

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke

Bauliche Maßnahme am Sondereigentum mit Auswirkung auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes

1. Ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil liegt im Grundsatz auch vor, wenn eine bauliche Maßnahme am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich (negativ) verändert.

2. Diese Feststellung erfordert einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor der baulichen Maßnahme dem als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen optischen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist.

3. Auf bauliche Maßnahmen am Sondereigentum, die nur wegen ihrer Ausstrahlung auf den optischen Gesamteindruck des Gebäudes für andere Wohnungseigentümer einen Nachteil darstellen, sind die Vorschriften des § 22 Abs. 2 und 3 WEG entsprechend anzuwenden. Handelt es sich bei der Maßnahme am Sondereigentum um eine Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung, genügt es daher, wenn die in den genannten Vorschriften jeweils bestimmte Mehrheit der Wohnungseigentümer zustimmt.

BGH, Urteil vom 18. 11. 2016 – V ZR 49/16

Der Fall:

2012/2013 ließ die Wohnungseigentümergeinschaft das Dach instandsetzen. Der Belag, die Umgrenzung und der Dachvorbau auf dem Dachgarten des Eigentümers wurden entfernt. Den übrigen Wohnungseigentümern stellte letzterer den neu geplanten, in Form und Farbe veränderten Ersatz für den entfernten Dachvorbau vor. Diesen ließ er ohne Zustimmung der übrigen Wohnungs-

eigentümer – nach seinen Angaben mit Zustimmung des Verwalters – errichten; nun wird er mit einem Rückbauverlangen konfrontiert.

Das Problem:

Nach der Teilungserklärung gehört der Dachgarten und dessen Dachvorbau zum Sondereigentum.

§ 14 Nr. 1 WEG erfasst den nicht hinzunehmenden Nachteil, wenn eine bauliche Maßnahme gemäß § 22 WEG am gemeinschaftlichen Eigentum erfolgte. Kann der Dachgarten wirksam zum Sondereigentum erklärt sein? Was gilt dann für den Dachvorbau?

Die Entscheidung des BGHs:

Ein Wohnungseigentümer, dem durch eine bauliche Maßnahme am Sondereigentum eines anderen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, kann nach § 15 Abs. 3 WEG bzw. § 1004 Abs. 1 BGB die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Im konkreten Fall konnte noch nicht festgestellt werden, dass die Wiederrichtung des Dachvorbaus zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes geführt hat. Bezugspunkt der Betrachtung darf nicht allein das veränderte Bauteil sein, sondern das Gebäude als Ganzes.

Um einer „Versteinering“ der Gebäude entgegenzuwirken, hat der Gesetzgeber in § 22 Abs. 3 WEG bestimmt, dass modernisierende Instandsetzungen mit einfacher Mehrheit und damit gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer beschlossen werden können.

Entsprechendes gilt nach § 22 Abs. 2 WEG für Modernisierungsmaßnahmen, wenn sie die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern, keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen und mit der doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Praxis-Tipp:

Die Zustimmung des Verwalters zur Errichtung des Vorbaus reicht nicht aus; sie ist ein Zusatzerfordernis in manchen Teilungserklärungen.

Nach Beseitigung des illegalen Bauteils im Zuge der Instandsetzung war der Eigentümer nicht berechtigt, das entsprechende Bauteil zu reparieren, zu modernisieren oder sonst neu zu gestalten. Jeder Bauwillige sollte immer qua Beschluss die geplante konkrete Maßnahme genehmigen lassen. Dann erst ist er auf der sicheren Seite. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht