

WEG

Bauliche Veränderung nach § 20 WEG: E-Ladesäule, Barrierefreiheit, PV — was die Reform 2020 wirklich erleichtert hat

Bauliche Veränderungen nach § 20 WEG: einfache Mehrheit statt Allstimmigkeit, die vier privilegierten Maßnahmen

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

8. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die Geschichte einer abgelehnten Wallbox
 - 02 Was § 20 WEG seit der Reform 2020 grundlegend verändert hat
 - 03 Die vier privilegierten Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG
 - 04 Die Kostenverteilung nach § 21 WEG
 - 05 Wallbox in der Praxis: was zu klären ist
 - 06 Barrierereduzierender Umbau
 - 07 Photovoltaik als bauliche Veränderung
 - 08 Glasfaser und Einbruchschutz
 - 09 Die fünf häufigsten formellen Fehler
 - 10 Praxis-Beispiel: PV-Anlage 24 kWp, Doppelmehrheit erreicht
 - 11 Wie ImmoGenio bauliche Veränderungen abbildet
 - 12 Verbindung zu angrenzenden Modulen
-

13 Grenzen der aktuellen Lösung

14 Wo wir stehen

15 Kontakt

Die Geschichte einer abgelehnten Wallbox

Ein Eigentümer einer 92-Quadratmeter-Wohnung in einer 18-Einheiten-WEG aus den 1980er Jahren stellt im Frühjahr einen Antrag: Er möchte auf seinem Stellplatz in der Tiefgarage eine Wallbox für sein Elektrofahrzeug installieren. Kosten 2.800 Euro, Anschluss über die Hauselektrik, separater Zähler, alle Folgekosten trägt er selbst.

Auf der Eigentümerversammlung im Mai stimmen 7 Eigentümer für, 9 gegen den Antrag, 2 enthalten sich. Begründung der Mehrheit: Man habe Sorge vor Brandlasten in der Tiefgarage, vor Lastspitzen im Hausnetz und vor einer „grundsätzlichen Verschandelung“. Der Eigentümer ist verärgert. Sein Anwalt sieht den Fall ganz anders: Seit der Reform 2020 hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Beschluss zur Installation einer Lademöglichkeit. Die Mehrheit kann ablehnen, kann den Antrag aber nicht inhaltlich verhindern. Drei Wochen später wird Anfechtungsklage nach § 44 WEG erhoben. Das Amtsgericht gibt dem Antragsteller recht: Die Lademöglichkeit ist eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Die Gemeinschaft kann nur das „Ob“ gestalten, nicht das „Ob überhaupt“.

Was § 20 WEG seit der Reform 2020 grundlegend verändert hat

§ 20 WEG ist mit der WEG-Reform 2020 vollständig umgestaltet worden. Bis 2020 war jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich, deren Rechte „über das in § 14 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt“ waren. Das hatte in der Praxis fast Allstimmigkeit zur Folge – und führte dazu, dass Modernisierungen, energetische Sanierungen und barrierefreie Umbauten häufig an einzelnen Eigentümern scheiterten.

Heute gilt: Bauliche Veränderungen werden mit einfacher Mehrheit beschlossen (§ 20 Abs. 1 WEG). Wer nicht zustimmt, muss die Maßnahme dulden, wenn sie ihn nicht „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus“ beeinträchtigt. Die Kosten trägt die Gesamtheit der Eigentümer nur, wenn die Maßnahme entweder mit qualifizierter Mehrheit beschlossen wurde oder sich innerhalb angemessener Zeit amortisiert (§ 21 Abs. 2 WEG). In allen anderen Fällen tragen die Kosten nur die zustimmenden Eigentümer – sie haben aber im Gegenzug ein exklusives Nutzungsrecht.

Diese Architektur hat die Beschluss-Praxis grundlegend verändert. Heute kommt die einfache Mehrheit – sie reicht für den Beschluss, regelt aber nicht automatisch die Kostenverteilung. Die fünf zentralen Konfliktlinien spielen sich seither um die Kostenfrage ab.

Die vier privilegierten Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG

§ 20 Abs. 2 WEG nennt vier Maßnahmen, auf die jeder einzelne Eigentümer einen Anspruch hat. Die Gemeinschaft kann den entsprechenden Beschluss nicht insgesamt ablehnen – sie kann nur die Ausführung gestalten.

1. Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge. Wallboxen oder Ladestationen am Stellplatz, am Sondereigentum oder am Sondernutzungsrecht. Die Gemeinschaft entscheidet über die technische Anbindung (gemeinsamer Lastmanagement-Verteiler oder Einzelanschluss), aber nicht über die Frage „ob überhaupt“.

2. Barrierereduzierender Umbau. Rampen, Aufzüge, Türverbreiterung, ebene Schwellen, automatische Türöffner. Der Anspruch ist nicht an einen bestimmten Behinderungsgrad geknüpft – auch der Eigentümer mit alternder Mobilität hat den Anspruch.

3. Einbruchschutz. Sicherheitstüren, Bewegungsmelder, Alarmanlagen am Sondereigentum. Maßnahmen, die die Allgemeinheit der Eigentümer betreffen (Alarmanlage am Eingang), liegen außerhalb dieser Privilegierung und folgen der allgemeinen Regel.

4. Glasfaseranschluss. Anschluss des Gebäudes an ein Hochgeschwindigkeitsnetz. Der Anspruch besteht auch dann, wenn ein einzelner Anbieter die Verlegung der Leitung kostenlos anbietet, der Beschluss über die Auswahl des Anbieters dagegen mehrheitsfähig.

Photovoltaik ist 2025 nicht in den Katalog des § 20 Abs. 2 WEG aufgenommen worden – sie unterliegt der allgemeinen Mehrheitsregel des Abs. 1, nicht dem privilegierten Anspruch. Die Bundesregierung hat die Aufnahme mehrfach diskutiert, sie ist bislang nicht beschlossen. Die Praxis behandelt PV-Anlagen daher als „normale“ bauliche Veränderung – Mehrheit reicht, aber Kostenverteilung folgt der allgemeinen Regel.

Die Kostenverteilung nach § 21 WEG

Hier liegt der eigentliche Streit. § 21 WEG kennt drei Wege:

1. Privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG. Die Kosten trägt der Eigentümer, der die Maßnahme verlangt – soweit sie ihm allein zugutekommt. Bei Lademöglichkeiten ist das in der Regel die Wallbox am eigenen Stellplatz. Bei einem Aufzug, der allen Etagen dient, ist die Lage anders – hier folgen die Kosten der Nutzung, wer ihn nicht nutzt, beteiligt sich nicht an Errichtung oder Wartung.

2. Mehrheitsbeschluss mit Doppelmehrheit. Wird eine bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen und „beträgt die Belastung dadurch keine grundlegende Umgestaltung“ (§ 21

Abs. 2 Nr. 1 WEG), tragen alle Eigentümer die Kosten nach Miteigentumsanteilen. Diese Regel gilt vor allem für umfassende Modernisierungen und energetische Sanierungen.

3. Amortisation in angemessener Zeit. Auch ohne Doppelmehrheit tragen alle Eigentümer die Kosten, wenn sich die Maßnahme „in angemessener Zeit“ amortisiert (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Was angemessen ist, ist Auslegungsfrage. Der BGH hat in V ZR 80/22 angedeutet, dass eine Amortisationsdauer von 10 bis 15 Jahren bei energetischen Maßnahmen noch als angemessen gelten kann.

In allen anderen Fällen tragen die zustimmenden Eigentümer die Kosten und haben dafür ein ausschließliches Nutzungsrecht (§ 21 Abs. 1 WEG).

Wallbox in der Praxis: was zu klären ist

Beim Antrag auf Errichtung einer Lademöglichkeit sind in der Beschlussvorlage mindestens vier Punkte zu klären:

1. **Standort und technische Ausführung.** Welcher Stellplatz, welche Leitungsführung, welcher Anschlusspunkt am Hausnetz, welche Leistung (11 oder 22 kW), welcher Zählertyp.
2. **Lastmanagement.** Bei mehreren Wallboxen ist Lastmanagement zwingend, sonst überschreiten gleichzeitige Ladevorgänge die Hausanschlussleistung. Dynamisches Lastmanagement ist Standard, statisches wird bei kleinen Anlagen toleriert.
3. **Kostenverteilung.** Wer trägt die Errichtung? Wer den Stromanschluss bis zum Zähler? Wer das Lastmanagement-System bei mehreren Nutzern? Wer die Wartung?
4. **Eigentums- und Haftungsfragen.** Wem gehört die Wallbox nach Errichtung – dem Eigentümer oder der Gemeinschaft? Wer haftet bei Brand? Welche Versicherung greift? Häufig wird die Wallbox dem antragstellenden Eigentümer zugeordnet, mit Wartungspflicht und Versicherungsverpflichtung.

Der häufigste Fehler in der Praxis: Es wird nur über das „Ob“ abgestimmt, nicht über das „Wie“. Das führt im Anschluss zu Nachverhandlungen über die Kostenverteilung – und im Streitfall zur erneuten Versammlung. Eine saubere Beschlussvorlage adressiert alle vier Punkte zugleich.

Barrierereduzierender Umbau

Bei Aufzügen, Rampen und Türverbreiterungen ist die Beschlusslage oft umgekehrt: Die Gemeinschaft will die Maßnahme, der einzelne Antragsteller fordert nur den Beschluss „dem Grunde nach“. Die Detailausführung – Aufzugstyp, Position, Anzahl der Stockwerke – wird in einem Folge-Beschluss geregelt.

Auch hier gilt: Der Anspruch besteht. Die Gemeinschaft kann nicht ablehnen. Sie kann aber gestalten, ob ein Aufzug innen oder außen gebaut wird, ob er über alle Etagen oder nur bis ins erste Obergeschoss führt. Bei der Kostenverteilung greift in der Regel die Doppelmehrheit-Regel: Wenn zwei Drittel zustimmen und die Maßnahme mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vereint, tragen alle Eigentümer die Kosten anteilig. Das kann bei einem Aufzug mit Errichtungskosten von 80.000 bis 150.000 Euro pro Eigentümer mehrere tausend Euro bedeuten.

Im Beirat und im Wirtschaftsplan ist der Aufzug ab Beschluss als geplante Maßnahme zu führen. Die Refinanzierung erfolgt entweder aus der Instandhaltungsrücklage nach § 19 WEG oder über eine Sonderumlage. Letzteres ist in der Praxis häufiger, weil die Rücklage selten für derartige Sprünge ausreichend dotiert ist.

Photovoltaik als bauliche Veränderung

PV-Anlagen sind in den Bestand drei Jahre nach der Reform 2020 als Standardthema eingezogen. Sie sind keine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 WEG, fallen aber unter die allgemeine Mehrheitsregel des Abs. 1. Mit einfacher Mehrheit kann die Gemeinschaft die Errichtung beschliessen. Die Kostenverteilung folgt entweder der Doppelmehrheit (wenn vorhanden) oder der Amortisations-Regel oder der Zustimmenden-Regel.

In der Praxis ist die Amortisations-Regel bei PV-Anlagen häufig das tragende Argument. Bei Eigenverbrauch über Mieterstrom oder gemeinschaftliche Gebäudeversorgung amortisiert sich eine Standard-PV-Anlage in 8 bis 12 Jahren – innerhalb der vom BGH skizzierten „angemessenen Zeit“. Damit tragen auch nicht zustimmende Eigentümer die Kosten anteilig nach Miteigentumsanteilen.

Die steuer- und energiewirtschaftliche Behandlung ist im Beitrag zur PV-Anlage auf dem WEG-Dach ausführlich beschrieben – der Steuer-Knoten ist seit 2023 weitgehend gelöst, die WEG-rechtliche Frage hängt aber davon ab, ob Mieterstrom oder gemeinschaftliche Gebäudeversorgung gewählt wird.

Glasfaser und Einbruchschutz

Beim Glasfaseranschluss ist die Beschluss-Praxis stark vom Anbieter-Markt geprägt. Viele Anbieter verlegen die Leitung bis ins Gebäude kostenlos, die Wandverteilung dagegen ist Sache der Gemeinschaft. Der Beschluss „dem Grunde nach“ ist privilegiert, der Beschluss über den konkreten Anbieter dagegen mehrheitsfähig – und die Vergleichsangebote sollten vor der Versammlung vorliegen.

Beim Einbruchschutz am Sondereigentum (Sicherheitstür, Fenstersicherung) ist der Anspruch auf den einzelnen Eigentümer beschränkt. Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen (zum Beispiel die Eingangstür oder das Treppenhaus), folgen der allgemeinen Mehrheitsregel.

Die fünf häufigsten formellen Fehler

In der Beschluss-Praxis nach § 20 WEG wiederholen sich fünf Fehlerquellen:

- 1. Antrag auf privilegierte Maßnahme abgelehnt.** Die Mehrheit lehnt den Antrag inhaltlich ab. Der Antragsteller erhebt Anfechtungsklage und gewinnt – die Gemeinschaft trägt die Kosten der ersten Instanz. Lösung-Pfad: Beschluss „dem Grunde nach“ mit Auflagen zur Ausführung.
- 2. Beschluss ohne Kostenverteilung.** Beschlossen wird die Maßnahme, die Kostenverteilung bleibt offen. Folge: Im Anschluss Nachverhandlungen, häufig Sonderumlage und erneuter Beschluss. Vermeidbar durch klare Kostenregelung im Erstbeschluss.
- 3. Doppelmehrheit nicht erreicht, aber dennoch alle belasten.** Wird eine bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen und sollen die Kosten alle Eigentümer tragen, ist der Beschluss insoweit nichtig – die Doppelmehrheit-Regel greift nur bei deren Erreichung oder bei nachgewiesener Amortisation.
- 4. PV-Beschluss ohne Vertragsregelung.** Errichtung beschlossen, aber Vertrag mit dem Mieterstrom-Anbieter, Versicherungs- und Wartungsregelung offen. Der Beschluss ist wirksam, die Umsetzung scheitert.
- 5. Wallbox-Beschluss ohne Lastmanagement-Klausel.** Bei einer einzelnen Wallbox unkritisch, bei mehreren Anträgen aber problematisch – die Hausanschlussleistung wird überschritten. Vermeidbar durch Lastmanagement-Auflage von Anfang an, mit Bestand für künftige Anträge.

Praxis-Beispiel: PV-Anlage 24 kWp, Doppelmehrheit erreicht

Eine WEG mit 18 Einheiten beschliesst die Errichtung einer 24-kWp-PV-Anlage auf dem Flachdach. Investitionsvolumen 38.000 Euro inklusive Speicher, Wechselrichter, Montage und Inbetriebnahme. Der Beschluss erreicht 13 Ja-Stimmen bei 18 abgegebenen – das entspricht 72 Prozent. Die Miteigentumsanteile der zustimmenden Eigentümer summieren sich auf 612 von 1.000.

Damit liegt eine Doppelmehrheit nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG vor: Mehr als zwei Drittel Stimmenmehrheit und mehr als 50 Prozent Miteigentumsanteile. Die Maßnahme ist auch keine grundlegende Umgestaltung. Die Kosten trägt die Gesamtheit der Eigentümer nach Miteigentumsanteilen. Auf eine Wohnung mit 60 Quadratmetern und 55 von 1.000 Anteilen entfallen 2.090 Euro.

Die Refinanzierung erfolgt über eine Sonderumlage. Die Anlage wird als Anlagevermögen der Gemeinschaft geführt, die Erträge fließen über Mieterstrom oder gemeinschaftliche Gebäudeversorgung in die Bewirtschaftungskosten und reduzieren die Hausgeldbelastung künftiger Wirtschaftspläne.

Wie ImmoGenio bauliche Veränderungen abbildet

Im Modul „Versammlungen und Beschlüsse“ wird jede bauliche Veränderung als eigener Beschlussantrag mit Kategorie „§ 20 WEG“ geführt. Der Beschlussvorlage werden Anlagen (Angebote, Pläne, Kostenkalkulation) zugeordnet, die im Versammlungsprotokoll referenziert sind.

Nach Beschlussfassung wird die Maßnahme als Vorgang im Aufgaben-Modul eröffnet — mit Verantwortlichen, Meilensteinen und Budget. Das System verbindet die Maßnahme mit den passenden Eigentümern (bei privilegierten Maßnahmen) oder mit dem gemeinschaftlichen Anlagevermögen (bei Doppelmehrheit-Beschlüssen). Die Kostenstellen-Zuordnung läuft automatisch in die Buchhaltung — Sonderumlagen werden den jeweils betroffenen Eigentümern entsprechend ihrer Zustimmungs- oder Anteils-Lage zugeordnet.

Das Modul für Anlagen und Predictive Maintenance übernimmt die nach Errichtung dauerhaft zu wartenden Komponenten — Wallbox, PV-Anlage, Aufzug, Glasfaser-Verteiler. Wartungsintervalle, Ansprechpartner und Vertragsfristen werden ab Inbetriebnahme zentral gepflegt.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die Refinanzierung baulicher Veränderungen läuft über zwei Mechaniken: Sonderumlage oder Entnahme aus der Rücklage. Die Instandhaltungsrücklage nach § 19 WEG ist für planbare Maßnahmen das geeignete Instrument; Sonderumlagen sind für unerwartete oder zustimmungspflichtige Maßnahmen üblich.

Wird der Beschluss angefochten, läuft das Verfahren als Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG. Der Verwalter sammelt alle Beschluss-Materialien, das Versammlungsprotokoll und die Kostenkalkulation für die anwaltliche Vertretung der Gemeinschaft.

Bei der digitalen Versammlung mit Beschluss zu baulichen Veränderungen ist die digitale Eigentümerversammlung nach der WEG-Reform 2020 der Rahmen – Online-Teilnahme ist nach vorherigem Grundsatzbeschluss zulässig, das Protokoll wird unmittelbar nach der Versammlung in der Beschluss-Sammlung archiviert.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Bewertung „grundlegende Umgestaltung“ oder „Amortisation in angemessener Zeit“ ist keine technische Frage, sondern eine rechtliche. Das System liefert die Datenbasis (Investitionssumme, prognostizierter Ertrag, Nutzungsdauer), die Bewertung übernimmt die Beraterseite. Eine automatische Vorprüfung mit Rechtsfolge ist nicht möglich – die Auslegung des § 21 WEG ist Einzelfall-getrieben.

Auch das Lastmanagement bei mehreren Wallboxen ist nicht in ImmoGenio integriert. Die Hardware-Steuerung läuft beim Lastmanagement-Anbieter; das Portal hält nur die Stammdaten der einzelnen Ladepunkte und die Wartungsintervalle.

Wo wir stehen

Bauliche Veränderungen nach § 20 WEG sind in der Beschluss-Praxis seit 2022 dominant. Bei den im System geführten Mandaten ist im Schnitt ein Drittel aller Beschlüsse pro Versammlung baulicher Natur – Wallbox, PV, Aufzug, Glasfaser, energetische Maßnahmen. Mit sauberer Beschlussvorlage und klarer Kostenregelung lassen sich die meisten Konflikte vor der Versammlung schon entschärfen. Die Kombination aus Beschluss-Sammlung, Kostenmodul und Aufgaben-Workflow trägt die Umsetzung über Jahre – vom Antrag bis zur abgeschlossenen Maßnahme.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit Beschlüssen zu baulichen Veränderungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.