

Rundschreiben 01/2021

Thema: WEG-Reform – bauliche Veränderungen / WEG-Recht

1. Einleitung

Die WEG Reform ist seit 01.12.2020 unter Dach und Fach. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz bringt zahlreiche Veränderungen mit sich, insbesondere auch bei baulichen Veränderungen.

2. Überblick über die Neuregelungen zu baulichen Veränderungen

Bauliche Veränderungen umfassen sämtliche Maßnahmen, die über solche der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen.

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum sind künftig mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es – wie bisher – auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigter Eigentümer ankommt. Nur noch wenn eine bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einen Eigentümer unbillig benachteiligt, bedarf es der Zustimmung aller bzw. des betroffenen Wohnungseigentümers. In welchen Fällen diese Voraussetzungen erfüllt sind, werden die Gerichte zu klären haben.

Neu ist auch, dass die Eigentümer zukünftig in bestimmten Fällen einen Anspruch auf die Gestattung bestimmter baulicher Veränderungen haben. Im Gesetz namentlich aufgeführt sind bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Allerdings bedarf es auch hier vor der Durchführung dieser baulichen Veränderungen eines Beschlusses in der Eigentümerversammlung. Wird der Beschluss nicht gefasst, muss der Anspruch gerichtlich eingefordert werden.

Ist die Durchführung einer baulichen Maßnahme beschlossen, stellt sich im Weiteren stets die Frage nach der Kostenverteilung. Auch hierzu gibt es neue Regelungen. Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebührt dann auch die Nutzung. Im Übrigen haben prinzipiell diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. In diesem Fall steht die Nutzung nur denjenigen zu, die zugestimmt und auch die Kosten getragen haben.

Jedoch haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist. Die Kostentragung durch sämtliche Eigentümer soll aber wiederum dann nicht gelten, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Einzelne Eigentümer sollen so vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden. Eine Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer ist

weiterhin dann vorgesehen, wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Was unter angemessener Zeitraum zu verstehen ist, ist gesetzlich nicht festgeschrieben. Nach der Gesetzesbegründung lässt sich der von der Rechtsprechung entwickelte Zehnjahreszeitraum nicht statisch übertragen, sondern kann je nach der konkreten Maßnahme auch überschritten werden. In diesen den Fällen, in denen alle Eigentümer die Kosten zu tragen haben, sind alle Eigentümer nutzungsberechtigt.

In Fällen, in denen die Nutzung nur dem Begehrenden oder den Zustimmenden zusteht, hat der Nichtnutzungsberechtigte einen Anspruch auf Beschluss, gegen Kostenbeteiligung nachträglich in die Nutzung einbezogen zu werden, z.B. bei Meinungsumschwung oder Eigentümerwechsel.

Zu beachten ist bei diesen gesetzlichen Neuerungen allerdings stets, dass sich aus alten Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen noch eine andere Rechtslage ergeben kann. Laut gesetzlicher Vorgabe müssen Altvereinbarungen u.U. ausgelegt werden.