

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [398]

Was ist eine grundlegende Umgestaltung?

Allein ein uneinheitlicher Gesamteindruck oder Störungen der Symmetrie eines Hauses reicht nicht aus, um darin eine grundlegende Umgestaltung zu sehen.

Entspricht die Wohnanlage ihrem äußeren Eindruck nach derzeit allenfalls mittleren Wohnstandards, würde eine zusätzliche und unmittelbar von der Wohnung aus zu begehende, aufgeschüttete Terrasse der gesamten Anlage ein neues, erheblich moderneres und luxuriöseres Gepräge geben, das zu der übrigen Gestaltung im vorderen und rückwärtigen Bereich des Objekts nicht passt. Mithin würde eine grundlegende Umgestaltung vorgenommen.

LG Köln, Urteil vom 26.01.2023 - 29 S 136/22

Der Fall:

Auf der ETV vom 14.10.2021 fassten die Wohnungseigentümer unter TOP 8 auf Antrag der Eigentümerin der im EG gelegenen Eckwohnung 32 mehrheitlich einen Beschluss, nach dem der Miteigentümerin als privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG unter Vorgaben die Errichtung einer in der Höhe auf rund 65 cm aufzuschüttenden Terrasse gestattet wurde, die Ersetzung des Doppelfensters im Wohnzimmer durch eine verschließbare Tür und die Erstellung einer Rampe. Zur Verdeutlichung des Bauvorhabens wurden entsprechende Skizzen vorgelegt. Das AG hat den Beschluss zu TOP 8 für ungültig erklärt, da es sich bei der beschlossenen Maßnahme um eine grundlegende Umgestaltung handelt. Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung.

Das Problem:

Das LG musste sich mit der wichtigen Frage beschäftigen, ob die hier beschlossene Maßnahme die Wohnanlage

grundlegend umgestaltet, denn dann würde der Mehrheitsbeschluss nicht ausreichen. In diesem Zusammenhang ergab sich auch die Frage, ob es sich um eine privilegierte bauliche Veränderung handelt bzw. ob diese angemessen ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung hatte keinen Erfolg! Die Streitgegenständliche Beschlussfassung ist für ungültig zu erklären, weil die gestatteten baulichen Veränderungen zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne von § 20 Abs. 4 WEG führen.

Wann eine bauliche Veränderung eine Wohnanlage grundlegend umgestaltet, ist gesetzlich nicht definiert. Diese Frage ist nach der Gesetzesbegründung im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände zu entscheiden. Bezugspunkt ist dabei die Anlage als Ganzes. Eine grundlegende Umgestaltung wird deshalb nur im Ausnahmefall und bei den nach § 20 Abs. 2 privilegierten Maßnahmen zumindest typischerweise gar nicht anzunehmen sein.

In der Literatur werden als Beispiele für eine grundlegende Umgestaltung etwa die Umwandlung eines parkartigen Gartens einer Wohnanlage in eine asphaltierte Parkplatzfläche benannt, wohingegen die Errichtung einer Aufzugsturms oder einer Photovoltaikanlage ebenso wenig ausreichend sein sollen wie der Anbau von Balkonen.

In der Rechtsprechung ist eine grundlegende Umgestaltung bei Abbruch nicht genutzter Schornsteine und Kaminzüge, dem Ausbau eines bisherigen Dachbereichs zur Dachterrasse, der Installation eines Rauchabzugs, der Beseitigung eines Sichtschutzelements zwischen zwei Balkonabschnitten und bei dem Bau eines

Außenaufzugs an das Hinterhaus eines Jugendstilgebäudes verneint worden. Die Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass es sich hier um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG handelt. Zwar ist im Rahmen der Prüfung der Grenzen des § 20 Abs. 4 WEG die Wertung des § 20 Abs. 2 WEG zu berücksichtigen. Nach dem Willen des Gesetzgebers ist bei privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG eine grundlegende Umgestaltung typischerweise nicht anzunehmen. Die genehmigte Terrasse kann jedoch nicht als privilegierte Maßnahme im Sinne von § 20 Abs. 2 Satz 1 Nummer 1 WEG angesehen werden, obwohl dadurch ein barrierefreier Zugang zu der Wohneinheit 32 geschaffen wird. Denn die Terrasse ist zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zur Wohnung weder erforderlich noch angemessen.

Praxis-Tipp:

Da es sich stets um Einzelfälle handelt, wird man die Fälle in der Praxis kaum vergleichen können. Ein Verstoß gegen § 20 Abs. 4 WEG führt allerdings nicht zur Nichtigkeit, sondern nur Anfechtbarkeit. Auch der privilegierte Anspruch muss „angemessen“ sein. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ