

2. IVV Fachtagung

Die neue Beschlusskompetenz für bauliche Maßnahmen

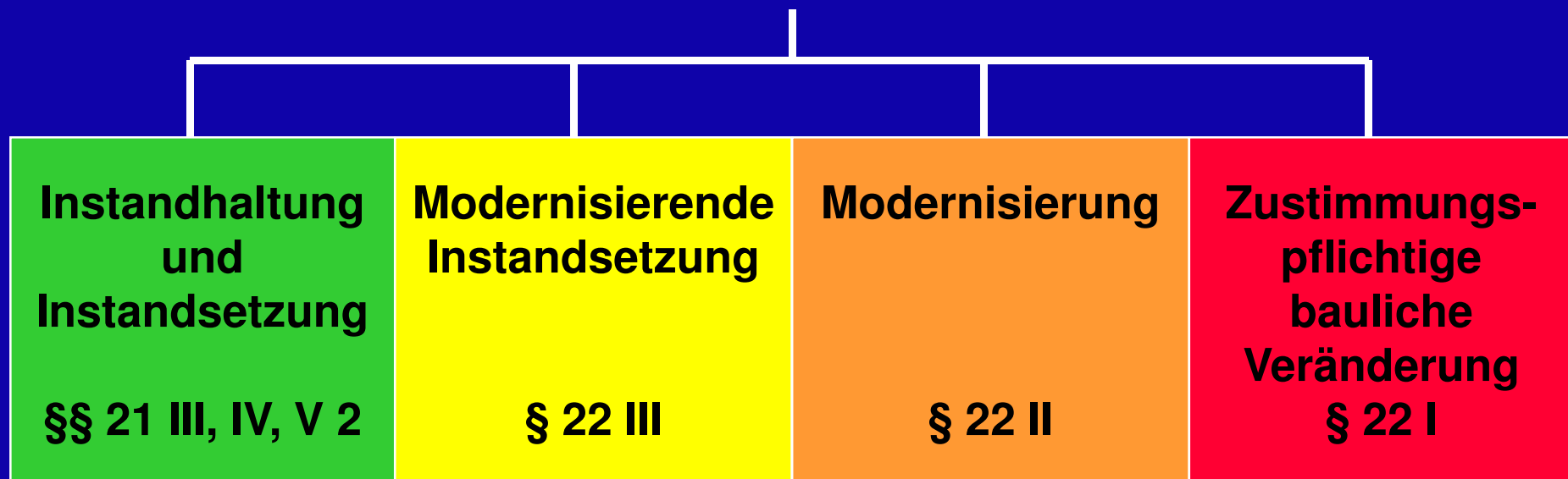
Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bauliche Maßnahmen nach der WEG-Novelle

Die neuen / alten Begrifflichkeiten

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum



Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Kaputt 1:

Eigentümer E verlangt die Sanierung der Außenfassade der WEG-Anlage.

Die Eigentümerversammlung beschließt, den sanierungsbedürftigen Außenputz sowie den Anstrich der Außenfassade mit einem Kostenvolumen i.H.v. 100.000,00 EUR durch ein Fachunternehmen erneuern zu lassen.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Kaputt 1: § 21 WEG

- (3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.
- (5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:
 - 2. Die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

EnEV 2007 v. 24.7.2007 (ab 1.10.2007):

Die Beschlussfassung über eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung entspricht u.a. nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Vorschriften der EnEV eingehalten werden.

hier: Änderung von Gebäuden
§§ 9 – 11 EnEV i.V.m. Anlage 3

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Kaputt 2:

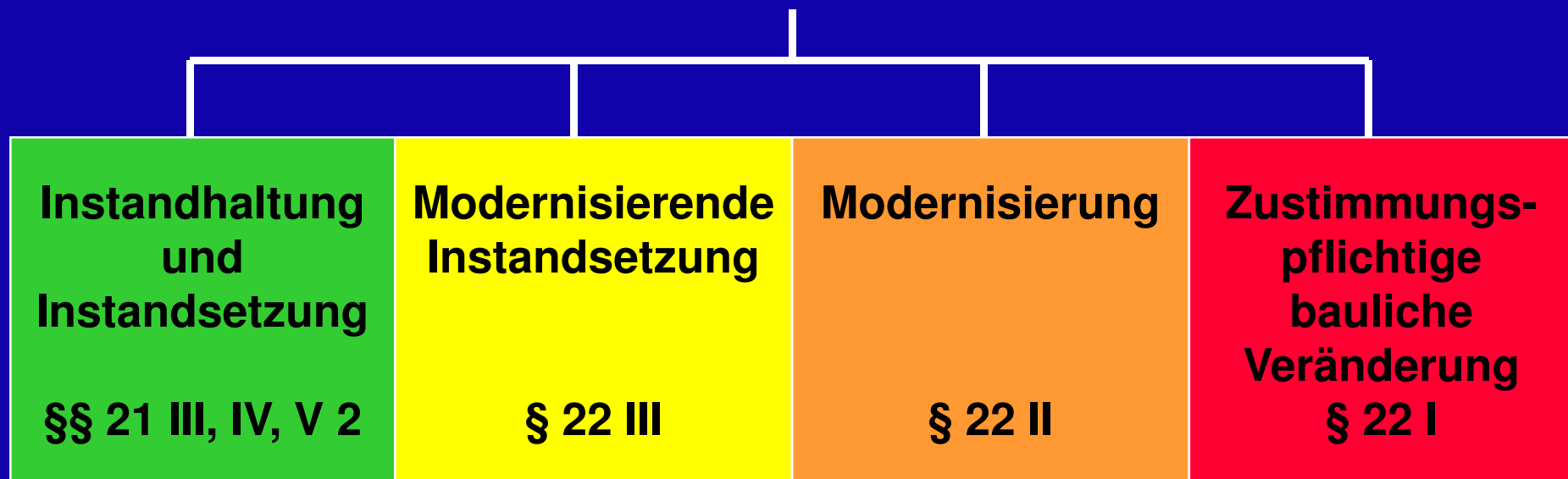
Die Eigentümerversammlung beschließt, anstelle der Erneuerung des sanierungsbedürftigen Außenputzes sowie des Anstrichs der Außenfassade für 100.000,00 EUR durch ein Fachunternehmen ein Wärmedämmverbundsystem für 150.000,00 EUR auf die vorhandene Fassade aufbringen zu lassen.

Die Einsparung an Heizenergie beträgt ca. 10% p.a. der aufzuwendenden Mehrkosten.

Bauliche Maßnahmen nach der WEG-Novelle

Die neuen / alten Begrifflichkeiten

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum



Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Kaputt 2:

§ 22 Abs. 3 WEG

Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Kaputt ?:

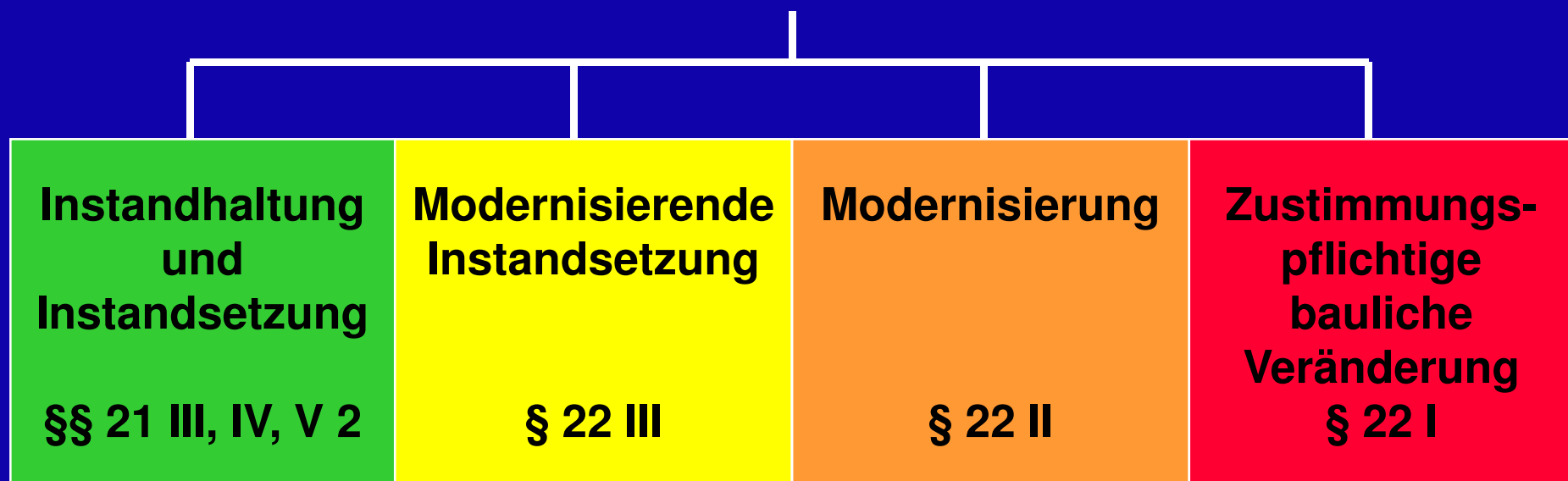
Die Eigentümerversammlung beschließt, obwohl der Außenputz sowie der Anstrich der Außenfassade des Objekts bautechnisch noch beanstandungsfrei ist, durch ein Fachunternehmen ein Wärmedämmverbundsystem für 150.000,00 EUR auf die vorhandene Fassade aufbringen zu lassen.

Die Einsparung an Heizenergie beträgt ca. 7 % p.a. der aufzuwendenden Mehrkosten.

Bauliche Maßnahmen nach der WEG-Novelle

Die neuen / alten Begrifflichkeiten

Bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum



Das neue Wohnungseigentumsgesetz

§ 22 Abs. 2 WEG

Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Begriff der Modernisierung:

- ▶ **Anpassung an den Stand der Technik**

Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB:

- ▶ **Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts**
- ▶ **Allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse auf Dauer**
- ▶ **Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser**

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Schranken der Beschlusskompetenz:

- ▶ Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage
- ▶ Keine erhebliche Beeinträchtigung von Wohnungseigentümern

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Mehrheit:

Der Eingangsbereich der WEG-Anlage ist mit einer noch aus der Errichtungszeit (1967) stammenden Haustür- und Briefkastenanlage ausgestattet.

Die Eigentümerversammlung beschließt mit einer Mehrheit von 75% der anwesenden Stimmen, die insgesamt weniger als 50% aller Miteigentumsanteile vertreten, den Austausch der Haustür gegen eine moderne Konstruktion inklusive Gegensprechanlage.

Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, „dass über Maßnahmen, die über eine Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit mindestens 75%-iger Zustimmung beschlossen werden kann“.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

§ 22 Abs. 1 WEG

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Balkonien 1:

Die Eigentümerversammlung beschließt anstelle einer Erneuerung der sanierungsbedürftigen Kleinstbalkone die Errichtung von größeren Vorstellbalkonen aus Metall.

Aktuelle Rechtsprechung

Balkonien 1:

AG Konstanz, Urt. v. 25.10.2007 – 12 C 10/07:

„Der Anbau von Balkonen beeinträchtigt einen Wohnungseigentümer dann unbillig, wenn alleine seine Wohnung durch den Balkonanbau in ihren Lichtverhältnissen beeinträchtigt wird“.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Balkonien 2:

Die Eigentümerversammlung beschließt die Verglasung der vorhandenen Balkone sowie den Anbau eines Aufzugs.

Aktuelle Rechtsprechung

Balkonien 2:

AG Konstanz, Urt. v. 13.03.2008 – 12 C 17/07:

„Die Verglasung von Balkonen stellt keine Modernisierung i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG dar. Die Errichtung eines Außenaufzugs stellt eine Modernisierung i.S.d. § 22 Abs. 2 WEG dar, verändert jedoch die Eigenart der Wohnanlage.“

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Amtsgericht Oldenburg, Urt. v. 19.2.2008:

Die fünf Balkone des Hauses müssen wegen erheblicher Bauschäden saniert werden.

Eigentümer X ist der Auffassung, dass nur die fünf Eigentümer, die einen Balkon an ihrer Wohnung haben und nicht alle Eigentümer die Maßnahme bezahlen sollten.

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

§ 16 Abs. 4 WEG

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von mehr als drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Hoffentlich gehen Sie nicht „Baden“!

