

Bauliche Veränderung

Überblick

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.). Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung aller Eigentümer (Allstimmigkeit).

Eine bauliche Veränderung liegt nach dieser Definition allgemein vor bei einer Veränderung bereits vorhandener Gebäudeteile und bei jeder auf Dauer angelegten gegenständlichen Veränderung realer Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die von dem im Aufteilungsplan vorgesehenen Zustand abweicht.

1 Zustimmungserfordernisse

Gem. **§ 22 Abs. 1 S. 1 WEG** gilt der Grundsatz, dass bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung hinausgehen, der Zustimmung aller Eigentümer bedürfen. Dies bedeutet, dass bauliche Veränderungen

- nicht gem. **§ 21 Abs. 3 WEG** mit Mehrheit beschlossen oder
- nicht von einem einzelnen Wohnungseigentümer gem. **§ 21 Abs. 4 WEG** verlangt werden können.

Ist die Zustimmung einmal von allen erteilt, so können die Einzelheiten wiederum durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden (BayObLG, Beschluss v. 4.1.1991, 2Z BR 102/90, WE 1992, 166). Der Grundsatz des Einstimmigkeitserfordernisses gilt aber nicht uneingeschränkt. So sieht **§ 22 Abs. 1 S. 2 WEG** selbst eine Ausnahme vor. Hiernach ist die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu baulichen Veränderungen dann nicht erforderlich, wenn durch die Veränderung dessen Rechte nicht über das in **§ 14 WEG** bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Ist **Allstimmigkeit** erforderlich, so verhindert eine Enthaltung oder nichtige Stimme diese Allstimmigkeit, ebenfalls eine bedingte Zustimmung (BayObLG, Beschluss v. 8.12.1994, 2Z BR 116/94, WuM 1995, 227).

Bei Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, ist letztlich nur die Zustimmung derjenigen erforderlich, die durch diese Maßnahme oder die Aufwendungen in ihren Rechten beeinträchtigt werden. Wegweisend ist die Entscheidung des BGH v. 18.1.1979 (BGH, Beschluss v. 18.1.1979, VII ZB 19/78, NJW 1979, 817).

Hinweis

Auch allein betroffener Wohnungseigentümer ist stimmberechtigt

Auch dann, wenn die Wohnungseigentümer über eine bauliche Veränderung beschließen, die einem Wohnungseigentümer überwiegend oder gar ausschließlich zugute kommt, ist dieser grundsätzlich nicht von seinem Stimmrecht ausgeschlossen (BayObLG, Beschluss v. 25.9.2003, 2Z BR 161/03). Das Stimmrechtsverbot des **§ 25 Abs. 5 WEG** soll als Ausnahmenvorschrift nur bestimmte Fälle der Interessenkollision erfassen, die Wohnungseigentümer aber nicht schlechthin daran hindern, an Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum mitzuwirken.

Achtung

Mehrheitsbeschluss nicht nichtig

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.

Hinweis

Zustimmung auch durch Vertrag möglich

Die Wohnungseigentümer sind trotz der Einseitigkeit der Erklärung der erforderlichen Zustimmung nach **§ 22 Abs. 1 WEG** nicht gehindert, die Erteilung der Zustimmung in Verbindung mit näheren Regelungen zu der baulichen Veränderung zum Gegenstand eines Vertrages zwischen allen Eigentümern zu machen (OLG Hamm, Beschluss v. 18.11.2003, 15 W 395/03).

2 Allstimmigkeit ist abdingbar

Zu beachten ist noch, dass die Vorschriften des **§ 23 Abs. 2 WEG** abdingbar sind. So kann die Gemeinschaftsordnung z. B. die Vornahme einer baulichen Änderung von der Zustimmung des Verwalters abhängig machen (BayObLG, Entscheidung v. 18.7.1991, 2Z BR 64/91, WE 1991, 261). Diese ersetzt allerdings nicht, wenn Entsprechendes nicht ausdrücklich bestimmt ist, die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer, sie stellt vielmehr eine zusätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer baulichen Veränderung dar (OLG Zweibrücken, Entscheidung v. 29.6.1992, 3 W 30/92, NJW 1992, 2899).

Auch kann eine **Gemeinschaftsordnung** bestimmen, dass bestimmte bauliche Maßnahmen, die als bauliche Veränderung anzusehen wären, aufgrund **Mehrheitsbeschlusses** vorgenommen werden dürfen. Soll der Grundsatz der Einstimmigkeit aufgegeben werden, muss die Gemeinschaftsordnung aber eine eindeutige Regelung hierzu treffen (KG, WE 1991, 328).

Frühzeitig abklären, wer betroffen ist

Wer bauliche Veränderungen vornehmen möchte, sollte als erstes abklären, wer hierdurch betroffen wird. Ist es die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer, so muss auch die Zustimmung aller Wohnungseigentümer hierzu eingeholt werden.

Für den Fall, dass nur einzelne Wohnungseigentümer hiervon betroffen sind, sollten diese frühzeitig informiert und deren Zustimmung eingeholt werden. In diesem Fall ist nicht einmal ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft für die bauliche Veränderung erforderlich.

Hinweis

Ordnungsgemäße Instandhaltung

Keine baulichen Veränderungen sind ausdrücklich diejenigen Maßnahmen, die der ordnungsgemäßen Instandhaltung dienen, d. h. der Erhaltung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Gemeinschaftseigentums. Hierzu gehören z. B. die erstmalige Herstellung eines einwandfreien oder nach Aufteilungsplan vorgesehenen Zustands, die Beseitigung anfänglicher Mängel oder auch notwendige Anpassungen an veränderte Erfordernisse, beispielsweise des öffentlichen Rechts oder des Nachbarrechts.

3 ABC der baulichen Veränderungen

Zum Thema bauliche Veränderungen gibt es eine Fülle von Gerichtsentscheidungen, woraus nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge einige durch Gerichte bereits geregelte Einzelsachverhalte aufgeführt werden sollen.

Diese Beispiele können lediglich eine Orientierungshilfe sein, um ein Gespür dafür zu bekommen, wie die Rechtsprechung eventuell vergleichbare Sachverhalte behandeln wird:

Fall-Beispiel

Abstellplätze

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)

Fall-Beispiel

Aufzug

Der Anbau eines Aufzugs an der Außenseite des Gebäudes ist eine bauliche Veränderung (vgl. BayObLG, WE 1993, 285).

Fall-Beispiel

Außenjalousie/Außenrollladen

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).

Fall-Beispiel

Außenspiegel

Das Anbringen eines Außenspiegels stellt eine bauliche Veränderung dar (BayObLG, Beschluss v. 23.5.1996, 2Z BR 19/96, NJW-RR 1996, 1358).

Fall-Beispiel

Balkon

- **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)

...stellen eine bauliche Veränderung dar.

Dies gilt auch dann, wenn die Balkone nach der Gemeinschaftsordnung dem Sondereigentum zugeordnet sind (BayObLG, WuM 1993, 750).

Fall-Beispiel

Beleuchtung

Das Anbringen eines Dämmschalters, um eine Beleuchtung des Zugangs zur Wohnanlage zu ermöglichen, stellt keine bauliche Veränderung dar und ist als Maßnahme im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung anzusehen (BayObLG, Entscheidung v. 22.7.1993, 2Z BR 60/93, WE 1994, 251).

Fall-Beispiel

Betonschwellen

Bauliche Veränderung verneint bei der Verlegung von Betonschwellen in die Zufahrt zum Parkplatz zwecks Verkehrsberuhigung (KG Berlin, Entscheidung v. 6.3.1985, 24 W 3664/84, OLGZ 1985, 263).

Fall-Beispiel

Blumenkästen

Das Anbringen fest montierter Blumenkästen ist als bauliche Veränderung anzusehen (vgl. Bärmann/Pick/Merle, 8. Auflage, Rn. 39 zu § 22 WEG).

Die Bepflanzung von Balkonen und Terrassen ist aber grundsätzlich frei zulässig, soweit keine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage vorliegt (vgl. BayObLG, MDR 1984, 406).

Fall-Beispiel

Bodenbelag

Der Austausch des Bodenbelags, der auf dem Estrich verlegt ist (Teppich, Parkett, Fliesen u. a.), stellt keine bauliche Veränderung dar, da der **Bodenbelag** im Sondereigentum steht. Wenn allerdings der darunter liegende Estrich betroffen ist, dann handelt es sich

um eine Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, somit um eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung.

Fall-Beispiel

Bohrungen durch Außenwand

Bei sachgerechter Ausführung ist die Durchbohrung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Garagendachs zur Befestigung einer als zulässig angesehenen Solaranlage als ordnungsgemäß anzusehen, da ein über das in **§ 14 Nr. 1 WEG** hinausgehender Nachteil für die Miteigentümer hierin nicht gesehen werden kann (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 17.10.2001, 2Z BR 147/01, Immobilien Wirtschaft und Recht, Heft 2/2002, 64).

Fall-Beispiel

Dachausbau

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).

Fall-Beispiel

Dachfenster

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).

Fall-Beispiel

Dachterrasse

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).

Fall-Beispiel

Deckendurchbruch

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).

Fall-Beispiel

Estrich

Eingriffe in den Estrich stellen stets bauliche Veränderungen dar.

Fall-Beispiel

Enthärtungsanlage

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).

Fall-Beispiel

Fahrradständer

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).

Fall-Beispiel

Fahrstuhl

Der Einbau sowie die Stilllegung eines Fahrstuhls sind bauliche Veränderungen (für Stilllegung OLG Köln, WE 1990, 26).

Fall-Beispiel

Fassade

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).

Fall-Beispiel

Fenster

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, ZMR 1988, 185; BayObLG, Entscheidung v. 7.11.1990, BReg 2 Z 118/90, WuM 1991, 56).

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.

Fall-Beispiel

Funkantenne

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).

Fall-Beispiel

Garage

Die Errichtung einer Garage ist eine bauliche Veränderung

(so schon OLG Celle, DWW 1961, 29).

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).

Fall-Beispiel

Gartenbepflanzung

Übliche Gartenpflege bzw. gärtnerische Gestaltung, so z. B. Rasenmähen, Schneiden von Bäumen, Hecken und Blumen, fallen nicht unter **§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG**.

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).

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).

Auch die Anpflanzung eines stark wachsenden Baumes kann als bauliche Veränderung angesehen werden (KG, Entscheidung v. 13.7.1987, 24 W 1752/87, OLGZ 1987, 410), wie auch das Fällen eines größeren Baumes

(BayObLG, Entscheidung v. 30.7.1998, 2Z BR 54/98, WE 1999, 77).

Fall-Beispiel

Gartenhäuschen

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).

Fall-Beispiel

Gegensprechanlage

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).

Fall-Beispiel

Grillplatz

Die Errichtung eines Grillplatzes ist als bauliche Veränderung anzusehen

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

Fall-Beispiel

Heizung

Der nachträgliche Einbau einer Zentralheizungsanlage und der Einbau zusätzlicher Heizkörper stellen eine bauliche Veränderung dar, zumindest wenn hierdurch das Gemeinschaftseigentum umgestaltet wird.

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).

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).

Fall-Beispiel

Kabelfernsehen

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.

Fall-Beispiel

Kamin

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).

Fall-Beispiel

Katzennetz

Ein an einem Balkon angebrachtes Katzennetz ist als bauliche Veränderung angesehen worden (OLG Zweibrücken, Entscheidung v. 9.3.1998, 3 W 44/98, WE 1998, 237).

Fall-Beispiel

Kellerabteil

Die Errichtung von Trennwänden zur Abgrenzung eines Kellerabteils ist eine bauliche Veränderung, ebenso der Ausbau von Kellerräumen.

Fall-Beispiel

Kinderspielplatz

Die Anlegung eines Kinderspielplatzes gilt als bauliche Veränderung (LG Mannheim, Entscheidung v. 26.7.1974, 4 T 35/73, ZMR 1976, 51).

Ebenso kann die Verlegung eines Kinderspielplatzes eine bauliche Veränderung darstellen, zumindest wenn hiermit eine Zweckänderung unbebauter Teile eines Grundstücks verbunden ist.

Fall-Beispiel

Leuchtreklame

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).

Fall-Beispiel

Mauer

Die Errichtung einer kniehohen Beeteinfassungsmauer ist als bauliche Veränderung zu qualifizieren (KG, Entscheidung v. 10.1.1994, 24 W 3851/93, WE 1994, 336).

Fall-Beispiel

Mülltonnenabstellplatz

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).

Fall-Beispiel

Parabolantenne

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).

Durch die Parabolantenne kann der optische Gesamteindruck des Gebäudes nachteilig verändert werden, außerdem bedarf es einer sicheren Verankerung, die einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz erforderlich machen kann. Dies gilt unabhängig davon, ob die Antenne auf dem Dach des Gebäudes, im Garten oder auf einem Balkon angebracht wird, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht (vgl. OLG Düsseldorf, Entscheidung v. 12.11.1993, 3 Wx 333/92, WE 1994, 108).

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).

Fall-Beispiel

Parkplatz

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).

Fall-Beispiel

Pergola

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).

Fall-Beispiel

Pflanztrog

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).

Fall-Beispiel

Rollladen

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).

Fall-Beispiel

Schaukel

Die Errichtung einer Kinderschaukel auf einer Rasenfläche stellt eine bauliche Veränderung dar (vgl. Bärmann/Pick/Merle, a. a. O. Rn. 80 zu § 22 WEG).

Fall-Beispiel

Solarzelle

Das Anbringen von Solarzellen ist eine bauliche Veränderung (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 15.10.1992, 2Z BR 75/92, WE 1994, 77).

Fall-Beispiel

Speicher

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). Im Übrigen siehe hierzu unter Stichwort Dachgeschoss.

Fall-Beispiel

Teerung

Die Teerung einer Rasenfläche und die Veränderung eines Lieferanteneingangs bei einem Lebensmittelmarkt wurden als bauliche Veränderung angesehen (BayObLG, Entscheidung v. 17.7.1986, Z 32/86).

Fall-Beispiel

Terrasse

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).

Fall-Beispiel

Türen

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).

Fall-Beispiel

Wanddurchbruch

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).

Fall-Beispiel

Wäschetrockenplatz

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).

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).

Fall-Beispiel

Werbeschild

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

Fall-Beispiel

Wintergarten

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).

Fall-Beispiel

Zaun

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).

4 Beseitigungsanspruch

Werden bauliche Veränderungen ohne die erforderliche Zustimmung der übrigen Miteigentümer vorgenommen und bringen diese einen über das Maß des **§ 14 Nr. 1 WEG** hinausgehenden Nachteil mit sich, so hat jeder einzelne Wohnungseigentümer einen Beseitigungsanspruch gemäß **§§ 14 Nr. 1, 15 WEG Abs. 3 WEG, § 1004 BGB** gegen denjenigen Wohnungseigentümer, der die bauliche Veränderung vorgenommen hat.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass zur Beseitigung einer baulichen Veränderung nur derjenige verpflichtet ist, der sie vorgenommen hat, also der so genannte Handlungsstörer. Sein Sonderrechtsnachfolger ist als Zustandsstörer nur verpflichtet, die Beseitigung zu dulden. Beseitigungs- und Duldungsanspruch sind dabei verschiedene Verfahrensgegenstände (BayObLG, Beschluss v. 27.3.2003, 2Z BR 122/02).

Achtung

Aufgepasst bei der Antragstellung

In all diesen Fällen heißt es also aufgepasst bei der Antragstellung: Hat der Wohnungseigentümer eine ungenehmigte bauliche Veränderung nicht selbst vorgenommen, sondern dessen Rechtsvorgänger, so ist der Antrag auf Duldung der Beseitigung einer baulichen Veränderung zu stellen und nicht auf Beseitigung der baulichen Veränderung.

5 Nutzen, Lasten und Kosten bei baulichen Veränderungen

§ 16 Abs. 3 WEG bestimmt, dass ein Wohnungseigentümer, der einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt hat, nicht berechtigt ist, einen Anteil an Nutzungen, die

auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; andererseits ist er auch nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen.

5.1 Nutzungen

Nicht ganz klar ist, was unter dem Begriff der Nutzungen zu verstehen ist. Nach einer Auffassung umfassen die Nutzungen die Früchte (z. B. Mietzins, Grundstückserzeugnisse) sowie die Gebrauchsvorteile (so z. B. Bassenge, in: Palandt, 62. Aufl., Rz. 11 zu [§ 16 WEG](#); Kreuzer, in: WE 1996, 450, 454), nach anderer Auffassung werden die Gebrauchsvorteile von [§ 16 Abs. 3 WEG](#) nicht erfasst. Diese Auffassung ist vorzuziehen, da ansonsten nicht verständlich ist, weshalb der Begriff der Nutzungen hier ein anderer sein soll, als der in [§ 13 Abs. 2 Satz 2](#) und [§ 16 Abs. 1 Satz 1 WEG](#). Dies bedeutet, dass nicht zustimmende Wohnungseigentümer gem. [§ 16 Abs. 3](#) nicht von den Gebrauchsvorteilen einer baulichen Veränderung ausgeschlossen sind. Allerdings haben die Wohnungseigentümer im Einzelfall die Möglichkeit, durch Mehrheitsbeschluss diejenigen vom Gebrauch auszuschließen, die der baulichen Veränderung gem. [§ 22 Abs. 1 Satz 1](#) nicht zugestimmt haben, soweit dies tatsächlich möglich ist und **ordnungsgemäßer Verwaltung** entspricht (so auch Bärmann/Pick/Merle, in: WEG-Kommentar, 9. Aufl., Rz. 258 zu [§ 22 WEG](#)).

5.2 Kosten

Wohnungseigentümer, die einer baulichen Veränderung nicht zustimmen, sind auch nicht verpflichtet, die Kosten der baulichen Maßnahmen zu tragen.

Hinweis

Zustimmung unter Verwahrung gegen die Kostenlast

Denkbar ist, dass ein Wohnungseigentümer einer baulichen Veränderung zwar zustimmt, dies aber unter dem Vorbehalt, sich nicht an hierdurch entstehenden Kosten beteiligen zu müssen. Auch bei dieser Konstellation entfällt eine Kostentragungspflicht des unter Verwahrung gegen die Kostenlast zustimmenden Eigentümers.

Achtung

Kostenbefreiung auch von Unterhaltskosten

Die Kostenbefreiung gem. [§ 16 Abs. 3 WEG](#) umfasst dabei auch die Folgekosten einer baulichen Maßnahme, so z. B. in der Folge auftretende Unterhaltskosten.

Wird eine bauliche Veränderung ohne Zustimmung eines Eigentümers aufgrund bestandskräftigen **Mehrheitsbeschlusses** durchgeführt, obwohl die Zustimmung des sich verweigernden Eigentümers erforderlich gewesen wäre, ist zu differenzieren:

Ist eine bauliche Veränderung abweichend vom Gesetz nicht bereits durch **Mehrheitsbeschluss** in der **Teilungserklärung** bzw. durch eine **Vereinbarung** zugelassen, so kann ein Wohnungseigentümer, der einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt hat, auch trotz bestandskräftigen Mehrheitsbeschlusses nicht zu einer Kostentragung verpflichtet werden. Er hat allerdings die bauliche Maßnahme zu dulden, da ein entsprechender bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss nicht nichtig ist, zumindest solange der Mehrheitsbeschluss über die bauliche Veränderung keine Regelung über die Kostentragung trifft.

Achtung

Kostentragung

Haben die Eigentümer allerdings auch abweichend von **§ 16 Abs. 3** eine Kostentragung aller Eigentümer beschlossen, so ist ein solcher Beschluss nichtig.

Sieht allerdings die **Teilungserklärung** bzw. eine **Vereinbarung** der Eigentümergemeinschaft grundsätzlich die Möglichkeit vor, durch **Mehrheitsbeschluss** bauliche Veränderungen herbeizuführen, dann kann auch durch Mehrheitsbeschluss eine Kostentragungspflicht der nicht zustimmenden Eigentümer begründet werden. **§ 16 Abs. 3** ist dann nicht anwendbar (so auch Bärmann/Pick/Merle, 9. Aufl., Rz. 255 zu **§ 22 WEG**; a. A. Staudinger/Bub, Rz. 9 zu **§ 22 WEG**).

Im letzteren Fall sind die Wohnungseigentümer, die nicht zugestimmt haben, auch dann an den Kosten zu beteiligen, wenn ihnen die Maßnahme keinerlei Nutzen bringt (vgl. Bassenge, Rz. 5 zu **§ 16 WEG**; streitig, a. A. BayObLG, Beschluss v. 16.3.2003, 2Z BR 181/99, ZWE 2000, 526).

5.2.1 Kostentragungspflicht aller Wohnungseigentümer bei modernisierender Instandsetzung bzw. sog. "Luxusmodernisierung"

Eine notwendige Instandsetzungsmaßnahme gem. **§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG** kann im Einzelfall als bauliche Veränderung zu qualifizieren sein, weil sie über das notwendige Maß hinaus geht und eine nicht technisch erforderliche Modernisierungsmaßnahme darstellt.

Achtung

Eingeschränkte Kostenfreistellung

Hier wäre es unbillig, den nicht zustimmenden Wohnungseigentümer völlig von den anfallenden Kosten zu befreien. Wenn das gemeinschaftliche Eigentum instandsetzungsbedürftig war, sind auch die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer verpflichtet, sich an den Kosten zu beteiligen, die durch ordnungsgemäße Instandsetzung entstanden wären einschl. hierauf entfallender Unterhaltskosten. Für darüber hinausgehende Mehrkosten verbleibt es dann aber bei der Kostenfreistellung.

5.2.2 Kostentragung aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung

Hat ein Wohnungseigentümer einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt, kann er dann trotzdem zu einer Kostentragung gem. **§§ 812 ff. BGB** nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet sein, wenn er durch die bauliche Veränderung einen Vermögensvorteil (z. B. ersparte Heizkosten) erlangt (vgl. BayObLG, Beschluss v. 11.12.1980, 2Z 74/79, NJW 1981, 690; Kreuzer, in: WE 1996, 450, 455).

Hinweis

Messbarer Vermögensvorteil

Für einen Ausgleichsanspruch wegen ungerechtfertigter Bereicherung reicht es allerdings noch nicht aus, dass für einen nicht zustimmenden Wohnungseigentümer eine Nutzung der baulichen Veränderungen unvermeidbar ist, wie z. B. bei einem verschönerten Hauseingang, es bedarf hierzu schon eines messbaren Vermögensvorteils des nicht zustimmenden Wohnungseigentümers. Der in Anspruch genommene Eigentümer kann dann dem Herausgabeanspruch nicht den Einwand der aufgedrängten Bereicherung entgegensetzen, da er tatsächlich sein Vermögen mehrt, gleichgültig ob er der Maßnahme zugestimmt hat oder nicht.