

Bauliche Veränderung: Als Modernisierung reicht Beschluss mit qualifizierter Mehrheit in WEG

Wenn eine bauliche Veränderung als Modernisierung entsprechend § 22 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einzustufen ist, darf eine Eigentümergemeinschaft diese mit qualifizierter Mehrheit beschließen.

Anfangs nutzten in einer aus Reihenhäusern bestehenden Wohneigentumsanlage jeweils 2 Häuser einen Schornstein. Nach der Installation eines anderen Heizungssystems beschloss die Eigentümergemeinschaft, dass die Schornsteine stillgelegt werden sollten. Jahre später wurde dieser Beschluss durch einen neuen Beschluss mit qualifizierter Mehrheit aufgehoben. Da nun zusätzlich Kaminöfen angeschlossen werden sollten, wollte man die Schornsteine wieder nutzbar machen. Dieser Beschluss wurde jedoch von einigen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft angefochten.

Vor dem Bundesgerichtshof hatte die anfechtende Partei keinen Erfolg. Denn die Wiederherstellung der Schornsteine stellte zwar einerseits eine bauliche Veränderung dar, die gemäß § 22 Abs. 1 WEG der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer bedarf. Andererseits durfte sie von den Eigentümern gemäß § 22 Abs. 2 WEG als Modernisierungsmaßnahme mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Für die Bundesrichter war es ausreichend, dass die Maßnahme aus Sicht der zustimmenden Wohnungseigentümer eine sinnvolle Erneuerung darstellte. Zudem war die Maßnahme geeignet, den Gebrauchswert der Wohnanlage zu erhöhen, da die Kamine eine weitere Heizmöglichkeit boten. Eine Einsparung von Energie musste nicht gewährleistet sein. Da auch die übrigen Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 WEG vorlagen, war der angefochtene Beschluss rechtmäßig (BGH, Urteil v. 18.02.11, Az. V ZR 82/10).