

Bauliche Veränderungen nach dem neuen WEG

A. Überblick über die Rechtslage nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes

I. Zur Zulässigkeit baulicher Veränderungen

Erklärtes Ziel der Reform des Wohnungseigentumsrechts durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2021 (BGBl. I 2187) ist es, die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage zu vereinfachen, und zwar nicht zuletzt auch für solche Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Das Gesetz definiert in § 20 Abs. 1 WEG bauliche Veränderungen als Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, die beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden können. Nicht maßgeblich für die Zulässigkeit einer baulichen Veränderung ist – in Abweichung von der früheren Rechtslage – ob die Maßnahme der Modernisierung des Gebäudes im Sinne von § 555b BGB dient. Die für eine solche Beschlussfassung erforderliche Mehrheit ist nach § 25 Abs. 1 WEG erreicht, wenn die Mehrheit der in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen einem entsprechenden Beschlussantrag zustimmt. Es genügt für die Beschlussfassung somit stets die einfache Mehrheit, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer an der Versammlung teilnehmen und durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden.

II. Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Vornahme baulicher Veränderungen nach § 20 Abs. 2 WEG

Das Gesetz gewährt den Wohnungseigentümern darüber hinaus in bestimmten Fällen einen Individualanspruch auf Durchführung baulicher Veränderungen. So kann jeder Wohnungseigentümer nach § 20 Abs. 2 WEG angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz und
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Dieser Anspruch bezieht sich aber nur auf das „Ob“ der Maßnahme; über das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung. Dies ergibt sich unmittelbar aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG. Die Wohnungseigentümer haben hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme einen Entscheidungsspielraum. Sie können die baulichen Details durch Mehrheitsbeschluss regeln und frei entscheiden, ob die Maßnahme durch die Gemeinschaft durchgeführt wird oder ob dem einzelnen Wohnungseigentümer die Vornahme in Eigenregie gestattet wird.

Grundsätzlich unerheblich für den Anspruch ist es, ob und in welchem Umfang der einzelne Wohnungseigentümer auf die von ihm verlangte Maßnahme tatsächlich angewiesen ist. Der Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers hängt daher z.B. nicht davon ab, ob der einzelne Wohnungseigentümer oder einer seiner Angehörigen einen barrierefreien Zugang zum Gebäude, eine Lademöglichkeit oder ein leistungsfähiges Telekommunikationsnetz tatsächlich benötigt. Die gesetzliche Regelung trägt einer möglichen Missbrauchsgefahr schon dadurch Rechnung, dass die Kosten solcher baulichen Veränderungen nach § 21 Abs. 1 WEG durch denjenigen Wohnungseigentümer zu tragen sind, der sie verlangt hat.

Verweigern die Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung, kann der bauwillige Eigentümer eine Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG betreiben. Es obliegt dann dem Gericht, die Bauausführung zu gestatten und die erforderlichen Anordnungen zu treffen.

III. Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Vornahme baulicher Veränderungen nach § 20 Abs. 3 WEG

Bereits nach bisherigen Recht war die Vornahme baulicher Veränderungen ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zulässig, wenn diese hierdurch nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt waren. Entfaltete eine solche bauliche Veränderung für sie keine relevanten Nachteile, waren die übrigen Wohnungseigentümer zur Duldung verpflichtet; eine ausdrückliche Zustimmung war nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht erforderlich (vgl. BGH v. 13.1.2017 – V ZR 96/16, ZWE 2017, 224, Rz. 12). Zulässig war darüber hinaus eine bauliche Veränderung auch dann, sofern derjenige Wohnungseigentümer zugestimmt hat, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG a.F. bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt war.

Diese Rechtslage gilt – mit geringfügigen Modifikationen - auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes fort. Nach § 20 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Woh-

nungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Zu unterscheiden ist dabei zwischen dem Anspruch auf Beschlussfassung und dem Einverständnis der Wohnungseigentümer. Das Einverständnis der übrigen Wohnungseigentümer ist Voraussetzung dafür, dass der bauwillige Wohnungseigentümer in bestimmten Fällen eine Beschlussfassung verlangen kann, mit der ihm die Durchführung ausdrücklich gestattet wird. Wird sie, obwohl die erforderlichen Einverständniserklärungen vorliegen oder sofern sie ausnahmsweise entbehrlich sind, verweigert, kann er wiederum eine Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG betreiben. Einen Anspruch auf Erteilung des Einverständnisses und auf Abgabe entsprechender Erklärungen hat der einzelne Wohnungseigentümer gegen seine Miteigentümer indes nicht.

Weil zwischen der Beschlussfassung einerseits und dem Einverständnis andererseits zu unterscheiden ist, darf ein Wohnungseigentümer eine bauliche Maßnahme selbst dann noch nicht ausführen, wenn alle Wohnungseigentümer mit ihr einverstanden sind. Nach dem Willen des Gesetzgebers bedarf jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Legitimation durch Mehrheitsbeschluss. Erst wenn dieser Beschluss vorliegt, darf der begünstigte Wohnungseigentümer die ihm gestatte Maßnahme umsetzen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums informiert werden. Für den bauwilligen Wohnungseigentümer ist diese Verfahrensweise ebenfalls von Vorteil, weil er durch die Bestandskraft eines legitimierenden Beschlusses Rechtssicherheit gewinnt (zum Vorstehenden siehe BT-Drucks. 19/18791, S. 62).

Das Gesetz regelt nicht ausdrücklich, unter welchen Voraussetzungen die Rechte der Wohnungseigentümer durch eine bauliche Veränderung „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt“ werden. Insoweit kann aber auf die zu § 14 Nr. 1 WEG a.F. entwickelte Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Nach der Rechtsprechung ist ein Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG a.F. jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Sie muss konkret und objektiv sein; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (BGH v. 14.12.2012 – V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 = NJW 2013, 1439, Rz. 4). Ein solcher Nachteil kann beispielsweise vorliegen, wenn eine bauliche Maßnahme auf den optischen Gesamteindruck des gesamten Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert (vgl. BGH v. 18.11.2016 – V ZR 49/16, NJW 2017, 2184, 2185, Rz. 12), beispielsweise,

wenn ein Wohnungseigentümer im Gartenbereich ein Gartenhäuschen errichtet (BayObLG v. 26.7.2001 – 2 ZR 73/01, NJW-RR 2002, 445, 446); dies gilt grundsätzlich selbst dann, wenn ihm auf dieser Fläche ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden ist. Stattet ein Wohnungseigentümer seine Wohnung mit einem Kaminofen aus und verlegt er das Abluftrohr eigenmächtig an der Fassade, liegt eine Beeinträchtigung vor, wenn hierdurch eine spätere Sanierung der Fassade erschwert wird und deshalb höhere Kosten entstehen (BGH v. 7.2.2014 – V ZR 25/13, NJW 2014, 1090, 1092, Rz. 12). Hingegen führt die Anbringung einer Leuchtreklame bei einem gewerblich genutzten Teileigentum nicht notwendig zu einer Beeinträchtigung im Sinne von § 22 Abs. 3 WEG. Darf das Teileigentum gewerblich genutzt werden, muss dem Eigentümer auch eine ortsübliche und angemessene Werbung durch Anbringung einer Leuchtreklame gestattet sein (*Merle* in Bärmann, WEG, 14. Aufl. § 22 Rz. 246).

IV. Bauliche Veränderungen und die Grenzen der Mehrheitsmacht

Eine bauliche Veränderung ist – auch im Anwendungsbereich des § 20 Abs. 2 Und 3 WEG nur zulässig, wenn sie mit Stimmenmehrheit beschlossen ist oder die fehlende Beschlussfassung durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Die Entscheidungsmacht der Mehrheit ist dabei nicht grenzenlos. Nach § 20 Abs. 4 WEG dürfen bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen, nicht beschlossen und gestattet werden. Eine grundlegende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wird – auch nach der Vorstellung des Gesetzgebers – nur in Ausnahmefällen anzunehmen sein (BT-Drucks. 19/18791 S. 66). Sie kann vorliegen, wenn die Gemeinschaft beschließt, eine vorhandene Grünfläche zu bebauen um in dem Gebäude Tierhaltung oder eine gewerbliche Tätigkeit auszuüben. Abgesehen davon, dass eine solche Bebauung bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sein dürfte, wäre sie dann auch nach § 20 Abs. 4 WEG unzulässig. Eine unbillige Benachteiligung ist nach der amtlichen Begründung anzunehmen, wenn die Nachteile einer baulichen Veränderung bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteile ausgeglichen werden und wenn dies im Ergebnis zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung in größerem Umfang führt (BT-Drucks. 19/18791, S. 66).

Unabhängig von § 20 Abs. 4 WEG ist jede bauliche Veränderung zudem nur nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zulässig. Die Wohnungseigentümer können sich nicht durch Mehrheitsbeschluss über die Vorschriften, insbesondere zum Brandschutz hinwegsetzen.

V. Die Kosten und Nutzen der baulichen Veränderung

Von der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine bauliche Veränderung verlangt oder beschlossen werden kann, ist die Frage zu unterscheiden, wer die Kosten einer beschlossenen baulichen Veränderung zu tragen hat und wem die Nutzungen dieser baulichen Veränderung gebühren. § 21 WEG unterscheidet insofern zwischen baulichen Veränderungen, die ein Wohnungseigentümer selbst durchführt oder die auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden, baulichen Veränderungen die die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren und sonstigen baulichen Veränderungen.

1. Kostentragungspflicht einzelner Wohnungseigentümer

Grundsätzlich gilt, dass die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden, von diesem Wohnungseigentümer allein zu tragen sind. Dies gilt nicht nur für die Baukosten, sondern auch für die später anfallenden Folgekosten (Wartungs- und Instandhaltungskosten; BT-Drucks. 19/18791 S. 68). Beschließen die Wohnungseigentümer ohne ein solches Verlangen mit Stimmenmehrheit eine bauliche Veränderung, haben diejenigen Wohnungseigentümer diese Kosten zu tragen, die sie beschlossen haben, also dem entsprechenden Beschlussantrag zugestimmt haben. Nach § 20 Abs. 3 WEG erfolgt die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der ihnen zustehenden Miteigentumsanteile. Diejenigen Wohnungseigentümer, die dem Beschlussantrag nicht zugestimmt haben, sind an den Kosten nicht zu beteiligen; sie sind aber auch nicht berechtigt, Nutzungen aus der baulichen Veränderung zu ziehen.

Diese gesetzliche Regelung stellt besondere Anforderungen an die Protokollierung der Beschlussfassung und der Abstimmungsverhältnisse. Um spätere Streitigkeiten über die Verteilung der Kosten einschließlich der Folgekosten zu vermeiden, ist der Verwalter gehalten, sorgfältig das Abstimmungsverhalten der Wohnungseigentümer in Versammlung zu dokumentieren.

2. Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer

Nur in den in § 20 Abs. 2 WEG genannten Sonderfällen sieht das Gesetz – unabhängig vom Abstimmungsverhalten der einzelnen Wohnungseigentümer – eine Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer vor. Ein solcher Sonderfall ist zum einen dann gegeben, wenn die bauliche Veränderung mit einer qualifizierten Mehrheit beschlossen wurde. Erforderlich sind nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG mehr als zwei Drittel der in der Versammlung abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile. Dieser Regelung liegt der Gedanke zugrunde, dass

eine bauliche Veränderung, die von einem so großen Teil der Wohnungseigentümer befürwortet wird, typischerweise sinnvoll und angemessen ist und deshalb von allen Wohnungseigentümern bezahlt werden sollte (BT-Drucks. 19/22634, S. 44). Diese Vermutung kann aber widerlegt werden. Ist die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, scheidet eine Kostentragung der überstimmten Minderheit aus; dies stellt § 22 Abs. 2 Nr. 1 ausdrücklich klar. Maßgeblich sind dabei nach der Gesetzesbegründung nicht nur die zu erwartenden Baukosten, sondern auch die zu erwartenden Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung. Diese Kosten sind in das Verhältnis zu den Vorteilen zu setzen, die die bauliche Veränderung verspricht. Dies verlangt eine wertende Betrachtung (BT-Drucks. 19/22634, S. 44). Die Gerichte werden, um einen solchen Streit zu lösen, sich vor ihrer Entscheidung häufig sachverständig beraten lassen.

Zum anderen sind die Kosten von Gesetzes wegen von allen Wohnungseigentümern zu tragen, wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Erforderlich ist, dass der mit der baulichen Veränderung einhergehende finanzielle Mehraufwand durch Einsparungen gedeckt wird. Angemessen im Sinne von § 22 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist in der Regel ein Zeitraum von 10 Jahren.

3. *Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss*

Die Wohnungseigentümer können nach § 21 Abs. 5 WEG eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Allerdings dürfen durch einen solchen Beschluss einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden. Ein Verstoß gegen diese Regelung führt aber nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses (BT-Drucks. 19/18791, S. 71). Will sich der einzelne Wohnungseigentümer daher gegen die ihm durch Beschluss auferlegte Kostentragungspflicht wehren, muss er eine Anfechtungsklage (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 WEG) erheben und die gerichtliche Ungültigerklärung des Beschlusses betreiben.

B. Zu den Auswirkungen der Neuregelungen in der wohnungswirtschaftlichen Praxis

Beispielsfall: „Der eilige Wohnungseigentümer“

Wohnungseigentümer Werner hat neben der ihm gehörenden – im 3. OG gelegenen – Altbauwohnung eine weitere Wohnung im 4. OG erworben. Jetzt möchte er seine Wohnverhältnisse verändern: Er beabsichtigt auf seine Kosten beide Wohnungen zu verbinden und will eine Treppe von der Wohnung im 3. OG zu der im 4. OG einbauen lassen. Hierzu muss er einen in der Decke vorhandenen Tragbalken zumindest teilweise entfernen lassen.

Zudem möchte er zwei Räume in der unteren Wohnung verbinden um einen 50 m² großen Wohnraum zu schaffen. Hierzu muss er eine vorhandene Trennwand entfernen.

Schließlich möchte er auf eigene Kosten auf jeder Etage je einen Außenbalkon (Vorstellbalkone auf Stützen) anbauen und im Treppenhaus des Gebäudes einen Treppenlift einbauen lassen, damit seine betagte 90jährige Mutter einen barrierefreien Zugang zur Wohnung erhält.

Werner möchte mit den Bauarbeiten sofort beginnen und bittet den Verwalter, den geplanten Maßnahmen zuzustimmen.

I. Problemstellung und Überblick

Insbesondere nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung verspüren die Wohnungseigentümer einen starken Drang, bauliche Veränderung an ihrem Sondereigentum und dem angrenzenden Gemeinschaftseigentum vorzunehmen. Dabei wenden sie sich zunächst an den Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums mit der Bitte, die in Aussicht genommenen Arbeiten zu genehmigen oder aber – falls sie Änderungen das gemeinschaftliche Eigentum betreffen – die für eine Beschlussfassung erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Der Verwalter muss in solchen Fallkonstellationen zunächst prüfen,

- ob er selbst die Zustimmung oder Erlaubnis zu den in Aussicht genommenen Arbeiten erteilen darf,
- ob überhaupt bauliche Veränderungen oder nur Instandsetzungsmaßnahmen geplant sind und
- ob die geplanten Maßnahmen das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Sind von den Veränderungen bauliche Bestandteile betroffen, die im Sondereigentum stehen, gelten nach § 13 Abs. 2 WEG die Regelungen nach § 20 WEG mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Maß hinaus unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

II. Zur Zustimmungspflicht des Verwalters

Eine Zustimmungspflicht des Verwalters sieht das Gesetz und insbesondere § 20 WEG nicht vor. Eine solche Zuständigkeit kann sich aber aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ergeben. Bisweilen findet sich dort eine Bestimmung, dass bauliche Veränderungen generell oder unter bestimmten Voraussetzungen nur mit Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden dürfen. In solchen Fällen kann der Verwalter die erforderliche Zustimmung anstelle der Wohnungseigentümer erteilen. Vorrangig wäre aber insoweit § 47 WEG und die Frage zu prüfen, ob eine solche Klausel nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes noch Geltung beanspruchen kann. Dies kann in der Regel angenommen

werden, wenn sie bauliche Veränderungen – auch unter Berücksichtigung der Neuregelung – erleichtern soll.

Eine entsprechende Befugnis ergibt sich demgegenüber weder aus § 9b Abs. 1 WEG noch aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Danach ist der Verwalter zwar gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft und darf er Maßnahmen treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Diese Handlungs- und Vertretungsbefugnisse bestehen aber nur im Verhältnis zur Gemeinschaft, nicht aber zu den einzelnen Wohnungseigentümern. Der Verwalter ist daher – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung in der Teilungserklärung – nicht befugt, eine nach dem Gesetz erforderliches Einverständnis der Wohnungseigentümer zu einer baulichen Veränderung zu ersetzen. Insofern sind die Vorschriften der §§ 20 und 21 WEG vorrangig zu berücksichtigen.

III. Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums

Der Anwendungsbereich der §§ 20 Abs. 1 und 2 WEG setzt voraus, dass bauliche Änderungen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen werden sollen. Was genau Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums ist, bestimmt sich allein nach den gesetzlichen Regelungen in § 5 Abs. 1 bis 3 WEG.

Sondereigentum sind nach § 5 Abs. 1 Satz 1 WEG die gemäß § 3 WEG bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Grundstücks, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Nach § 5 Abs. 2 WEG können dagegen Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

Die Zuordnung der baulichen Bestandteile ergibt sich somit unmittelbar aus dem Gesetz, sofern nicht die Wohnungseigentümer von der in § 5 Abs. 3 WEG eröffneten Möglichkeit Gebrauch machen und vereinbaren, dass bestimmte Teile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören. Die in § 5 Abs. 3 WEG enthaltene Regelung ist in der Vergangenheit bei der Beurkundung von Teilungserklärungen oftmals missverstanden worden. Häufig finden sich in Teilungserklärungen Regelun-

gen, die bauliche Bestandteile, die von Gesetzes wegen im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, dem Sondereigentum zuweisen. Dies ist aber nicht zulässig, denn die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, ZWE 2013, 205, 206). Bestimmt die Teilungserklärung beispielsweise, dass die Wohnungseingangstüren zum Sondereigentum gehören, ist diese Zuordnung unwirksam; Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum (BGH v. 25.10.2013 – V ZR 212/22, NJW 2014, 379, 380), weil sie nicht zuletzt der räumlichen Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum dienen.

Die im Beispielsfall geplanten baulichen Maßnahmen betreffen im Wesentlichen das gemeinschaftliche Eigentum. Die *Außenfassade* ist zwingend Gemeinschaftseigentum, denn jede Veränderung führt zugleich zu einer Veränderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes. Da das *Treppenhaus* und der zu ihm gehörende Raum nicht einer bestimmten Sondereigentumsseinheit zugewiesen ist, ist es ebenfalls zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Folgerichtig betrifft auch der Einbau eines Treppenliftes das gemeinschaftliche Eigentum.

Ob die *Trennwand*, die der Eigentümer zur Vergrößerung seines Wohnzimmers entfernen lassen will, im gemeinschaftlichen Eigentum steht, hängt davon ab, ob es sich um eine tragende oder eine nicht tragende Wand handelt. Eine tragende Wand steht, da sie für die Statik des Gebäudes von Bedeutung ist, im gemeinschaftlichen Eigentum (BGH v. 21.12.2000 – V ZB 45/00, ZWE 2001, 314, 316). Diese Bedeutung hat eine nicht tragende Wand dagegen nicht; sie gehört daher zum Sondereigentum. Der Wohnungseigentümer könnte sie somit ohne weiteres entfernen; der Zustimmung der übrigen Eigentümer bedarf es bei der Veränderung einer nicht tragenden Wand – auch nach § 13 Abs. 2 WEG – nicht.

Ebenfalls zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört – wegen seiner Bedeutung für die Statik des Gebäudes – der *tragende Deckenbalken*.

IV. Zum Anspruch des Wohnungseigentümers auf Gestattung der baulichen Veränderung

1. Der Einbau eines Treppenliftes im Treppenhaus

Der Einbau eines Treppenliftes kann nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG verlangt werden. Es handelt sich um eine bauliche Veränderung, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dient und angemessen ist. Allerdings müssen die Wohnungseigentümer nicht die Planungen des bauwilligen Wohnungseigentümers vollständig übernehmen. Über die Durchführung ist

durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden (§ 20 Abs. 2 Satz 2 WEG). Die Eigentümerversammlung kann insbesondere entscheiden, ob sie den Ausbau durch den Wohnungseigentümer gestattet oder ob sie selbst einen Treppenlift – auf seine Kosten – einbauen lässt.

2. *Veränderung des tragenden Deckenbalkens und einer tragenden Wand*

Diese Maßnahmen fallen nicht in den Anwendungsbereich des § 20 Abs. 2 WEG, weshalb ein Anspruch auf Gestattung sich allenfalls aus § 20 Abs. 3 WEG ergeben kann. Ein Anspruch nach dieser Vorschrift besteht unter der Voraussetzung, dass die übrigen Wohnungseigentümer mit der Maßnahme einverstanden sind oder aber ihr Einverständnis gar nicht erforderlich ist, weil ihre Rechte durch die bauliche Veränderung nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Eine relevante Beeinträchtigung ist in dem vorangestellten Beispielsfall deshalb anzunehmen, weil tragende Bauteile verändert werden sollen. Bei solchen Eingriffen sind Nachteile oder Beeinträchtigungen für die übrigen Wohnungseigentümer erst dann ausgeschlossen, wenn kein vernünftiger Zweifel daran besteht, dass ein wesentlicher Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums unterblieben ist, insbesondere zum Nachteil der übrigen Eigentümer keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und dessen Brandsicherheit geschaffen wird. Solche Zweifel können aber dadurch ausgeräumt werden, indem sichergestellt wird, dass die Arbeiten aufgrund einer sachkundigen Planung und auf der Grundlage einer statischen Berechnung durch ein Fachunternehmen durchgeführt werden (BGH v. 21.12.2000 – V ZB 45/00, ZWE 2001, 314, 317). Diese Planungen muss der ausbauwillige Wohnungseigentümer selbst beschaffen und den Wohnungseigentümern zur Durchsicht vorlegen. Genügen die Planungen und die statischen Berechnungen den fachlichen Anforderungen, können die übrigen Eigentümer durch die Bauausführung nicht mehr beeinträchtigt werden. Ihr Einverständnis ist dann nicht mehr erforderlich und der ausbauwillige Eigentümer kann insoweit die Gestattung durch die Eigentümer verlangen.

3. *Die Anbringung von Außenbalkonen*

Die Anbringung von Außenbalkonen kann der ausbauwillige Eigentümer weder nach § 20 Abs. 2 noch nach § 20 Abs. 3 WEG verlangen, sofern nicht das Einverständnis aller Miteigentümer vorliegt. Die Maßnahme führt zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen. Insofern ist zu beachten, dass die Anbringung der Außenbalkone zu einer erheblichen optischen Veränderung des Gebäudes führt. Zu berücksichtigen ist zudem – entsprechend den jeweiligen örtlichen Verhältnisse – dass der Anbau solcher Balkone zu Verschattungen im Fensterbereich anderer Eigentumseinheiten führen kann. Schließlich ist zu beachten, dass der Anbau eine spätere

Sanierung der Fassade erschweren kann und deshalb höhere Kosten entstehen (BGH v. 7.2.2014 – V ZR 25/13, NJW 2014, 1090, 1092, Rz. 12).

Der Wohnungseigentümer ist somit - sofern nicht ausnahmsweise das Einverständnis aller Miteigentümer vorliegt - darauf angewiesen, dass die Eigentümerversammlung ihm freiwillig die Anbringung der Balkone erlaubt. Hierfür genügt es nach § 25 Abs. 1 WEG, dass die Mehrheit der in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümer einem entsprechenden Beschlussantrag zustimmt.

4. *Verbindung der Wohnung (Einbau einer Treppe in der Wohnung)*

Eine Beeinträchtigung ist nicht deshalb anzunehmen, weil mit der Entfernung des Deckenbalkens und mit der geplanten Verbindung die beiden Wohnungen ihre Abgeschlossenheit (§ 3 Abs. 2 WEG) verlieren. Mit der tatsächlichen Beseitigung der in § 3 Abs. 2 WEG vorausgesetzten Abgeschlossenheit der Sondereigentumsbereiche und einem damit einhergehenden Verstoß gegen die Bestimmungen der Teilungserklärungen ist kein Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer verbunden (BGH v. 21.12.2000 – V ZB 45/00, ZWE 2001, 314, 316). Da der Einbau der Treppe sich im Übrigen nur auf das Sondereigentum auswirkt, bedarf diese Maßnahme nicht einer Gestattung durch Mehrheitsbeschluss.

V. Vorschlag für eine Beschlussfassung:

Die Eigentümerversammlung gestattet dem Wohnungseigentümer *Werner* auf seinen Antrag hin folgende Bauarbeiten in Eigenregie durchzuführen:

- die erstmalige Anbringung eines Treppenliftes im Treppenhaus [...es folgt genaue Lagebeschreibung...];
- die Anbringung von zwei Außenbalkonen auf Stützpfeilern [...es folgt genaue Lagebeschreibung...];
- Arbeiten zur Verbindung der Wohnungen im dritten und vierten Obergeschoss und die Verlegung des vorhandenen Tragbalkens zwecks Anbringung einer Innentreppe.

Die Arbeiten sind gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen sind von dem Eigentümer *Werner* selbständig einzuholen. Bezüglich der Verlegung des Tragbalkens und die Anbringung der Außenbalkone ist die Bestätigung eines Sachverständigen vorzulegen, wonach durch die geplanten Arbeiten keine Gefahr für die konstruktive Stabilität des Gebäudes und seine Brandsicherheit geschaffen wird.

Vor Beginn der Arbeiten sind die vorgenannten Genehmigungen und Bestätigungen sowie die konkrete Ausführungsplanung für die einzelnen Bauarbeiten dem Verwalter / der Verwalterin vorzulegen. Mit der Ausführung der Arbeiten darf erst nach Eingang und Prüfung der Unterlagen und nach ausdrücklicher Freigabe der Arbeiten durch den Verwalter / die Verwalterin begonnen werden (§ 27 Abs. 2 WEG).

Die Kosten der gesamten Baumaßnahmen, der Instandhaltung und Instandsetzung der Außenbalkone und des Treppenliftes einschließlich sonstiger zukünftiger Folgekosten hat der Wohnungseigentümer *Werner* allein zu tragen (§ 21 Abs. 1 WEG).