



# Bauliche Veränderungen im WEG

Referat von Dr. Oliver Elzer  
Richter am Kammergericht, Berlin

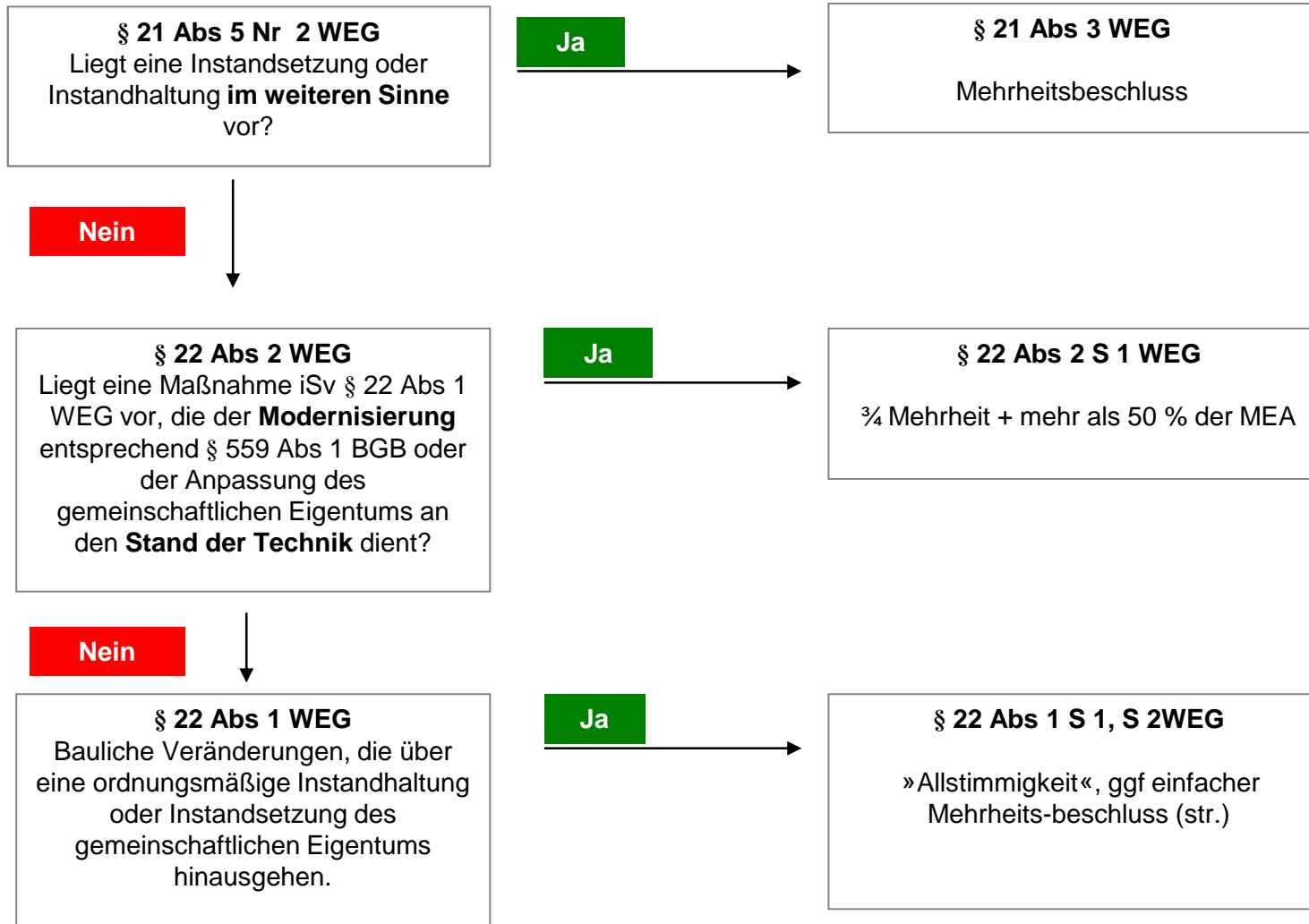




# 1.

# Präludium: ein Prüfschema







# 2.

# Anwendungsbereich des § 22 WEG





## Begriff: **Aufwendung**

- Aufwendung ist eine **unnötige Verwaltungsmaßnahme nichtbaulicher Art** in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, die über das in § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG genannte Maß hinausgeht.
  - Als Aufwendung kann vor allem die Anschaffung unnützer Sachen gefasst werden, nicht aber die Neueindeckung eines intakten Daches oder ein unnötiger Neuanstrich; diese sind primär als bauliche Veränderung anzusehen, ggf. allerdings zugleich Aufwendung.
  - In der Praxis ist eine Unterscheidung zur baulichen Veränderung wegen der identischen Tatbestandsvoraussetzungen und Rechtsfolgen **stets entbehrlich**.





## Begriff: bauliche Veränderung

- Bauliche Veränderung ist jede Maßnahme, die
  - über eine ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung oder modernisierende Instandsetzung **hinausgeht**,
  - auf das Gemeinschaftseigentum **bezogen** ist,
    - Sondernutzungsrechte?
  - das Gemeinschaftseigentum **umgestaltet** und
  - auf **Dauer** angelegt ist.





## Umgestaltung

- Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums meint eine Veränderung des „Soll-Zustandes“ des Gemeinschaftseigentums ggü. dem „Ist-Zustand“ oder die Schaffung neuer Einrichtungen, Anlagen oder Räume,
  - z.B. durch eine Aufstockung des Gebäudes, durch einen Anbau, oder durch die Umwandlung eines Flachdachs in ein Walmdach.
- Maßstab für das, was der Sollzustand des Gemeinschaftseigentum ist, ist die **Teilungserklärung nebst Unterlagen**, soweit diese schweigt, ggf. auch Bauunterlagen, keinesfalls aber Kaufverträge einzelner Erwerber.
- Keine Umgestaltung ist auch die (ggf. teilweise) Änderung des Gebrauchs einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Fläche. Gebrauchsänderungen sind an §§ 13 bis 15 WEG zu messen.





## auf Dauer

- Eine Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die dieses nur **vorübergehend**, und vor allem ohne Eingriff in die Bausubstanz umgestaltet,
  - z.B. die Anbringung eine Fahne während einer Weltmeisterschaft,
  - die Aufstellung eines beweglichen Wäscheständers
  - oder eine nicht fest und dauerhaft installierte Wäschespinne, die nur bei Bedarf in ein im Boden eingelassenes Führungsrohr geschoben wird,
- sind **keine baulichen Veränderungen**.
- Auch nicht auf Dauer angelegt ist
  - das Aufstellen von Biertischen, Bänken und Schirmen, die im Boden nicht fest verankert sind, oder das Aufstellen eines nicht fest im Boden verankerten Pflanztrogs.





# Instandsetzungen/Instandhaltungen

- Instandsetzungen/Instandhaltungen
- erstmalige ordnungsmäßige Herstellung/Erstellung
- gesetzlich notwendige Maßnahmen
- modernisierende Instandsetzungen





# Instandsetzungen

im engeren Sinne

§ 21 Abs.5 Nr . 2 WEG

im weiteren Sinne

**Ersatzbeschaffungen**

erstmalige ordnungsmäßige **Herstellung** des Gemeinschaftseigentums

§ 22 III WEG: **modernisierende Instandsetzungen**





## Bauliche Veränderungen: Bäume?

- Werden Bäume oder ein Baum gefällt, kann das als eine Instandhaltung oder Instandsetzung, aber auch als eine bauliche Veränderung angesehen werden. Was anzunehmen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Eine bauliche Veränderung ist anzunehmen, wenn die Bäume – oder auch ein einzelner Baum – die **gärtnerische Gestaltung des Grundstücks so nachhaltig beeinflussen**, dass sie den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage maßgeblich prägen mit der Folge, dass ihre Beseitigung den Charakter der Außenanlage deutlich verändern würde.
- Wird dagegen in einer größeren Anlage ein einzelner Baum – oder mehrere Bäume – aus einer größeren Baumgruppe entfernt, ohne dass dieses spürbare Auswirkungen auf den optischen Gesamteindruck der gärtnerischen Anlage mit sich bringt, kann darin (noch) eine Maßnahme der gärtnerischen Pflege bzw Gestaltung der Gartenanlage gesehen werden.





**3.**

# **§ 22 Abs. 1 WEG**





## Wortlaut

- <sup>1</sup>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.
- <sup>2</sup>Die Zustimmung ist **nicht erforderlich**, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

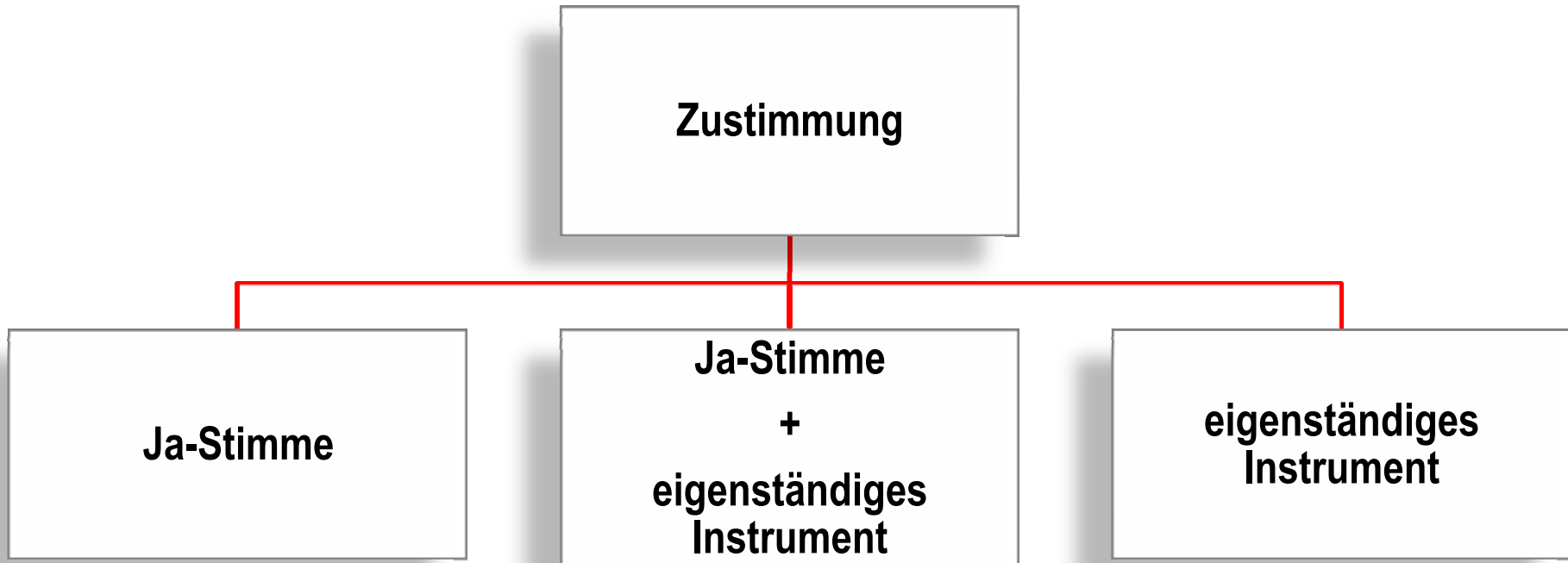




## Zustimmung

- BGH, Beschluss vom 18.1.1979 – VII ZB 19/78
- Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, durch die nicht die Rechte aller Wohnungseigentümer i.S. des § 22 Abs. 1 S. 2 WEG beeinträchtigt werden, bedürfen **der Zustimmung nur derjenigen Wohnungseigentümer**, die von der beabsichtigten Maßnahme in ihren Rechten betroffen werden.
- Ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer ist
  - **weder erforderlich**
  - **noch ausreichend.**







# Beeinträchtigung: Übersicht

	Ja-Stimme	Ja-Stimme + eigenständig	eigenständig
<b>Beschluss</b>	+	+	-
<b>Einverständnis</b>	-	+, frei ausübbar	+
<b>Bindung</b>	§ 10 Abs. 4 WEG	§ 10 Abs. 4 WEG wenn Baumaß- nahmen begonnen	?
<b>Widerruf</b>	-	ja	ja
<b>Vereinbarung</b>	+		





## Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG

- Funktion
- Beschlusskompetenz
- Beschlussinhalt; Bestimmtheit des Beschlusses
- Zustandekommen des Beschlusses
- Stimmberechtigung
- Beschlussquorum
- Rechtmäßigkeit des Genehmigungsbeschlusses
  - allstimmig
  - Beeinträchtigung?





## Beeinträchtigung

- Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn Rechte eines Wohnungseigentümers **über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus verletzt** werden.
- Eine Beeinträchtigung liegt damit vor, wenn einem der anderen Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung ein Nachteil erwächst, der über das Maß hinausgeht, das bei einem geordneten Zusammenleben **unvermeidlich** ist.





## Nachteil

- Ein **vermeidbarer Nachteil** ist nach h.M. jede
  - nicht ganz unerhebliche (völlig belanglose Nachteile mit Bagatelldarakter stellen keine Beeinträchtigung i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG dar),
  - konkrete und
  - objektive (bei der Bewertung, ob einem Wohnungseigentümer ein Nachteil entsteht, ist nicht auf dessen rein subjektives Empfinden abzustellen),
  - Beeinträchtigung (Beeinträchtigung meint Verschlechterung; eine Verbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums ist keine Beeinträchtigung. Keine Beeinträchtigung liegt auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit seiner Maßnahme einen Zustand geschaffen hat, der dem entspricht, was auch die übrigen Eigentümer erklärtermaßen erreichen wollen).





## Fallgruppen

- Veränderung des optischen Gesamteindrucks
- Eingriffe in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums
- Immissionen; „negative Immissionen“
- Schäden am Sondereigentum
- verstärkte Einsehbarkeit
- Möglichkeit intensiverer Nutzung
- Wand- oder Deckendurchbrüche
- Erhöhung der Wartungs- oder Reparaturanfälligkeit
- Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften
- Gefährdung der Sicherheit anderer Wohnungseigentümer
- Kosten





## Anspruch auf bauliche Veränderung I

- keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer
- keine Maßnahme, die § 22 Abs. 2 S. 1 WEG unterfällt
- Beispiele:
  - Baumaßnahmen für einen barrierefreien Zugang
  - um einen Wohnungseigentümer die wirtschaftliche Verwertung seines Sondereigentums herzustellen, z.B. den Umbau einer Ladeneinheit;
  - die Montage von Fenstergittern bei erhöhter Einbruchsgefahr
  - die Installation einer feststehenden Parabolantenne auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer vorzunehmen.
  - das Anbringen eines Verkaufsschildes an der Außenwand, soweit man diese nicht als bloße Gebrauchsausübung ansieht





# Kosten

- gewillkürte Regelung
  - § 16 Abs. 4 WEG: 1Die 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.
  - Vereinbarung
  - Öffnungsklausel
- keine gewillkürte Regelung
  - § 16 Abs. 6 WEG: Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. 2Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.
  - § 16 Abs. 2 WEG
- Kosten bei eingeklagter Zustimmung





**4.**

# **§ 22 Abs. 2 WEG**





## Wortlaut

- 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 gegenüber anderen unbillig 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.





## Sinn und Zweck

- Sinn und Zweck der Bestimmung des § 22 Abs. 2 WEG ist es,
  - die nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG bereits bestehende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer,
  - eine über eine normale Verwaltung hinaus gehende bauliche Maßnahme zu beschließen,
  - zu erweitern (BT-Drs 16/887, 29).





## Anwendungsbereich

- Eine Maßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG ist eine i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG. Sie dient allerdings **besonderen** Zwecken. § 22 Abs. 2 WEG erweitert den Anwendungsbereich der Generalklausel des § 22 Abs. 1 WEG. Ein Beschluss über eine Maßnahme i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG kann danach auch gem. § 22 Abs. 1 WEG gefasst werden.
- § 22 Abs. 2 WEG ist bereits nach seinem Wortlaut, aber auch nach seinem Sinn und Zweck und seiner Entstehung keine § 22 Abs. 1 WEG verdrängende Sondervorschrift. Liegt in einer Modernisierung keine Beeinträchtigung, reicht daher entgegen § 22 Abs. 2 S. 1 WEG eine einfache Beschlussmehrheit
- Von modernisierenden Instandsetzungen unterscheidet § 22 Abs. 2 WEG, dass es an einer **prägenden Instandsetzung** fehlt. Der Begriff einer „Modernisierung“ ist hingegen identisch.
- Soweit eine Modernisierung wegen eines Reparaturbedarfs (auch) als modernisierende Instandsetzung verstanden werden kann, unterfällt sie (auch) der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 3 WEG.





## Beispiele

- Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster?
- Die Genehmigung einer **Verbindungsstreppe vom Balkon in den Garten** stellt eine durch § 22 Abs. 2 WEG qualifizierte Form der baulichen Veränderung dar und kann rechtmäßig mit sog. doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden (AG Hannover v. 2.10.2007, 484 C 9807/07, ZMR 2008, 250).
- Der Anbau von Balkonen stellt eine **Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit** dar ( AG Konstanz v. 25.10.2007, 12 C 10/07, MietRB 2008, 148 - soll bei Verschattung einer Wohnung aber eine unbillige Benachteiligung darstellen).
- Die Verglasung von Balkonen stellt keine Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit dar ( AG Konstanz v. 13.3.2008, 12 C 17/07, ZMR 2008, 494).
- Der Anbau eines Außenaufzugs stellt eine Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit dar ( AG Konstanz v. 13.3.2008, 12 C 17/07, ZMR 2008, 494 - soll aber eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage bewirken).





## Begriff

- Als Modernisierung des Gemeinschaftseigentums ist eine Maßnahme, die einer **Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB** oder der **Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik** dient, über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht und auch keine modernisierende Instandsetzung ist.
- Der Begriff „entsprechend“ erlaubt es, die zu § 559 BGB entwickelten Sichtweisen nur sinngemäß und damit im Einzelfall anders zu sehen. Dies ist nahe liegend, wenn man erkennt, dass § 559 BGB den „Charakter einer eng auszulegenden Ausnahmevorschrift“ hat , weil sie dem Vermieter ein einseitiges Gestaltungsrecht an die Hand gibt. Diese „Enge“ ist für das Wohnungseigentumsrecht nicht geboten, weil es nicht um die Möglichkeit geht, den Mieter ausnahmsweise mit den Kosten einer Veränderung der Mietsache zu belasten, sondern um die Möglichkeit, die Wohnungseigentumsanlage an die Gegebenheiten der Zeit heranzuführen.





# Modernisierung

§ 559 BGB

Eigenart der Wohnanlage

Anpassung an den Stand der Technik

keine unbillige Beeinträchtigung





## § 559 Abs. 1 BGB

- nachhaltige Gebrauchswerverhöhung
  - Der Gebrauchswert wird erhöht, wenn das Wohnen bei objektiver Betrachtung bequemer, angenehmer, sicherer oder gesünder wird. Für die Ermittlung der Gebrauchswerverhöhung ist darauf abzustellen, welche weiteren oder verbesserten Nutzungsmöglichkeiten den Wohnungseigentümern am Gemeinschaftseigentum durch die Baumaßnahme zur Verfügung stehen sollen.
- Verbesserung der Wohnverhältnisse
  - Außenmodernisierungen: Kinderspielplätze, Grünanlagen, Trockenräume, Fahrrad- oder Hobbykeller, Stellplätze
- nachhaltige Einsparungen von
  - Wasser oder Energie
    - Primärenergie?
    - Endenergie?





## Stand der Technik

- Der Begriff „Stand der Technik“ meint das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung, das das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt (BT-Drs 16/887, 30).
- Dieser Begriff soll § 22 Abs 2 S 1 WEG von den „anerkannten Regeln der Technik“ abgrenzen. „Stand der Technik“ meint ein höheres Anforderungsniveau und entspricht auch nicht dem „Stand von Wissenschaft und Technik“, der darüber hinaus geht.
- Der Begriff soll nach Willen des Gesetzgebers auch solche Verbesserungen ermöglichen, die im Mietrecht nur den Vermieter, nicht aber immer den Mieter treffen (BT-Drs 16/887, 30).





## Eigenart der Wohnanlage

- Unter Eigenart versteht man das **charakteristische Aussehen** eines Gebäudes oder die **typische Nutzung** eines Gebäudes, der sich von benachbarten Gebäuden abhebt (die Prägung).
  - Das **charakteristische Aussehen** eines Gebäudes kann darin bestehen, dass das Gebäude z.B. ein Jugendstilhaus oder Haus im Bauhausstil ist, das Gebäude als Plattenbau errichtet worden ist etc.
  - **Nutzungseigenart** einer Wohnungseigentumsanlage kann die Nutzung als Studentenwohnheim, als Anlage für betreutes Wohnen, als Ferienanlage, als Hotel, als Anlage für gehobene Ansprüche, als Anlage für den „kleinen Geldbeutel“, als modernes Geschäftsgebäude usw. sein. In den Entwurfsmaterialien wird als Beispiel einer Nutzungsänderung als ausreichend angesehen, dass ein bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Speicher zu Wohnungen ausgebaut oder dass eine die Wohnanlage umgebende größere Grünfläche weithin zum Abstellen von Autos asphaltiert werden soll (BT-Drs 16/887, 30).





# Änderung der Eigenart

- Eine Änderung ist sowohl mit **Blick auf die Nutzung** als auch mit **Blick auf das charakteristische Aussehen** vorstellbar.
  - Für die Frage, ob eine **Eigenartsänderung** vorliegt, ist auf den Ist-Bestand einer Anlage, ihre individuelle Prägung, abzustellen. Änderung ist jedenfalls der vollständige Wechsel von einer zur anderen Nutzung oder die vollständige Änderung des charakteristischen Aussehens als Folge einer Modernisierung. Fraglich ist demgegenüber, was für „dazwischen“ liegende Maßnahmen gilt. Dass z.B. der Bau eines Spielplatzes in einer Anlage für betreutes Wohnen bereits Nutzungsänderung ist, ist eher zweifelhaft. Ebenso dürfte auch die Herstellung einer Barrierefreiheit in einem Studentenwohnheim noch keine Eigenartsänderung sein. Nach Vorstellung des Gesetzgebers kann eine Eigenartsänderung bereits in einem Anbau liegen, etwa eines Wintergartens, der Aufstockung des Wohnhauses, dem Abriss von Gebäudeteilen oder durch vergleichbare Veränderungen des inneren oder äußeren Bestands.
  - Eine **Änderung des charakteristischen Aussehens** kann darin bestehen, dass es zum Zwecke der Modernisierung ein Haus mit Flachdach ein Walmdach erhalten soll, dass ein weiterer Bauteil angebaut wird oder Teile des Hauses aus Gründen des Energiesparens abgerissen werden (vgl BT-Drs 16/887, 30).





## Unbillige Beeinträchtigung

- Eine unbillige Beeinträchtigung liegt darin, dass die beabsichtigte Maßnahme zu einem Nachteil für einen oder mehrere Wohnungseigentümer führt und das Maß einer Beeinträchtigung hat.
  - Wichtig ist, dass **nicht jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung** ausreicht. Das, was unbillige Beeinträchtigung ist, ist **erheblich restriktiver** auszulegen, als eine Beeinträchtigung i.S.v. §§ 22 Abs 1, 14 Nr. 1 WEG.
- Im Rahmen des § 22 Abs. 1 WEG liegt fast immer eine Beeinträchtigung vor. Dieses Maß kann für § 22 Abs. 2 WEG nicht gelten. Wegen der bezweckten Erweiterung der Entscheidungsmöglichkeiten kommt es vielmehr darauf an, ob nach subjektiven (personenbezogenen) Gesichtspunkten eine unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers feststellbar ist. Ein Wohnungseigentümer kann einer Maßnahme mithin nicht mit Erfolg widersprechen, wenn diese sinnvoll ist und er gegenüber anderen nicht unbillig benachteiligt wird.
- Die im Rahmen des § 22 Abs 1 WEG bekannten „Fallgruppen“, wann eine Beeinträchtigung vorliegen kann, sind für die Prüfung nach § 22 Abs 2 WEG damit grundsätzlich unbrauchbar, jedenfalls stark zu modifizieren.





## Einzelfälle

- Umstände, die zwangsläufig mit Modernisierungen verbunden sind
  - keine Beeinträchtigung
- Kosten
  - Einzelfall
- optischer Gesamteindruck
  - Einzelfall
- Immissionen
  - Einzelfall





## Beschlussanforderungen

- drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG
  - abweichende Stimmrechtsprinzipien
    - Grundsatz
    - Erleichterungen
  - Mehrhausanlagen
  - verpasstes Quorum?
- mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile





## Sperre des § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG

- Die Bestimmung des § 22 Abs. 2 S. 2 WEG soll – wie die parallelen Regelungen in § 16 Abs. 5 und § 12 Abs. 4 S. 2 WEG – sicherstellen, dass die in § 22 Abs. 2 S. 1 WEG geregelte Befugnis nicht durch abweichende Vereinbarungen zu Ungunsten der Mehrheit der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann (BT-Drs 16/887, 21).
- § 22 Abs. 2 S. 2 WEG soll dadurch die **Privatautonomie der Wohnungseigentümer** stärken, weil deren Recht, ihre Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln, durch einseitige, meist in der Gemeinschaftsordnung getroffene Vereinbarungen nicht eingeschränkt werden kann.





## Weiteres

- **Anspruch auf Modernisierung**
  - Ein einzelner Wohnungseigentümer hat im Unterschied zu Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung gem § 21 Abs. 4 WEG und ggf. nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG auf eine Maßnahme nach § 22 Abs. 2 S. 1 WEG keinen Anspruch. Die Möglichkeit, eine Maßnahme nach § 22 Abs 2 WEG zu erzwingen, wurde bewusst ausgeschlossen (BT-Drs 16/887, 31).
- **Kosten**
  - § 22 WEG äußert sich nicht zu der Frage, wer die Kosten einer Maßnahme zu tragen hat, die § 22 Abs. 2 S. 1 WEG unterfällt. Die Frage der Kosten kann durch eine Vereinbarung oder einen Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG geregelt werden.
  - Fehlt es an solchen Bestimmungen, findet nach h.M. subsidiär § 16 Abs. 2 WEG und nicht § 16 Abs. 6 WEG Anwendung.





**5.**

**§ 22 Abs. 3 WEG**





## Wortlaut

- Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4 WEG.
  - Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.
  - Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.
  - 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.

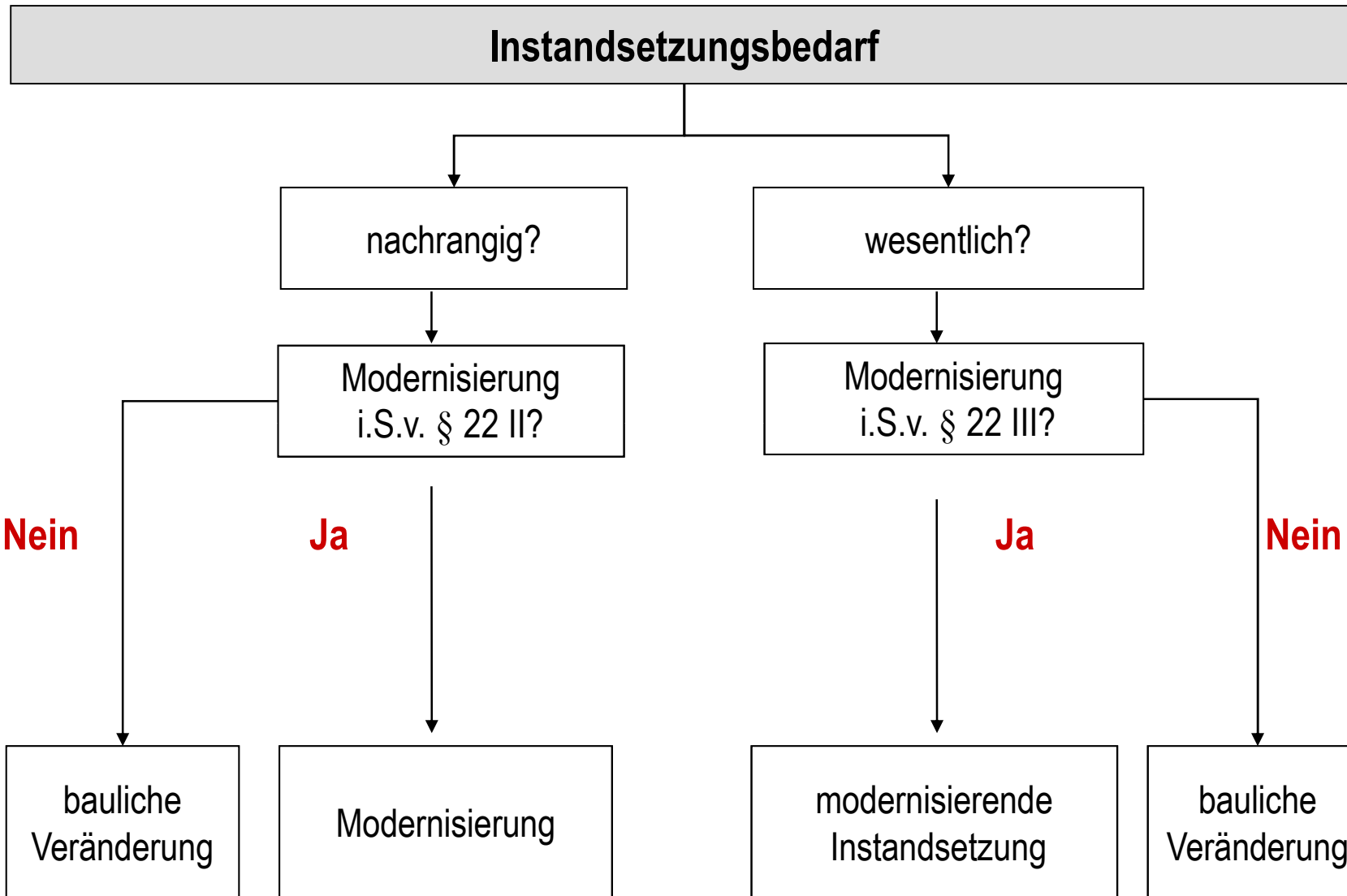




## Begriff

- Begriffsbildung muss darauf **konzentrieren**, zu beschreiben, wann eine **Modernisierung** i.S.v. § 22 Abs. 3 WEG anzunehmen ist.
  - Es muss eine **Ausführungsart** gewählt werden, die über den **bisherigen technischen Zustand hinausgeht** und die Anlage „modernisiert“. Für die Frage, welche Maßnahme technisch besser ist, ist zu klären, ob sich die Maßnahme allgemein bereits bewährt und durchgesetzt hat (bewährte Maßnahme). Für die Frage, was wirtschaftlich sinnvoller ist, ist hingegen regelmäßig eine Kosten-Nutzen-Analyse anzustellen. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung liegt der maximale Zeitraum, bei dem noch von einer wirtschaftlich sinnvollen Amortisation der Mehraufwendungen für modernisierende Instandsetzungen gesprochen werden kann, bei etwa 10 Jahren.
  - Daneben bedarf es der Anknüpfung an eine **Instandsetzung**. Allerdings reicht nicht jede: es muss eine **maßgebliche Instandsetzungsnotwendigkeit** vorliegen.







## Beschluss: Ermessen

- Zu den abzuwägenden Vor- und Nachteilen gehören u.a.:
  - die Funktionsfähigkeit der bisherigen Anlage;
  - das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Erfolg;
  - die künftigen laufenden Kosten;
  - die langfristige Sicherung des Energiebedarfs;
  - Gesichtspunkte der Umweltverträglichkeit;
  - ob sich die geplante Modernisierung bewährt und durchgesetzt hat.
  - In der Rechtsprechung werden vor allem der wirtschaftlicher Aufwand und der zu erwartende Erfolg abgewogen.





## Verlangen modernisierender Instandsetzungen

- Nach § 21 Abs. 4 WEG kann **bei einem Reparaturbedarf** jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine modernisierende Instandsetzung haben.
- Im Falle der Reparaturbedürftigkeit ist es ein **Gebot wirtschaftlicher Vernunft**, nicht nur die Wiederherstellung des früheren Zustandes ins Auge zu fassen, sondern auch eine inzwischen eingetretene Entwicklung des technischen Fortschrittes zu berücksichtigen, die bei verhältnismäßig geringfügigen zusätzlichen Aufwendungen für die Zukunft einen relativ großen Nutzen bringt, sich also durchaus „auszahlt“. Die Instandsetzungspflicht dient dem Werterhalt des Gemeinschaftseigentums. Der Werterhalt ist nur durch eine – allerdings wirtschaftlich vertretbare – Anpassung an die technische Entwicklung gewährleistet.
- Ob und in welchem Umfang ein solcher Anspruch besteht, ist eine **Frage des Einzelfalls**. Im Rahmen der Beurteilung einer begehrten modernisierenden Instandsetzung ist – wie stets – auf ein zumutbares Kosten-Nutzen-Verhältnis abzustellen. Unwesentliche Beeinträchtigungen, etwa durch Trittschall, haben Wohnungseigentümer hinzunehmen
- Weiterer Faktor sind die Kosten.
- Ein Verlangen wird Erfolg haben, wenn die **Kosten gering** sind und der Verlangende ohne die Maßnahme einen **schwerwiegenden Mangel** hinzunehmen hätte.





## ABC modernisierender Instandsetzungen

- Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster
- Erneuerung einer Fassadenverkleidung unter Anbringung eines zusätzlichen Wärmeschutzes
- Ersetzung einer nur mit zentralen Heizungsanlage (Wärmepumpenanlage) durch eine kostengünstigere Gas-Heizungsanlage
- Austausch einer reparaturbedürftigen Heizungsanlage.
- Sanierung eines im Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums vorhandenen Flachdachs durch Wiederherstellung der ursprünglichen Walmdachkonstruktion
- Austausch eines Flachdaches gegen ein Pult- oder Walmdach
- Die Installation von Leichtmetallgeländern anstelle von massiven Balkonbrüstungen
- Die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems zum Zwecke der Sanierung einer erhebliche Risse aufweisenden Fassade
- Die erstmalige Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung soll im Allgemeinen keine modernisierende Instandsetzung, sondern bauliche Veränderung sein. Auch der Einbau eines Blockheizkraftwerks soll keine modernisierende Instandsetzung sein können.





6.

# Abwehransprüche





## Abwehransprüche I

- Anspruchsinhaber
  - Wohnungseigentümer
  - Vergemeinschaftung für Störungen des Gemeinschaftseigentums
- Anspruchsgegner
  - Sondernachfolger
    - Handlungsstörung
    - Zustandsstörung: **aktuell** OLG München v. 3.8.2009 – 32 Wx 8/09
    - Mieter





## OLG München

### Vorlagebeschluss vom 3.8.2009 – 32 Wx 8/09

- Auch der Zustandsstörer kann zur Beseitigung und nicht nur zur Duldung der Beseitigung verpflichtet sein.
- Die Beteiligten streiten um den **Rückschnitt einer Thujenhecke**. Die Ag. ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, die vom Ast. verwaltet wird. Der Ast. macht in Prozessstandschaft für die Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Ag. den Anspruch auf Rückschnitt der Hecke geltend, die vom Rechtsvorgänger der Ag. gepflanzt worden ist. Das AG hat die Ag. mit Beschluss vom 9. 1. 2007 zu einem Rückschnitt der Hecke auf 4 m verurteilt. Das LG hat den Beschluss des AG teilweise aufgehoben und den Antrag zurückgewiesen. Hiergegen richtete sich die sofortige weitere Beschwerde des Ast.





## Abwehransprüche II

- Inhalt des Anspruchs; Anspruchsgrundlage
  - Allgemeines
  - Anspruchs begründende Beschlüsse: **aktuell** OLG Hamburg v. 24.10.2008 – 2 Wx 115/08
- Verjährung
- Verwirkung (§ 242 BGB)
- Treu und Glauben (§ 242 BGB); Schikaneverbot (§ 226 BGB)
- Öffentlich-rechtliche Abwehransprüche unter den Wohnungseigentümern





## OLG Hamburg v. 24.10.2008 – 2 Wx 115/08

- Es können einzelne Wohnungseigentümer ihren Beseitigungsanspruch auch dann noch im eigenen Namen neben der Gemeinschaft geltend machen, wenn ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zur Geltendmachung dieser Ansprüche durch den Verband vorliegt (vgl. OLG München, ZMR 2008, 234, 236).
- Durch bestandskräftigen Beschluss können Wohnungseigentümer verpflichtet werden, das von ihnen erstellte Terrassenfundament und den Terrassenaufbau zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Terrasse wieder herzustellen (a.A. OLG Zweibrücken, ZMR 2007, 646; Schmidt/Riecke, ZMR 2005, 252ff.).





**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

