

Gruva informiert - Unterscheidung der Maßnahmen nach § 22 WEG n.F.

1. Instandhaltung/Instandsetzung

Maßnahmen, die nur Erhaltung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bewirken, können im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nach § 21 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 5 Ziff. 2 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (das betrifft z. B. auch die Fertigstellung oder Mängelbehebung).

Eine Instandsetzung bezweckt im Gegensatz zu einer Instandhaltung nicht die Sicherung, sondern die Wiederherstellung eines einmal vorhanden gewesenen Zustandes und des bestimmungsgemäßen Gebrauchs.

2. Modernisierende Instandsetzung

Maßnahmen, die über die reine Instandsetzung hinausgehen, aber eine Anpassung an heutige technische Anforderungen [„Stand der Technik“] darstellen (insbesondere hinsichtlich der Energie- und Wassereinsparung) können nach § 22 Abs. 3 in Verbindung mit § 21 Abs. 3 und Abs. 4 WEG ebenfalls mit einfacher Mehrheit, für deren Berechnung - abgesehen von möglichen abweichenden Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung - keine Besonderheiten gelten, beschlossen werden, sofern sich die dafür aufzuwendenden Kosten in einem Zeitraum von etwa 10 Jahren durch die Einsparungen amortisieren (z. B. WDVS statt sonst erforderlicher Erneuerung des Fassadenputzes).
- Die Kosten werden im Zweifel nach § 16 Abs. 2 WEG verteilt.

Die Abstimmung erfolgt nach der Vorgabe der Gemeinschaftsordnung; ist dort keine Regelung getroffen, gilt nach § 25 Abs. 2 WEG das „Kopfprinzip“ (1 Stimme je Eigentümer, unabhängig von der Anzahl seiner Einheiten oder MEAe).

Die „modernisierende Instandsetzung“ erfordert einen Instandsetzungsbedarf, so dass z.B. ein (erstmaliger) Aufzugsanbau nie eine modernisierende Instandsetzung sein kann.

Es muss stets eine schadhafte Gemeinschaftseinrichtung oder -anlage vorhanden sein, die durch eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Maßnahme ersetzt wird. Fehlt ein Mangel, kommt nur eine Modernisierung oder bauliche Veränderung in Betracht.

3. Modernisierung

Ohne konkreten Instandsetzungsbedarf kann es sich aber um eine „Modernisierungs“-maßnahme handeln.

§ 22 Abs. 2 WEG verweist dieserhalb auf § 559 BGB, so dass folgende 3 Voraussetzungen zu berücksichtigen sind:

- nachhaltige Gebrauchswerterhöhung
- dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- Einsparung von Wasser oder Energie.

Das Gemeinschaftseigentum kann darüber an einen anerkannten und in der Praxis bewährten fortschrittlichen technischen Zustand angepasst werden. Nach der Regierungsbegründung ist die wirtschaftliche Amortisation ebenfalls zu berücksichtigen.

Für eine „Modernisierung“ ist nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG eine doppelt qualifizierte Mehrheit vorgeschrieben von

- a) min. 75 % aller Eigentümer nach „ Köpfen“ (vgl. § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG) gerechnet sowie
- b) zusätzlich mehr als 50 % aller Miteigentumsanteile.

Wenn diese Erfordernisse nicht erreicht werden, darf das Zustandekommen eines positiven Beschlusses über eine Modernisierungsmaßnahme nicht festgestellt und verkündet werden; stattdessen sollte vermerkt werden „Ablehnung des Beschlussantrages“, also die Feststellung eines negativen Beschlusses, der aber auch in die Beschluss-Sammlung einzutragen ist.

Weitere Voraussetzung für eine „Modernisierung“ nach § 22 Abs. 2 WEG ist, dass die Eigenart der Wohnanlage grundsätzlich nicht verändert wird und eine unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers nicht eintritt. Nach der Regierungsbegründung ist eine solche „Modernisierung“ z.B. ein nachträglicher Fahrstuhlumbau.

Ein diesbezüglicher Beschluss wird nach Monatsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG bestandskräftig.

Sollten in der Versammlung weniger als 75 % anwesend sein, könnte über einen Geschäftsordnungsantrag die Behandlung der Maßnahme als „bauliche Veränderung“ nach § 22 Abs. 1 WEG möglich sein, so dass ein „Zitterbeschluss“ (Bestandskraft nach Ablauf der Anfechtungsfrist - aber unter Hinweis auf das Risiko und die mögliche Aufhebung durch das Gericht, das die Maßnahme möglicherweise doch als Modernisierung klassifizieren kann - zustande kommen kann.

4. Bauliche Veränderung

Die „bauliche Veränderung“ lässt sich nach dem Ausschlussverfahren definieren, wenn Baumaßnahmen weder der Instandhaltung/-setzung dienen noch eine Modernisierung darstellen und auch keine modernisierende Instandsetzung vorliegt. (Beispiel: Beschluss über die Genehmigung der nachträglichen Anbringung einer Markise.) Zudem muss sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, dessen Substanz verändern und auf Dauer angelegt sein. „Bauliche Veränderungen“ dürfen grundsätzlich nur beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, der durch die Maßnahme einen im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG nicht hinnehmbaren Nachteil erleiden würde. Eine Zustimmung aller Eigentümer ist somit nicht erforderlich, weil auf den zu erleidenden Nachteil einer Maßnahme abzustellen ist. Die Abstimmung über eine „bauliche Veränderung“ nach § 22 Abs. 1 WEG erfolgt nach der Gemeinschaftsordnung, d.h. nur dann nach dem „Kopfprinzip“, wenn eine Abweichung von § 25 Abs. 2 WEG nicht vereinbart ist.

In jedem Fall sollte in der Versammlung u. im Protokoll der Hinweis auf die Anfechtbarkeit gegeben werden; das gilt besonders, wenn Gegenstimmen abgegeben wurden.

5. Vorsicht!

Bei jeder Entscheidung und Definition in diesen Klassifizierungen ist zu berücksichtigen, dass ein angerufenes Gericht bei „grobem Verschulden“ des Verwalters diesem nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten des Anfechtungsprozesses auferlegen kann !