IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 22/10 vom 3.6.2010
www.immobilien-zeitung.de

WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

Modernisierungen können leichter beschlossen werden

Bauliche Maßnahmen und Neuerungen bieten in Wohnungseigentümergemeinschaften regelmäßig Anlass für Streitigkeiten. Ob eine Markisenanbringung oder der Einbau von Fenstern und Türen: Vor der WEG-Novelle, die am 1. Juli 2007 in Kraft getreten ist, konnten wegen der strengen Beschlussregeln viele auch wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen nicht umgesetzt werden. Der Wertverfall der Immobilien war häufig die Folge. Rechtsanwalt Arne Cars-tens stellt die – zum Teil noch wenig bekannten – Neuerungen im Bereich der baulichen Veränderungen anhand eines Beispielfalls vor und erläutert deren Konsequenzen.

Der Wohnungseigentümer A hat seine Liebe zur Natur entdeckt und wünscht sich daher einen Fahrradständer vor dem Hauseingang sowie die Errichtung einer Solaranlage auf dem Dach zur Deckung seines individuellen Strombedarfs. Der ebenfalls in dem Haus lebende und etwas in die Jahre gekommene Wohnungseigentümer B bewohnt seine Eigentumswohnung im fünften Obergeschoss des ebenfalls etwas älteren Mehrfamilienhauses. Das Treppensteigen fällt B mittlerweile schwer. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden. So ist ihm die Idee gekommen, im Treppenhaus einen gemeinschaftlich nutzbaren Aufzug einbauen zu lassen. Zudem gefallen ihm die massiven Balkonbrüs-tungen nicht mehr, welche er gerne durch Leichtmetallgeländer ersetzen lassen würde. Der im Dachgeschoss wohnende Eigentümer C und Hobby-Astrologe möchte ein zusätzliches großes Dachfenster, um besser den Sternenhimmel beobachten zu können. Zudem möchte er nicht jedermann, der unten klingelt, unkontrolliert Einlaß in das Treppenhaus gewähren. Er möchte aber auch nicht jedes Mal nach unten laufen müssen. Aus diesem Grunde wünscht er sich den Einbau einer Gegensprechanlage.

Der Zwang zur Einstimmigkeit verhinderte oft die Maßnahme

Es stellt sich die Frage, wie die Chancen der Eigentümer A, B und C für die Verwirklichung ihrer Pläne stehen. Vor der WEG-Novelle gab es neben der „baulichen Veränderung" lediglich die „modernisierende Instandsetzung". Zum besseren Verständnis werden diese beiden althergebrachten Möglichkeiten kurz erläutert.

Bei der baulichen Veränderung müssen diejenigen Wohnungseigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Es ist grundsätzlich keine Einstimmigkeit erforderlich. Die Rechtsprechung hat die Begriffe „bauliche Veränderung" und „Beeinträchtigung" jedoch so weit ausgelegt, dass schon jede nicht unerhebliche Veränderung der bestehenden Situation als bauliche Veränderung eingeordnet wurde. Daher bedurften viele sinnvolle Neuerungen der Zustimmung aller Eigentümer einer Eigentümergemeinschaft. Die Zustimmung aller Eigentümer war z.B. erforderlich bei der Anbringung von Markisen, Umgestaltungen der vorhandenen Einrichtung wie Änderungen am Fußboden oder an den Wänden des Treppenhauses sowie der Pflasterung des Hofes. Die Zustimmung aller Eigentümer ist jedoch in den meisten Wohnungseigentümergemeinschaften nicht zu erreichen. In jeder größeren Wohnungseigentümergemeinschaft existiert bekanntlich zumindest ein Querulant. So konnten in der Vergangenheit auch wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen häufig nicht umgesetzt werden. Dies hatte oft den Wertverfall der Immobilien zur Folge.

Nach altem Recht konnte einer der Eigentümer alles blockieren

Bei der modernisierenden Instandsetzung besteht für die Eigentümer die Möglichkeit, in einem bestimmten Rahmen bei der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums über die bloße Reparatur oder die Wiederherstellung des früheren Zustands hinauszugehen, wenn die Neuerung die technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt. Um eine modernisierende Instandsetzung handelt es sich z.B. bei der Erneuerung einer veralteten Heizungsanlage. Für eine modernisierende Instandsetzung ist eine notwendige oder bald absehbare Reparatur einer vorhandenen Anlage erforderlich. Daher ist lediglich ein kleiner Bereich von Umgestaltungen und Änderungen erfasst. Für Maßnahmen dieser Art reicht eine einfache Mehrheit.

Bei Anwendung des alten WEG-Rechts wäre für den vom Wohnungseigentümer A begehrten Fahrradständer und die Solaranlage eine einstimmige Beschlussfassung erforderlich gewesen. Die Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer ergäbe sich bereits aus der Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage. Für den von Wohnungseigentümer B begehrten Aufzug wäre ebenfalls eine einstimmige Beschlussfassung nötig gewesen, da bislang kein Aufzug vor-

handen war und es sich um eine bauliche Maßnahme handeln würde, welche sämtliche Wohnungseigentümer beeinträchtigte. Deren Beeinträchtigung würde sich bereits aus dem erhöhten Wartungsbedarf ergeben. Bei dem Austausch der Balkonbrüstungen gegen Leichtmetallgeländer handelte es sich dagegen um eine modernisierende Instandsetzung, da etwas Altes bereits vorhanden ist und lediglich erneuert bzw. ersetzt werden soll. Eine einfache Mehrheit hätte ausgereicht. Die Chancen des Eigentümers C wären gering gewesen, da durch den Einbau eines zusätzlichen Fensters und der Gegensprechanlage ebenfalls die Wartungsanfälligkeit des gemeinschaftlichen Eigentums gestiegen und dementsprechend die übrigen Eigentümer beeinträchtigt würden. Unter Anwendung des alten WEG-Rechts hätte ein einziger Querulant fast alle genannten Vorhaben blockieren können. Nur der Austausch der Balkonbrüstungen gegen Leichtmetallgeländer wäre mit einfacher Mehrheit möglich gewesen und hätte daher nicht blockiert werden können.

Die „Modernisierung" erweitert die Kompetenzen der Eigentümer

Aufgrund dieser Missstände hat der Gesetzgeber die Kompetenzen der Eigentümer durch die WEG-Novelle erweitert. Die Eigentümer haben nunmehr die Möglichkeit, über eine „Modernisierung" einen Beschluss zu fassen. Es handelt sich dabei um eine komplett neue Regelung. Darunter fallen Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Vorrangig betroffen sind Einrichtungen, die heute aufgrund des technischen und gesellschaftlichen Wandels zu normalem Wohnkomfort gerechnet werden, aber bei Errichtung der Wohnanlage noch nicht vorhanden waren. Jede Modernisierung hat ebenfalls eine bauliche Maßnahme zur Folge. Es wird jedoch keine Einstimmigkeit vorausgesetzt. Es reicht aus, wenn drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile die Maßnahme beschließen. Diese Beschlussmehrheit wird „doppelt qualifizierte Mehrheit" genannt. Unter Zugrundelegung des neuen Rechts ergeben sich für die Beispielsfälle folgende Lösungen:

Aufzug und Fahrradständer sind normaler Wohnkomfort

Der von Eigentümer A gewünschte Fahrradständer gehört heutzutage zum normalen Wohnkomfort, sodass nur eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich ist. Durch die Solaranlage wird kein Strom eingespart, sondern nur auf andere Weise erzeugt. Der Wohnkomfort wird ebenfalls nicht erhöht. Aus dem Grunde handelt es sich um eine bauliche Veränderung im klassischen Sinne, mit der Folge des Einstimmigkeitserfordernisses. Die Privilegierung der lediglich „doppelt qualifizierten" Mehrheit greift hier nicht. Ein Aufzug gehört heutzutage ebenfalls zum normalen Wohnkomfort. Für den Wohnungseigentümer B sind die Chancen für den Einbau des Aufzugs durch die WEG-Novelle stark gestiegen. Ein Querulant könnte die gewünschte Maßnahme gegen den Willen einer Dreiviertelmehrheit nicht mehr blockieren. Bezüglich der Installation von Leichtmetallgeländern anstelle der massiven Balkonbrüstungen ist nach wie vor eine einfache Mehrheit ausreichend, da es sich um eine modernisierende Instandsetzung handelt. Das große Dachfenster für den Eigentümer C gehört wohl nicht zum normalen Wohnkomfort, sofern bereits ein anderes Fenster vorhanden ist. Es handelt sich daher um eine bauliche Veränderung, sodass eine „doppelt qualifizierte" Mehrheit nicht ausreicht. Eine Gegensprechanlage gehört heutzutage dagegen zum normalen Wohnkomfort. Es handelt sich also um eine Modernisierung, sodass die „doppelt qualifizierte" Mehrheit ausreicht.

Es wird deutlich, dass die Chancen zur Umsetzung der Änderungswünsche stark gestiegen sind. Lediglich für die Errichtung der Solaranlage und das große Dachfenster bleibt es bei dem grundsätzlichen Einstimmigkeitserfordernis. Allerdings ist auch nach der WEG-Novelle für den Bereich der baulichen Veränderungen nach dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers der sogenannte „Zitterbeschluss" möglich, sodass auch für solche baulichen Maßnahmen noch eine reelle Chance für deren Umsetzung besteht.

Im Ergebnis ist die Beschlussfassung für bauliche Veränderungen unverändert geblieben und nach wie vor in der Regel Einstimmigkeit erforderlich. Die modernisierende Instandsetzung kann weiterhin mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, setzt jedoch stets voraus, dass eine bereits vorhandene Einrichtung erneuert werden muss. Problematisch waren die Fälle, in denen eine alte Einrichtung gar nicht vorhanden war. Zur Lösung dieses Problems hat der Gesetzgeber durch die Einführung der Vorschrift über die Modernisierung beigetragen. Für die Beschlussfassung über eine Maßnahme der Modernisierung gilt die Privilegierung des lediglich „doppelt qualifizierten" Mehrheitserfordernisses. Durch diese Regelung werden den Eigentümern bislang nicht vorhandene Möglichkeiten zur Erneuerung ihrer Anlage eröffnet. *(bre)*

***Der Autor**: Arne Carstens ist Rechtsanwalt bei Hufer Rechtsanwälte in Hamburg.*

„Mit der WEG-Novelle hat der Gesetzgeber die Kompetenzen der Eigentümer erweitert."

Arne Carstens

BILD: ARNE CARSTENS

Die WEG-Novelle

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes sollten vor allem die Rechte der Wohnungseigentümer gestärkt werden:

- Seit der WEG-Novelle werden auch Wohnungseigentumssachen im gerichtlichen Verfahren nach der Zivilprozessordnung behandelt.
- Im Falle der Zwangsversteigerung können Wohnungseigentümer privilegiert rückständige Hausgelder vollstrecken.
- Die gesetzlichen Beschlusskompetenzen wurden erweitert. Dies betrifft neben der Modernisierung beispielsweise die Verteilung der Betriebskosten und die Umstände der Hausgeldzahlung.
- Es wurde gesetzlich verankert, dass die Wohnungseigentümer nicht mehr gesamtschuldnerisch, sondern nur nach Miteigentumsanteilen haften. Möglich wurde dies, nachdem der BGH am 2. Juni 2005 (Az. V ZB 32/05) die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft festgestellt hatte.
- Ferner statuiert das neue WEG, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht insolvenzfähig ist.
- Schließlich ist vom Verwalter eine Beschlusssammlung zu führen, die auch die so genannten Negativbeschlüsse enthält.

© Immobilien Zeitung; Quelle: Carstens