

Gruva informiert - Bauliche Veränderungen

Der Begriff „bauliche Veränderungen“ ist in § 22 Abs. 1 WEG geregelt. Es handelt sich dabei um Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung oder Instandsetzung (Werterhaltung) bestehender Bauteile am gemeinschaftlichen Eigentum hinausgehen oder die bisherige, äußere Gestaltung verändern, also: Hinzufügen oder Entfernen von Teilen, die bisher nicht vorhanden waren.

Beispiele:

Verkleiden der Putzfassade mit Marmorplatten, geändertes Aufteilen oder Zumauern von Fenstern, Verkleiden der Balkondecke mit Brettern oder Ändern der Farbe, Anbringen eines Sichtschutzes am Balkon, nachträgliches Montieren von Markisen, Rollläden etc., Verlegen des Müllstandplatzes oder Umwandeln des Spielplatzes in Pkw-Abstellplätze, Entfernen von markanten Bäumen, Schließen des Schwimmbades oder der Aufzuganlage – diese Liste ließe sich beliebig fortsetzen.

Bauliche Veränderungen und die Veränderung der äußeren Gestaltung kann von einzelnen Wohnungseigentümern - allein schon wegen der daraus entstehenden, zusätz-lichen Kosten - grundsätzlich nicht verlangt werden und ist (bis auf wenige Ausnah-men) auch nicht mit einem Mehrheitsbeschluss zu regeln und schon gar nicht ohne Zustimmung der Eigentümerversammlung durchzuführen.

Ausnahmen:

Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu solchen Maßnahmen ist nicht erforderlich, wenn durch die Veränderung seine Rechte nicht über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden (§ 22 Abs. 1 letzter Satz). Die Bestimmung in § 14 besagt, dass dem betroffenen Eigentümer „dadurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwachsen“ darf, ihn also beeinträchtigt. Gerade das ist oft Ansichtssache und gibt deshalb Anlass zum Streit mit gerichtlichem Nachspiel. Bei ungenehmigt durchgeführten Maßnahmen einzelner Eigentümer besteht das Risiko des zu erzwingenden Rückbaus und Ersatzes eines verursachten Schadens. Wird eine solche Maßnahme dennoch durch Mehrheitsbeschluss gefasst, so kann dieser Beschluss innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat – ab Beschlussfassung – von jedem Miteigentümer beim zuständigen Amtsgericht angefochten (Antrag auf richterliche Prüfung) werden. Dann muss der Richter entscheiden, ob es sich tatsächlich um eine unzumutbare Maßnahme handelt.

Wird der Mehrheitsbeschluss innerhalb der Frist nicht angefochten, wird er nach Ablauf der Anfechtungsfrist bestandskräftig und bindet alle Wohnungseigentümer (ggf. auch in der Zahlungspflicht), unabhängig davon ob sie dafür oder dagegen gestimmt haben. Eine (rechtswidrig) mit Mehrheitsbeschluss entschiedene Maßnahme ist somit nicht automatisch nichtig, sondern nur anfechtbar.

Zu empfehlen ist bei einem Gestattungsbeschluss auf jeden Fall, an spätere Haftungs- und Folgekosten zu denken. Deshalb sollte für einzelne Wohnungseigentümer die Genehmigung immer „unter Kosten- und Haftungsfreistellung der restlichen Eigentümer“ erteilt werden.