

# Von Fall zu Fall

Ist es nur eine Veränderung am Bau oder eine bauliche Veränderung?  
Wie § 22 WEG die Fallgruppen definiert.

**A**ls Sachwalter des Immobilienvermögens ist der Verwalter zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 27 I Nr. 2, 3 WEG verpflichtet wie auch zur Ausführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer. Um durch Schäden erforderliche oder von Eigentümern gewünschte Veränderungen am Bau vornehmen zu können, muss er vorsorglich Maßnahmen treffen, z. B. die Begehung der Anlage, Überprüfung des Dachs etc.

Auf Instandhaltung, also den Erhalt des ursprünglichen Zustands der Anlage, und Instandsetzung, also Beseitigung von Abnutzung, Alterung, Beschädigung des Gemeinschaftseigentums, hat jeder Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG einen individuellen Anspruch. Der Verwalter ist gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen zu treffen, die nach § 22 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschlossen werden können. Ob dies dann eine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung oder eine der Maßnahmen gemäß § 22 WEG ist, ergibt sich aus dem Einzelfall.

## Was ist was?

Um eine modernisierende Instandsetzung gemäß § 22 Abs. 3 WEG handelt es sich,

wenn defekte, veraltete oder unzureichende Einrichtungen nicht durch gleichartige, sondern durch technisch neuere und bessere oder möglicherweise kostspieligere ersetzt werden – z. B. die Umstellung einer defekten Heizung von Öl auf Gas. Eine solche Maßnahme kann auch per Mehrheitsbeschluss getroffen werden.

## Die Modernisierung

Wird dagegen das Gemeinschaftseigentum ohne das Erfordernis der Reparaturbedürftigkeit an den Stand der Technik angepasst, handelt es sich unter Umständen um eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEG. Hierbei geht es um Maßnahmen, die der Modernisierung im Rahmen eines Mietverhältnisses entsprechend § 559 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die also Verbesserungen oder sinnvolle Neuerungen darstellen und geeignet sind, den Gebrauchswert, ggf. auch den Verkehrswert des Objekts zu erhöhen.

Voraussetzung dafür ist, dass die Eigenart der Wohnanlage hierdurch nicht verändert wird – weder das charakteristische Aussehen des Gebäudes, noch die typische Nutzung der Anlage oder die Nutzungseigenart, z. B. beim Dachausbau für Wohnungen, wo bisher Abstellräume waren.

## Die Frage der Beeinträchtigung

Zudem darf kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt werden, wobei nicht jede Beeinträchtigung

von Bedeutung ist, also nicht jede zwangsläufig mit einer Modernisierung verbundene Änderung. Als unbillig wird in diesem Zusammenhang eine Nutzungseinschränkung von mehr als 10 Prozent angesehen – im Einzelfall z. B. wegen eventueller Mietminderung, wesentlicher optischer Veränderung (Verschattung) oder konkreter Mehrbelastung mit Kosten oder Immissionen. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, käme ein Modernisierungsbeschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit nach § 22 Abs. 2 WEG in Betracht: Mehr als die Hälfte der eingetragenen Miteigentumsanteile und mindestens drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer müssten zustimmen.

## Die bauliche Veränderung

Geht die Maßnahme über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinaus, ohne eine Modernisierung im vorgenannten Sinn zu sein, handelt es sich um eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG, wofür die Zustimmung jedes Wohnungseigentümers erforderlich ist, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Ob dies zwangsläufig zu einer Allstimmigkeit führt, ist im Einzelfall zu klären, da eine Zustimmung nicht erforderlich ist, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der genannten Weise beeinträchtigt werden.

## DER AUTOR



**KLAUS EICHHORN**  
Der Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
ist in Essen tätig.  
[www.ra-klaus-eichhorn.de](http://www.ra-klaus-eichhorn.de)

Kein Wohnungseigentümer darf gegenüber  
anderen **unbillig benachteiligt werden.**

### Wer muss zustimmen?

Nach § 14 Nr. 1 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und diese sowie das gemeinschaftliche Eigentum so zu gebrauchen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Bei der Entscheidung über eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG kommt es deshalb auf die Zustimmung der Eigentümer an, deren Rechte über das vorgenannte Maß hinaus nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden. Es muss sich somit um eine erhebliche Rechtsbeeinträchtigung handeln, nicht nur um eine Bagatelle oder Belanglosigkeit.

Zunächst ist deshalb zu prüfen, welche Wohnungseigentümer durch die Maßnahmen einen nicht nur unerheblichen Nachteil haben. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob dieser Nachteil das unvermeidliche Maß nach § 14 Nr. 1 WEG übersteigt. Im Rahmen der Feststellung, welche Nachteile bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidbar sind, müssen die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt und ggf. gegeneinander abgewogen werden.

## Von Bedeutung sind nur **objektive** und **konkret feststellbare** Beeinträchtigungen.

Schließlich von Bedeutung sind nur objektive und konkret feststellbare Beeinträchtigungen – auf subjektive Empfindungen des Eigentümers kommt es nicht an. Beispielfür objektive Beeinträchtigungen sind Eingriffe in die Statik und Substanz des Gebäudes, Veränderungen des optischen Gesamteindrucks, die nach einer Zweckänderung folgende intensivere Nutzung, der Entzug der Gebrauchsmöglichkeit oder die Gefährdung der Wohnungseigentümer. Unbeachtlich sind dagegen bloße Ängste und Befürchtungen, theoretisch mögliche Beeinträchtigung, ein bestehen-

des Kostenrisiko oder eine mögliche Mitwirkungspflicht des Eigentümers. Ergibt sich bei der Beurteilung im konkreten Einzelfall, dass eine nicht unwesentliche Beeinträchtigung des Eigentümers vorliegt, kommt es bei der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG auch auf seine Zustimmung an. Liegt diese nicht vor, ist ein Beschluss formal zwar nicht rechtmäßig zustande gekommen. Würde er dennoch verkündet, wäre er wirksam zustande gekommen und könnte nur binnen einer Monatsfrist angefochten werden.

### DAS RICHTIGE VORGEHEN

Konkret ist der Verwalter gefordert, zunächst den Bedarf für eine Instandsetzung, Modernisierung etc. zu ermitteln. Mögliche Maßnahmen muss er gegeneinander abwägen und sich ggf. über Alternativen informieren. Stehen verschiedene Möglichkeiten zur Wahl, sollten jeweils drei Kostenvorschläge eingeholt und der Eigentümergemeinschaft vorgestellt werden. Je nach Sachlage sollten auch die Unterschiede, alle finanziellen und rechtlichen Konsequenzen sowie mögliche Bedenken erläutert werden. Im Anschluss sind geeignete Beschlussvorschläge zur Abstimmung zu stellen und nach Beschlussfassung umzusetzen.

# DDIVnewsletter – AUF DEM NEUESTEN STAND!

## NUTZEN SIE DEN INFORMATIONSVORSPRUNG

alle 14 Tage die wichtigsten Neuigkeiten aus **Politik, Wirtschaft** und **Rechtsprechung** speziell für **Haus- und Immobilienverwalter** aufbereitet

**kostenfrei, digital** und für **mobile Endgeräte** optimiert

**übersichtlich, aktuell** und **nützlich** für Ihren Alltag

Über 12 500 Abonnenten profitieren bereits vom wichtigsten Branchennewsletter. Sollten Sie noch nicht registriert sein, melden Sie sich jetzt an:

[www.ddiv.de/newsletter](http://www.ddiv.de/newsletter)



Dachverband Deutscher Immobilienverwalter

