

Wer oder **was** ist bereits privilegiert?

Das gilt aktuell für bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen

Sogenannte „privilegierte" bauliche Maßnahmen von bauwilligen Wohnungseigentümern stellen Verwaltungen immer wieder vor praktische Herausforderungen; sie werden künftig häufiger beansprucht werden. Der neuere § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nennt einen Katalog privilegierter baulicher Maßnahmen, der einzelnen Wohnungseigentümern einen echten Anspruch einräumt. Dieser kann aus gesellschaftlichen Gründen – etwa Barrierereduzierung, Klimaschutz und Verkehrswende, gestiegene Kriminalität und Digitalisierung – sogar gegen den Willen der Mehrheit einer Eigentümergemeinschaft durchgesetzt werden, selbst dann, wenn derjenige es gar nicht entsprechend nutzen will und kann.

Um diese Maßnahmen geht es

§ 20 Abs. 1 und Abs. 2 WEG definieren diejenigen fünf besonderen baulichen Veränderungen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen und privilegiert sein sollen als Maßnahmen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen oder ihn fördern, z. B. Rampen, Innen- und Außenaufzüge, Treppenlifte und breitere Türen,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen, z. B. Wallboxen, Ladeinfrastruktur für E-Scooter und Zuleitungen,

DIE AUTORIN



Bettina Juli-Heptner
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mediatorin, Vorsitzende Fachausschuss Miet- und Wohnungseigentumsrecht (RAK Frankfurt am Main), Partnerin KNH Rechtsanwälte Frankfurt am Main
www.knh-rechtsanwaelte.de

Abbildungen: Kub The Shadow Simple Man/Shutterstock.com

- dem Einbruchsschutz dienen, z. B. Einbruchmeldeanlagen, verstärkte Türen und Fenster, Fenstergitter, Türspione und Überwachungskameras,
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen, z. B. Glasfaser,
- der Stromerzeugung durch Stecker-Solargeräte dienen, z. B. Balkonkraftwerke, Solaranlagen im Garten, auf der Terrasse und an der Fassade.

Das könnte noch kommen

Noch nicht privilegiert sind Maßnahmen, die der Kühlung der Wohnung oder des Gebäudes dienen wie Klimaanlagen, Klima-Splitgeräte oder Schatten spendende Bepflanzungen. Es ist aber damit zu rechnen, dass künftig weitere „Privilege" auch für die Kühlung von Wohnräumen entstehen könnten. Ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Juli 2026 (Az. V ZR 162/25) geht bereits in die Richtung: Demnach darf einem Eigentümer die Montage eines Klima-Splitgeräts auf seinem Balkon nicht wegen voraussichtlich auftretender Geräusche (hier: marktübliches Gerät, Einhaltung der TA Lärm) untersagt werden. Zumindest die Geräusche seien keine unbillige Beeinträchtigung der anderen, genau wie austretendes Kondensat oder Abluftwärme. Bislang gingen von Klima-Splitgeräten im Regelfall störende Beeinträchtigungen aus, und sie wurden nicht genehmigt. Zukünftig wird dies flächendeckend erfolgen müssen, wenn es sich um ein Standardgerät handelt und die Optik kaschiert werden kann. Privilegiert ist es aber noch nicht, d. h. die Hürden bleiben höher.

Zurückweisen oder nicht

Verwaltungen werden zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung zunächst zu prüfen haben, ob eine begehrte Maßnahme tatsächlich unter den Katalog des § 20 Abs. 2 S. 1 WEG fällt und angemessen ist. Dies kann im Einzelfall umstritten sein, z. B. ist eine Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs privilegiert, nicht jedoch eine installierte Photovoltaik-Anlage, um sie mit Solarstrom zu speisen. Das Landgericht Dortmund hat dies noch verneint (Urteil vom 21.3.2025, Az. 17 S 135/24,). Falls „kleinere" Solaranlagen ausreichend sind, werden diese

seit Oktober 2024 als ebenfalls privilegierte Maßnahme durchsetzbar sein, größere Anlagen noch nicht. Auch eine Garage oder ein Carport müssen nicht genehmigt werden. Was „angemessen" ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Nach der Gesetzesbegründung soll es der Begriff ermöglichen, objektiv unangemessene Forderungen zurückzuweisen. Unangemessen wäre eine Maßnahme insbesondere dann, wenn die mit der baulichen Veränderung verbundenen Nachteile für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer in erheblichem Missverhältnis zu dem mit ihr verfolgten Zweck stünden.

Aus der Praxis

Ein Beispiel aus der aktuellen Praxis ist die Forderung eines Eigentümers, einen monströs anmutenden Steg aus Metall zu errichten, der in zehn Meter Höhe von seinem Wohnungsbalkon im zweiten Stock zu seinem höher gelegenen Garten führen solle. Das Amtsgericht Marburg stellte in seinem noch nicht rechtskräftigen Urteil vom 14. Juli 2026, Az. 9 C 240/2026, fest, es sei nicht relevant, dass der Eigentümer nicht (geh-) behindert ist, sondern nur betagt, und auch nicht dass die Freisitze der anderen Eigentümer künftig verschattet würden.

> „Unangemessen wäre eine Maßnahme dann, wenn die mit der baulichen Veränderung verbundenen Nachteile für die Gesamtheit der Eigentümer in erheblichem Missverhältnis zu dem mit ihr verfolgten Zweck stünden."

Anerkannt ist allerdings, dass es reicht, wenn eine Maßnahme für körperlich oder geistig eingeschränkte Personen auch nur „förderlich" sein kann; eine individuelle Betroffenheit ist nicht notwendig.

Reichweite des Anspruchs

Jeder Wohnungseigentümer kann einen Anspruch durch schlichten Antrag in der Eigentümerversammlung geltend machen. Er kann das „Ob" der Maßnahme erzwingen, nicht jedoch die konkrete Art der Durchführung in Bezug auf Materialien, Bauweise und Qualität. Über die Durchführung ist gemäß § 20 Abs. 2 S. 2 WEG im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen. Der Verwalter hat gemäß § 27 WEG die Aufgabe, diese Maßnahme vorzubereiten und nach Beschlussfassung durchzuführen. Er hat den privilegierten Bauwunsch per Beschlussvorlage in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung aufzunehmen und die Eigentümer über die Maßnahme, ihre Kosten und etwaige Beeinträchtigungen zu informieren. Über die Durchführung der privilegierten Maßnahme ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. § 20 Abs. 2 S. 2 WEG klärt nicht ausdrücklich, ob die Gemeinschaft die Maßnahme selbst durchführt oder es dem Wohnungseigentümer gestattet, dies vorzunehmen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der einzelne Wohnungseigentümer auch einen Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung im Beschlusswege hat und diese auch selbst ausführen darf.

Wer trägt die Kosten?

Die Kosten einer privilegierten baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 WEG durch die Gemeinschaft umgesetzt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer voll und allein zu tragen (§ 21 Abs. 1 S. 1 WEG), und nur ihm gebührt die Nutzung (§ 21 Abs. 1 S. 2 WEG). Das gilt auch, wenn die Gemeinschaft die Maßnahme durchführt. Über die Entscheidung des „Wie" der Maßnahme besteht eine große Einflussmöglichkeit der Miteigentümer auf Gestaltung und Kosten.

Auch hier gibt es Grenzen

Wenn die Gemeinschaft eine begehrte Maßnahme nicht beschließt, kann der unterliegende Wohnungseigentümer im Wege der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG vorgehen. In diesem Fall hat das Gericht, falls die Voraussetzungen von § 20 Abs. 2 S. 1 WEG vorliegen, anstelle der Wohnungseigentümer das Entscheidungsermessen nach § 20 Abs. 2 S. 2 WEG auszuüben. Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen jedoch nicht beschlossen oder gestattet werden. Sie können auch nicht verlangt werden. Dies gilt zwar auch für privilegierte Maßnahmen, im Hinblick auf eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage soll diese jedoch nur ausnahmsweise angenommen werden (BGH, Urteil vom 9.2.2024, Az. V ZR 244/22).