

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0268]

Bauliche Veränderung und Beschlusskompetenz zur Kostentragung (Folgekosten)?

a) § 16 Abs. 4 WEG steht einem Beschluss nicht entgegen, der einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums mit der Maßgabe gestattet, dass die bauwilligen Wohnungseigentümer sämtliche Errichtungskosten und Folgekosten der Maßnahme tragen. Dies gilt auch dann, wenn eine solche - hinreichend bestimmt beschriebene - Maßnahme im Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht geplant ist.

b) Hat ein Wohnungseigentümer eigenmächtig eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums vorgenommen, haben die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz, dies mit der Maßgabe zu genehmigen, dass der die Veränderung vornehmende Wohnungseigentümer die Folgekosten der Maßnahme trägt.

BGH, Urteil vom 15.05.2020
Az. V ZR 64/19

Der Fall:

Vorgeschichte:

Im Jahr 2012 fasste die WEG einen Beschluss, wonach den Eigentümern gestattet wurde, an ihren Fenstern und Türen hofseitig fach- und sachgerecht Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen zu installieren. Über „Ausführung und Realisierung“ sollte aber erst später entschieden werden. Im September 2013 lässt ein Wohnungseigentümer dennoch Außenjalousien anbringen.

Während dieses Rechtsstreits fasste die WEG anlässlich einer weiteren Eigentümerversammlung im Jahr 2018 erneut einen Beschluss, allen Wohnungseigentümern zu gestatten, Jalousien fachmännisch anzubringen.

In diesem Beschluss wurde konkret geregelt: Die Eigentümer müssen darauf achten, dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet wird. Einbau- und Folgekosten sollten von den Eigentümern der jeweiligen Wohneinheiten, die die Verschattungen installieren, getragen werden. Die klagenden Eigentümer verfolgen ihr Ziel, stützend auf Nichtigkeitsgründe, dass die Jalousien beseitigt werden, weiter.

Das Problem:

Bisher war umstritten, ob die WEG bei einer Baulichen Veränderung durch einen Eigentümer beschließen kann, dass dieser die Kosten, insbesondere auch die Folgekosten, tragen muss.

Der BGH äußert sich in diesem Verfahren auch dazu, ob eine Bauliche Veränderung nachträglich genehmigt werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Zu Recht leitet das Berufungsgericht aus dem Beschluss des Jahres 2018 die Verpflichtung der Kläger ab, die bereits angebrachten Verschattungsanlagen zu dulden.

Die Wohnungseigentümer können eine ohne die nach § 22 Abs. 1 WEG erforderliche Zustimmung vorgenommene bauliche Veränderung nachträglich genehmigen. In diesem Fall ist ein Beseitigungsanspruch der übrigen Eigentümer ausgeschlossen.

Die WEG hat auch eine Beschlusskompetenz im Hinblick auf die Kostenregelungen. Die Vorschrift des § 16 Abs. 4 WEG betrifft die Verteilung der Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und

greift nicht bei einem solchen Einzelfall. Die WEG hat zu Recht von ihrer Befugnis Gebrauch gemacht, die Vornahme einer baulichen Veränderung nur unter bestimmten Maßgaben zuzustimmen.

Praxis-Tipp:

Im Zuge der anstehenden WEG-Reform wird die Kostenfrage zukünftig gesetzlich geregelt sein.

Nimmt der begünstigte Eigentümer die bauliche Veränderung vor, ohne die in der Gestattung vorgesehenen Maßgaben zu erfüllen, scheidet eine Duldungspflicht der übrigen Eigentümer aus und der „bauwillige Eigentümer“ ist zum Rückbau verpflichtet. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ