

## **Auer Witte Thiel: BGH präzisiert Regelung zur Kostenbefreiung bei baulichen Veränderungen**

### **Auer Witte Thiel: Bundesgerichtshof stärkt Rechtssicherheit von Immobilieneigentümern**

**München – Januar 2012. Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft können die Beteiligung an den Kosten für Umbauarbeiten verweigern. Dies stellte der Bundesgerichtshof in einem aktuellen Urteil fest (BGH 11.11.2011, V ZR 65/11) und stärkt damit die Rechtssicherheit von Wohnungseigentümern. Die Rechtsanwälte Auer Witte Thiel berichten über die neue Entscheidung.**

Stimmt ein Wohnungseigentümer einer baulichen Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG nicht zu, so ist er von der Kostenbeteiligung befreit. Dabei gilt es als unerheblich, ob die Zustimmung gesetzlich überhaupt erforderlich war oder nicht. In diesem Sinne urteilte der Bundesgerichtshof am 11. November des vergangenen Jahres und zog damit den Schlussstrich unter einen seit Anfang 2010 währenden Rechtsstreit.

Im vorliegenden Fall beschlossen die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft im Jahr 2007 mehrheitlich die Sanierung des gemeinschaftlichen Schwimmbads. Zugleich erfolgte der Beschluss, die entstehenden Kosten per Sonderumlage auf die Miteigentümer umzulegen. Die Genehmigung der Jahresabrechnung erfolgte ebenfalls per Mehrheitsbeschluss im April 2010. Insgesamt sollte der als Kläger auftretende Eigentümer laut dieser Abrechnung 8.618 Euro für den abgeschlossenen Umbau zahlen.

Die seitens des Klägers vor dem Amtsgericht eingereichte Anfechtungsklage verlief erfolgreich. Die Richter urteilten, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung seien ungültig, soweit sie die Einzelabrechnungen zur Verteilung der Kosten für den Umbau betreffen. Das Landgericht kam hingegen zu einer anderen Bewertung und gab der Berufung der Beklagten statt. Hiergegen reichte der Kläger vor dem Bundesgerichtshof erfolgreich Revision ein.

Der BGH schloss sich der Auffassung des Amtsgerichts an. Die obersten Richter stellten fest, dass das AG die Beschlüsse aufgrund fehlender Differenzierung der Kosten in der Gesamtabrechnung zu Recht aufgehoben und dabei auf die erforderliche gesonderte Angabe der Sanierungskosten verwiesen habe. Wie der BGH befand, seien die Arbeiten am Schwimmbad als bauliche Veränderung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 22 Abs. 1 S. 1 WEG) zu werten. Die in der Rechtsprechung bisher oft strittige Frage, ob ein Kläger auf Grundlage des WEG eine Kostenbefreiung beanspruchen kann, beantwortete der BGH zustimmend. Dies gelte unabhängig davon, ob dessen Zustimmung kraft Gesetzes überhaupt erforderlich war oder nicht, befand der Bundesgerichtshof. Es komme allein darauf an, dass der Wohnungseigentümer der vorgesehenen baulichen Veränderungen nicht zugestimmt hat; dies gelte darüber hinaus ohne Rücksicht darauf, in welchem Umfang der Eigentümer durch den Umbau beeinträchtigt wird, begründet der BGH seine Entscheidung. Damit schafft der Bundesgerichtshof in einer zentralen Frage des Wohnungseigentumsgesetzes weitere Rechtssicherheit, lautet das Fazit der Rechtsanwälte Auer Witte Thiel.

Die Kanzlei Auer Witte Thiel berichtet monatlich über aktuelle Urteile zu wichtigen Rechtsfragen. Weitere aktuelle Entscheidungen des BGH zu den Themen Miet- und Wohnungseigentumsrecht erhalten Sie von Auer Witte Thiel unter [www.aerwittethiel-mieturteil.de](http://www.aerwittethiel-mieturteil.de).

## **Über Auer Witte Thiel**

Die Spezialisierung auf Schwerpunktbereiche und der Ausbau von Kernkompetenzen in bestimmten Fachbereichen sind im anwaltlichen Dienstleistungsbereich unverzichtbar. Auer Witte Thiel vertritt im Bereich Miet-, Immobilien- und Baurecht eine Vielzahl von Wohnungsbauunternehmen, Hausverwaltungen und Wohnungseigentumsgemeinschaften. Sitz der Kanzlei Auer Witte Thiel ist München.

## **Kontakt**

Auer Witte Thiel Rechtsanwälte  
Rechtsanwalt Tobias Steiner

Bayerstraße 27  
80335 München

Telefon: 089/59 98 97 60  
Telefax: 089/550 38 71

E-Mail: [kontakt@auerwittethiel.de](mailto:kontakt@auerwittethiel.de)  
Web: [www.aerwittethiel.de](http://www.aerwittethiel.de)