

2. Münsteraner Immobilienforum



Bauliche Veränderungen

Wie geht das? - Wer muss zustimmen?

Referent: Patrick Miedtank, Oldenburg
Rechtsanwalt u. Notar
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Einladung zur Eigentümerversammlung

...

TOP 4 – Kelleranstrich

TOP 5 – Erneuerung Gegensprech- durch Videoanlage

TOP 6 – Wintergartenausbau Balkon Whg.-Nr. 9

TOP 7 – Austausch Heizung in Brennwerttherme
und Wärmedämmung Klinkerfassade

A. Bedeutung der Unterscheidung

Von der Einordnung der beabsichtigten Maßnahme hängt ab:

- mit welcher Stimmenmehrheit die MN beschlossen wird
- ob andere Miteigentümer der MN zustimmen müssen
- wer die MN bezahlt
- Rückbaurisiko, wenn MN falsch bewertet

TIPP: Prüfen Sie vor jeder Maßnahme:

- Um was für eine Maßnahme handelt es sich?
- bei baulicher Veränderung: Welche anderen Miteigentümer müssen zustimmen?

B. Abgrenzung bauliche Veränderung - andere MN

Tagesordnungspunkt	Maßnahme
TOP 4 – Kelleranstrich	Instandhaltung und -setzung
TOP 5 – Gegensprech-/Videoanlage	Modernisierende Instandsetzung
TOP 6 – Wintergartenausbau	Bauliche Veränderung
TOP 7 – Brennwert/Dämmung	Modernisierung

Beachte: Alle MN betreffen das Gemeinschaftseigentum.
Alle MN müssen von der Eigentümerversammlung beschlossen werden.

TOP 4 - Kelleranstrich

Instandhaltung und –setzung, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG

Begriff	Alle MN, die der Erhaltung oder der (Wieder-) Herstellung des früheren Zustands dienen, wenn MN ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.
Abstimmungserfordernis	Einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, keine sonstigen Zustimmungserfordernisse
Kostentragung	Alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer MEA.

Voraussetzung: MN muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Ordnungsmäßige Verwaltung (+), wenn die MN erforderlich und zweckmäßig ist und fachgerecht ausgeführt werden kann.

TOP 5 – Gegensprech-/Videoanlage

Modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG

Begriff	<p>Instandsetzungsmaßnahmen, bei denen auf einen moderneren, wirtschaftlich sinnvolleren Stand umgestellt wird.</p> <p>Maßgeblich ist</p> <ul style="list-style-type: none">• Funktionsfähigkeit des bisherigen Zustands• Kosten-Nutzen-Verhältnis• Entspricht neue Lösung dem aktuellen Standard der Wohnverhältnisse besser?
Abstimmungserfordernis	Einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen
Kostentragung	Alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer MEA

TOP 6 – Wintergartenausbau Balkon

Bauliche Veränderung, § 22 Abs. 1 WEG

§ 22 Abs. 1 WEG	Definition
<p>Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn ...</p>	<p>Bauliche Veränderung = auf Dauer angelegte gegenständliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums, die nicht mehr der Pflege, Erhaltung u. Bewahrung des gegenwärtigen Zustands dienen, sondern einen neuen Zustand schaffen, der über ordnungsmäßige Instandhaltung und -setzung hinausgeht.</p>

Bauliche Veränderung

Beispiele

- Dachflächenfenster einbauen
- Carportanlage errichten
- Fällen eines Baumes

Abgrenzung: MN überschreitet die Grenze der Ordnungsmäßigkeit.

Baul. Veränderung (-), wenn MN das Gemeinschaftseigentum umgestaltet, aber iRd ordnungsmäßigen Verwaltung erforderlich ist, z.B. Baumfällen

Umgestaltung des GemEig kann Instandhaltung o. baul. Veränderung sein; Frage des Einzelfalls, so dass Besonderheiten der jeweiligen Wohnanlage zu berücksichtigen sind.

Bauliche Veränderung

Abstimmungserfordernisse

§ 22 Abs. 1 WEG	Wann liegt Stimmenmehrheit vor?
<p>... , können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Einfache Stimmenmehrheit• zzgl. Zustimmung aller durch die Maßnahme beeinträchtigter Wohnungseigentümer

Bauliche Veränderung

Abstimmungserfordernisse – Zustimmung beeinträchtigter WEer

Voraussetzung: Zustimmung der Wohnungseigentümer, deren Rechte über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Beeinträchtigung i.S.d. § 14 Nr. 1 WEG (+), wenn einem WEer durch die bauliche Veränderung ein

- **Nachteil** erwächst,
- der über das bei einem geordneten Zusammenleben **unvermeidliche Maß hinausgeht.**

Bauliche Veränderung

Abstimmungserfordernisse - Beeinträchtigung

Nachteil ist nicht jede völlig belanglose Beeinträchtigung.
geringe Schwelle für Bejahen einer Beeinträchtigung.

Überschreiten des zumutbaren Maßes

- Abwägen der Interessen des bauwilligen WEers und der Interessen der beeinträchtigten WEer
- Maßgeblich sind objektive und konkret feststellbare Beeinträchtigungen
Kann sich nach der Verkehrsanschauung ein WEer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen?

Bauliche Veränderung

Fallgruppen Beeinträchtigung

Beeinträchtigung (+) bei

- nicht nur unerheblichem Eingriff in Substanz o. Statik des Gebäudes
- MN, die zu Schäden am Sondereigentum eines anderen WEers führen
- Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage
- Erhöhung der Wartungs- und Reparaturanfälligkeit
- intensiverer Nutzung des Gemeinschaftseigentums
- Einschränkung der Gebrauchsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums
- erhöhter Gefährdung der WEer
- nachteiligen Immissionen

Bauliche Veränderung

Wer trägt die Kosten?

§ 16 Abs. 6 WEG	Das bedeutet:
<p>Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ... ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen.</p>	<p>Die Kosten der baulichen Veränderung werden von den WEern getragen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> • der MN zugestimmt und • sich nicht gleichzeitig gegen die Kostentragungslast verwahrt haben. <p>Erfasst auch Folgekosten, wie lfd. Unterhalt u. Instandhaltung u. -setzung</p>

Abweichende Kostentragungsregelung kann/sollte beschlossen werden, so dass derjenige WEer alle Kosten tragen muss, der von der baulichen Veränderung profitiert.

Aber: besondere Beschlussmehrheit erforderlich: § 16 Abs. 4 WEG: **doppelt qualifizierte Mehrheit!**
 $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigter WEer + mehr als die Hälfte der MEA

TOP 6 - Wintergartenausbau Balkon

Bauliche Veränderung, § 22 Abs. 1 WEG

Begriff	auf Dauer angelegte gegenständliche Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums, die nicht mehr der Pflege, Erhaltung u. Bewahrung des gegenwärtigen Zustands dienen, sondern einen neuen Zustand schaffen , der über ordnungsmäßige Instandhaltung u. -setzung hinausgeht.
Abstimmungserfordernis	Einfache Stimmenmehrheit + Zustimmung aller beeinträchtigter Miteigentümer
Kostentragung	WEer, die der MN zugestimmt und sich nicht gegen Kostentragungslast verwahrt haben.

TOP 7 – Brennwerttherme/Dämmung

Modernisierung / Anpassung an Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG

Begriff	Bauliche Veränderung, die der Modernisierung gem. § 555b BGB oder Anpassung an den Stand der Technik dient, die Eigenart der Anlage nicht ändert und keinen WEer unbillig beeinträchtigt.
Abstimmungserfordernis	Doppelt qualifizierte Mehrheit: <ul style="list-style-type: none">• $\frac{3}{4}$ aller WEer und mehr als $\frac{1}{2}$ aller MEA;• Kopfstimmrecht!• <u>Keine</u> Zustimmung beeinträchtigter WEer!
Kostentragung	Alle WEer im Verhältnis ihrer MEA

Abgrenzungskriterium zur modernisierender Instandsetzung:

Bei mod. Instandsetzung ist Bauteil vorhanden und es besteht Instandsetzungsbedarf!

Modernisierung

Modernisierungs-MN i.S.v. § 555b BGB sind bauliche Veränderungen, die

- den **Gebrauchswert** der Mietsache **nachhaltig erhöhen**
- die **allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verändern**
- **nachhaltig Einsparungen** von End- oder Primärenergie oder von **Wasser** bewirken oder das **Klima nachhaltig schützen**

Modernisierung

Modernisierungs-MN kann nur beschlossen werden, wenn

- Keine Veränderung der Eigenart der Wohnanlage
Schutz vor gravierenden baulichen oder optischen Umgestaltungen,
z.B. Asphaltierung einer Grünfläche, Änderung des optischen Gesamteindrucks
- Keine unbillige Beeinträchtigung ggü. anderen WEern
Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls, z.B. Verschattung eines Wohnzimmerfensters durch Anbau eines Balkons

Wenn (-), dann kein Modernisierungsbeschluss, sondern bauliche Veränderung!

TOP 7 – Brennwerttherme/Dämmung

Modernisierung / Anpassung an Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG

Begriff	Bauliche Veränderung, die der Modernisierung gem. § 555b BGB oder Anpassung an den Stand der Technik dient, die Eigenart der Anlage nicht ändert und keinen WEer unbillig beeinträchtigt.
Abstimmungserfordernis	Doppelt qualifizierte Mehrheit: <ul style="list-style-type: none">• $\frac{3}{4}$ aller WEer und mehr als $\frac{1}{2}$ aller MEA;• Kopfstimmrecht!• Keine Zustimmung beeinträchtigter WEer
Kostentragung	Alle WEer im Verhältnis ihrer MEA

Zusammenfassung

	Instandhaltung/ setzung mod. Instandsetzung	Bauliche Veränderung	Modernisierung
Abstimmung	<ul style="list-style-type: none"> Einfache Stimmenmehrheit der abgegebenen Stimmen 	<ul style="list-style-type: none"> Einfache Stimmenmehrheit <u>und</u> Zustimmung aller beeinträchtigten WEer 	<ul style="list-style-type: none"> $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten WEer (Kopfprinzip) <u>und</u> mehr als $\frac{1}{2}$ aller MEA
Wer trägt die Kosten?	<ul style="list-style-type: none"> Alle WEer im Verhältnis ihrer MEA 	<ul style="list-style-type: none"> Die WEer, die zugestimmt und sich nicht gegen die Kostenlast verwahrt haben 	<ul style="list-style-type: none"> Alle WEer im Verhältnis ihrer MEA

Falsch gefasste Beschlüsse sind rechtswirksam, aber anfechtbar!

Ohne Anfechtung können sie bestandskräftig werden!



Einladung zur Eigentümerversammlung

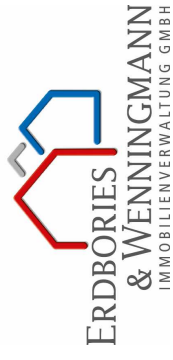
...

TOP 4 – Kelleranstrich

TOP 5 – Erneuerung Gegensprech- durch Videoanlage

TOP 6 – Wintergartenausbau Balkon Whg.-Nr. 9

TOP 7 – Austausch Heizung in Brennwerttherme
und Wärmedämmung Klinkerfassade



RECHTSANWÄLTE · NOTARE · FACHANWÄLTE

DR. MIEDTANK



PARTNER

RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT
BÜRGERLICHEN RECHTS

Vielen Dank

PATRICK MIEDTANK - NOTAR

Immobilien- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Miet- u. WEG-Recht

Nadorster Str. 99
26123 Oldenburg
Tel.: 0441-973 973
Fax: 0441-973 974
e-mail: mail@miedtank.de