

Die Neuregelungen zur baulichen Veränderung im WEG

Alles besser und einfacher? Neue Pflichten für den Verwalter?

von IVD-Syndikus Nico Bergerhoff



Eine grundlegende Veränderung durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes erfahren die Regelungen zur baulichen Veränderung im WEG. So wird zum Beispiel die 2007 erst in das Gesetz eingeführte Modernisierungsmaßnahme ersatzlos gestrichen. Die Differenzierung, ob eine bauliche Veränderung modernisierenden Charakter hat oder nicht und die damit verbundene Suche nach der doppelt qualifizierten Mehrheit hat sich damit erledigt. Statt dessen wird jede bauliche Veränderung nach den folgenden Regelungen beschlossen werden:

1. Gestattung nur durch Beschluss und grundsätzlich mit einfacher Mehrheit

Die neuen Regelungen im WEG sehen nunmehr vor, dass jede bauliche Veränderung eines Beschlusses bedarf. Bauliche Veränderungen ohne Beschlussfassung hierüber soll es nach dem neuen WEG nicht mehr geben. Damit ist auch die alte Diskussion, ob eine Genehmigung „im Treppenhaus“ aller Eigentümer ausreichend ist erledigt.

Darüber hinaus unterscheidet das neue WEG in § 20 Abs.1 nunmehr zwischen der Beschlussfassung über die Durchführung einer baulichen Genehmigung durch die

Wohnungseigentümergeinschaft und der bislang nicht ausdrücklich vorgesehenen Gestattung der Durchführung einer baulichen Veränderung gegenüber einem einzelnen Eigentümer. Nach herrschender Auffassung war dies auch bislang zulässig, ist jedoch jetzt ausdrücklich im Gesetz geregelt.

Darüber hinaus sieht das Gesetz nunmehr vor, dass grundsätzlich jede bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Dies ist die Grundprämisse, die zwar wie im Folgenden darzustellen sein wird an einzelnen Stellen zum Schutz der Betroffenen eingeschränkt wird, jedoch sollen diese Einschränkungen die Ausnahme sein, der Grundsatz ist die weitreichende Entscheidungsfreiheit der Eigentümergeinschaft, hier der Mehrheit (gemeint ist die einfache Mehrheit) der Wohnungseigentümer.

2. Geltung bisheriger abweichender Regelungen in der Teilungserklärung

Soweit eine Gemeinschaftsordnung in ihren Regelungen zur Vereinfachung des bisherigen Rechts bereits Mehrheiten für eine Beschlussfassung über bauliche Veränderungen vorgesehen hat (zum Beispiel die Genehmigung einer baulichen Veränderung ist mit einer 2/3 Mehrheit der Stimmen zulässig), so verlieren diese

grundsätzlich ihre Wirkung. § 47 WEG bestimmt, dass derartige Regelungen grundsätzlich nicht den neuen gesetzlichen Regelungen vorgehen.

Eine Ausnahme soll gelten, wenn aus der Gemeinschaftsordnung der klar erkennbare Wille folgt, dass die gewollte Regelung in jedem Fall unabhängig vom Gesetz gelten soll. Die Auslegungsregel gibt das Gesetz allerdings in § 47 WEG gleich mit dazu: Im Zweifel existiert ein derartiger Wille nicht. Dennoch kann es vereinzelt, je nach Wortlaut und Ausprägung der Regelungen in der Teilungserklärung dazu kommen, dass bauliche Veränderungen in einzelnen Gemeinschaften nicht mit einfacher Mehrheit, sondern mit der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Mehrheit beschlossen werden können. Hier ist im Zweifel die Teilungserklärung anwaltlich prüfen zu lassen.

3. Anspruch des einzelnen Eigentümers auf Gestattung einer baulichen Veränderung

Neu in den ab Dezember geltenden Regelungen zur baulichen Veränderung ist darüber hinaus ein gesetzlich normierte Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf Durchführung von baulichen Veränderungen. Diese sind im Gesetz in § 20 Abs. 2 konkret benannt: die Erleichterung der Nutzung der Wohnung durch behinderte Menschen (Barrierefreiheit); das Laden elektronisch betriebener Fahrzeuge; die Erhöhung des Einbruchschutzes und der Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität. In diesen Fällen steht dem Eigentümer ein Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderung zu, welchen der Eigentümer auch gegen den Willen der übrigen Eigentümer gerichtlich erzwingen kann.

Des Weiteren steht dem einzelnen Eigentümer gemäß § 20 Abs. 3 WEG neue Fassung auch dann ein Anspruch auf Gestattung durch die Gemeinschaft der Eigentümer zu, wenn alle betroffenen Sondereigentümer ihre Zustimmung zu der baulichen Veränderung erklärt haben. In diesen Fällen also müsste derjenige,

welcher eine bauliche Veränderung durchführen will, ermitteln welche Eigentümer davon betroffen sind und deren Zustimmung vor der Eigentümerversammlung nachweisbar einholen. Liegt die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer vor, dann muss die Gemeinschaft die bauliche Veränderung mehrheitlich gestatten. Wenn also zum Beispiel der Sondereigentümer einer Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse eine Pergola errichten will, und die Eigentümer der danebenliegenden Dachterrassen, welche dadurch gegebenenfalls in ihrem Ausblick beeinträchtigt oder durch Verschattung benachteiligt sind, ihre Zustimmung erklärt haben, dann kann die Mehrheit der Eigentümer die bauliche Maßnahme nicht verhindern.

4. Unzulässigkeit der Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit in Ausnahmefällen

Schließlich hat das neue Wohnungseigentumsrecht in § 21 Abs. 4 WEG einen Minderheitenschutz als Korrektiv für die vereinfachte Beschlussfassung vorgesehen. Die Gestattung einer baulichen Veränderung oder die Beschlussfassung über die Durchführung einer baulichen Veränderung ist dann unzulässig (und damit anfechtbar, nicht nichtig), wenn ein einzelner Eigentümer unbillig benachteiligt wird oder die Wohnanlage grundlegend umgestaltet wird. Einig ist sich die Literatur dahingehend, dass dies eine klare Ausnahmeregelung sein soll, welche grobe Unbilligkeiten verhindern soll. Eine konkrete Definition des Begriffs unbillige Benachteiligung ist derzeit nicht möglich. Hier wird erst die Rechtsprechung in Zukunft Anwendungsbeispiele schaffen, mit welchen dieser unbestimmte Rechtsbegriff konkretisiert werden kann. Fakt ist, dass der Gesetzgeber eine Ausnahmeregelung vom wichtigen Grundsatz der Mehrheitsentscheidung geschaffen hat, welche grobe Benachteiligungen verhindern soll, aber eben nicht jede Benachteiligung. Wo genau die Grenzen sind ist nicht erkennbar.

Was das zweite Kriterium der grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage betrifft, so zeigt schon hier die Fassung des Wortlauts gegenüber der bisherigen Fassung (Eigenart der Wohnanlage verändert), dass nur noch grobe Ausnahmefälle unter dieses Kriterium fallen sollen.

5. Gesetzliche Regeln zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen

a) Kostenpflichtig beim einzelnen Eigentümer

Stark verändert hat sich die Regelung zur Kostentragung in § 21 WEG neue Fassung. Dies insbesondere im Hinblick auf bauliche Veränderungen, welche einem einzelnen Eigentümer gestattet worden sind, oder die auf sein ausdrückliches Verlangen (Einbruchsicherheit, Elektrofahrzeuge, Barrierefreiheit, Telekommunikation) gestattet worden sind. In diesen Fällen soll der betroffene Eigentümer gemäß § 21 Abs. 1 WEG die Kosten alleine tragen, jedoch stehen auch ihm allein die Nutzungen zu.

b) Kostenpflicht bei allen Eigentümern

Für alle anderen baulichen Veränderungen bestimmt § 21 Abs. 2 WEG, dass grundsätzlich alle Wohnungseigentümer die Kosten nach dem Verhältnis ihrer Anteile (Miteigentumsanteile) zu tragen haben. Dieser Grundsatz soll allerdings wiederum nur dann gelten, wenn entweder die Maßnahme mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisiert werden können.

c) Kostenpflicht bei den zustimmenden Eigentümern

Ist das Abstimmungsquorum nach § 21 Abs. 2 nicht erreicht, greift § 21 Abs. 3 WEG, wonach die Kosten der baulichen Veränderung diejenigen Wohnungseigentümer zu tragen haben, welche der baulichen Veränderung zugestimmt haben. Nur diesen stehen dann allerdings auch die Nutzungen der baulichen Veränderungen zu.

Diese Regelung erschwert die Abstimmung über bauliche Veränderungen erheblich. Der Wohnungseigentümer, welcher nun bei einer Maßnahme zustimmt, kann bei Zustimmung nicht erkennen, ob das in § 21 Abs. 2 WEG vorgesehene Quorum von zwei Drittel aller abgegebenen Stimmen und der Hälfte der mit Eigentumsanteile erreicht wurde und damit alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben, oder ob nur eine einfache Mehrheit erreicht wurde, und damit nur die zustimmenden Eigentümer die Kosten zu tragen haben. Das macht für den einzelnen Eigentümer einen deutlichen Unterschied bei der Kostentragung.

d) Neue Pflichten für den Verwalter bei der Abstimmung

Nach der bisher herrschenden Auffassung hierzu ist der Verwalter verpflichtet im Rahmen seiner Pflichten zur ordnungsgemäßen Vorbereitung einer Beschlussfassung auf diese Folgen hinzuweisen und die Eigentümer entsprechend aufzuklären. Es bleibt abzuwarten, ob Mehrheitsentscheidungen über bauliche Veränderungen unter diesen Gesichtspunkten so einfach zu fassen sein werden, wie sich dies die Bundesregierung vorgestellt hat. Jedenfalls trifft den Verwalter aufgrund dieser nunmehr im Gesetz an die Frage der Zustimmung geknüpften Kostentragungsregelung die Pflicht, bei der Beschlussfassung namentlich festzuhalten, welcher Eigentümer der baulichen Veränderung zugestimmt hat und welcher nicht.

Der Rechtsausschuss vertritt in seiner Stellungnahme die Auffassung, dass dem entgegen werden könne, in dem die Eigentümer nur unter der Bedingung der Erreichung des Quorums des § 21 Abs. 2 WEG der baulichen Veränderung zustimmen. Die Zustimmung zu einer Beschlussfassung unter Bedingung steht jedoch unter erheblichen Bedenken. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang der Verwalter dann protokollieren müsste. Nicht nur dass erfasst werden muss, welcher Eigentümer zugestimmt



Basis für den Karriereaufstieg - Ihr Abschluss

Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (gtw) und (IHK)



Teilzeitlehrgang in München - mit bester IHK-Erfolgsquote!
gtw - Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft



www.gtw.de

hat und welcher nicht. Es müsste darüber hinaus noch erfasst werden, wer dies nur unter einer Bedingung getan hat, die dann gegebenenfalls erfüllt ist oder nicht erfüllt ist. Der Dokumentationsaufwand ist erheblich.

e) Vom Gesetz abweichende Kostenverteilung durch Beschluss

Die Lösung dieses Dilemmas liegt wohl in § 21 Abs. 5 WEG begründet. Demnach kann die Gemeinschaft der Eigentümer nunmehr eine abweichende Verteilung von Kosten und Nutzen mehrheitlich beschließen. Allerdings dürfen einem Eigentümer, welcher nach den § 21 Abs. 2 und Abs. 3 keine Kosten zu tragen hätte, solche nicht durch einen Beschluss gemäß § 21 Abs. 5 auferlegt werden. Dennoch erscheint es sinnvoll, zukünftig mit der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung auch gleich klare Regelung zur zukünftigen Kostenverteilung zu beschließen. Insbesondere wenn ein einzelner Eigentümer die Gestattung einer baulichen Veränderung wünscht ist es nunmehr aufgrund der klaren gesetzlichen Lage zulässig und auch zwingend angezeigt eine entsprechende Kostenverteilung (zu den Erstellungskosten, wie auch zu künftigen Erhaltungs- und Verwaltungskosten) zu beschließen. Die bisherigen Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit derartigen Beschlüssen sind durch die Neuregelung erledigt.

f) Nachträgliche Beteiligung an Nutzen und Kosten

Zuletzt schließlich ist noch auf Paragraph 21 Abs. 4 WEG zu verweisen. Demnach kann ein Eigentümer, welcher nicht berechtigt ist Nutzen aus einer baulichen Veränderungen zu ziehen nachträglich verlangen, dass ihm die Nutzung gestattet wird, wenn er einen angemessenen Ausgleich hierfür leistet.

Beispielsweise hat ein Eigentümer durch Gestattung der Gemeinschaft eine Ladestation für sein Elektrofahrzeug in der Tiefgarage geschaffen. Die entsprechenden Leitungen sind verlegt worden. Ein weiterer Eigentümer würde sich nun gerne an diese Leitungen anschließen und selbst eine Ladestation schaffen. Diese Regelung schafft die Möglichkeit für die Gemeinschaft der Eigentümer zu beschließen, dass der weitere Eigentümer sich an die vom ersten Eigentümer bezahlten Elektroleitungen anschließen

kann, hierfür jedoch einen angemessenen Ausgleich an den bislang entstandenen Kosten zu leisten hat.

6. Eintragung von Beschlüssen über bauliche Veränderungen und deren Kostenfolgen ins Grundbuch

Nach § 10 Abs. 3 WEG sind Beschlüsse, welche aufgrund einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung gefasst worden sind zu ihrer Wirksamkeit in das Grundbuch einzutragen. Das umfasst auch solche Beschlüsse, die vor der Geltung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes aufgrund einer Öffnungsklausel gefasst worden sind.

Für die hier infrage stehende bauliche Veränderung ergibt sich daher das Problem, ob Beschlüsse aufgrund einer veränderten Mehrheit gemäß Teilungserklärung ins Grundbuch eingetragen werden müssen.

Beispiel: Die Teilungserklärung sieht vor, dass Beschlüsse über eine bauliche Veränderung mit einer 2/3 Mehrheit gefasst werden können. Derartige Öffnungsklauseln waren nach dem bisherigen Recht zulässig. Allerdings, hier entspannt sich dann die Frage zusätzlicher Pflichten für den Verwalter, sind derartige Beschlüsse nicht in das Grundbuch einzutragen. Die Kompetenz über eine bauliche Veränderung zu beschließen folgt aus dem Gesetz. Die Teilungserklärung regelt lediglich die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses mit geringerer Mehrheit. Eine Eintragung derartiger Genehmigungsbeschlüsse ins Grundbuch ist daher nicht notwendig.

Daneben stellt sich die Frage, ob Beschlüsse über die Kostenverteilung eingetragen werden müssen. Solche Beschlüsse sind nach dem bisherigen Recht nicht von § 16 Abs. 4 WEG gedeckt gewesen. Die Folge ist, dass solche Beschlüsse nur zulässig waren, wenn die Teilungserklärung eine entsprechende Beschlusskompetenz vorgesehen hat. D.h. derartige Beschlüsse sind dann Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel, so dass diese zur Wirksamkeit der Eintragung in das Grundbuch bedürfen. Auch nachträglich!

Einfacher und daher auch für die Praxis sinnvoller wäre allerdings, derartige Beschlüsse einfach nach dem neuen Recht (§ 21 Abs.5 WEG) mit einfacher Mehrheit wiederholen zu lassen. Dann bedarf es keine Eintragung ins Grundbuch, da nach dem

neuen Recht die Beschlusskompetenz für Kostenverteilungsbeschlüsse (auch solche die nicht nur den Einzelfall betreffen) aus dem Wohnungseigentumsgesetz folgt.

7. Neue Verwalterpflichten bei unzulässigen baulichen Veränderungen

Treffen den Verwalter neue Pflichten im Zusammenhang mit unzulässigen baulichen Veränderungen? Nach der bisherigen Rechtslage konnte der Verwalter bei unzulässigen baulichen Veränderungen den Sondereigentümer darauf verweisen, selbst Rückbauansprüche geltend zu machen. Diese standen jedem Eigentümer selbst zu. Daneben konnte natürlich jeder Eigentümer auch einen entsprechenden Antrag auf der Eigentümerversammlung stellen, wonach die Gemeinschaft tätig werden soll. Eine Tätigkeitspflicht des Verwalters folgte hieraus nicht unmittelbar, sondern erst nach Beschlussfassung.

Nach dem neuen Recht hat der einzelne Eigentümer nun keinen Anspruch auf Rückbau unzulässiger baulicher Veränderungen mehr. Träger aller entsprechenden Rechte ist die Wohnungseigentümergeinschaft, nicht mehr der Sondereigentümer. Eine Ausnahme gilt dort, wo die unzulässige bauliche Veränderung nicht nur Gemeinschaftseigentum, sondern auch Sondereigentum beeinträchtigt. In diesen Fällen besteht noch ein Einzelanspruch des betroffenen Sondereigentümers.

In allen anderen Fällen allerdings stellt sich die Frage, ob der Verwalter nunmehr nach einer entsprechenden Rüge durch den betroffenen Eigentümer tätig werden muss. Die bislang herrschende Auffassung vertritt die Meinung, dass eine Tätigkeit des Verwalters dahingehend, einen Rückbau durchzusetzen nicht geschuldet ist. Allerdings folgt aus der neuen Zuständigkeit, dass der Verwalter in diesen Fällen nach einer Rüge von sich aus die unzulässige bauliche Veränderung auf der kommenden Eigentümerversammlung zum Thema machen muss und auch eine Beschlussfassung herbeiführen muss, ob die Gemeinschaft im Sinne eines Rückbaus tätig werden will oder nicht.

Ob der einzelne Sondereigentümer einen einklagbaren Anspruch gegenüber der Gemeinschaft auf Tätigwerden hat ist aus meiner Sicht bislang ungeklärt. ■