

Bauliche Veränderungen – Beschluss der Wohnungseigentümer

Die baulichen Veränderungen sind ein Dauerbrenner im Wohnungseigentumsrecht. Der BGH hatte kürzlich Folgendes zu entscheiden:

Ein Wohnungseigentümer hatte eine Terrassenüberdachung anbringen lassen, das Dach wurde auf eine Außenwand zum Sondereigentum eines anderen Eigentümers angebracht.

Unproblematisch war hier, dass es sich dem Grunde nach um eine bauliche Veränderung handelte. Diese Maßnahmen, wie z. B. Veränderung der äußeren Gestalt des Gebäudes bedürfen einer Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer. Es ist aber noch eine weitere Hürde zu nehmen. Zusätzlich müssen auch die Eigentümer zustimmen, deren Rechte durch die bauliche Veränderung besonders beeinträchtigt werden.

Das Risiko einer Beeinträchtigung (z. B. mögliche Folgeschäden wegen Undichtigkeiten) ist hierbei nicht zu berücksichtigen. Dem gegenüber genügt aber eine Gefährdung (z. B. Herstellung einer gefahrenträchtigen Lage), die das Zustimmungserfordernis eines einzelnen Eigentümers auslöst.

Leider nicht entschieden hat der BGH die leidige Streitfrage, ob dieser spezielle zustimmungsberechtigte Eigentümer seine Zustimmung im Rahmen eines förmlichen Beschlusses abgeben muss oder ob eine nicht förmliche Zustimmung ausreicht.

Praxistipp:

Ein umsichtiger Wohnungsverwalter wird darauf achten, dass ein förmlicher Beschluss über bauliche Maßnahmen herbeigeführt wird, und zwar unter Einbeziehung aller Eigentümer, deren Rechtsbeeinträchtigung nur in Betracht kommt.

Dr. Werner Wengenroth – Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht – Neustraße 33, 56457 Westerburg, 02663-3015, www.wengenroth-anwaelte.de