

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [398]

Genehmigung bereits umgesetzter baulicher Veränderungen

Wenn nach einer Gemeinschaftsordnung (vor 2007) bauliche Veränderungen und Aufwendungen einer Mehrheit von 3/4 aller vorhandenen Stimmen bedürfen, hat diese Vereinbarung mit Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 gemäß § 47 WEG ihre Wirksamkeit verloren.

Die damals gültigen gesetzlichen Regelungen zu baulichen Veränderungen (§ 22 WEG a.F.) sollten hierdurch abgesenkt und erleichtert werden; der § 20 WEG n.F. ist dagegen noch milder, da danach bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit beschlossen bzw. genehmigt werden können.

Das Zumauern des Fensters ohne eine Baugenehmigung und die neue Optik des Objekts stellen keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage oder eine unbillige Benachteiligung der sich gestört fühlenden Nachbarin/Miteigentümerin dar.

AG München, Urteil vom 13.10.2022 – 1293 C 365/22

Der Fall:

Ohne einen Beschluss der Wohnungseigentümer und ohne eine Statik oder Baugenehmigung vorzulegen, ließen die Eigentümer der Wohnung Nr.2 Mitte Januar 2021 im räumlichen Bereich ihrer Sondereigentumseinheit ein Außenfenster ausbauen, die Öffnung zumauern und verputzen. Ferner ließen sie innerhalb ihrer Sondereigentumseinheit einen Durchbruch durch die im Gemeinschaftseigentum stehende Decke und den Fußboden vergrößern. In der Eigentümerversammlung vom 20.12.2021 wurde folgender Beschluss gefasst: „Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die durchgeführten Umbaumaßnahmen der Wohnungseigentümer im

Bereich ihrer Wohnung (Änderung des Deckenausschnitts vom EG zum UG, Verschieben eines Fensters in der Außenwand nach Süden und Erneuerung weiterer Fenster in dieser Wand) werden genehmigt.“

Das Problem:

Kann ein „Schwarzbau“ durch spätere Genehmigung qua einfachen Mehrheitsbeschlusses genehmigt werden?

Falls ja: Entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn kein Individualanspruch auf diese Genehmigung bestand?

Die Entscheidung des Gerichts:

Gemäß § 20 Abs. 1 Alt. 2 WEG können Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen) einem Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss gestattet werden. Dass die genehmigten Maßnahmen einen für sie nicht hinnehmbaren Nachteil mit sich bringen, zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage geführt hätten oder die Klägerin ohne ihr Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, also die Veränderungssperre des § 20 Abs. 4 WEG nicht beachtet worden wäre, wurde nicht gerügt.

Hinzunehmen sind vom Gericht alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlermessens.

Hier war das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert. Die Eigentümer waren auch nicht dazu verpflichtet, sämtliche vorgenommenen

Baumaßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, rückgängig zu machen und das Gebäude insofern in den Zustand zu versetzen, wie er vor Durchführung der Maßnahmen bestanden hat.

Praxis-Tipp:

Eine Gestattung kann stets nachgeholt werden (siehe nur Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 18, Rz. 50).

Dies gilt selbst dann, wenn bereits ein gerichtliches Urteil gerichtet auf Beseitigung der baulichen Maßnahme rechtskräftig geworden ist (anders zu Unrecht LG Saarbrücken, Urteil vom 2.12.2022, 5 S 3/22, IMR 2023, 151).

Es genügt immer ein einfacher Mehrheitsbeschluss, wenn keine fortgeltende Altvereinbarung mit „Versteinerungswillen“ anderes verbindlich regelt. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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