

bauliche Veränderungen an Gemeinschafts- und Sondereigentum Inhalte und Grenzen der Beschlussfassung

Helge Schulz
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Kanzlei Wedler, Hans-Böckler-Allee 26, 30173 Hannover,
Tel. 0511 – 3609665 www.kanzleiwedler.de



bauliche Veränderung

Übersicht

- Grundsätzliches zur baulichen Veränderungen
- Definitionen
- Beschluss und Gestattung
- Privilegierung und das „Ob“ und das „Wie“
- Zustimmung betroffener
- Grenzen
- Sondereigentum

bauliche Veränderung

Fall (nach BGH, Urt. vom 11.10.2024 - V ZR 22/24“:

Laut TE ist der Garten einer GdWE als Ziergarten anzulegen.

Eigentümer beantragen die Aufstellung eines Gedenksteines. K argumentiert dagegen: Ein Garten enthält keinen Gedenkstein, außerdem hat sie dann den Eindruck, auf einen Friedhof zu schauen.

Sie kündigt eine Klage an, falls die Eigentümer das so beschließen.

bauliche Veränderung

§ 20 Bauliche Veränderungen

- (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- (2) ...

§ 25 Beschlussfassung

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

bauliche Veränderung

Definition:

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

- (1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

- (2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

bauliche Veränderung

LG Frankfurt a.M. 2-13 S 603/23

- objektiv-normative Kriterien (nicht die Einschätzung der Eigentümer ist entscheidend)
 - welcher Soll-Zustand des GE bestand und welcher soll erreicht werden?
 - wichtig für die Kostenfolge
 - Erhaltungsmaßnahme § 16 Abs. 2 S. 1 oder S. 2 WEG
 - bauliche Veränderung § 21 WEG
-
- Hier: Bauliche Veränderung durch Aufstellung des Steines

bauliche Veränderung

Exkurs: bauliche Veränderung als Substandveränderung?

BGH, Urteil vom 18. Juli 2025 - V ZR 29/24

Eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums setzt nicht zwingend einen Substanzeingriff voraus, sondern kann auch bei einer sonstigen auf Dauer angelegten Maßnahme, die das optische Erscheinungsbild der Wohnungseigentumsanlage wesentlich verändert, gegeben sein (hier: Solaranlage).

bauliche Veränderung

Beschlussfassung gemäß § 20 Abs. 1 WEG

mit einfacher Stimmenmehrheit

kann Durchführung einer baulichen Änderung beschlossen werden

- Modernisierung der Fenster, neue Zentralheizung
 - Wärmedämmung Fassade, in der Farbe abweichender Fassadenanstrich
 - Errichtung eines Müllplatzes
 - Aufstellung eines Zaunes
 - Anbau von Balkonen
 - usw.
- Ausführung GdWE
- Finanzierung (?), § 21 Abs. 1-3 WEG

bauliche Veränderung

Beschlussfassung gemäß § 20 Abs. 1 WEG

mit einfacher Stimmenmehrheit

kann Durchführung einer baulichen Änderung gestattet werden

- Modernisierung der Fenster
- Anbau eines Wintergartens
- Wanddurchbrüche und Schaffung eines Zugang mit Treppe zum Garten
- usw. (zu Privilegierungen später)

➤ Ausführung Eigentümer

➤ Finanzierung § 21 Abs. 1 WEG

bauliche Veränderung

Abwägungskriterien ob Gestattung oder Eigenverantwortung der GdWE:

- Gesamtinteresse
- Kosten
- Umfang des Eingriffes in das Eigentum
- Gewährleistungsansprüche

(z.B. Aufzug)

bauliche Veränderung - Privilegierung

§ 20 Bauliche Veränderungen

- (1) ...
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
 - 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 - 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 - 3. dem Einbruchsschutz,
 - 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
 - 5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

bauliche Veränderung - Privilegierung

§ 20 Abs. 2 WEG

- jeder Wohnungseigentümer kann
 - angemessene bauliche Veränderungen verlangen
 - einklagbarer Anspruch auf Beschlussfassung
 - Anspruchsgrundlage des einzelnen gegen die WEG
-
- kein Ermessen der WEG über das „ob“
 - aber Ermessen über das „wie“

bauliche Veränderung - Privilegierung

- WEG kann die Art der Durchführung beschließen
 - selbst durchführen oder
 - dem Eigentümer eine bestimmte Art durch Beschluss gestatten
 - hierüber dann Mehrheitsbeschluss
-
- abschließende Aufzählung
 - keine Übertragung auf ähnliche Bereiche (z.B. LG Frankfurt am Main, 2-13 S 5/23)
- Korrektive: Angemessenheit und § 20 Abs. 4 WEG

bauliche Veränderung - Privilegierung

§ 20 Abs. 2 WEG...kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen....

- unangemessene Veränderungen dürfen nicht verlangt werden
- Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung aller Umstände

nur vordergründig nachvollziehbar, da kaum zu erkennen, was „angemessen“ sein soll

- Auswirkungen auf das Erscheinungsbild
- offensichtlich überzogene Maßnahmen
- Haftungsrisiken, Folgekosten (nicht Rückbau)
- Kosten der Maßnahme selbst sind kein Kriterium (trägt der Antragende selbst - § 21 Abs. 1 WEG)
- Die „Angemessenheit“ stellt eine Grenze dar, ob die Maßnahme überhaupt verlangt werden darf - hierzu die Rechtsprechung beachten!

bauliche Veränderung - Grenze

§ 20 Bauliche Veränderungen

...

(4) 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.

Beschluss der die Wohnanlage grundlegend umgestaltet, ist unzulässig („dürfen nicht beschlossen werden“) ebenso unbillig benachteiligend

bauliche Veränderung - Grenze

„grundlegende Umgestaltung“

- Begriff soll eng angewendet werden
- deutlich erweiterte Befugnisse zur alten Regelung
- Einzelfallbewertung
- Wohnanlage als Ganzes als Bezugspunkt
- Betrachtung der Gesamtumstände
- denkbare Kriterien
 - Fachwerkensemble, Jugendstilvilla, etc. vs. Außenauftzug, Kabelführung, etc.
 - prägende Elemente (z.B. prämiert Architektenentwurf, denkmalähnlich)

bauliche Veränderung - Grenze

Zum Fall „Gedenkstein“ (BGH, Urt. v. 11.10.2024- V ZR 22/24)

- Grundlegende Veränderung eines Gartens durch Aufstellen des Steins? (-)
- Kollision mit der TE? (-) Ziergarten bleibt erhalten
- „unbillige“ Benachteiligung (-) objektiver Maßstab (wo ist die Benachteiligung)
- Gegenbeispiele:
 - Fenster blockiert durch Aufzugsanlage
 - Motoren – oder Laufgeräusche der Aufzugsanlage

bauliche Veränderung – Tragweite

Beeinträchtigungen (BGH, V ZR 128/24)

Die Eigentümer gestatten E mit Mehrheitsbeschluss den Einbau eines Split-Klimagerätes.

u.a. „... Außengerät Schalldruckpegel: 50 dBA – im Regelbetrieb deutlich leiser. Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz wird eingehalten. Diese besagt: In reinen Wohngebieten darf der Nachbarschaftslärm tagsüber höchstens 50 Dezibel erreichen. Nachts dürfen es maximal 35 Dezibel sein ...“.

K ficht an.

LG erklärt den Beschluss für unwirksam. Es hätte gleich durch einen flankierenden Nutzungsbeschluss sichergestellt werden müssen, dass es zu keiner unbilligen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer komme.

bauliche Veränderung – Tragweite

BGH: Beschluss ist nicht zu beanstanden BGH, V ZR 128/24

- inhaltlich nachvollziehbar
- flankierende Maßnahmen nicht erforderlich
- wenn nicht hinzunehmende (insbesondere nächtliche) Lärmimmissionen entstehen, können unabhängig von der bestandskräftig gewordenen Gestattung sowohl betroffene Wohnungseigentümer als auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befugt sein, Störungsabwehransprüche geltend machen; deshalb bedarf es keines die Gestattung flankierenden, die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sicherstellenden „Nutzungsbeschlusses

bauliche Veränderung – Tragweite

ebenso BGH, V ZR 105/24 (zu möglichen späteren Schwingungen):

„Bei der Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligt und deshalb nicht gestattet werden darf, sind im Grundsatz nur die unmittelbar mit der baulichen Veränderung verbundenen Auswirkungen – hier: die Kernbohrung durch die im Gemeinschaftseigentum stehende Außenfassade sowie Art und Ort der Anbringung des näher bezeichneten Klimageräts –, nicht aber Auswirkungen des späteren Gebrauchs zu berücksichtigen. Anders kann es nur sein, wenn bereits bei der Gestattung für die Wohnungseigentümer evident ist, dass der spätere Gebrauch zwangsläufig mit einer unbilligen Benachteiligung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer einhergehen wird.“

- Spätere Unterlassungsansprüche sind damit nicht ausgeschlossen.

bauliche Veränderung – Zustimmung erforderlich?

A und B teilen sich einen Balkon, getrennt durch ein Sichtschutzelement.

A möchte dieses durch ein blickdichtes ansonsten aber optisch identisches tauschen. B hat nichts dagegen.

A beantragt zur Versammlung, ihm die Anbringung zu gestatten.

1. Wie ist auszuzählen und zu verkünden
2. Wir geht A vor, wenn er die erforderliche Mehrheit nicht erhält?

bauliche Veränderung – Zustimmung erforderlich?

1. Wenn Mehrheit „ja“

- Gestattungsbeschluss verkünden (hier ist Ausführung wohl eher nicht Sache der GdWE)
- Auf Bestimmtheit achten

2. Wenn keine Mehrheit „ja“

§ 20 bauliche Veränderungen

...

(3) 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.

bauliche Veränderung – Zustimmung erforderlich?

unbillige Benachteiligung

- Lärm (z.B. Aufzugsfahrtgeräusche) – aber: Benachteiligung anderen gegenüber?
- Sicht (Aufzug vor Fenster, etc.)
- soll ebenfalls eng angewendet werden
- Unbilligkeit
 - eine nicht nur unerhebliche, sondern schlicht nicht tragbare Beeinträchtigung
 - wird sich aber nicht selten aus der Benachteiligung selbst ergeben
- hier im Prinzip niemand außer B betroffen. Stimmt B zu hat A einen Anspruch auf die Beschlussfassung – vergleichbar der Privilegierung
- Beschlussersetzungsklage

bauliche Veränderung

Checkliste

- Maßnahme auf Antrag eines (oder mehrerer) Eigentümer?
- Maßnahme privilegiert?
- Informationen über Maßnahme ausreichend?
- Gestattungsbeschluss oder Selbstvornahme
- Entsprechende Beschlüsse für die Versammlung vorbereiten
- Bleibt der Beschluss im Antrag – ansonsten nicht § 20 Abs. 2 sondern Abs. 1, als eigene bauliche Veränderung
- wenn § 20 Abs. 1 – Kostentragungsregelung und Hinweise sicherstellen
- Falls nachträgliche Änderung der Nutzungen – neue Kostenverteilung

bauliche Veränderung - Sondereigentum

Fallbeispiel:

1. Die GdWE beschließt, eine neue Heizungsanlage einzubauen und in diesem Zusammenhang auch auf Kosten der Gemeinschaft die Heizkörper auszutauschen.

2. Eigentümer E ist neu in der Gemeinschaft und baut um:
 - a) Neue einbruchssichere Wohnungseingangstür
 - b) Balkonkraftwerk an die Außenseite der Brüstung
 - c) Durchbruch von Küche zu Wohnzimmer (Durchreiche)
 - d) massive Sonnenschirmanlage mit buntgetupftem (sehr auffälligen) Muster

bauliche Veränderung - Sondereigentum

Fallbeispiel 1:

- jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der GdWE verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses zu dulden, wenn es den Beschlüssen entspricht (§ 14 Abs. 1 WEG)
- geht Einwirkung über das zumutbare Maß hinaus, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen (§ 14 Abs. 3 WEG)
- Duldungsanspruch durch GdWE einklagbar
- ggf. auch Grund für Entziehungsverfahren

aber: Heizkörper als Sondereigentum - BGH, Urt. v. 08.07.2011, V ZR 176/10

➤ Beschlusskompetenz für den Austausch?

bauliche Veränderung - Sondereigentum

Fallbeispiel 1 (Heizung):

- GdWE beschließt Maßnahmen bezgl. GE (wie üblich mit Angeboten, etc.)
- GdWE bietet WE an
 - Auch Arbeiten an SE auszuführen
 - Dann genaue Beschreibung für
 - Einheitlichen Auftrag
- Falls WE akzeptiert - führt GdWE aus (Frage der Kosten klären)
- Falls WE nicht akzeptiert - Wird WE im Nachgang gezwungen, erforderliche Arbeiten selbst ausführen zu lassen.

bauliche Veränderung - Sondereigentum

Fallbeispiel 2:

- a) Neue einbruchssichere Wohnungseingangstür - § 20 Abs. 2 Nr. 3 WEG, benötigt aber Beschluss
- b) Balkonkraftwerk an die Außenseite der Brüstung - § 20 Abs. 2 Nr. 5 WEG, benötigt aber Beschluss
- c) Durchbruch von Küche zu Wohnzimmer (Durchreiche)
 - falls nichttragende Wand – reine Veränderung des SE, benötigt keinen Beschluss
 - falls tragende Wand – benötigt Beschluss, aber ggf. § 20 Abs. 3 WEG, wenn Nachweis, dass Statik einwandfrei
- d) massive Sonnenschirmanlage mit buntgetupftem (sehr auffälligen) Muster:

bauliche Veränderung

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

...

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

- Gestattungsbeschluss erforderlich
- wenn (auch nur einem) WE
- ein über das „normale“ hinausgehende Maß ein Nachteil erwächst
- Einzelfallbewertung!

bauliche Veränderung - Beispiele

bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung dienen:

- Rampen im Eingangsbereich
- Treppenhausschräglift, Handläufe, elektrische Türöffner
- Gegensprechanlagen
- Erweiterung der Wohnungseingangstüren, Beseitigung von Schwellen
- Rollatorenstellplätze
- Tableaus in Brailleschrift
- Leuchtmarkierungen an Trittstufen
- Aufzug
- persönliche Betroffenheit ist nicht erforderlich
- Angemessenheit ist Einzelfallsache (betrifft oft das „wie“, nicht das „ob“)

bauliche Veränderung - Beispiele

bauliche Veränderungen, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen:

- Lademöglichkeiten für E-Autos, E-Roller, E-Bikes, Elektromobile, Scooter, etc.
- geht über das einfache Mitbenutzungsrecht hinaus
- umfasst sind alle Installationen
 - Eingriffe in die vorhandene Installation
 - Zwischensicherungen, Zähler, etc.
 - Leitungsverlegung
 - die Ladestation selbst
- Leitungsdimensionierung und Kapazität sind kein Kriterium
- durch Gebrauchsregelung zu lösen oder
- Aufrüstungsanspruch (Kosten sollen dann die betroffenen Nutzer tragen)

bauliche Veränderung - Beispiele

bauliche Veränderungen, die dem Einbruchsschutz dienen:

- einbruchshemmende Fenster und Türen, Schlosser
 - Kameras, Attrappen, Türspione (Videospione)
 - Alarmanlagen
-
- Eingriffe in Rechte der Miteigentümer als Grenze (z.B. Kameraüberwachung als Eingriff in Persönlichkeitsrechte)
- auch soll Angemessenheit hier eher überschritten sein, als bei den vorherigen Maßnahmen – da theoretisch eine grenzenlose Aufrüstung der Sicherheitstechnik denkbar ist

bauliche Veränderung - Beispiele

bauliche Veränderungen, die dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen:

- Anschlusspunkt am Sondereigentum muss hergestellt werden können!
- sämtliche Leitungen sind erfasst:
- Erdkabel, Übergabepunkte und Hausanschluss
- Hausverteilung

➤ Angemessenheitsgrenze??

bauliche Veränderung - Beispiele

bauliche Veränderungen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen

- abstrakte Gestattung oder
- Gestattung im Einzelfall
 - Anlagentyp, Anbringungsort,
 - sicherer Betrieb
 - Befestigung, Versicherung
 - Beeinträchtigungen durch Tropfkante, Verschattung, Spiegeleffekte

bauliche Veränderung - Zusammenfassung

- bauliche Veränderungen sowie die Gestattung derselben können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden
- privilegierte Maßnahmen kann der einzelne Eigentümer verlangen entweder
- als Beschluss für die Gemeinschaft oder
- als Gestattungsbeschluss
- Grenze ist die Angemessenheit
- grundlegend verändernde oder unbillig benachteiligende Maßnahmen dürfen nicht beschlossen werden (Anfechtbarkeit)
- die genaue Art der Durchführung kann nicht verlangt werden – hierzu gibt es ein Ermessen der Eigentümer („wie“)
- verweigert die WEG das „ob“ kann der Antragende seinen Anspruch auf den Beschluss („ob“) gerichtlich durchsetzen (Beschlussersetzung)

bauliche Veränderung - Zusammenfassung

Gestattungsbeschluss

- die Eigentümer können angemessene Vorgaben zur Ausführung beschließen
- Leitungsführung
- Ausführendes Unternehmen
- Regelungen zur Abnahme
- technische Nachweise
- Informationspflichten
- gibt es aufgrund der Anzahl der Nutzer Kapazitätsprobleme, dann sollte eine Nutzungsregelung mitbeschlossen werden

bauliche Veränderung - Zusammenfassung

Durchführungsbeschluss

- die WEG wird Auftraggeber und führt die Maßnahme selbst durch
 - Beschlussfassung wie bisher:
 - konkrete Maßnahme mit konkreter Ausführung
 - konkreter Auftrag
 - konkrete Kosten
 - konkrete Beteiligung von Sonderfachleuten
 - konkrete Finanzierung
 - wie bisher beachten: häufig sind Beschlüsse für Baumaßnahmen inhaltlich nicht ausreichend bestimmt!
- Kein Anspruch des Antragstellers auf einen Gestattungsbeschluss!

Bauliche Veränderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!