

In der Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft kann eine umfassende Zustimmung zu baulichen Veränderungen erklärt werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Hamburg (LG Hamburg) vom 03.07.2019, 318 S 47/18

I.

Soll in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eine bauliche Maßnahme durchgeführt werden, ist es wichtig, ob es sich um eine bauliche Veränderung, modernisierende Instandsetzung oder eine Instandsetzung bzw. Instandhaltung handelt. Jede dieser Maßnahmen unterliegt anderen rechtlichen Voraussetzungen, insbesondere welche Mehrheiten erreicht werden müssen. Den höchsten Anforderungen unterliegt die bauliche Veränderung, hier sind bauliche Maßnahmen nur zulässig, wenn jeder Wohnungseigentümer zugestimmt hat, dessen Rechte durch die Maßnahmen mehr als nur unerheblich betroffen wäre. Die Entscheidung des LG Hamburg zeigt aber, dass diese Zustimmung auch bereits in der Teilungserklärung erklärt werden kann.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder in einer WEG. Die Beklagten möchten auf einem Grundstücksteil der WEG, für welches sie ein Sondernutzungsrecht haben, ein Einfamilienhaus errichten und haben eine Baugenehmigung erlangt. Die Kläger verlangen mit der vorliegenden Klage von der Beklagten dies zu unterlassen. In der Teilungserklärung ist unter anderem vorgesehen, dass jeder Sondereigentümer berechtigt ist, an seinem Sondereigentum und an den seinen Sondernutzungsrechten unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderung vorzunehmen und auf dem Grundstück Bauwerke zu errichten.

Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das LG Hamburg haben die Klage abgewiesen. Zwar sei die Errichtung eines Einfamilienhauses als bauliche Veränderung einzustufen und hierfür hätte auch die Zustimmung der Kläger vorliegen müssen. Allerdings sei in der Teilungserklärung die Zustimmung bereits erteilt worden, sodass keine zusätzliche Zustimmung notwendig sei.

III.

1.

Im Laufe der Zeit kann innerhalb der WEG der Wunsch entstehen, eine bauliche Maßnahme vorzunehmen. Ein Wohnungseigentümer kann sein Sondereigentum mit einer Terrasse aufwerten wollen oder die Heizungsanlage muss durch eine modernere Anlage ersetzt werden. Bei solchen baulichen Maßnahmen ist zunächst die Frage zu stellen, ob es sich um eine Instandhaltung bzw. Instandsetzung handelt, eine sogenannte modernisierende Instandsetzung oder eine bauliche Veränderung. Jede Maßnahme unterliegt unterschiedlichen rechtlichen Anforderungen:

- Instandhaltung oder Instandsetzung sind Maßnahmen die darauf abzielen, den bisherigen Zustand zu erhalten oder wiederherzustellen. Beispiel: Wartung einer Tür bzw. deren Reparatur). Hier ist einfache Mehrheit ausreichend.
- Alles was über Instandsetzung oder Instandhaltung hinausgeht ist bauliche Veränderung (siehe § 22 Abs. 1 WEG). Beispiel: Austausch einer vorhandenen Tür gegen eine modernere Tür. Bei einer baulichen Veränderung muss jeder Wohnungseigentümer der durch die Baumaßnahme nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird seine Zustimmung erteilen (§§ 22 Abs. 1, 14 WEG).
- Betrifft die bauliche Veränderung eine Modernisierung im Sinne der mietrechtlichen Vorschriften des BGB (siehe § 555b Nr. 1 bis 5 BGB) oder eine Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik und wird die Eigenart der Wohnanlage hierdurch nicht verändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen

unbillig beeinträchtigt kann ausnahmsweise die Baumaßnahme auch mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Beispiel: Austausch der alten Heizungsanlage durch eine modernere Heizungsanlage.

Diese unterschiedlichen Anforderungen zeigen, wie wichtig es ist die vorgesehene Baumaßnahme richtig zu einzuordnen.

2.

Liegt eine bauliche Veränderung vor, muss eine Zustimmung aller betroffenen Eigentümer eingeholt werden. In der Rechtsprechung ist zwar umstritten, ob diese Zustimmung nur im Rahmen einer Abstimmung erteilt werden kann, oder auch außerhalb einer Abstimmung (zum Beispiel durch eine unterschriebene Erklärung). Jedenfalls muss aber mindestens eine Zustimmung der betroffenen Eigentümer vorliegen.

Wie die Entscheidung des LG Hamburg kann eine Zustimmung zu baulichen Veränderungen auch bereits in der Teilungserklärung durch eine entsprechende Regelung vorgesehen werden. Wichtig ist dann wie die Zustimmung in der Teilungserklärung konkret ausgestaltet wurde, d.h. ob die Zustimmung nur für bestimmte Baumaßnahmen oder umfassend erteilt wurde. Sowohl für den bauwilligen Wohnungseigentümer, wie auch die sonstigen Wohnungseigentümer ist es daher wichtig zu prüfen, ob in der Teilungserklärung eine Regelung enthalten ist und wenn ja welche Reichweite diese hat.

3.

Die Entscheidung und unterstreicht auch, wie wichtig es für Erwerber einer Einheit in einer WEG ist, sich bereits vor Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages darüber zu informieren, welche Regelungen in der WEG gelten. Eine Regelung wie in der besprochenen Entscheidung die den Eigentümern sehr freie Hand lässt und selbst den Bau eines Einfamilienhauses erlaubt wirft viele Fragen auf. Dies fängt damit an, ob durch einen solchen Neubau Licht und Schattenverhältnisse ausreichend gewahrt sind und hört mit der Verteilung der Betriebskosten auf. Ist eine solche Regelung in der Teilungserklärung vorhanden müssen sich Erwerber daher fragen, welche Konsequenzen sich ergeben, wenn von dieser Zustimmung Gebrauch gemacht wird und ob die sich ergebenden Konsequenzen in der Teilungserklärung hinreichend berücksichtigt sind. Ebenso sollten sie sich die Frage stellen, ob sie auch dann noch kaufen wollen.

IV.

Soll eine bauliche Maßnahme durchgeführt werden ist essenziell, ob es sich dabei um eine Instandhaltung bzw. Instandsetzung handelt, eine bauliche Veränderung oder eine modernisierende Instandsetzung. Bei einer baulichen Veränderung müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen, deren Rechte durch die Baumaßnahme nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden. Diese Zustimmung kann bereits in der Teilungserklärung ausgesprochen worden sein. Wichtig ist bei Vorliegen einer solchen Regelung ist, wie weit diese reicht und ob die konkret angedachte Baumaßnahme auch wirklich von ihr umfasst ist. Bereits beim Erwerb einer Einheit in einer WEG sollte abgeklärt werden, ob eine solche Zustimmung bereits in der Teilungserklärung vorhanden ist und wie weit diese reicht, da der vorliegende Fall zeigt welche weitreichenden Folgen eine solche Zustimmung haben kann. Ob in der Teilungserklärung tatsächlich eine solche Zustimmung zu einer baulichen Veränderung enthalten ist und wie weit diese reicht, kann im Einzelfall schwierig zu entscheiden sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.