

Pressemitteilung

Einer baulichen Veränderung müssen nicht immer alle Eigentümer zustimmen

29.01.2009 Will ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung durchsetzen, beispielsweise seinen Balkon verglasen, braucht er seit der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes dafür nicht mehr zwingend das OK aller betroffenen Miteigentümer. Anlässlich einiger missverständlicher Darstellungen in den Medien weist der Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum darauf hin, dass die Gemeinschaft die Maßnahme jetzt auch mit Mehrheit beschließen kann.

Dabei habe sich durch die Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) die bisherige Gesetzeslage in Bezug auf bauliche Veränderungen grundsätzlich nicht verändert, so der Verein. Das heißt: Nach wie vor müssen alle Eigentümer einer baulichen Veränderung zustimmen, die davon betroffen sind.

Zusätzlich habe der Gesetzgeber durch die Reform in § 22 Abs 1 WEG jedoch eine so genannte Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für bauliche Veränderungen geschaffen. Das bedeutet: Wenn nicht alle betroffenen Eigentümer zugestimmt haben, können die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auch mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen. Wird der Beschluss nicht innerhalb eines Monats angefochten, ist er bestandskräftig.

„Damit wird die Messlatte für die Verweigerung der Zustimmung etwas höher gehängt“, erläutert Thomas Brandt, auf Wohnungseigentumsrecht spezialisierter Rechtsanwalt und Berater von wohnen im eigentum e.V.. „Denn jetzt ist die bauliche Veränderung auch dann zulässig, wenn die Eigentümer, die mit der Maßnahme eigentlich nicht einverstanden sind, es unterlassen, den Beschluss anzufechten und damit auf ihr Vetorecht verzichten.“

Der Verein rät, die neue Regelung zu nutzen und über eine bauliche Veränderung möglichst immer einen Beschluss herbeizuführen, egal ob die Zustimmung sämtlicher betroffener Eigentümer vorliegt oder nicht. „Wenn die Zustimmung sämtlicher betroffener Eigentümer vorliegt, bedarf es des Mehrheitsbeschlusses zwar eigentlich nicht mehr“, sagt Brandt. „Doch die Zustimmung kann auch mündlich, sozusagen auf dem Hausflur, erteilt werden und ist damit später nicht mehr nachvollziehbar.“ Werde über die Maßnahme ein Beschluss gefasst, stehe sie dagegen in der Beschlussammlung und könne so auch später noch nachgewiesen werden.

„In den Beschluss sollte die Gemeinschaft auch reinschreiben, wer die Kosten für die Maßnahme trägt“, so Brandt. „Nur so wird eindeutig klargestellt, dass derjenige, der seinen Balkon verglasen möchte, das auch bezahlen muss.“

Der Verein wohnen im eigentum bietet selbstnutzenden Haus- und Wohnungseigentümer ein breit gefächertes Informations- und Beratungsangebot – unter anderem zum Wohnungseigentumsgesetz – und setzt sich für einen verstärkten Verbraucherschutz der

Wohneigentümer ein. Informationen zu **wohnen im eigentum e.V.** und seinen Beratungsleistungen erhalten Sie unter www.wohnen-im-eigentum.de oder unter 0228 / 721 58 61.

wohnen im eigentum e.V. ist ein Verbraucherschutzverein, der selbstnutzenden Wohneigentümern umfangreiche Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Bau, Modernisierung und Eigentumswohnung bietet. Informieren Sie sich hier über unsere- [Rechtsschutzversicherung-Rechtsberatung](#) - [Vertragsprüfung](#) - [Vor-Ort-Bauberatung](#) - [Seminare](#) - [Ratgeber und Studien](#) - [Musterverträge und Checklisten](#) - [Rechtssprechungsdatenbank](#)