

# Bauliche Veränderungen in der WEG

Rechtsanwalt Bernd Fritz

# Katalog der baulichen Maßnahmen

- 1) Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung  
§ 21 Abs.5 Nr. 2
- 2) Maßnahmen der modernisierenden Instandhaltung  
§ 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG
- 3) Bauliche Veränderung zur Modernisierung  
§ 22 Abs. 2 WEG
- 4) Bauliche Veränderung  
§ 22 Abs. 1 WEG

# Bauliche Veränderung § 22 Abs. 1 WEG

## § 22 Abs. 1

Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

## **§ 23 Wohnungseigentümersammlung**

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn **alle** Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.

# Definition bauliche Veränderung

Ist alles, was keine

1) Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung

§ 21 Abs.5 Nr. 2

2) Maßnahme der modernisierenden Instandhaltung

§ 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

3) Maßnahme der Modernisierung

§ 22 Abs. 2

ist.

# Warum ist die Unterscheidung wichtig ?

- 1) Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung § 21 Abs.5 Nr. 2 = einfache Mehrheit
- 2) Maßnahme der modernisierenden Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 = einfache Mehrheit
- 3) Bauliche Veränderung zur Modernisierung § 22 Abs. 2 = doppelt qualifizierte Mehrheit ( $\frac{3}{4} + \frac{1}{2}$ )
- 4) Bauliche Veränderung § 22 Abs. 1 = einstimmig

# Instandhaltung und Instandsetzung

Instandsetzung in Instandhaltung § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

Ist die Erhaltung oder Wiederherstellung des bestehenden Zustandes.

(BGH 14.12.2012, V ZR 224/11)

Also Reparaturen, die den bestehenden Zustand weder erheblich optisch noch technisch verändern.

Modernisierende Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

Eine Maßnahme ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung darf über die Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustandes hinausgehen, wenn die Neuerung eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Kosten-Nutzen Analyse. Wenn sich die Maßnahme innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren amortisiert, dann halten sich die Maßnahmen noch im Rahmen einer modernisierenden Instandhaltung. (Bay OLG, FGPrax, 2005, 108)

Modernisierende Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

Muss eine Maßnahme wegen einer behördlichen Auflage oder einer gesetzlichen Bestimmung durchgeführt werden muss, liegt keine bauliche Veränderung vor.

Die Maßnahme ist dann eine Maßnahme **ordnungsgemäßer Verwaltung**.

Als Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme kann diese Arbeiten **mit einfacher Mehrheit beschlossen** und von jedem einzelnen Wohnungseigentümer verlangt werden. Öffentlich-rechtliche Vorschriften bestimmen den Mindeststandard, der Risiken für die anderen Bewohner ausschließt (OLG Köln ZMR 2005, 405).



## Modernisierende Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

- Davon abgesehen sind nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG nur solche Maßnahmen von Bedeutung, durch die einem oder mehreren Wohnungseigentümern größere Nachteile zugemutet werden als den anderen; unbillig sind sie, wenn sie zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führen (Spielbauer/Then, WEG, § 22 Rn. 22). BGH 08.02.2011, V ZR 82/10
- Hier Wiederinbetriebnahme eines Schornsteinzuges für Holzeinzelöfen

Modernisierende Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

- Die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung beinhaltet gleichzeitig, dass die beschlossene Maßnahme den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, für die es einer qualifizierten Mehrheit des § 22 Abs.2 WEG nicht bedurfte.

AG Hannover, Urteil vom 18.9.2009, 481 C 7986/09, ZMR 2010, 23

## Modernisierende Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

- Eine Instandsetzung ist modernisierend, wenn sie im Interesse der Werterhaltung des Wohnungseigentums und der Gewährleistung eines zeitgemäßen technischen Standards, zwischenzeitlich eingetretene technische Entwicklungen berücksichtigt und nicht nur den Ursprungszustand, sondern einen besseren Zustand herstellt.
- Bsp: Austausch einer reparaturbedürftigen Heizungsanlage (BGH v. 8.7.2011, V ZR 176/10, ZMR 2011, 971)

# Bauliche Veränderung zur Modernisierung

das mit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 2 WEG verfolgte gesetzgeberische Anliegen darin besteht, den Wohnungseigentümern – unabhängig von dem Bestehen eines Reparaturbedarfs – die Befugnis einzuräumen, mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung durch Anpassung der Wohnungsanlage an die „Erfordernisse der Zeit“ entgegenzuwirken (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 29 f.). Deshalb genügt es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert der Sache nachhaltig zu erhöhen (BT-Drucks., aaO,

Modernisierende Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,

Modernisierende Instandhaltung § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2

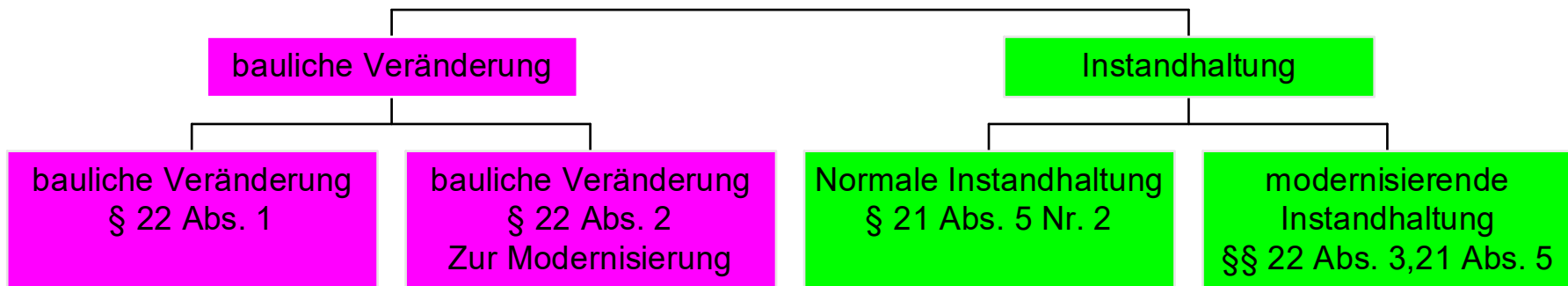
5. durch die die **allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert** werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

# Definition „bauliche Veränderung“

Als bauliche Veränderung wird jede über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in seiner bestehenden Form, und zwar nicht nur von Bauwerken, sondern auch von unbebauten Grundstücksteilen, angesehen (BayObLG, Beschluss v. 27.3.1986, 2Z BR 109/85, NJW 1986, 954f.). Also jede Umgestaltung die von dem bestehenden Zustand oder dem Teilungsplan abweicht.

# Übersicht

## bauliche Maßnahmen





# Beispiele

- Bauliche Veränderung bejaht für den Fall einer Umwandlung einer Grünfläche in einen Abstellplatz für Pkw (OLG Stuttgart, NJW 1961, 1359; BayObLG, WE 1991, 290)
- Ebenfalls bauliche Veränderung bejaht für Umgestaltung eines Abstellplatzes in Garagen (BayObLG, DWEigt 1984, 125; OLG Zweibrücken, DWE 1986, 26)
- Bauliche Veränderung dagegen verneint bei Änderung der Parkordnung (OLG Köln, WEM 1978, 122)

# Beispiele

Das Anbringen von Außenrollladen ist eine bauliche  
Veränderung

(vgl. BayObLG, WE 1992, 138; OLG Düsseldorf,  
Beschluss v. 10.7.1995, 3 Wx 99/95, WE 1996, 32).

# Beispiele

- Der Anbau eines Balkons  
(BayObLG, Beschluss v. 10.3.1994, 2Z BR 125/93, WE 1995, 64),
- Anbau einer Balkontreppe  
(OLG Karlsruhe, Beschluss v. 12.10.1998, 11 Wx 49/98, NZM 1999, 36),
- die Verglasung eines Balkons oder einer Loggia  
(BayObLG, Entscheidung v. 4.11.1993, 2Z BR 89/93, NJW 1995, 202; OLG Düsseldorf, Entscheidung v. 20.1.1995, 3 Wx 483/94, WE 1995, 217; OLG Frankfurt/M., Entscheidung v. 19.4.1994, 20 W 30/94, ZMR 1994, 381)

# Beispiele

- Sofern der Ausbau des Dachgeschosses nicht bereits in der Teilungserklärung vorgesehen ist, führt dieser zu Eingriffen in die bauliche Substanz des Gebäudes, sodass eine bauliche Veränderung vorliegt (BayObLG, Entscheidung v. 4.10.1990, BReg 2 Z 91/90, NJW-RR 1991, 140; BayObLG, Entscheidung v. 3.12.1992, 2Z BR 104/92, NJW-RR 1993, 336).
- Auch der Einbau eines WC in einen Dachraum ist eine bauliche Veränderung, ebenso wurde der Einbau einer Treppe vom Speicherraum zu der darunter liegenden Wohnung als bauliche Veränderung angesehen (BayObLG, WE 1994, 126).

# Beispiele

Der nachträgliche Einbau eines Dachfensters, die Vergrößerung und Umgestaltung von Giebelfenstern und der Umbau einer Dachluke zu einem Dachflächenfenster sind bauliche Veränderungen

(vgl. OLG Karlsruhe, Entscheidung v. 14.1.1985, 11 W 102/84, ZMR 1985, 209; BayObLG, Rpfleger 1983, 14; BGH, Entscheidung v. 19.12.1991, V ZB 27/90, NJW 1992, 978).

# Beispiele

- Die Umwandlung von Dachflächen in eine Dachterrasse ist als bauliche Veränderung anzusehen (OLG Hamburg, Entscheidung v. 21.12.1984, 2 W 16/84, MDR 1985, 501; OLG Köln, Entscheidung v. 22.1.1997, 16 Wx 238/96, WE 1997, 430).
- Dasselbe gilt für die Errichtung eines Wintergartens oder einer Blockhütte auf der Dachterrasse (BayObLG, Entscheidung v. 9.3.1995, 2Z BR 16/95, WuM 1995, 504).

# Beispiele

- Bauliche Veränderung bejaht bei einem Deckendurchbruch zur Verbindung zweier Wohnungen (BayObLG, Entscheidung v. 29.10.1991, BReg 2 Z 130/91, NJW-RR 1992, 272) oder bei der Verbindung einer Dachgeschosswohnung mit dem darüber liegenden Speicherraum (BayObLG, Entscheidung v. 8.7.1993, 2Z BR 51/93, ZMR 1993, 476).

# Beispiele

Der erstmalige Einbau einer Enthärtungsanlage für das Trinkwasser (Kaltwasserstrang)

ist eine bauliche Veränderung (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 19.1.1984, BReg 2 Z 17/83, MDR 1984, 406).



# Beispiele

Die Installation eines Fahrradständers kann eine bauliche Veränderung sein, wenn sie an einer störenden Stelle, etwa im Eingangsbereich der Wohnanlage erfolgt (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 18.7.1991, BReg 2 Z 64/91, DWE 1991, 142); keine bauliche Veränderung, wenn der Fahrradständer an einer nicht störenden Stelle angebracht wird

(BayObLG, Entscheidung v. 5.4.1990, BReg 2 Z 24/90, WuM 1990, 612).

# Beispiele

- Das Verputzen der Fassade aus Sichtbeton stellt eine bauliche Veränderung dar

(BayObLG, Entscheidung v. 16.3.1988, BReg 2 Z 149/87, NJW-RR 1988, 1169).

- Ist ein nachträglicher Farbanstrich der Fassade notwendig, um ein vollständiges Abschlagen des Putzes zu vermeiden, dann handelt es sich um eine Maßnahme der Instandsetzung (vgl. KG, Entscheidung v. 24.5.1993, 24 W 3698/92, NJW-RR 1993, 1104).

- Der Anstrich von in die Hausfassade integrierten Garagentoren mit der Farbe blau kann mehrheitlich beschlossen werden und stellt keine bauliche Veränderung dar (so Landgericht Bonn, Beschluss v. 26.7.2001, NJW-RR 2002, 442).

# Beispiele

Der Austausch einfach verglaster Fenster durch Thermopanfenster wie auch der Austausch von Holzfenstern gegen moderne Kunststofffenster stellt in der Regel keine bauliche Veränderung dar, sondern eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung (vgl. OLG Oldenburg, Entscheidung v. 5.11.1987, 5 W 61/87, ZMR1988, 185; BayObLG, Entscheidung v. 7.11.1990, BReg 2 Z 118/90, WuM 1991, 56).

# Beispiele

Eine bauliche Veränderung ist aber zu bejahen, wenn der Austausch der Fenster im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung noch nicht erforderlich war (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 24.3.1994, 2Z BR 12/94, WE 1995, 125). Das Zumauern eines Fensters, die Vergrößerung und Veränderung von Fenstern oder der Umbau eines Fensters zu einer Tür stellen alles bauliche Veränderungen dar.

# Beispiele

Die Installation einer Amateurfunkantenne auf dem Dach des Gebäudes ist eine bauliche Veränderung  
(vgl. BayObLG, Entscheidung v. 23.5.1996, 2Z BR 19/96, NJW-RR 1996, 1358).

# Beispiele

Ebenso ist eine bauliche Veränderung die Beseitigung bestehender Garagen, das Anbringen eines verschließbaren Tores an einer offenen Garage (BayObLG, Entscheidung v. 22.5.1998, 2Z BR 38/98, NZM 1999, 282) sowie das Betonieren der Garagenzufahrt (OLG Celle, MDR 1968, 48).

# Beispiele

Ebenfalls sind das Aufstellen einzelner Spielgeräte oder Bänke ohne feste Verbindung mit dem Boden nicht als bauliche Veränderung anzusehen

(vgl. OLG Saarbrücken, Entscheidung v. 24.10.1989, 5 W 187/89, NJW-RR 1990, 24; BayObLG, Entscheidung v. 3.7.1991, BReg 2 Z 29/91, NJW-RR 1991, 1362; OLG Karlsruhe, Entscheidung v. 22.9.1993, 6 U 49/93, DWE 1994, 43; OLG Saarbrücken, Entscheidung v. 10.10.1997, 5 W 60/97, WE 1998, 69).

# Beispiele

Dagegen stellt die Veränderung der vorhandenen gärtnerischen Gestaltung eine bauliche Veränderung dar, soweit sie über die übliche Gartenpflege hinaus geht (vgl. OLG Hamm, Entscheidung v. 24.3.1997, 15 W 314/96, WE 1997, 387).

So z. B. bei einer radikalen Beseitigung der vorhandenen Bepflanzung (vgl. OLG Hamm, WE 1997, 387).



# Beispiele

Das Errichten eines Gartenhäuschens ist stets eine bauliche Veränderung, auch bei

bestehendem **Sondernutzungsrecht** des errichtenden Eigentümers

(BayObLG, Entscheidung v. 17.12.1987, BReg 2 Z 84/87, NJW-RR 1988, 591; OLG Oldenburg, Entscheidung v. 11.3.1997, 5 W 18/97, WuM 1997, 391; BayObLG, Entscheidung v. 26.7.2001, 2Z BR 73/01, NJW-RR 2002, 445).

# Beispiele

Der nachträgliche Einbau einer Gegensprechanlage stellt eine bauliche Veränderung dar und bedarf der Zustimmung aller Eigentümer (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 10.2.1998, 2Z BR 129/97, WE 1998, 402; AG Bremen, Entscheidung v. 28.5.1985, 111a WEG 10/85, DWE 1985, 128).

# Beispiele

Die Errichtung eines Grillplatzes ist als bauliche  
Veränderung anzusehen

(vgl. Bärmann/Pick/Merle, 8. Aufl., Rn. 58 zu § 22 WEG).

# Beispiele

Allerdings kann die Umstellung der Heizung von Öl auf Gas als modernisierende Instandsetzungsmaßnahme anzusehen sein, wenn die Erneuerung der Heizungsanlage ohnehin erforderlich ist (vgl. KG, Entscheidung v. 27.6.1994, 24 W 7640/93, NJW-RR 1994, 1358).

# Beispiele

Eine bauliche Veränderung wurde ebenfalls bejaht für die Umstellung einer Ölzentralheizung auf Fernwärme unter der Voraussetzung, dass eine sofortige Erneuerung der Heizung nicht erforderlich war (OLG Düsseldorf, Entscheidung v. 8.10.1997, 3 Wx 352/97, WE 1998, 188), die Umrüstung von auf im Sondereigentum stehenden Nachtstromspeicheröfen auf eine Gemeinschaftsheizungsanlage (OLG Hamm, Entscheidung v. 26.5.1994, 5 U 220/93, NJW-RR 1995, 909), auch der Einbau einer Gasetagenheizung kann eine bauliche Veränderung sein (OLG Frankfurt, Entscheidung v. 25.8.1992, 20 W 230/91, NJW-RR 1992, 1494).

# Beispiele

Die Umrüstung einer funktionsfähigen Gemeinschaftsantenne auf Breitbandkabelanschluss (Kabelfernsehen) stellt eine bauliche Veränderung dar und kann nur einstimmig durch alle Wohnungseigentümer beschlossen werden (vgl. OLG Karlsruhe, Entscheidung v. 28.6.1989, 4 W 127/88, NJW-RR 1989, 1041; BayObLG, Entscheidung v. 11.10.1991, BReg 2 Z 43/91, NJW-RR 1992, 664; OLG Hamm, Entscheidung v. 9.10.1997, 15 W 245/97, WE 1998, 111). Ist allerdings die vorhandene Antennenanlage reparaturbedürftig oder überaltert, kann der Anschluss an das Kabelnetz, wenn er wirtschaftlich sinnvoll ist, gem. **§ 21 Abs. 3 Nr. 5 WEG** mehrheitlich beschlossen werden.

# Beispiele

Der Anschluss eines Kamins oder Kaminofens an einen gemeinschaftlichen Schornstein ist eine bauliche Veränderung (BayObLG, Beschluss v. 7.8.1997, 2Z BR 62/97, WE 1998, 154). Auch der nachträgliche Einbau eines Kamins in eine Dachgeschosswohnung ist als bauliche Veränderung angesehen worden (LG Hamburg, Entscheidung v. 13.1.1986, DWE 3/86, 88).

# Beispiele

Die Anlegung eines Kinderspielplatzes gilt als bauliche  
Veränderung (LG Mannheim,

Entscheidung v. 26.7.1974, 4 T 35/73, ZMR 1976, 51



# Beispiele

Die nachträgliche Installation einer Leuchtreklame an einer Außenwand stellt eine bauliche Veränderung dar (OLG Hamm, Entscheidung v. 15.2.1980, 15 W 131/79, OLGZ 1980, 274).

# Beispiele

Die Errichtung einer kniehohen Beeteinfassungsmauer ist als bauliche Veränderung zu qualifizieren

(KG, Entscheidung v. 10.1.1994, 24 W 3851/93, WE 1994, 336).

# Beispiele

Die Einrichtung eines Abstellplatzes für Mülltonnen sowie die Verlegung von Müllboxen sind bauliche Veränderungen (OLG Hamburg, Entscheidung v. 27.7.1976, 2 W 34/76, MDR 1977, 230;

a. A. hierzu LG Bremen, Entscheidung v. 5.6.1997, 2 T 553/96, WuM 1997, 389).

# Beispiele

Die Anbringung einer Parabolantenne bedarf in der Regel der Zustimmung aller Wohnungseigentümer (OLG Hamm, Entscheidung v. 4.12.1992, 15 W 324/92, NJW 1993, 1276; BVerfG, Entscheidung v. 10.3.1993, 1 BvR 1192/92, NJW 1993, 1252).

# Beispiele

Ausnahmsweise kann sich für die Gemeinschaft eine Duldungspflicht hinsichtlich einer Antenne ergeben, wenn beispielsweise ein Eigentümer Ausländer ist und über die Parabolantenne Heimatsender empfangen möchte (vgl. OLG Düsseldorf, Entscheidung v. 2.12.1992, 3 Wx 159/92, NJW 1993, 1274; BVerfG, Entscheidung v. 10.3.1993, 1 BvR 1192/92, NJW 1993, 1252).

# Beispiele

Die Schaffung einer neuen Parkfläche ist als bauliche Veränderung anzusehen. Dagegen stellen bloße Parkplatzregelungen, wie auch das Anbringen von Farbmarkierungen auf einem Parkplatz keine baulichen Veränderungen dar (vgl. BayObLG, WEZ 1988, 52; OLG Frankfurt, Entscheidung v. 13.5.1992, 20 W 226/91, NJW-RR 1993, 86).

# Beispiele

Das Errichten einer Pergola sowie deren nachträgliches Überdachen sind bauliche Veränderungen

(BayObLG, Entscheidung v. 6.7.1989, BReg 2 Z 111/88, GE 1990, 155)

# Beispiele

Das Aufstellen von Pflanztrögen, die nicht fest mit dem Boden verbunden sind, stellt keine bauliche Veränderung dar

(BayObLG, Entscheidung v. 23.9.1991, BReg 2 Z 65/91, WE 1992, 42).



# Beispiele

Das Anbringen von Rollläden an Fenstern oder Balkontüren ist eine bauliche Veränderung

(OLG Düsseldorf, Entscheidung v. 10.7.1995, 3 Wx 99/95, WE 1996, 32; BayObLG, Entscheidung v. 14.3.1991, BReg 2 Z 168/90, WE 1991, 155).

# Beispiele

Das Anbringen von Solarzellen ist eine bauliche  
Veränderung

(vgl. BayObLG, Entscheidung v. 15.10.1992, 2Z BR  
75/92, WE 1994, 77).

# Beispiele

Der Einbau einer Treppe vom Speicherraum zu der darunter liegenden Wohnung ist eine bauliche Veränderung (BayObLG, Entscheidung v. 2.9.1993, 2Z BR 73/93, WE 1994, 126).

# Beispiele

Die Anlage einer Terrasse, die Erweiterung eines Plattenbelags sowie auch die Vergrößerung einer Terrasse sind bauliche Veränderungen (vgl. BayObLG, Entscheidung

v. 25.11.1997, 2Z BR 99/97, WE 1998, 392; BayObLG, Entscheidung v. 3.11.1994, 2Z BR 58/94, NJW-RR 1995, 395).

Ebenfalls stellt die Rundumverglasung einer Terrasse eine bauliche Veränderung dar

(BayObLG, Entscheidung v. 16.4.1998, 2Z BR 61/98, WE 1999, 29).

# Beispiele

Der Einbau einer Tür anstelle eines Fensters, sowie das Auswechseln der Wohnungstür sind bauliche Veränderungen (BayObLG, Entscheidung v. 23.7.1987, BReg 2 Z 53/87, WuM 1988, 99; OLG Düsseldorf, Entscheidung v. 2.11.1998, 3 Wx 364/98, NZM 1999, 264).

# Beispiele

Durchbrüche durch eine Außenwand oder eine andere tragende oder nichttragende Wand sind als bauliche Veränderungen anzusehen (BayObLG, Entscheidung v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94,

NJW-RR 1995, 649; OLG Köln, Entscheidung v. 8.2.1995, 16 Wx 187/94, WE 1995, 221).

# Beispiele

Das Verlegen eines Wäschetrockenplatzes durch  
Umsetzen und Einbetonieren von  
Wäschestangen ist eine bauliche Veränderung (BayObLG,  
Entscheidung v. 6.2.1987, BReg 2 Z  
129/86, WE 1987, 56).

# Beispiele

Eine auf einem Balkon fest angebrachte  
Wäschetrockenstange muss eventuell geduldet  
werden, da das Erscheinungsbild des Balkons nur  
unwesentlich verändert wird (so OLG  
Stuttgart, Entscheidung v. 2.11.1981, DWE 1981, 125).



# Beispiele

Das Anbringen eines Werbeschildes an der Außenwand eines Gebäudes stellt eine bauliche Veränderung dar (KG, NJW-RR 1995, 333).

# Beispiele

Der Anbau eines Wintergartens ist eine bauliche Veränderung (BayObLG, Entscheidung v.

5.11.1993, 2Z BR 83/93, WuM 1993, 759; OLG Düsseldorf, Entscheidung v. 2.9.1992, 3 Wx 175/92, DWE 1994, 42).

# Beispiele

Die Errichtung eines Zauns ist grundsätzlich als bauliche Veränderung anzusehen

(BayObLG, Entscheidung v. 6.2.1991, BReg 2 Z 171/90, WE 1991, 126; für das Anbringen eines hölzernen

Flechtzauns BayObLG, Entscheidung v. 26.7.2001, 2Z BR 73/01, NJW-RR 2002, 445).

# Beispiele

Die Errichtung einer Videoüberwachungsanlage (z.B. Klingelanlage ) ist bauliche Veränderung OLG Köln, ZMR 2008, 559

Aber anderer Ansicht KG Berlin, NZM 2002, 702;

# Beispiele

Beschließt eine Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich zur Vermeidung weiterer Feuchtigkeitsschäden die Dämmung der kompletten Hausfassade, so handelt es sich um eine modernisierende Instandsetzung und damit um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 21 Abs.4 , Abs.5 Nr.2 WEG a.F. und nicht um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs.1 WEG.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 15.11.2010, 20 W 138/08, NZM 2011, 37

# Beispiele

Ist eine **erhebliche optische Veränderung** der Wohnungseigentumsanlage weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, bedarf sie als nachteilige bauliche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Es sollen Maßnahmen der hier in Rede stehenden Art nur einstimmig beschlossen werden können

BGH, Urteil vom 14.12.2012, V ZR 224/11, ZMR 2013, 292

# Nachteil und Zustimmung

## § 22 Abs. 1

Bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

# Nachteil und Zustimmung

## § 23 Wohnungseigentümerversammlung

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß schriftlich erklären.



# Unbilliger Nachteil nach § 14 Nr. 1 WEG

- Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es – anders als bei § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG – nicht schon, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann (so zu § 14 Nr. 1 WEG Senat, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246). Vor dem Hintergrund der von dem Gesetzgeber angestrebten Erweiterung des Gestaltungsspielraums der Wohnungseigentümer ist vielmehr von einer Ausweitung dessen auszugehen, was ein – zumal mit qualifizierter Mehrheit überstimmter – Wohnungseigentümer hinzunehmen hat (vgl. nur Timme/Elzer, aaO, § 22 Rn. 229 f. mwN). Dabei liegt es auf der Hand, dass Umstände, die zwangsläufig mit der Modernisierung verbunden sind, für sich alleine nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen können (Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 339; vgl. auch BT-Drucks. 16/887 S. 29 f.). Unbillig sein können nur darüber hinausgehende Nachteile, die bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen von einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen. - BGH 08.02.2011, V ZR 82/10

# Nachteil und Zustimmung

Ganz herrschende Meinung ist hier, dass eine derartige Zustimmung nicht im Wege eines Beschlusses erfolgen muss, sondern außerhalb einer Eigentümerversammlung auch mündlich erfolgen kann  
(BayObLG, Beschluss v. 28.3.2001, 2Z BR 1/01).

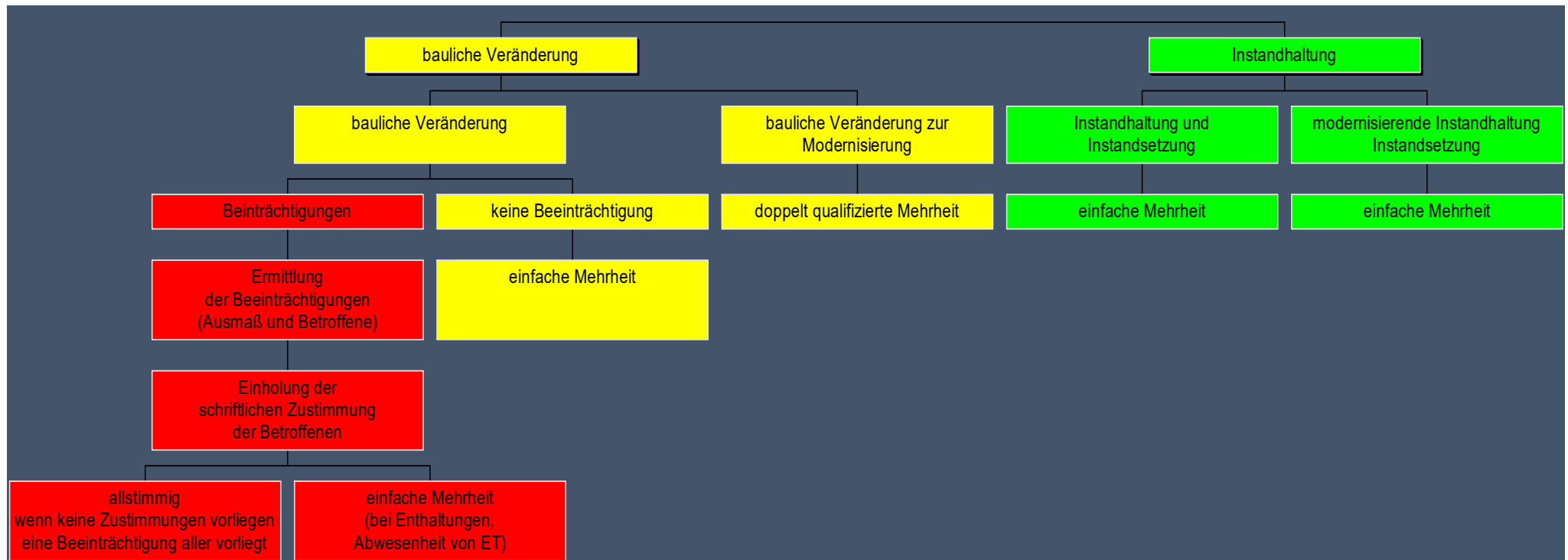
# Nachteil und Zustimmung

Bei der baulichen Veränderung besteht Beschlusskompetenz bei einfacher Mehrheit (sog. Zitterbeschluss), grds. müssen aber alle Beeinträchtigten im Sinne des § 14 WEG zustimmen, um den Beschluss anfechtungssicher zu machen.

# Nachteil und Zustimmung

1. Ermittlung von Beeinträchtigungen
2. Ermittlung der Betroffenen
3. Einholung der schriftlichen Zustimmung der Betroffenen
4. Beschlussfassung namentlich !!!

# Zusammenfassung



# Der Zitterbeschluss

Ein Eigentümerbeschluss, der bauliche Veränderungen zum Gegenstand hat, ist nicht wegen absoluter Unzuständigkeit der Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung nichtig

(BayObLG, Beschluss v. 15.1.2004, 2Z BR 227/03). Zwar kann eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die über eine ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgeht, grundsätzlich nicht mit Mehrheit der Stimmen von den Wohnungseigentümern beschlossen werden. Selbst wenn aber die beschlossene bauliche Veränderung einzelne Wohnungseigentümer über das hinnehmbare Maß hinaus beeinträchtigen würde, läge zwar ein Verstoß gegen das Gesetz vor, aber kein nichtiger Eigentümerbeschluss. Ein Verstoß gegen die hier maßgebliche Bestimmung des **§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG** macht den Eigentümerbeschluss zwar rechtswidrig, aber nicht nichtig.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit