

Bis zur Neufassung des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Dezember 2020 bestanden für Bauliche Veränderungen (im Folgenden mit *BV* abgekürzt) hohe Hürden, die zunehmend als veränderungsfeindlich gesehen wurden, weil sie irrationales erhalten verstrittener Miteigentümer begünstigten.

Für die Zustimmung waren entweder das doppelt-qualifizierte Quorum ($\frac{3}{4}$ -Mehrheit) oder die Allstimmigkeit erforderlich (vgl. § 22 Abs. 2 WEG a.F.).

Zusammengefasst stellen sich die aktuellen Regelungen der *BV* wie folgt dar:

Eine *BV* ist die Neudefinition des Sollzustandes des Gemeinschaftseigentums.

1. Jede *BV* am Gemeinschaftseigentum darf mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (§ 20 Abs. 1 WEG).
2. Unzulässig sind nur Beschlüsse mit einfacher Mehrheit über Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder Miteigentümer unbillig benachteiligen (§ 20 Abs. 4 WEG).
3. Die Kosten und Folgekosten sind grundsätzlich allein durch die beschließende Mehrheit zu tragen (§ 21 Abs. 3 WEG).
4. Die überstimmte Minderheit muss nur dann mitbezahlen, wenn sich die Kosten der *BV* amortisieren (§ 21 Abs 2 S.1 Nr. 2 WEG) oder die *BV* mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde (§ 21 Abs. 2 S.1 Nr. 1 WEG).
5. Bestimmte privilegierte Maßnahmen (Elektromobilität, Barrierereduzierung, Einbruchschutz und Glasfaserausbau) kann jeder Miteigentümer auf eigene Kosten auch gegen den Willen der Mehrheit verlangen (§ 21 Abs. 2 S.1 WEG).
6. Weiterhin gilt aber: Kein Bauen ohne Beschluss. Auch solchen Maßnahmen, die niemanden beeinträchtigen und die von allen gewollt werden, bedürfen der Zustimmung, auf welche allerdings ein Anspruch besteht.

Durch die Festlegung der Beschlussfassung durch einfache Mehrheit wird (1) die Beschlusskompetenz der Mehrheit erweitert und gestärkt, (2) das berechtigte Interesse des einzelnen Antragstellers gewahrt, ohne jedoch (3) das Schutzinteresse des einzelnen ablehnenden Eigentümers unangemessen zu vermindern.

Kritische Stimmen bemängeln, dass das in der Vergangenheit sehr stark ausgestaltete allgemeine Bestandsschutzinteresse zu sehr in den Hintergrund gerückt sei. Geschützt seien nur noch Extremfälle.

Die Beschlussfassung regelt *BV* oder Erhaltungsmaßnahmen im Innenverhältnis der WEG und erzeugt außerdem eine Duldungspflicht des Einzelnen (Wirkung im Außenverhältnis).

Die Anfechtbarkeit eines solchen Beschlusses durch den Beeinträchtigten ist an eine eng gesteckte Veränderungssperre geknüpft (§ 20 Abs, 4 WEG).

Bestimmte privilegierte Vorhaben (siehe oben Punkt 5) können nur in sehr eingeschränktem Umfang durch die WEG versagt werden.

Interessenausgleich

Bei *BV* stehen sich Veränderungsinteresse und Bewahrungsinteresse gegenüber. Häufig ist das Bewahrungsinteresse aber nicht im Vorhaben selbst begründet, sondern in der Befürchtung, die Kosten dafür mittragen zu müssen. Das hat dazu geführt, dass der bauliche Zustand von WEG-Anlagen auf-

fällig oft hinter „normalen“ Wohnanlagen zurückfällt.

Für den neu eingeführten differenzierten Belastungsschutz wurde eine bis dahin im Wohnungseigentumsrecht unbekannt Konstruktion geschaffen. Die zentrale Frage in der Beschlussfassung, bei der es bisher um die grundsätzliche Zustimmung oder Ablehnung ging, wurde verschoben auf die Ebene der Kosten- und Nutzenverteilung. Es entsteht hier allerdings ein unlogischer Zusammenhang zwischen Zustimmung oder Ablehnung einerseits und der Kostentragungspflicht andererseits. Siehe hierzu Abschnitt „Die Anwendung in der Praxis“ weiter unten.

Die nicht bauwillige Minderheit kann nicht mehr das Vorhaben an sich verhindern, sondern nur sicherstellen, dass sie dafür nicht zahlen muss. Da der Ablehnungsgrund häufig in der Kostentragungspflicht der Gemeinschaft (und damit jedes Einzelnen) lag, ist durch die neue Parallelität von Änderungswille, Nutzung und Kosten die stärkste Motivation für die Ablehnung entfallen.

Aber: dieses entstehende Sondernutzungsrecht der bauwilligen Mehrheit hat keinen dauerhaften Bestand. Die Minderheit kann jederzeit verlangen, doch noch an den Nutzungen teilzuhaben, allerdings gegen einen finanziellen Ausgleich (§ 21 Abs. 4 WEG). Es besteht folglich ein Zurückbehaltungsrecht der Mehrheit, bis die Lasten entsprechend verteilt sind.

Hinzunehmen hat die Minderheit die oftmals mit einer Baumaßnahme einhergehende faktische Umwidmung des Nutzungszwecks (z.B. die Schaffung eines Parkplatzes, wo bisher ein Rasen lag). Das allerdings ist keine Regelung der BV, sondern kann auch ohne Baumaßnahme erfolgen, nämlich durch einen Mehrheitsbeschluss, der bestimmte Nutzungsarten ausschließt (§ 19 Abs. 1 WEG).

Die Anwendung in der Praxis

Durch die abweichenden Regelungen zu dem Eigentum am Gemeinschaftseigentum (nämlich alle) und deren Nutzung sowie Kostentragung (nämlich nur die Änderungswilligen) entstehen logische Probleme in der Systematik solcher Beschlüsse.

Beispiel: Ein Eigentümer wünscht eine BV, die nur ihm nützt. Die anderen haben nichts dagegen einzuwenden, möchten aber nicht die Kosten tragen. Sie müssten zur Erreichung dieser Kostentragungsbefreiung also dagegen stimmen, denn sie wollen die Rechtsfolge erreichen, dass sie von den Kosten befreit sind. Sie erreichen aber die Rechtsfolge, dass der Beschluss abgelehnt wird, obwohl niemand Einwände hatte.

Aufzulösen wäre diese Situation entweder durch Enthaltungen derjenigen, die die BV nicht nutzen wollen. Die Wirkung der Enthaltung scheint im Gesetz nicht eindeutig geregelt, aber die Kostentragungspflicht trifft die „bauwillige Mehrheit“, also weder die ablehnenden noch die enthaltenden Eigentümer. Das bedarf aber ein Mitwirken aller anwesenden Versammlungsteilnehmer.

Die zweite Möglichkeit wäre die eines Beschlusses, der eine Kostentragungsvereinbarung einschließt. Da ein Beschluss aber nur das Innenverhältnis regelt und eine Kostentragungsvereinbarung einen Vertrag mit Außenwirkung darstellt (nämlich zwischen der WEG und dem betreffenden Eigentümer), handelte es sich hier nicht um einen reinen Beschluss, sondern um eine Mischform aus Beschluss und Vertrag.

Um letzteres auch rechtlich abzusichern, eröffnet § 16 Abs. 2 S.2 WEG nun eine Beschlusskompetenz für abweichende Kostenzuweisungen. Es entsteht hier eine die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung aufweichende gesetzliche Öffnungsklausel.

Derartige Beschlüsse waren früher nicht möglich, weil die alte Regelung die Wirkung solcher Beschlussfassungen auf den Einzelfall beschränkte und damit nicht allgemeingültig alle künftigen (und heute noch unbekannt) Folgekosten der Maßnahme bezog.

Dadurch hat das Gesetz implizit die Schaffung neuer Untergemeinschaften erzeugt. Für jede nicht durch die gesamte Gemeinschaft gewollte und veranlasste BV gibt es nun individuelle Gruppen, die bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums nutzen dürfen und dafür zahlen müssen. Das kann in

der Verwaltung hohen Aufwand erzeugen und führt zu komplexeren Abrechnungen.

Die Kosten- und Nutzungsfolgen können wir folgt zusammengefasst werden (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rz. 995):

	Kosten	Nutzen
Maßnahmen auf Verlangen eines Eigentümers - privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG) - Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung (§ 20 Abs. 3 WEG) - Maßnahmen, die freiwillig gestattet wurden (§ 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG)	nur der verlangende Eigentümer (§ 21 Abs. 1 S. 1 WEG)	nur der verlangende Eigentümer (§ 21 Abs. 1 S. 2 WEG)
Vernünftige Maßnahmen - die von einer großen Mehrheit getragen werden - die sich amortisieren	alle Eigentümer (§ 21 Abs. 2 S. 1 WEG)	alle Eigentümer (§ 21 Abs. 2 S. 2 WEG)
alle anderen Maßnahmen	nur die Eigentümer, die mit JA gestimmt haben (§ 21 Abs. 3 S. 1 WEG)	nur die Eigentümer, die mit JA gestimmt haben (§ 21 Abs. 3 S. 2 WEG)

Abgrenzung zum Sondereigentum

Das WEG definiert *BV* als „Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des *gemeinschaftlichen* Eigentums hinausgehen“ (§ 20 Abs. 1 WEG). Damit ist erstens auch die Grenze gesteckt, dass die Gemeinschaft nicht die Duldung der Nutzung von Sondereigentum „absegnen“ kann, so dass sich derartige Beschlüsse weiterhin nur auf Nutzung oder Veränderung am Gemeinschaftseigentum richten können.

Abgrenzung von Baulicher Veränderung und Erhaltungsmaßnahmen

Zweitens erfolgt die Abgrenzung zwischen *BV* (§ 20 WEG) und Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 WEG).

Letztere sind Maßnahmen, die die ordnungsmäßige Erhaltung des Gemeinschaftseigentum betreffen, während erstere darüber hinausgehen.

Für beide ist die Beschlusskompetenz für einen einfachen Mehrheitsbeschluss festgeschrieben. Verfolgt also die Gemeinschaft selbst ein Projekt im Interesse aller, muss zwischen beiden nicht unterschieden werden. Erst wenn der Einzelne einen Individualanspruch auf Durchführung verfolgt, ist zwischen beiden Vorhabenarten zu unterscheiden.

In den folgenden unregelten Fallgruppen der Erhaltung liegt keine *BV* im Sinne dieser Vorschriften vor:

- ordnungsgemäße Ersterstellung oder Ersterrichtung des gemeinschaftlichen Eigentums,
- Erfüllung zwingender öffentlich-rechtlicher Auflagen, auch nachträglicher Art (z.B. zweiter Rettungsweg)

Unklar ist die Behandlung der nun nicht mehr im Katalog befindlichen Maßnahmen zur Herstellung einer Mindestausstattung mit einer Fernsprecheinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers.

Ebenfalls nicht erfasst ist die modernisierende Instandhaltung, die sich aber aus der Pflicht zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Auflagen ergeben kann und dann durch den zweitgenannten Punkt der obigen Aufzählung erfasst wäre.

Was ist eine Bauliche Veränderung und was nicht?

Eine *BV* definiert den Soll-Zustand von Gemeinschaftseigentum neu (Rechtsakt), nicht aber deren bauliche Umsetzung (Realakt).

Folglich sind jede Erhaltungsmaßnahme, jede Ersterstellung und jede bauliche Umsetzung eines Beschlusses zur *BV* immer Realakte. Sie sind nicht Teil der Beschlussfassung zur *BV*.

Nicht jede bauliche Maßnahme ist eine *BV* im Sinne der Vorschrift des § 20 WEG. Der ursprüngliche Soll-Zustand ergibt sich nämlich aus der Teilungserklärung, insbesondere dem zugehörigen Aufteilungsplan und der Baugenehmigung (vgl. Staudinger/Lehmann-Richter, § 21 WEG Rz. 160 f).

Das ist beachtlich, denn die bisherige Bindung an Teilungserklärung und Aufteilungsplan wird nun erneut (siehe oben: abweichende Kostentragung) durchbrochen durch eine gesetzliche Öffnungsklausel (§ 20 Abs. 1 WEG). Ohne diese wären Beschlüsse zur *BV* nichtig, denn sie würden rechtswidrig gegen die bindende Teilungserklärung verstoßen.

Der Soll-Zustand des Gemeinschaftseigentums ist also nicht mehrheitsfest. Das Vertrauen des einzelnen Eigentümers, dass das Gemeinschaftseigentum unverändert bleibt, wird nicht geschützt und tritt (bis zur Grenze des § 20 Abs. 4 WEG) hinter das Interesse der Mehrheit zurück.

Entsprechend ist nicht jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums eine *BV*. Zum Beispiel ist die Entfernung eines Bauteils nur dann eine *BV*, wenn dieses in den vorgenannten Unterlagen als Soll-Zustand definiert wurde. Folglich ist (1) auch der Rückbau einer *BV* eine solche und (2) die nachträgliche Legitimierung eines „Schwarzbaus“, denn dadurch wird der Soll-Zustand an den Ist-Zustand angepasst.

Beispiel: Die den Soll-Zustand definierenden Unterlagen sehen keine Überdachung des Eingangs vor. Trotzdem wurde irgendwann in der Vergangenheit eine solche Überdachung geschaffen. Deren Entfernung ist keine *BV*.

Auch der Nicht-Bau kann eine *BV* sein, wenn beschlossen wird, dass ein nach dem bisherigen Soll-Zustand vorgesehenes Bauteil, welches nicht gebaut wurde, auch künftig nicht mehr gebaut werden soll.