

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Rechtsanwalt Christian Carstens
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Schwachhauser Heerstraße 53
28211 Bremen
carstens@schultz-carstens.de
www.schultz-carstens.de

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Das neue Recht kennt nur noch zwei Begriffe:

- Instandsetzung:

Neues Gesetz spricht von „Erhaltung“ (§ 19 Abs. 1 Nr.2 WEG)

Erhaltung ist die Herbeiführung oder Beibehaltung des Sollzustandes

Bauliche Veränderung (§ 20 WEG) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung hinausgehen

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Worauf kommt es bei der Erhaltung an?

1. Feststellung des Bedarfs
2. Einordnung in das System der baulichen Maßnahmen
3. Vorbereitung der Beschlussfassung
4. Beschlussfassung
5. Umsetzung

Instandsetzung und bauliche Veränderung

1. Feststellung des Bedarfs

Bedarf ist relativ!

Was ist die soll-Beschaffenheit?

1. Frage: Weicht der Zustand der Immobilie von heutigen Vorgaben ab?

2. Frage: Weicht der Zustand von Vorgaben zur Zeit der Gründung der WEG ab?

3. Frage Weicht der Zustand von den Vorgaben zur Zeit der Errichtung der Immobilie ab?

4. Frage: Wären bestimmte Maßnahmen sinnvoll?

5. Frage: Verbessern bestimmte Maßnahmen den Wohnwert?

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Konsequenzen aus der Bedarfsermittlung

Wie ist die geplante Maßnahme in das System der Baumaßnahmen einzuordnen?

- Instandsetzung/Instandhaltung (= Erhaltung)
- Bauliche Veränderung
- Mischform

Das alte System der Instandhaltung mit Modernisierung etc. ist hinfällig!

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Was gilt für die einzelnen Maßnahmen?

Erhaltung: Der bisherige Sollzustand wird wieder hergestellt, **Beschluss mit einfacher Mehrheit.**

Bauliche Veränderung: Neuer Sollzustand wird definiert, auch **Beschluss mit einfacher Mehrheit.**

Egal, ob damit Modernisierung verbunden ist.

Konsequenz: Fallen Erhaltung und bauliche Veränderung zusammen (früher „modernisierende Instandhaltung“), reicht **Beschluss mit einfacher Mehrheit.**

Aber...

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Unterschiede bei der Kostentragungspflicht (§ 21 WEG)

Grundsatz: nur wer für eine bauliche Veränderung stimmt, muss auch dafür bezahlen.

Nur diese Eigentümer dürfen die Nutzungen daraus ziehen, § 21 Abs.3 WEG.

Konsequenz: **namentliche Abstimmung!**

Verteilung der Kosten nach den Ja-Stimmen MEA.

Nutzung gleichmäßig, wenn nicht zu splitten.

Trittbrettfahrerproblem bei unentziehbarer

Nutzung.

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Ausnahme von Abs. 3 in Abs. 2 geregelt:

1. Alternative: große Mehrheit

Voraussetzungen:

- Mehr als $2/3$ der abgegebenen Stimmen
nach dem gültigen Stimmprinzip

und

- Keine unverhältnismäßigen Kosten

Was ist unverhältnismäßig?

Es gilt ein **anlagenbezogener objektiv-konkreter** Maßstab

Alters- und Sozialstruktur der Anlage ist zu ermitteln

Instandsetzung und bauliche Veränderung

- Bedürfnisse und finanzielle Verhältnisse **einzelner** Eigentümer sind unerheblich
- Vergleich mit Standard vergleichbarer Anlagen in der Umgebung
- kostenintensive Maßnahmen über Neubausstandard sind in der Regel unverhältnismäßig
- wer Unverhältnismäßigkeit behauptet, muss sie beweisen

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Amortisierung der Kosten, § 21 Abs. 2 S. 1 Nr.2 WEG

Amortisieren: Es muss ein Einsparpotential vorliegen
(z.B. Wärmedämmung)

Angemessener Zeitraum: regelmäßig zehn Jahre

Prognoseentscheidung ist wichtig

Möglich sind Mischformen:

Beispiel: normale Dämmung für 50.000,00 € amortisiert sich in 10 Jahren, aber teures Material für 80.000,00 € erst später. Dann liegt „Luxus“ nur hinsichtlich 30.000,00 € vor.

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Kostenfolge ist gesetzlich festgelegt, kein Beschlussgegenstand.

deshalb: § 21 Abs. 5 WEG: Eigentümer können Kosten und Nutzungen durch Beschluss nach Ermessen verteilen.

Gemeinschaft kann die Beschlüsse zu Maßnahme, Kosten und Nutzungen splitten und verbinden (Baubeschluss unter der Maßgabe, dass Finanzierungsbeschluss zustandekommt).

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Problem der Nachzügler, § 21 Abs.4 WEG
Wer sich später entscheidet, kann

- nach billigem Ermessen der Eigentümer
- gegen angemessenen Ausgleich

Teilhabe verlangen

Folge: Anspruch auf Beschlussfassung

Probleme:

Wieviel Beteiligung?

Wieviel Ausgleich?

Wann ist das Ermessen eingeschränkt?

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Besonderheiten der baulichen Veränderung

Grundsatz einfache Mehrheit,

Kein Freibrief für Eigenmächtigkeit, Beschluss ist nötig!

Allgemeine Grenze:

- Grundlegende Umgestaltung:

Neuer Begriff, geschützt ist der Kernbereich,

Maßstab ist eine Gesamtbetrachtung aller Umstände der Wohnanlage als Ganzes.

- unbillige Benachteiligung:

Benachteiligung: Vergleich mit anderen Eigentümern,

Nachteil der konkreten Maßnahme

Unbillig: Erhebliche außer Verhältnis zum zu erwartenden Vorteil stehende Sonderopfer

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Welche Ansprüche gibt es?

Besondere bauliche Veränderungen gemäß § 20

Abs.2 WEG

Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Besondere bauliche Veränderungen gemäß § 20 Abs.2 WEG, Maßstab „angemessen“:

Barrierereduzierung, Einbruchschutz, Glasfaser
und insbesondere

Elektromobilität

- Erforderlichkeit

- Abstellmöglichkeit

Eigentümer haben Ermessen hinsichtlich

Gestaltung und Durchführung

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Beschluss über Durchführungserlaubnis:

§ 20 Abs. 3 WEG:

- nicht relevante Beeinträchtigung:

Nicht ganz unerhebliche, konkrete und objektive

Beeinträchtigung, alter Begriff aus § 22 WEG (alt):

- Eingriff in Statik und Substanz, Gefahr von Schäden

- Nachteilige Veränderung der Optik

- Höherer Kostenaufwand für Erhaltungsmaßnahmen

- Intensivere Nutzung, höhere Immissionen,

Gefährdungspotential

- Entzug der Gebrauchsmöglichkeiten

Wenn Beeinträchtigung, dann Zustimmung einholen

Folge bei rechtmäßiger Maßnahme:

Entscheidungsermessen der Gemeinschaft für

sachgerechte Vorgaben (z.B. Fachhandwerkerklausel)

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Vorbereitung der Beschlussfassung:

Die Versammlung muss so vorbereitet werden, dass die Eigentümer ihr Ermessen sachgerecht ausüben können.

Formal: Die Maßnahme muss in der Tagesordnung angekündigt werden

Sämtliche Unterlagen müssen mindestens drei Wochen vor der Versammlung mindestens einsehbar sein.

Inhaltlich:

Mögliche Alternativen müssen dargestellt werden

Der Umfang muss klar sein, insbesondere auch Eingriff in Sondereigentum und Mitwirkungspflichten

Die Kosten und damit die Finanzierung müssen klar sein

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Konsequenzen für die Zukunft:

Instandsetzung und bauliche Veränderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Christian Carstens
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Schwachhauser Heerstraße 53
28211 Bremen
carstens@schultz-carstens.de
www.schultz-carstens.de