absatz 3 WEG entsprechend.

Prozessablauf





Grenzen

- Es liegen 3 Stellplätze nebeneinander. Eigentümer der Stellplätze sind die Wohnungseigentümer 1–3. Wohnungseigentümer 2 ist es gestattet, an der Wand hinter dem Stellplatz eine Lademöglichkeit zu installieren.
- Wohnungseigentümer 4 hat **keine Möglichkeit**, diese Lademöglichkeit mitzunutzen. Ihm kann nicht erlaubt werden, für den Ladevorgang den Stellplatz von den Wohnungseigentümer 1–3 zu gebrauchen.

| Grenzen einer baulichen Veränderung

»Beschlussgrenzen ‚Veränderungssperre‘ und
Ordnungsmäßigkeit«



Bauliche Veränderung: Beschlussgrenzen

- § 20 Absatz 4 WEG
 - Bauliche Veränderungen,
 - die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder
 - einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen,
 - dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.
- Ordnungsmäßigkeit.

§ 20 Absatz 4 WEG

grundlegende Umgestaltung

- Der Bezugspunkt für die Frage, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, soll die **gesamte** Wohnungseigentumsanlage sein.
- Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung soll **enger** zu verstehen als der Begriff der Eigenartsänderung i. S. v. § 22 Absatz 2 WEG a. F. (BR-Drs. 168/20, 72).
- Eine grundlegende Umgestaltung soll nur im **Ausnahmefall** und bei den **nach § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG privilegierten Maßnahmen** zumindest typischerweise **gar nicht anzunehmen** sein (BR-Drs. 168/20, 72).

unbillige Benachteiligung

- Ein Wohnungseigentümer wird gegenüber anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt, wenn
 - die beabsichtigte bauliche Veränderung für ihn zu einem beachtenswerten Nachteil führt (= Sonderopfer).





Die Sauna

- E6 bis E10 wird durch Beschluss gestattet, in einen Kellerraum eine Sauna einzubauen. Der Raum wird bislang als Fahrradkeller genutzt. In der Gemeinschaftsordnung ist der Raum zum Gebrauch als Fahrradkeller bestimmt (nach *Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter/Wobst* ZWE 2021, 27 (28)).
- Problem: Keilt der Baubeschluss die Benutzungsvereinbarung zur Seite?

| Durchführung einer baulichen Veränderung



Bauliche Veränderung: Umsetzung

- Eine **eventuelle** Beschlussdurchführung ist eine Pflicht der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**. Diese erfüllt die Pflicht nach § 27 Absatz 1 Nr. 1 WEG durch den Verwalter.
- Dazu **gehört** u. a.:
 - Der Vertragsschluss mit einem Werkunternehmer (hier muss klar sein, welche Vertragsinhalte zu verabreden sind).
 - Der Vertragsschluss mit einem Architekten (hier muss klar sein, welche Vertragsinhalte zu verabreden sind).
 - Versicherungen, Verkehrssicherung, Bauaufsicht.
 - Aufbringung der Mittel, z. B. durch einen Darlehensvertrag.

Bauliche Veränderung: Umsetzung

- Mitteilung an Drittnutzer wegen § 15 Nr. 2 WEG: Wer Wohnungseigentum gebraucht, **ohne** Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu **dulden**: ...
 - 2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 BGB gelten entsprechend.

§ 555c Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2

- ... Die Modernisierungsankündigung muss **Angaben** enthalten über
 - 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
 - 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,

§ 555c Absatz 2 bis Absatz 4 BGB

- Der »Vermieter« soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
- In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der »Vermieter« insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.
- Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind ...

| Kosten einer baulichen Veränderung



§ 20 Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 WEG

■ § 21 Absatz 1 WEG

- Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer **gestattet** oder die **auf sein Verlangen** nach § 20 Absatz 2 WEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **durchgeführt wurden**, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen.
- Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- **Beispiel:** Lademöglichkeit, Rollstuhlrampe.

§ 20 Absatz 1 WEG (Grundsatz)

- § 21 Absatz 3 WEG
 - Die Kosten **anderer** als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
 - Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1 WEG.
- **Beispiel:** 3 von 10 Wohnungseigentümern wollen Personenaufzug. Die anderen Wohnungseigentümer enthalten sich.

§ 20 Absatz 1 WEG (Ausnahme)

■ § 21 Absatz 2 WEG

- Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
 - die mit **mehr als zwei Dritteln** der abgegebenen Stimmen und der **Hälfte** aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit **unverhältnismäßigen** Kosten verbunden,
 - oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.
- **Beispiel:** 3 von 10 Wohnungseigentümern wollen Personenaufzug. In der Versammlung waren nur 3 Wohnungseigentümer anwesend. Sie haben 500/1000-stel der MEA.

Unverhältnismäßige Kosten

- Maßgeblich sind nicht nur die zu erwartenden **Baukosten**, sondern auch die zu erwartenden **Folgekosten** für Gebrauch und Erhaltung.
- Dies verlangt eine wertende Betrachtung. Dabei ist ein objektiver, auf die konkrete Wohnungseigentumsanlage bezogener Maßstab anzulegen. Entscheidend sind deshalb nicht die Bedürfnisse und finanziellen Mittel des einzelnen überstimmten Wohnungseigentümers, sondern die der **Gesamtheit** der Wohnungseigentümer.
- Je nach Charakter der Wohnungseigentumsanlage und der Alters- und Sozialstruktur der Wohnungseigentümer kann die Bewertung unterschiedlich ausfallen. Bei besonders hohen Kosten ist eine Unverhältnismäßigkeit auch dann nicht ausgeschlossen, wenn alle Wohnungseigentümer finanziell in der Lage sind, diese Kosten zu tragen.

Bauliche Veränderung: amortisieren

- Der Begriff meint, dass die Mittel, welche die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die bauliche Veränderung aufgewendet hat, durch Einsparungen gedeckt werden, die auf die bauliche Veränderung zurückzuführen sind. Gemeint sind »gebäudebezogene« Kosten.
- In den Materialien findet sich der Hinweis, der **10-Jahres-Zeitraum**, den die Rechtsprechung für die Ordnungsmäßigkeit einer modernisierenden Instandsetzung entwickelt hatte, sei »nicht statisch« zu übertragen. Die Ausführungen in der Regierungsbegründung erschienen dem Rechtsausschuss zu weitgehend. Der Zeitraum von 10 Jahren, auf den auch die Rechtsprechung abstellt, »sollte aber in jedem Fall ein wichtiger Anhaltspunkt sein«.

Gestaltung der Abstimmung

Subtraktionsverfahren

- Insbesondere in kleineren Gemeinschaften kann es sinnvoll sein, die Abstimmung im **Subtraktionsverfahren** vorzunehmen (dabei wird nicht nach den »Ja«-Stimmen, sondern nach den »Nein«-Stimmen gefragt).
- So kann jeder Wohnungseigentümer, wenn er sieht, dass die Zahl der »Nein«-Stimmen ein Drittel übersteigt, das Quorum also nicht erreicht werden kann, seine Hand auch noch heben.

Bedingung

- Daneben ist es auch möglich, den Beschluss unter die **Bedingung** einer entsprechenden Kostentragung zu stellen.
- Wirksam wird der Beschluss nur dann,
 - wenn es nach dem Stimmverhalten zu einer entsprechenden Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer kommt.



Mmmm?

- In einer Anlage gibt es 3 Wohnungseigentümer.
- Wohnungseigentümer 1 und 2 beschließen, Balkone aufzuständern. Wohnungseigentümer 3, seine Einheit liegt im Erdgeschoss. Er stimmt gegen den Beschluss.
- Wer trägt die Kosten?

Kosten baulicher Veränderungen

§ 20 Absatz 2 Satz 1, 20 Absatz 3 WEG

- § 21 Absatz 1 Satz WEG
- »wer bestellt, zahlt«

§ 20 Absatz 1 WEG

§ 21 Absatz 2 Satz 1 WEG

- die mit mehr als **zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen** und der **Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
- deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums **amortisieren**
- »überwiegendes Interesse aller Wohnungseigentümer«

§ 21 Absatz 3 Satz 1 WEG

- Ja-Stimmen
- »wer bestellt, zahlt«

§ 21 Absatz 5 WEG

Beschlusskompetenz: § 21 Absatz 5 WEG

1. Die Wohnungseigentümer können eine **abweichende** Verteilung der **Kosten** und **Nutzungen** beschließen.
2. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen **Kosten** nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden

| Verfahrensrecht



Überblick

- Auf ein »Tun« ist die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu verklagen (»Beschlussausführungsklage«).
- Fehlt es an einem **Beschluss**, ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine »Beschlussersetzungsklage« zu erheben.
- Verlangt ein Wohnungseigentümer **Schadenersatz**, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu verklagen.

| Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!

