wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Thomas Brandt, Rechtsanwalt

Wie viele müssen zustimmen? Das Baumaßnahmen-ABC

für Wohnungseigentümer und WEGs

wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Dieser Leitfaden entstand im Rahmen eines vom
Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz geförderten Projekts:

WiE-Werkzeugkasten Gebäudesanierung für WEGs:
Instandhaltung, Modernisierung, energetische und altersgerechte Sanierung

- Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“
- „WEG-Sanierungsfahrplan im Überblick“
- Baumaßnahmen-ABC
- Präsentationen „Modernisierung in WEGs“

Alle diese Arbeitshilfen können Sie sich als PDFs kostenfrei herunterladen unter:
https://www.wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge

Gefördert durch:

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Vorwort

Wer muss zustimmen, wenn die Heizung ausgetauscht oder das Dach gedämmt werden soll? Darf ich einen Türspion in meine Wohnungstür einbauen, ohne die Nachbarn zu fragen? Kann ich verlangen, dass im Eingangsbereich eine Rampe gebaut wird und wenn ja – wer trägt die Kosten?

Wer bei geplanten Änderungen gefragt werden muss und wer entscheiden darf, hängt oft davon ab, ob eine gewünschte Maßnahme als (modernisierende) Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung eingestuft wird. Alles Wissenswerte hierzu erfahren Sie im **WiE-Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“**, Kapitel 2. Das folgende Glossar des Ratgeber-Autors und Rechtsanwalts Thomas Brandt hilft bauwilligen Wohnungseigentümern, sich schnell einen Überblick zu verschaffen. Die häufigsten Maßnahmen werden von A – Abfallschächte bis Z – Zufahrt kurz erläutert.

Bitte beachten Sie: Die Zuordnung und die Rechtslage sind in vielen Fällen nicht eindeutig. Die Rechtslage hat sich durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes ab 1. Juli 2007 erheblich geändert. Zu der veränderten Rechtslage liegen selbst bis heute noch nicht viele gerichtliche Entscheidungen vor. Die Einordnung bzw. Einschätzung der verschiedenen Maßnahmen beruht daher im Wesentlichen auch auf der persönlichen Einschätzung des Autors und seiner langjährigen Erfahrung als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Die Gerichte können – abhängig von den besonderen Umständen – durchaus zu einem anderen Urteil gelangen. Zudem kann auch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Sonderregelungen zur Instandsetzung, zur Modernisierungen und zu baulichen Veränderungen enthalten.

Abkürzungen:

WEG	Wohnungseigentümergemeinschaft
WEGesetz	Wohnungseigentumsgesetz

wohnen im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Übersicht:

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum und erforderliche Zustimmung (Mehrheiten)

Maßnahme:	Gilt bei (Gegenstand)	Wie viele müssen zustimmen (welche Mehrheit)?
Instandhaltung + Instandsetzung § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEGesetz	Reparatur des Bestands / Erfüllung gesetzlicher oder behördlicher Auflagen, z.B. zum Brandschutz oder zur Energieeinsparung	Einfache Mehrheit (= mehr als 50 % der anwesenden/vertretenen Stimmen); Umsetzung kann von jedem Miteigentümer verlangt werden.
Modernisierende Instandsetzung § 22 Abs. 3 WEGesetz	Bestandsverbesserung bei Reparaturanlass + Amortisation	Einfache Mehrheit (= mehr als 50 % der anwesenden/vertretenen Stimmen) Umsetzung kann bei Wirtschaftlichkeit von jedem Miteigentümer verlangt werden
Modernisierung § 22 Abs. 2 WEGesetz	Bestandsverbesserung ohne Reparaturanlass bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen	Doppelt qualifizierte Mehrheit (= 75 % aller Eigentümer, die mehr als 50 % der Miteigentumsanteile halten, müssen zustimmen)
Bauliche Veränderungen § 22 Abs. 1 WEGesetz	alle sonstigen baulichen Veränderungen	Einfache Mehrheit, aber: Beschluss ist anfechtbar, wenn nicht alle betroffenen Eigentümer zugestimmt haben; wird kein Eigentümer beeinträchtigt, kann die Zustimmung verlangt werden

Schauen Sie außerdem in die Teilungserklärung, ob sich dort andere Regelungen finden!

Glossar

- Abfallschächte

Siehe **Müllabwurfanlage**

- Abriss/Teilabriss (von Gebäudeteilen)

Der Abriss eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils ist eine bauliche Veränderung, die nur mit Zustimmung sämtlicher betroffener Wohnungseigentümer beschlossen werden kann. Betroffen sind bei einer derartigen Maßnahme in der Regel alle Eigentümer, sodass auch alle Eigentümer zustimmen müssen.

- Abwasserleitungen

Siehe **Versorgungsleitungen**

- Alarmanlage

Die erstmalige Installation einer Alarmanlage kann eine Modernisierungsmaßnahme sein, wenn dadurch die Sicherheit im Gebäude erhöht wird. Damit die Anlage ihren Zweck erfüllt, ist auf gute Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu achten.
In Ausnahmefällen, z.B. bei häufigen Einbrüchen und exponierter Lage, kann die Alarmanlage auch als Maßnahme modernisierender Instandsetzung beschlossen werden.

- Aufstockung

Die Aufstockung eines Hauses um ein weiteres Stockwerk verändert den Charakter der Wohnanlage. Da von der baulichen Veränderung in der Regel alle Eigentümer betroffen sind, müssen auch alle der Maßnahme zustimmen.

- Aufzug (Personenaufzug)

Beim Einbau eines Personenaufzugs ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob er innen (z.B. im Treppenhaus) oder außen (an der Hausfassade) installiert werden soll.

Der Einbau eines Innenaufzugs ist in der Regel eine Modernisierung und kann mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden, wenn die räumlichen und baulichen Verhältnisse einen Einbau zulassen. Hierfür darf ggf. auch eine Treppe verengt werden, wenn dadurch ihre Gebrauchstauglichkeit nicht beeinträchtigt wird und dies bauordnungsrechtlich zulässig ist. Der Einbau des Aufzugs muss zu einem Gebrauchsvorteil führen. Das ist möglicherweise nicht der Fall, wenn es in einem Gebäude lediglich zwei Geschosse gibt.

Der Anbau eines Außenaufzugs ist dagegen in der Regel eine bauliche Veränderung, da das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, also der Charakter der Wohnanlage, verändert wird. Geschieht das nicht, ist die Maßnahme als Modernisierung einzustufen.

- Außenbeleuchtung

Die Installation einer Außenbeleuchtung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (etwa zur Vermeidung von Unfallgefahren) ist eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen bzw. von jedem Eigentümer verlangt werden.

Die Installation einer zusätzlichen Außenbeleuchtung an Wegen, in Eingangsbereichen oder an sonstigen Verkehrsflächen kann grundsätzlich eine Modernisierung sein, wenn damit der Wohnwert der Anlage erhöht und ihr Charakter nicht verändert wird.

Allerdings darf die Beleuchtung einzelne Eigentümer nicht beeinträchtigen. Die Leuchten müssen so angebracht werden, dass ihr Licht einzelne Eigentümer nachts nicht stört.

Eine Außenbeleuchtung, die nur Dekorationszwecken dient (beispielsweise eine reine Gartenbeleuchtung, Baum-Strahler etc.), ist eine bauliche Veränderung, der allen betroffenen Eigentümern zustimmen müssen.

- Bad und Toilette (erster oder zusätzlicher Einbau)

Bad und Toilette sind in der Regel Sondereigentum. Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich bauliche Veränderungen in ihrem Eigentum vornehmen, wenn dadurch das gemeinschaftliche Eigentum nicht beeinträchtigt oder verändert wird.

Mit dem Einbau eines neuen Badezimmers oder einer neuen Toilette sind jedoch auch Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum verbunden, etwa der Anschluss an Wasser- und Abwasserleitungen bzw. die Verlegung von Frischwasser- und Abwasserleitungen. Diese Eingriffe muss die WEG gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEGesetz dulden, wenn die Wohnung bisher kein Bad bzw. keine Toilette hatte. Liegen in sehr alten Häusern die Toiletten noch im Zwischengeschoss, besteht eine gesetzliche Duldungspflicht, d.h. die übrigen Eigentümer müssen die geplante Änderung erlauben.

Soll eine zusätzliche (Gäste-)Toilette oder ein Zweitbadezimmer eingebaut werden, kann der Anschluss an das Leitungsnetz eine bauliche Veränderung sein, für die die Zustimmung der betroffenen Eigentümer benötigt wird. Hier kommt es im Einzelfall darauf an, ob und in welchem Umfang andere Eigentümer von dem Anschluss betroffen sind. Wenn der bauwillige Eigentümer alle notwendigen technischen Voraussetzungen erfüllt und dafür sorgt, dass der zusätzliche Strom- und Wasserverbrauch bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt wird, können die übrigen Wohnungseigentümer die Maßnahme nicht verhindern.

Der Einbau einer Toilette in Gemeinschaftsräumen – beispielsweise neben Partyraum, Hobbykeller, Kinderspielzimmer, Sauna oder Schwimmbad – kann als Modernisierung beschlossen werden, wenn damit eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht wird.

- Balkonanbau

siehe auch **Balkonerweiterung**

Grundsätzlich ist zu unterscheiden, ob einzelne Eigentümer einen Balkon anbauen oder alle Wohnungen der Anlage (neue) Balkone erhalten.

Der Anbau von einzelnen Balkonen bzw. das Errichten von Vorstell-Balkonen verändert in der Regel das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage und ist damit eine bauliche Veränderung. Ob alle übrigen Wohnungseigentümer zustimmen müssen, ist im Einzelfall zu prüfen. Maßgeblich sind die konkreten baulichen Gegebenheiten, z.B. ob es in der Wohnanlage bereits in unmittelbarer Nähe Wohnungen mit Balkonen gibt, wie groß die geplanten Balkone sein und wie sie gestaltet werden sollen.

Erhalten sämtliche Wohnungen der Liegenschaft einen zusätzlichen Balkon, kann eine Modernisierungsmaßnahme vorliegen, da dadurch in der Regel der Wohnkomfort er-

höht wird. Ob eine solche Maßnahme „die Eigenart der Wohnanlage“ verändert und damit eine bauliche Veränderung vorliegt, hängt von den konkreten Umständen und der Umgebung ab. Ist das der Fall, müssten alle Eigentümer zustimmen.

- Balkonbeleuchtung

Soll die Balkonbeleuchtung sichtbar auf oder an der Brüstung angebracht werden, handelt es sich um eine bauliche Veränderung. Dies gilt grundsätzlich auch für Lichterketten, die zwar nicht fest mit dem Balkon oder der Balkonbrüstung verbunden, aber dauerhaft – also nicht nur zur Weihnachtszeit – installiert werden sollen.

Eine Beleuchtung, die nur den Balkon selbst ausleuchtet, ist eine zulässige Maßnahme im Sondereigentum. Die Installation ist nicht von der Zustimmung der übrigen Eigentümer abhängig, wenn Beleuchtungsintensität und Lichtfarbe sich im üblichen Rahmen halten und nicht von vorhandener Beleuchtungen abweichen.

- Balkonbrüstung

Die Balkonbrüstung ist zwingendes Gemeinschaftseigentum. Wird sie lediglich instandgesetzt oder repariert, handelt es sich um eine Maßnahme mit einfachem Mehrheitsbeschluss. Wird die Brüstung komplett erneuert oder durch anderes Material ersetzt (z.B. Edelstahl statt Mauer), kann es sich entweder um eine modernisierende Instandsetzung oder um eine Modernisierung handeln. Abgrenzungskriterium ist die Reparaturbedürftigkeit. Liegt sie vor, handelt es sich um eine modernisierende Instandsetzung, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann; andernfalls um eine Modernisierung, für die eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich ist. Achtung: Ist der Materialwechsel mit Mehrkosten verbunden, müssen sich diese auch bei einer modernisierenden Instandsetzung spätestens innerhalb von 10 Jahren amortisieren; siehe zu allem die aufschlussreiche Entscheidung des BGH (14.12.2012, Az. V ZR 224/11).

- Balkonerweiterung (Erweiterung der Balkonfläche)

siehe auch **Balkonanbau** / Für eine Vergrößerung der Balkone – also die Erweiterung der Balkonflächen – gelten im Prinzip die gleichen Regeln wie für den Balkonanbau. Al-

lerdings verändert eine **maßvolle** Balkonerweiterung **aller** Balkone unter Umständen das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht und kann deshalb als Modernisierung beschlossen werden. Unter Umständen gilt dies auch für die Änderung herkömmlicher Balkone in Vorstellbalkone mit eventuell erweiterter Balkonfläche. Allerdings müssen sich auch hier die Mehrkosten amortisieren.

- Balkontrennwand

Das Errichten von Trennwänden als Sichtschutz zwischen einzelnen benachbarten Balkonen ist in der Regel eine bauliche Veränderung. Sollen dagegen auf allen Balkonen Trennwände angebracht werden, kann dies als Modernisierung gelten, wenn sich das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht ändert.

- Balkonverglasung

siehe auch **Balkonanbau**

Für die Verglasung gelten grundsätzlich die gleichen Regelungen wie für den Balkonanbau, auch wenn die optische Veränderung geringer ist. Die Verglasung einzelner Balkone ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung, der die übrigen betroffenen Eigentümer zustimmen müssen. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob tatsächlich eine „Beeinträchtigung“ im Sinne des § 22 Abs. 1 WEGesetz vorliegt. Sind andere Balkone bereits verglast, verändert die Verglasung eines weiteren Balkons möglicherweise das Gesamtbild der Anlage nicht (mehr).

Barrierefreier Zugang zu Haus und Wohnung

Benötigen ältere oder behinderte Bewohner – Miteigentümer oder Mieter – einen barrierefreien Zugang zum Haus, zu gemeinschaftlichen Einrichtungen oder zu ihrer Wohnung, müssen die Miteigentümer Maßnahmen wie den Bau einer Rampe oder eines Lifts, Türverbreiterungen, die Begradigung von Wegen etc. dulden. Alle Details hierzu finden Sie im Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“, Kapitel 4.2.

Die DIN E 18040, Teil 2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) beschreibt detailliert die baulichen Anforderungen für das barrierefreie Wohnen

für behinderte und ältere Menschen. Eine Liste mit baulich möglichen und sinnvollen Maßnahmen finden Sie unter http://www.kfw-foerderbank.de.

Für Maßnahmen im Sondereigentum, die auch das Gemeinschaftseigentum tangieren, gelten die gleichen Regelungen wie für barrierefreie Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum.

- Baumpflanzung/Baumfällung

Grundsätzlich ist das Pflanzen und Fällen von Bäumen, die das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage maßgeblich prägen, eine bauliche Veränderung. Beeinträchtigt ein Baum den Lichteinfall in wesentlichem Umfang, kann die Beseitigung des Baumes eine Modernisierungsmaßnahme sein, weil damit der Wohnwert erhöht wird. Hier kommt es auf den Einzelfall an.

Gefährdet aber ein Baum die Bewohner oder das Gebäude, weil er unheilbar krank ist oder umzustürzen droht, dient das Fällen der Gefahrenabwehr. Es entspricht dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen bzw. von jedem einzelnen Eigentümer verlangt werden. Auf keinen Fall sollten Verwaltungen ohne Nachweis der Baumkrankheit und ohne Beschluss handeln. Solche Aktionen verärgern besonders viele Eigentümer.

- Beleuchtung im Außenbereich

siehe **Außenbeleuchtung**

- Beleuchtung im Innenbereich

siehe auch **Energiesparlampen (Kompaktleuchtstofflampen)**

Das Anbringen zusätzlicher Leuchten in Gemeinschaftsräumen, beispielsweise in Treppenhäusern, Kellergängen, Vorräumen etc., kann eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung sein, wenn eine ausreichende Beleuchtung fehlt oder sogar Sturz- und Stolpergefahr besteht.

Muss eine defekte Leuchte ausgetauscht werden, ist eine qualitative Verbesserung der bisherigen Beleuchtung eine modernisierende Instandhaltung.

Wenn die Beleuchtung zwar ausreicht, eine zusätzliche Beleuchtung aber einen Gebrauchsvorteil oder Komfortzuwachs bringt, kann es sich um eine Modernisierung handeln – so z.B., wenn sie völlig veraltet oder unmodern ist oder dicke Gläser die Lichtausbeute stark einschränken.

Der Austausch einer funktionierenden Beleuchtung nur aus optischen Gründen ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer bedarf.

- Bewegungsmelder

Bewegungsmelder, die Leuchten im Innen- und Außenbereich automatisch ein- und ausschalten, verbessern den Komfort und helfen in Verbindung mit einer Zeitschaltuhr, Energie einzusparen. Der Einbau ist daher grundsätzlich als Modernisierung anzusehen. Wird der Energieverbrauch deutlich gesenkt, kann die Maßnahme auch als Instandsetzung und Instandhaltung angesehen werden.

- Blitzableiter

Sind Blitzableiter beispielsweise durch Hochhausverordnungen zwingend vorgeschrieben, ist ihre Installation eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Besteht keine Verpflichtung, Blitzschutzanlagen zu installieren, ist die Maßnahme eine Modernisierung oder – im Einzelfall – eine einfache Instandsetzung. Ausschlaggebend sind die örtlichen Verhältnisse. Teilweise wird die erstmalige Installation eines Blitzableiters bei vertretbarem Kostenaufwand als Vorsorgemaßnahme und damit als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung angesehen, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann.

- Blumenkästen

Werden Blumenkästen **auf oder vor** der Balkonbrüstung angebracht, ist dies eine bauliche Veränderung. Dabei ist in jedem Fall die Sicherheit der übrigen Bewohner und der Passanten zu beachten.

Blumenkästen im **Innenbereich** des Balkons betreffen das Sondereigentum, sodass eine Zustimmung der übrigen Eigentümer nicht erforderlich ist. Auch wenn die Kästen an der Brüstung befestigt werden, ist keine Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer zu befürchten – wenn dies fachgerecht geschieht.

- Brandschutzvorkehrungen

siehe auch **Blitzableiter, Druckerhöhungsanlage, Fenstervergrößerung, Feuerlöscher, Fluchttüren, Fluchtwegbeschilderung, Notstromanlage, Rauchabzugsanlage, Rauchmelder**

Behördlich angeordnete Brandschutzvorkehrungen gehören zur ordnungsmäßigen Verwaltung der Wohnanlage. Sie sind von der WEG umzusetzen und können von jedem einzelnen Eigentümer verlangt und mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Brandschutzmaßnahmen, die über behördliche Anordnungen und öffentlich-rechtliche Anforderungen hinausgehen, sind dagegen in der Regel Modernisierungen, da sie lediglich den Wohnwert erhöhen.

Die Abgrenzung zur Instandhaltung/Instandsetzung ist oft nicht eindeutig. So werten die Gerichte bestimmte Sicherheitsvorkehrungen als ordnungsmäßige Instandhaltung/Instandsetzung, wenn sie die Verkehrssicherheit verbessern und aufgrund der konkreten technischen und räumlichen Gegebenheiten der Wohnanlage zweckmäßig erscheinen. Das gilt u.a. für den Einbau von Rauchabzugsanlagen, das Anbringen von Rauchwarnmeldern (siehe auch dort) und Feuerlöschern in Fluren, die Kennzeichnung und Beleuchtung von Fluchtwegen, die Installation einer Notbeleuchtung sowie den Einbau von einseitig schließbaren Fluchttüren mit Panikschlössern.

- Briefkastenanlage

Der Briefempfang per Briefkasten ist ein grundsätzlich geschütztes Recht jedes Bewohners. Deshalb kann der erstmalige Einbau einer Briefkastenanlage als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mit einfacher Mehrheit beschlossen und von jedem einzelnen Eigentümer verlangt werden.

Ist die Briefkastenanlage marode und kann übliche Poststücke nicht mehr sicher aufnehmen, ist ihre Instandsetzung bzw. Erneuerung ebenfalls eine Maßnahme ord-

nungsmäßiger Verwaltung. Wird bei einer notwendigen Reparatur die Briefkastenanlage modernisiert, liegt eine modernisierende Instandhaltung vor.

Die Erneuerung und Verbesserung einer noch funktionsfähigen Briefkastenanlage gilt als Modernisierung, wenn damit Gebrauchsvorteile verbunden sind, z.B. eine bessere Sicherung gegen Diebstahl oder die problemlose Aufnahme von großen Umschlägen.

Grundsätzlich sollten nur Briefkastenanlagen eingebaut werden, die der EN 13724 genügen.

- Carport

siehe **Garage**

- Dachausbau

Der Ausbau eines bisher ungenutzten Dachs/Dachbodens ist eine Modernisierung, wenn dadurch der Gebrauchswert der Wohnanlage insgesamt steigt. Dies kann der Fall sein, wenn im ausgebauten Dach Gemeinschaftsräume entstehen, beispielsweise Aufenthaltsräume für Jugendliche, Trockenräume oder zusätzliche Abstellräume für die Gemeinschaft.

Wird neues Sondereigentum geschaffen, z.B. zusätzliche Wohnungen, ist dies eine bauliche Veränderung mit gleichzeitiger Veränderung des Nutzungszwecks, die in der Regel auch eine Änderung der Teilungserklärung nötig macht. Sämtliche Eigentümer müssen der Änderung zustimmen; außerdem muss sie notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

- Dachboden

siehe auch **Dachausbau**

Soll der Dachboden anders genutzt werden als vereinbart, muss ggf. die Teilungserklärung geändert werden. Ist der Dachboden ein Gemeinschaftsraum ohne bestimmten Nutzungszweck, kann die Änderung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

- Dachdämmung

Die Dämmung eines Daches ist eine klassische Modernisierung. Muss das Dach repariert werden und wird bei dieser Gelegenheit eine Wärmedämmung aufgebracht, liegt eine modernisierende Instandsetzung vor. Die Rechtsprechung verlangt in diesem Fall, dass die Maßnahme wirtschaftlich ist, d.h. sie muss sich innerhalb von zehn Jahren amortisieren.

Das Kriterium Wirtschaftlichkeit kann entfallen, wenn die Dachdämmung nach der Energieeinsparverordnung EnEV ohnehin durchgeführt werden muss. Hierfür gilt: Sind mehr als 10 % der Dachfläche reparaturbedürftig, ist nach der aktuellen EnEV im Rahmen der Reparatur eine Wärmedämmung des gesamten Daches durchzuführen. Weil dadurch gesetzliche Vorschriften erfüllt werden, handelt es sich um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, die mit einfacher Mehrheit beschlossen und von jedem einzelnen Eigentümer verlangt werden kann.

- Dachflächenfenster

Beim Einbau eines Dachflächenfensters ist zu unterscheiden, ob das Fenster zu einem Raum im Sondereigentum oder zu einem Gemeinschaftsraum gehört.

Dachflächenfenster in **Sondereigentumsräumen** werden nur von einzelnen Eigentümern genutzt. Der Einbau ist daher grundsätzlich keine Modernisierung des „gemeinschaftlichen Eigentums“, sondern eine bauliche Veränderung. Weil sich das Erscheinungsbild der Wohnanlage verändert, müssen alle betroffenen Eigentümer zustimmen**.** Im Beschluss sollte festgelegt werden, dass der bauwillige Eigentümer sämtliche Kosten und Folgekosten „seines“ neuen Fensters trägt. Geschieht das nicht, muss u.U. die Gemeinschaft zahlen, da ein Dachflächenfenster nach Einbau Gemeinschaftseigentum wird.

Soll ein Fenster in einem **gemeinschaftlichen Dachraum** eingebaut werden, ist dies als Modernisierung anzusehen. Denn mehr Licht und der niedrigere Energieverbrauch beim Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzglas verbessern den Gebrauchswert des gemeinschaftlichen Dachraums.

- Dachterrasse/Dachgarten

Profitiert nur ein **einzelner Eigentümer** mit Sondernutzungsrecht von der Dachterrasse, müssen alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zustimmen. Im Rahmen eines solchen Beschlusses sollte auch festgelegt werden, dass der begünstigte Eigentümer alle Kosten und Folgekosten trägt, da die Dachterrasse bzw. der Dachgarten gemeinschaftliches Eigentum ist und sonst möglicherweise die Gemeinschaft für die Dachterrasse aufkommen muss.

Können **alle Eigentümern** den neuen Dachgarten nutzen, liegt eine Modernisierung vor. Denn der zusätzliche Aufenthaltsraum im Freien erhöht den Gebrauchs- bzw. Wohnwert. Die Eigenart der Wohnanlage darf jedoch nicht beeinträchtigt werden.

- Deckendurchbruch

Ein Deckendurchbruch zwischen zwei übereinanderliegenden Eigentumswohnungen ist in der Regel eine bauliche Veränderung, da ein Substanzeingriff vorliegt und nur die betroffenen Wohnungen von der Maßnahme profitieren.

Ob die übrigen Eigentümer zustimmen müssen, hängt davon ab, ob und inwieweit sie beeinträchtigt sind. Stellt der bauwillige Eigentümer durch geeignete bauliche Vorkehrungen und schriftliche Nachweise (z.B. zur Statik) sicher, dass die Interessen der übrigen Eigentümer nicht beeinträchtigt werden, ist ihre Zustimmung nicht erforderlich. Dennoch muss die Maßnahme durch einen Mehrheitsbeschluss legitimiert werden! Stimmt die Mehrheit nicht zu, muss der Bauwillige klagen.

Die sogenannte Unbedenklichkeit der Maßnahme muss im Hinblick auf alle erdenklichen Beeinträchtigungen nachgewiesen werden. Zu berücksichtigen sind insbesondere Auswirkungen auf Statik, Brandschutz, Schallschutz, Nutzungsmöglichkeiten sowie Lärm- und Schmutzbelästigung während der Bauzeit etc. Vorsorgemaßnahmen und Nachweise sind in der Regel vor Baubeginn zu treffen bzw. vorzulegen.

- Doppelparker (= Doppelstockgarage)

Die technischen Einrichtungen stehen im Sondereigentum des jeweils nutzungsberechtigten Eigentümers (siehe Grundsatzentscheidung des BGH, 21.10.2011, Az. V ZR 75/11).

- Druckerhöhungsanlage (Wasser)

Reicht der Wasserdruck zur Entnahme von Trinkwasser nicht an allen Entnahmestellen aus, kann eine Druckerhöhungsanlage Abhilfe schaffen. Dies ist dann eine Instandsetzungsmaßnahme. Auch wenn eine Druckerhöhungsanlage aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist, kann der Einbau als Instandsetzungsmaßnahme mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Wird eine Druckerhöhungsanlage lediglich zur Vorsorge bzw. zur Komfortsteigerung eingebaut, liegt eine Modernisierung vor, wenn der Einbau zu einer Steigerung des Gebrauchswerts der Wohnungen führt.

- Elektroleitungen

Siehe **Versorgungsleitungen**

- Energiecontracting (Umstellung auf)

siehe auch **Heizungsumstellung**

Soll die Zentralheizung im Gemeinschaftseigentum auf Contracting umgestellt werden, hängt die Einordnung der Maßnahme davon ab, welche Leistungen der Contractor erbringt und wie lange die Vertragsbindung sein soll. Neben den Wärmekosten sollte die WEG auch die Preisanpassungsklauseln und die Pflichten zur Instandhaltung der Heizungsanlage durch den Contractor im Auge behalten. Vor einem Beschluss über den Contracting-Vertrag ist eine technische und rechtliche Beratung der WEG dringend zu empfehlen, denn im Contracting-Geschäft gibt es erfahrungsgemäß erhebliche Verhandlungsspielräume.

Soll die noch funktionsfähige Anlage überwiegend oder vollständig durch einen Contractor erneuert werden, kann es sich um eine Modernisierung handeln, wenn durch die neue Heizung Energie eingespart wird.

Ist die alte Anlage wegen Funktionsmängeln erneuerungs- bzw. umfassend reparaturbedürftig, kann die Umstellung auf Contracting eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung sein, wenn sich die Umstellung amortisiert.

Will die WEG dem Contractor nur Betrieb, Pflege und Wartung der Heizungsanlage übertragen, muss dieses sogenannte Betriebs-Contracting oder technische Anlagenmanagement den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit muss berücksichtigt werden. Das ist nur dann der Fall, wenn die WEG auch tatsächlich Kosten einspart.

- **Energiesparlampen (Kompaktleuchtstofflampen)**

Der Einbau von Kompaktleuchtstoff- oder anderen Energiesparlampen kann eine Instandsetzung, eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierung sein. Entscheiden sich die Eigentümer für Energiesparlampen, weil bestimmte konventionelle Leuchtmittel nicht mehr hergestellt und oder verkauft werden (dürfen), gilt der Austausch als Instandhaltung/Instandsetzung.

Werden defekte Leuchtmittel „freiwillig" durch Energiesparlampen ersetzt, handelt es sich um eine modernisierende Instandsetzung, wenn dadurch über die gesamte Nutzungsdauer Energie und Kosten eingespart werden.

Sollen noch funktionierende Leuchten vorsorglich durch solche mit Kompaktleuchtstofflampen ersetzt werden, liegt eine Modernisierung vor. Dafür ist eine genaue Analyse des Energieeinspareffekts vorzunehmen.

- Erneuerbare Energien

siehe auch **Heizungsumstellung**

Als erneuerbare oder regenerative Energien bezeichnet man nachhaltige Energiequellen: Sonnenlicht und -wärme, Windenergie, Wasserkraft, Biomasse und Erdwärme. Eigentümer von Neubauten und neuen Anbauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² sind verpflichtet, den Wärme-(und Kälte-)Energiebedarf – je nach verwandter Energieart in unterschiedlichen Umfang – aus erneuerbaren Energien zu decken (Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG) bzw. bestimmte Ersatzmaßnahmen zu tätigen. Bei Gebäudesanierungen gilt: Der Einsatz erneuerbarer Energien kann grundsätzlich als Modernisierung angesehen werden, wenn damit eine Erhöhung des Gebrauchswerts oder eine Einsparung von Energiekosten verbunden ist.

Ein Sonderfall liegt vor, wenn die Eigentümergemeinschaft z.B durch eine Fotovoltaikanlage nicht nur Strom für den eigenen Bedarf erzeugt, sondern auch gegen Vergütung in das allgemeine Netz einspeist. Für eine Umstellung auf ein solches Verfahren hat die WEG eine Beschlusskompetenz. Dennoch können derartige Beschlüsse anfechtbar sein, wenn die Maßnahme nicht Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dies hängt in der Regel von einer Kosten-Nutzen-Analyse und einer Risikoabwägung ab. Außerdem sind die steuerlichen Folgen für die entgeltliche Abgabe von Strom in das allgemeine Netz zu berücksichtigen; vor Beschlussfassung muss all dies geklärt sein!

- Fahrradkeller

Die erstmalige Einrichtung eines Fahrradkellers ist in der Regel eine Modernisierung. Ist in der Teilungserklärung eine andere Nutzung des betreffenden Kellers festgelegt, muss dies zuvor geändert werden. Unter den besonderen Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEGesetz kann die Zustimmung dazu von den anderen Eigentümern verlangt werden (Zumutbarkeitskriterien beachten). Gibt es keine anderen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, kann die Einrichtung des Fahrradkellers aber in Ausnahmefällen eine Instandhaltungsmaßnahme sein.

Hingegen ist eine endgültige Stilllegung eines Fahrradkellers für eine anderweitige Nutzung des Raums eine Zweckänderung, die von der WEG in der Regel nicht beschlossen werden kann. Wird der Fahrradkeller dennoch stillgelegt, ist der Beschluss im Streitfall nichtig. Die Eigentümer könnten aber beschließen, dass der bisherige Fahrradraum bis auf weiteres – vorbehaltlich einer abändernden Beschlussfassung – beispielsweise als Hobbyraum genutzt wird. Ein solcher Beschluss ist gemäß § 15 WEGesetz mit einfacher Mehrheit möglich.

Soll der Fahrradraum lediglich verlegt werden, kann die Gemeinschaft die neue Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEGesetz mit einfacher Mehrheit beschließen, wenn sich die neue Zweckbestimmung mit der Teilungserklärung vereinbaren lässt und die Verlegung Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

- Fahrradständer

Das Aufstellen von Fahrradständern im Außenbereich oder im Keller ist grundsätzlich eine Modernisierung. Denn der Charakter der Wohnanlage verändert sich durch Fahrradständer üblicher Größe nicht.

Gibt es keine geeigneten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder reichen die vorhandenen Fahrradständer nicht aus, kann das Aufstellen eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung sein. So wird nämlich verhindert, dass Gemeinschaftsflächen zugestellt oder Wände beschädigt werden

- Fassade

siehe auch **Wärmedämmung**

Änderungen an der Hausfassade sind bauliche Veränderungen und bedürfen der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer. Es gelten jedoch eine Reihe von Ausnahmen: Müssen Schäden an der Fassade beseitigt werden, liegt eine Instandhaltung und Instandsetzung vor. Dabei ist § 9 EnEV zu berücksichtigen. Die energetische Sanierung der gesamten Fassade wird bereits verlangt, wenn mehr als 10 % der entsprechenden Bauteilfläche verändert werden. Dann dürfen Wohnungseigentümer den alten, ungedämmten Zustand nicht wiederherstellen, sondern müssen eine Wärmedämmung aufbringen. Die Maßnahme gilt – weil gesetzlich vorgeschrieben – als Instandsetzung. Müssen weniger als 10 % der Bauteilfläche saniert werden, kann bei Wirtschaftlichkeit das Anbringen einer Wärmedämmung eine modernisierende Instandsetzung sein. Besteht kein (erheblicher) Sanierungsbedarf, weil die bestehende Hausfassade noch vollständig intakt ist, gilt die freiwillige Wärmedämmung als Modernisierung.

Ein Farbwechsel bei einem (erforderlichen) Neuanstrich ist eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer bedarf. Entspricht die bisherige Farbe nicht mehr dem heutigen Geschmack oder passt nicht mehr zu den umliegenden Gebäuden, kann der Wechsel in Einzelfällen auch als modernisierende Instandsetzung (bei Renovierungsanlass) oder Modernisierung (ohne Renovierungsanlass) eingestuft und beschlossen werden.

Eine Fassadengestaltung, z.B. das Entfernen oder Einfügen von Stuck-Teilen, die Erneuerung von Fensterbänken oder Dachanschlüssen oder andere Änderungen, sind Instandhaltungen/Instandsetzungen, wenn sie zusammen mit anderen notwendigen In-

standhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollen sie ohne Reparaturanlass durchgeführt werden, gelten sie als bauliche Veränderungen, denen alle betroffenen Eigentümer zustimmen müssen. Werden im Einzelfall Gebrauchsvorteile wie bessere Regenabtropfmöglichkeit, längere Haltbarkeit, geringere Wartungsintensität geschaffen, können die Gestaltungsänderungen als Modernisierung eingestuft werden.

- Fenster (Austausch)

Der Austausch von alten Fenstern gegen Fenster mit moderner Wärmeschutzverglasung kann eine (modernisierende) Instandhaltung oder eine Modernisierung sein, in Ausnahmefällen sogar eine Instandhaltung und Instandsetzung. Dabei sind die aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten:
Instandsetzung: Die Beseitigung von Schäden ist grundsätzlich eine Instandhaltung und Instandsetzung. Müssen mehr als 10 % der Fenster der gesamten gleichartigen Außenbauteilfläche des Gebäudes repariert oder erneuert werden, ist es nach § 9 EnEV gesetzlich vorgeschrieben, Fenster mit Wärmeschutzverglasung zu verwenden. Die Maßnahme gilt dann trotz Verbesserung als einfache Instandsetzung.
Modernisierende Instandsetzung: Sind weniger als 10 % der Fenster reparaturbedürftig, können die Eigentümer wählen, ob sie den bisherigen Standard beibehalten oder Wärmeschutzglas einsetzen lassen. Einfach verglaste Fenster sind nur noch selten erhältlich. Entscheiden sich die Eigentümer für Fenster mit Wärmeschutzverglasung, ist dies eine modernisierende Instandhaltung.
Modernisierung: Sollen Fenster mit Wärmeschutzverglasung eingebaut werden, obwohl die vorhandenen Fenster nicht reparatur- oder erneuerungsbedürftig sind, muss dies als Modernisierung beschlossen werden. Dabei müssen die Vorgaben der aktuell geltenden EnEV eingehalten werden.

- Fenster (Neueinbau)

Der Einbau eines zusätzlichen Fensters ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung. Da die Maßnahme erheblich in die Bausubstanz eingreift und Lasten und Risiken für das gemeinschaftliche Eigentum birgt, müssen alle übrigen Eigentümer zustimmen. Ob sie das neue Fenster von ihren Wohnungen aus sehen können, ist unerheblich.

Ein Duldungsanspruch wegen besonderer Interessenlage besteht nur ausnahmsweise, wenn etwa ein bisher fensterloses Bad besser belüftet werden muss. Reicht eine mechanische Entlüftung nicht aus, kann der Duldungsanspruch mit der Beseitigung eines Baumangels begründet werden.

- Fenster (Schallschutzverglasung)

Der Einbau von Fenstern mit Schallschutzverglasung kann eine Maßnahme der Instandsetzung, der modernisierenden Instandsetzung oder der Modernisierung sein.
Instandsetzung: Übersteigt der Lärmpegel in Wohnungen die Anforderungen an den Schallschutz, weil die Außenbauteile (besonders die Fenster) nicht den erforderlichen Schallschutz aufweisen, ist der Einbau von Fenstern mit Schallschutzverglasung eine Instandsetzungsmaßnahme. Die Anforderungen an den Schallschutz sind geregelt in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ oder in der VDI-Norm 4100 „Schallschutz von Wohnungen“.
Modernisierende Instandsetzung: Eine modernisierende Instandsetzung ist gegeben, wenn sanierungsbedürftige Fenster durch Fenster mit Schallschutzverglasung ersetzt werden. Der Einbau muss einen deutlichen Schallschutzeffekt bewirken. Liegt keine erhöhte Lärmbelästigung von außen beispielsweise durch Auto- oder Flugverkehr vor, handelt es sich um eine sogenannte Luxus-Sanierung, die als bauliche Veränderung der Zustimmung sämtlicher betroffener Eigentümer bedarf.
Modernisierung: Wird durch schalldämmende Fenster eine Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung erreicht, also eine erhebliche Verringerung des Lärmpegels, kann der Fensteraustausch auch ohne Reparaturanlass als Modernisierung gelten.
Tipp: Einzelne Kommunen oder auch Unternehmen wie Flughafenbetreiber fördern den Einbau von Schallschutzfenstern. Der Verwalter muss entsprechende Förderprogramme vor Beschluss der Maßnahme ermitteln (lassen) und die WEG über die Beantragung und Abwicklung entscheiden lassen.

- Fenstergitter

Das Anbringen von Fenstergittern ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung, weil dadurch der optische Gesamteindruck des Gebäudes verändert wird. Sind allerdings be-

reits mehrere Fenster vergittert, bewirken weitere Gitter keine maßgebliche Veränderung mehr. Sind im Einzelfall Fenstergitter nötig, um Einbrüche zu verhindern, kann die Maßnahme als Akt ordnungsmäßiger Verwaltung angesehen werden bzw. ein Duldungsanspruch bestehen.

- Fenstergriffe und einbruchhemmende Beschläge

Einbruchhemmende Beschläge an Fenstern nach DIN 18104 können Einbrüche verhindern. Der Austausch der Beschläge und der einfachen gegen abschließbare Griffe ist daher in der Regel eine Modernisierung.

Funktionieren die vorhandenen Fenstergriffe nicht mehr ordnungsgemäß, kann der Austausch eine modernisierende Instandhaltung sein. Bei der Beurteilung ist auch die Lage der Fenster, also Stockwerk und Erreichbarkeit, sowie die örtliche Situation, z.B. eine erhöhte Einbruchsgefahr, zu berücksichtigen.

- Fenstervergrößerung

Siehe auch **Dachflächenfenster**

Kommt die Vergrößerung eines Fensters nur einem bestimmten Eigentümer zugute, weil es zu seinem Sondereigentum gehört, handelt es sich um eine bauliche Veränderung.

Liegt das Fenster im gemeinschaftlichen Bereich, beispielsweise im Treppenhaus, kann die geplante Vergrößerung eine Modernisierung sein, weil die Wohnqualität steigt. Bei der Entscheidung sind die Sicherheitsbedürfnisse der Wohnungseigentümer (Absturzsicherung bzw. der Einbruchschutz) zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise kann eine Fenstervergrößerung auch aus bauordnungsrechtlichen Gründen geboten sein, z.B. um den Brandschutz zu gewährleisten. In der Regel muss nämlich ein zweiter Fluchtweg vorhanden sein, falls der Weg durchs Treppenhaus versperrt ist. Oft gelten Außenfenster mit einer bestimmten Größe als „Fluchtfenster“. In diesem Fall ist die Vergrößerung eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung.

- Feuerleiter

Verlangen öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Behörden, dass eine Feuerleiter eingebaut wird, ist die Installation eine Instandhaltung/Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Wünschen die Bewohner nur aus Sicherheitsgründen eine (nicht vorgeschriebene) Feuerleiter, sollte dies grundsätzlich als Modernisierung behandelt werden. Der Anbau kann ausnahmsweise als Vorsorgemaßnahme für den Brandschutz und damit als normale Instandhaltung betrachtet werden, wenn eine Feuerleiter sinnvoll ist und sich ohne großen Aufwand installieren lässt.

- Feuerlöscher

Sind Feuerlöscher – beispielsweise durch Hochhausverordnungen – gesetzlich vorgeschrieben, ist ihre Installation eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Wie viele Feuerlöscher installiert werden müssen und wo das geschehen soll, muss im Einvernehmen mit der zuständigen Brandschutzbehörde festgelegt werden.

Auch wenn Feuerlöscher nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, kann das Anbringen im Einzelfall als Instandhaltung gelten, wenn aufgrund der örtlichen und baulichen Bedingungen der Brandschutz konkret verbessert wird und die Installation eine sinnvolle Vorsorgemaßnahme ist. Liegen solche besonderen Umstände nicht vor, handelt es sich um eine Modernisierung.

- Feuerwehrzufahrt

siehe auch **Zuwegung**

In der Regel verlangen baubehördliche oder gesetzliche Vorschriften, dass Feuerwehrzufahrten eingerichtet und freigehalten werden müssen. Entsprechende Maßnahmen gelten daher im Allgemeinen als Instandhaltung und Instandsetzung.

- Fitnessraum

siehe auch **Sauna**

Ob die Einrichtung eines für alle Eigentümer nutzbaren Fitnessraumes als Modernisierung oder bauliche Veränderung gilt, hängt von den konkreten Umständen ab. Eine

Modernisierung liegt vor, wenn es einen geeigneten Raum im Gemeinschaftseigentum gibt, der mit verhältnismäßigem Aufwand als Fitnessraum eingerichtet werden kann. Ist in der Teilungserklärung eine andere Nutzung festgelegt, muss die Teilungserklärung geändert werden. Dafür ist die Zustimmung aller Eigentümer und eine notarielle Beurkundung nebst Grundbucheintrag erforderlich.

Lässt die Teilungserklärung die Nutzung eines Raumes als Fitnessraum zu, reicht gemäß § 15 WEGesetz (Gebrauchsregelung) ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Die Ausstattung des Raumes mit Geräten sollte dann ebenfalls als Modernisierung beschlossen werden. Der Fitnessraum muss allen Eigentümern zur Verfügung stehen; eine Beschränkung auf bestimmte Eigentümer ist grundsätzlich unzulässig.

- Fluchttüren

Müssen Fluchttüren aus baurechtlichen oder brandschutzrechtlichen Gründen eingebaut werden, handelt es sich um eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung, d.h. der Instandsetzung/Instandhaltung. Zusätzliche Fluchttüren, die über die behördlichen und öffentlich-rechtlichen Anforderungen hinausgehend eingebaut werden sollen, sind als Modernisierung einzustufen.

- Fluchtwegbeschilderung

Siehe auch **Notstromversorgung**

In größeren Wohnanlagen müssen Flucht- und Rettungswege in der Regel gekennzeichnet, beleuchtet und mit einer Notstromversorgung ausgestattet sein. Bestehen entsprechende Vorschriften – z.B. nach der Sonderbauverordnung – ist deren Umsetzung ordnungsmäßige Verwaltung und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen und von jedem einzelnen Eigentümer verlangt werden.

Ist die Kennzeichnung von Rettungswegen nicht vorgeschrieben, kann die freiwillige Brandschutzmaßnahme ebenfalls als Instandhaltung beschlossen werden, wenn die Örtlichkeiten dies zweckmäßig erscheinen lassen. Andernfalls liegt eine Modernisierung vor.

- Fotovoltaikanlagen

siehe auch **Erneuerbare Energien, Solaranlagen**

Unter Fotovoltaik (Photovoltaik) versteht man die direkte Umwandlung von Strahlungsenergie, vornehmlich Sonnenenergie, in elektrische Energie durch Solarzellen. Fotovoltaikanlagen werden zur Stromerzeugung auch Dach-, Wand oder Freiflächen angebracht. Die Installation einer Fotovoltaikanlage gilt als Modernisierung, da Energie eingespart wird und die Energiekosten sinken.

Soll ein Teil des erzeugten Stromes gegen Vergütung in das allgemeine Netz eingespeist werden, siehe Stichpunkt Erneuerbare Energien.

- **Freiflächen**

Sollen Freiflächen umgestaltet werden, sind die Zweckbestimmungen der Teilungserklärung zu beachten. Einer Nutzungsänderung müssen alle Eigentümer zustimmen; außerdem muss die Änderung notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

Ist nicht nur eine gärtnerische Gestaltung geplant, sondern sollen neue Angebote für die Eigentümer geschaffen werden – z.B. Grill, Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sportgeräte und -flächen – handelt es sich um eine Modernisierung. Im Beschluss sollte auch geregelt werden, wie die neu gestaltete Fläche genutzt werden darf.

- Fußballplatz

siehe auch **Kinderspielplatz**

Die Anlage eines Fußballplatzes kann als Modernisierung beschlossen werden.

Anlage und Betrieb dürfen jedoch nicht gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen. Vor allem muss sichergestellt sein, dass die Nutzung des übrigen Außenbereichs nicht beeinträchtigt und die Hausruhe nicht unzumutbar gestört wird.

Sieht die Teilungserklärung eine andere Nutzung des Platzes vor, muss sie mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer geändert, notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden.

- Fußbodenheizung

Die Umstellung einer Fußbodenheizung auf eine Platten-, Radiatoren- oder Konvektorenheizung kann eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung sein, wenn die Fußbodenheizung nicht (mehr) ordnungsgemäß funktioniert und nicht mehr mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln betrieben oder repariert werden kann. Ohne Reparaturanlass kann die Maßnahme als Modernisierung eingestuft werden.

Einzelne Wohnungseigentümer dürfen eine Fußbodenheizung in ihrem Sondereigentum einbauen, wenn der Energieverbrauch wie gesetzlich vorgeschrieben verbrauchsabhängig ermittelt und nach der Heizkostenverordnung zusammen mit dem Wärmeverbrauch der übrigen Eigentümer umgelegt werden kann. Die gemeinschaftliche Heizungsanlage darf nicht beeinträchtigt werden; auch sonstige negative Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum, beispielsweise Einschränkung des Schallschutzes oder Beeinträchtigungen der Tragfähigkeit der Geschossdecke, müssen ausgeschlossen sein.

Ist eine Fußbodenheizung im gemeinschaftlichen Eigentum geplant, kann der Einbau als Modernisierung gelten, wenn ein deutlicher Modernisierungseffekt nachgewiesen werden kann.

- Garage (Neubau/Erweiterung)

Sollen auf dem gemeinschaftlichen Grundstück Einzelgaragen für bestimmte Eigentümer entstehen, muss die Maßnahme als bauliche Veränderung von allen betroffenen Eigentümern genehmigt werden. Eine gemeinsame Garage oder neue überdachte Parkplätze für die gesamte Gemeinschaft können als Modernisierung behandelt werden. Wird die Eigenart der Wohnanlage unangemessen verändert, ist der Bau einer Gemeinschaftsgarage eine bauliche Veränderung, der sämtliche betroffenen Eigentümer zustimmen müssen.

- Garagentor (elektrisch)

Der Einbau eines elektrischen Garagentores in eine nur von einem Eigentümer genutzte Garage ist eine bauliche Änderung. Diese Maßnahme ist aber in der Regel zulässig, wenn davon die Rechte der übrigen Eigentümer nicht berührt werden. Im Rahmen der

Beschlussfassung sollte mit geregelt werden, dass der begünstigte Eigentümer die Kosten und Folgekosten allein trägt.

Soll das Tor einer gemeinschaftlich genutzten Garage oder Tiefgarage künftig aus Komfortgründen elektrisch betrieben werden, ist die Maßnahme als Modernisierung zu behandeln; bei Reparaturbedarf der bisherigen Schließung eventuell sogar als modernisierende Instandsetzung.

- Gartenhaus

Können alle Eigentümer im neuen Gartenhaus Gartenmöbel, Geräte oder Fahrräder unterstellen, ist – bei angemessener Größe und Einpassung in die Umgebung – von einer Modernisierung auszugehen. Verändert das geplante Gartenhaus allerdings die Eigenart der Wohnanlage, liegt eine bauliche Veränderung vor, der sämtliche betroffenen Eigentümer zustimmen müssen.

Gleiches gilt, wenn das Gartenhaus in einem Bereich mit Sondernutzungsrecht aufgestellt wird.

- Gartenmöbel

siehe auch **Kinderspielgeräte, Wäschespinne**

Erstkauf und Aufstellen von Gartenmöbeln für alle Eigentümer gelten meist als Modernisierung, weil der Komfort für alle Eigentümer steigt. Werden (vorhandene) veraltete oder defekte Gartenmöbel repariert oder ausgetauscht, ist dies eine Instandhaltung und Instandsetzung.

- Gartenzaun

Das Errichten eines Gartenzauns kann eine Instandhaltung und Instandsetzung sein, wenn der Zaun bereits beim Bau der Wohnanlage vorgesehen war. In diesem Fall wird nur der planmäßige Zustand verspätet hergestellt. Als Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung und Instandhaltung gilt ein Zaun auch, wenn eine Abgrenzung zum Nachbarn oder zur öffentlichen Verkehrsfläche aus Sicherheitsgründen nötig ist. Muss ein defekter Gartenzaun verbessert bzw. repariert werden, handelt es sich ebenfalls um eine Instandsetzung oder Instandhaltung.

Die reine Verschönerung eines intakten Gartenzaunes ist dagegen eine Modernisierung oder sogar eine bauliche Veränderung.

Bei allen Maßnahmen im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken sind die öffentlich-rechtlichen Vorgaben und das Nachbarschaftsrecht zu beachten. Beschlüsse, die gegen diese Bestimmungen verstoßen, können nichtig sein.

- Gasetagenheizung

siehe **Heizung (Etagenheizung installieren)**

- Gästetoilette

siehe Bad/Toilette

- Gegensprechanlage

siehe **Klingelanlage**

- Gemeinschaftsraum

Die Einrichtung und Ausstattung eines Gemeinschaftsraumes ist grundsätzlich eine Modernisierung, wenn die Wohnqualität verbessert wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Wohnungseigentümer den Raum für private Feiern oder für gemeinsame Aktivitäten nutzen können.

Die Nutzung als Gemeinschaftsraum darf nicht gegen Zweckbestimmungen der Teilungserklärung verstoßen. Einer Änderung der Teilungserklärung müssen alle Eigentümer zustimmen.

- Geräteschuppen

siehe **Gartenhaus**

- Geschossdecken, Wärmedämmung

Die Wärmedämmung von Geschossdecken hilft, Energie einzusparen. Gesetzlich vorgeschriebene Dämmmaßnahmen sind Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Sie

können mit einfacher Mehrheit beschlossen und von jedem Eigentümer verlangt werden.

- Grill im Außenbereich

Der Aufbau eines Grills für alle Bewohner ist in der Regel eine Modernisierung. Die Vor- und Nachteile sollten sorgfältig geprüft werden. Durch Gerüche, Rauch und Lärm fühlen sich vor allem die Bewohner belästigt, die nicht gerne grillen. Außerdem ist vorab sicherzustellen, dass keine brandschutzrechtlichen Bedenken bestehen und dass bestimmte Nutzungs-, Sicherheits- und Verkehrssicherungsregeln festgelegt und eingehalten werden.

- Hausmeisterraum

Die (erstmalige) Einrichtung eines Raums für den Hausmeister ist eine Modernisierung, wenn dadurch der Wohnkomfort verbessert wird und die Aufwendungen in einem vernünftigen Verhältnis zu den Vorteilen stehen. Dies ist in der Regel der Fall, wenn es einen nicht anderweitig zweckgebundenen Raum gibt, in dem der Hausmeister seine Arbeit besser und effizienter verrichten kann. Ist wegen der Größe der Wohnanlage ein Hausmeister erforderlich, kann die Einrichtung eines Arbeitsraumes auch eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung sein.

- Haustüranlage

Die Erneuerung einer Haustüranlage ist in der Regel eine Modernisierung, wenn die Wohnqualität verbessert wird. Die kann beispielsweise durch zeitgemäße Gestaltung des Eingangsbereichs, den Einbau von Sicherheitsglas, moderner Schließtechnik oder neuen Drückergarnituren geschehen.

Werden ganz oder teilweise erneuerungsbedürftige Teile durch moderne und sichere Bauteile ersetzt, kann von einer modernisierenden Instandsetzung ausgegangen werden. Ist im Einzelfall der Schutz vor Einbrüchen nicht mehr gewährleistet, ist der Einbau einer neuen Tür eine Instandhaltung bzw. Instandsetzung.

- Hebeanlage (Abwasser)

Hebeanlagen sind in der Regel erforderlich, wenn das Abwasser nicht durch natürliches Gefälle, sondern nur mit Hilfe einer Pumpe in den Abwasserkanal befördert werden kann. Bei akuten Störungen ist die Installation einer Pumpe eine Instandhaltung und Instandsetzung. Auch wenn mit Störungen zu rechnen ist und Fachleute empfehlen, eine Pumpe einzubauen, handelt es sich um eine Vorsorgemaßnahme im Rahmen ordnungsmäßiger Instandhaltung. Wird aus Komfortgründen oder rein vorsorglich eine Hebeanlage installiert, liegt eine Modernisierungsmaßnahme vor.

- Hecke

siehe **Gartenzaun**

- Heizkörper

Heizkörper stehen grundsätzlich im Sondereigentum (BGH-Grundsatzurteil, 8.7.2011, Az. V ZR 176/10). Dazu zählen auch die Heizkörperventile zum Schließen und Öffnen der Zuleitungen. Dies bedeutet, dass die WEG keine Beschlusskompetenz über die Erneuerung (z.B. sämtlicher) Heizkörper hat. Der einzelne Eigentümer ist für die Instandhaltung und Pflege seines Heizkörpers und der Ventile auf eigene Kosten zuständig. Die in den Wohnungen vorhandenen Heizkörper sind zwar Sondereigentum, aber sie gehören zum gemeinschaftlichen Heizungssystem. Die einzelnen Eigentümer dürfen die Heizkörper deshalb grundsätzlich nicht verändern, ausbauen oder stilllegen – es sei denn, dass es keine negativen Auswirkungen auf die gesamte Heizungsanlage hat. Das muss vorher sichergestellt werden.

Nicht zum Sondereigentum, sondern zum Gemeinschaftseigentum gehören die Verbrauchsmesseinrichtungen am Heizkörper, also beispielsweise der Verdunster, der elektronische Heizkostenmesser und der Wärmemengenzähler.

- Heizung (Einbau einer Zentralheizung, erstmalig)

Kann bei Wohnungen eine anderweitige Beheizung nicht kurzfristig sichergestellt werden, gilt es als Instandsetzung, wenn erstmals eine Zentralheizung eingebaut wird. Ohne Reparaturanlass ist die erstmalige Installation einer Zentralheizung eine Modernisie-

rung, denn es ist Stand der Technik, Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zentral zu beheizen.

- Heizung (Erneuerung/Umstellung)

Zur Erneuerung bzw. Umstellung einer bestehenden Heizungsanlage gibt es viele Möglichkeiten, z.B. den Einbau einer Heizung gleicher Bauart mit verbesserter Technik, den Wechsel zu einem anderen Energieträger, beispielsweise von Öl zu Gas, den (ergänzenden) Einsatz erneuerbarer Energien, den Wechsel zur Fernwärme oder die Übertragung der Wärmeversorgung auf einen Dritten (sogenanntes Energie-Contracting). Die Anforderungen der EnEV an die neue Heizung sind zu beachten. Die WEG muss vor einer Entscheidung die Vor- und Nachteile genau analysieren, und zwar sowohl die Investitionskosten als auch die künftigen Verbrauchs- und die Instandhaltungskosten.

Einfache Instandhaltung: Die Reparatur bzw. Erneuerung einer defekten Heizungsanlage ist eine Instandsetzung, die mit einfacher Mehrheit beschlossen und von jedem Eigentümer verlangt werden kann. Schreiben behördliche oder gesetzliche Bestimmungen, z.B. die EnEV, den Austausch einer alten, noch intakten Heizungsanlage vor, gilt dies ebenfalls als Instandhaltung und Instandsetzung.

Modernisierende Instandsetzung: Wird eine defekte Heizung nicht repariert, sondern durch eine bessere, Energie sparende ersetzt, liegt in der Regel eine modernisierenden Instandsetzung vor. Die höheren Kosten müssen sich allerdings in absehbarer Zeit – nach der Rechtsprechung in der Regel innerhalb von zehn Jahren – amortisieren.

Modernisierung**:** Entscheidet die Eigentümergemeinschaft, eine noch voll funktionsfähige Heizung durch eine neue, optimierte Heizungsanlage zu ersetzen, handelt es sich um eine Modernisierung. Auch dabei muss sichergestellt werden, dass die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zur möglichen Energieeinsparung stehen. Die Einsparung muss langfristig höher sein als die Anschaffungskosten.

Soll die Heizungsanlage ohne wirtschaftlichen Anlass und ohne nachweisbaren oder kalkulierbaren Energiespar- oder Modernisierungseffekt ausgetauscht werden, ist eine bauliche Veränderung anzunehmen.

- Heizung (Etagenheizung)

Wollen **einzelne** Eigentümer ihre Wohnungen von der zentralen Heizungsversorgung abkoppeln und eigene Gasetagenheizungen einbauen, ist dies eine bauliche Veränderung, der von allen betroffenen Eigentümern zustimmen müssen. Bei der Entscheidung muss u.a. geklärt werden, ob die vorhandene Zentralheizung nach der Abkopplung zu groß ist und wer künftig die Kosten der gemeinschaftlichen Zentralheizung trägt. Meist wollen sich nämlich Eigentümer mit Etagenheizung nicht mehr an den Kosten der Zentralheizung beteiligen.

Auch die **vollständige Umstellung** einer noch funktionierenden Gas**zentral**heizung auf Gas**etagen**heizungen ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung, der alle betroffenen Eigentümer – in der Regel also sämtliche Eigentümer – zustimmen müssen. Denn durch die Abschaffung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage muss sich jeder einzelne Eigentümer ab sofort selbst mit Wärme versorgen. Funktioniert die Zentralheizung nur unwirtschaftlich, kann die vollständige Umstellung auf Gasetagenheizungen eine Modernisierung sein, wenn dadurch die Effizienz steigt und die Kosten sinken.

Möchten alle Eigentümer eine **nicht mehr (ordnungsgemäß) funktionierende** Zentralheizung durch Gasetagenheizungen ersetzen, kann dies eine modernisierende Instandsetzung sein.

Ist in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ausdrücklich eine bestehende Zentralheizung vereinbart, ist bei einem Wechsel zu Gasetagenheizungen neben der Zustimmung aller Eigentümer auch eine Änderung der Teilungserklärung und der Eintrag dieser Änderung ins Grundbuch erforderlich.

Die gleichen Grundsätze gelten sinngemäß, wenn umgekehrt die vorhandene Gasetagenheizung auf eine auf eine Zentralheizung oder auf Energiecontracting umgestellt werden soll.

Für Heizkessel, die vor 1978 installiert wurden, gilt seit der EnEV 2009 eine Austauschpflicht. In diesem Fall besteht eine gesetzliche Handlungsverpflichtung, die sich jedoch nur auf die Ersetzung des „gemeinschaftlichen“ Heizungskessels bezieht. Sie kann nicht herangezogen werden, um mit Mehrheitsbeschluss eine Umstellung auf Gasetagenheizungen herbeizuführen, wenn nicht die sonstigen Voraussetzungen vorliegen.

- Heizungsleitungen

Nach § 10 Abs. 2 EnEV müssen bei heizungstechnischen Anlagen die ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, gedämmt werden. Dies ist eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung; im Übrigen siehe **Versorgungsleitungen.**

- Hobbyraum

siehe **Partyraum**

- Isolierglasfenster, Wärmeschutzverglasung

siehe **Fenster (Austausch)**

- Kabelfernsehen

Wird eine defekte Satellitenempfangsanlage im Gemeinschaftseigentum durch den Anschluss an Kabelfernsehen ersetzt, kann dies eine Instandsetzungsmaßnahme bzw. modernisierende Instandsetzung sein. Ohne Reparaturanlass kann die Umstellung auf Kabelfernsehen als Modernisierung beschlossen werden, wenn die Bewohner dadurch mehr Programme empfangen können oder die Empfangsqualität steigt. Bleiben Programmspektrum und Empfangsqualität gleich, kann die Umstellung trotzdem als Modernisierung gelten, wenn die Verkabelung zusätzlich für andere Zwecke genutzt wird, z.B. für Telefon, Internet, Hausautomation. Bringt die Umstellung keinen Gebrauchsvorteil, liegt eine bauliche Veränderung vor, die der Zustimmung sämtlicher Eigentümer bedarf.

- Kaltwasserleitungen

Siehe **Versorgungsleitungen**

- Kaltwasserzähler

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass das in den Wohnungen verbrauchte Kaltwasser und das Abwasser grundsätzlich keine Gemeinschaftsangelegenheit sind, sondern nur die einzelnen Eigentümer betreffen. Deshalb reicht grundsätzlich ein einfacher

Mehrheitsbeschluss aus, um Kaltwasser und Abwasser verbrauchsabhängig abzurechnen. Deshalb kann auch der Einbau von Kaltwasserzählern mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Nur wenn die Teilungserklärung ausdrücklich festlegt, dass auch die Kosten für das in der Wohnung verbrauchte Kaltwasser und Abwasser nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, muss der Einbau von Kaltwasserzählern zwecks Abrechnung nach Verbrauch als Modernisierung mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. (Siehe hierzu auch BGH, 25.9.2003, Az. V ZB 21/03.)

- Kamin (Einbau)

Kamine oder Kaminöfen werden in der Regel in einzelne Wohnungen eingebaut, also im Sondereigentum. Der Einbau ist daher eine bauliche Veränderung, der die übrigen Eigentümer zustimmen müssen, wenn ihre Interessen betroffen sind. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn ein vorhandener Schornstein – und damit Gemeinschaftseigentum – genutzt wird bzw. die Nutzung mit anderen interessierten Eigentümern abzustimmen ist. Achtung: Ein Kamin oder Kaminofen darf nicht an den für die Heizungsanlage genutzten Schornstein angeschlossen werden. Sie müssen vom Bezirksschornsteinfeger abgenommen werden, bevor sie in Betrieb genommen werden dürfen.

- Kamin (Stilllegung)

Siehe **Schornsteinzug (Stilllegung)**

- Katzennetz

Soll ein Katzennetz angebracht werden, gelten im Prinzip die gleichen Regeln wie für die Balkonverglasung: Alle betroffenen Eigentümer müssen der baulichen Veränderung zustimmen. Ist das Katzennetz allerdings von außen nicht sichtbar und werden die übrigen Eigentümer nicht beeinträchtigt, ist keine Zustimmung erforderlich.

- Kinderspielgeräte (Anschaffung/Austausch)

Die Eigentümer können im Rahmen einer Instandhaltung und Instandsetzung beschließen, Kinderspielgeräte für einen bestehenden Kinderspielplatz anzuschaffen oder auszutauschen, wenn der Spielplatz dadurch weiter oder wieder genutzt werden kann.

Gibt es Wartungsvorschriften für Spielgeräte bzw. Vorschriften, wie Spielgeräte beschaffen sein müssen (z.B. DIN EN 1176 und 1177), ist ihre Einhaltung eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, die mit einfacher Mehrheit beschlossen und von jedem Eigentümer verlangt werden kann.

Schreibt die Gemeindeordnung für Wohnanlagen ab einer bestimmten Größe einen Spielplatz vor, ist das Aufstellen einer ausreichenden Anzahl von Geräten ebenfalls eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Vor entsprechenden Beschlüssen sollte in jedem Fall die Gemeindesatzung geprüft werden. Wegen der Ausstattung sollte bei der zuständigen Behörde nachgefragt werden.

Wünschen einzelne oder mehrere Eigentümer Spielgeräte im Außenbereich der Wohnanlage, ist ein Beschluss über eine Modernisierung erforderlich, sofern keine Spielplatzpflicht besteht.

- Kinderspielplatz

Die (erstmalige) Errichtung eines Kinderspielplatzes ist eine Modernisierung, wenn damit ein höherer Wohnkomfort erreicht werden kann. Ist ab einer bestimmten Größe ein Spielplatz vorgeschrieben, ist die Einrichtung eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. In jedem Fall muss sichergestellt werden, dass der Spielplatz und seine Nutzung die Rechte der übrigen Eigentümer nicht über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Insbesondere Größe, Lage und Ausstattung des Spielplatzes, die Dauer und Intensität der Nutzung sowie die Zahl der spielenden Kinder oder Jugendlichen sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

- Klimaanlage (dezentrale Anlage)

Der Einbau von Klimaanlagen in einzelne Wohnungen betrifft das Sondereigentum und ist in der Regel genehmigungsfrei. Wird beim Einbau allerdings in gemeinschaftliches Eigentum eingegriffen, z.B. durch eine Lüftungsöffnung in der Außenwand, liegt eine bauliche Veränderung vor, der die betroffenen Eigentümer zustimmen müssen. Betroffen sind andere Eigentümer jedoch nur, wenn der Eingriff nachteilige Auswirkungen auf Statik, Dichtigkeit des Baukörpers, Geräuschentwicklung oder Schmutzbelastung verur-

sacht. Sind solche Nachteile ausgeschlossen, ist die Zustimmung der übrigen Eigentümer nicht erforderlich.

Soll eine Klimaanlage in Gemeinschaftsräume eingebaut werden, kann dies als Modernisierung beschlossen werden, wenn damit die Wohnqualität verbessert wird und die Anlage wirtschaftlich betrieben werden kann.

- Klimaanlage (zentrale Anlage)

Sollen in sämtlichen Wohnungen einer Wohnanlage Klimaanlagen installiert werden, kann eine Modernisierung vorliegen. Allerdings muss die Wohnqualität verbessert und die Wirtschaftlichkeit der Klimaanlage nachgewiesen werden. Die Energiekosten müssen im richtigen Verhältnis zum Nutzen stehen, der Einbau darf andere Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz nicht beeinträchtigen. Energiesparende Alternativen zur Klimaanlage sollten unbedingt mit geplant und kalkuliert werden; außerdem sind die Anforderungen der EnEV zu berücksichtigten. So müssen nach § 15 EnEV Klimaanlagen mit einem hohen Kältebedarf mit einer Einrichtung zur Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

- Klingelanlage/Gegensprechanlage

siehe auch **Videosprechanlage**

Der Einbau einer Klingelanlage bzw. der Anschluss von Wohnungen an die Haustürklingel ist eine Maßnahme der Instandsetzung und Instandhaltung. Die Installation einer Türöffnungsanlage, durch die die Eingangstür aus den einzelnen Wohnungen elektrisch geöffnet werden kann, muss dagegen als Modernisierung grundsätzlich mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.

Auch der Einbau einer Gegensprechanlage ist in der Regel eine Modernisierung. Ab einer bestimmten Größe der Wohnanlage kann die Maßnahme aber auch als vorsorgende Sicherheitsmaßnahme und damit als Instandsetzung bewertet und mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

- Lift

siehe **Aufzug**

- Loggia

siehe **Balkon, Balkonverglasung, Katzennetz**

- Lüftungsanlage

Wird beim Einbau einer Lüftungsanlage die Außenwand durchbrochen, ist die Maßnahme grundsätzlich eine bauliche Veränderung. Denn der Durchbruch kann die Dichtigkeit der Außenhülle, die Standfestigkeit und den optischen Gesamteindruck beeinflussen.

Die anderen Eigentümer müssen jedoch nicht zustimmen, wenn die Lüftungsöffnung klein und uneinsehbar ist, weil sie beispielsweise hinter einer Balkonbrüstung verborgen ist. Außerdem dürfen Gebäude und Bewohner nicht beeinträchtigt werden: So darf das Mauerwerk keinen Schaden nehmen, in die Räume darf keine Feuchtigkeit eindringen und die anderen Bewohner dürfen nicht durch Geräusche oder Gerüche belästigt werden.

- Markisen

Soll eine Markise zum sommerlichen Wärmeschutz an einer Wohnung dauerhaft angebracht werden, müssen alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zustimmen, da sich der optische Gesamteindruck der Wohnanlage ändert. Markisen in der gesamten Wohnanlage kann die Eigentümergemeinschaft als Modernisierung beschließen, wenn die Wohnqualität steigt**.** Der Beschluss kann auch auf einzelne Hausseiten beschränkt werden, die besonderen Witterungsbedingungen ausgesetzt sind, z.B. auf die Südfassade.

- Mauer (Grundstücksgrenze)

Siehe **Gartenzaun**

Bevor der Bau einer Mauer an der Grundstücksgrenze beschlossen wird, sind die planungs- und nachbarschaftsrechtlichen Vorgaben zu prüfen und ggf. die nötigen Zustimmungen oder Genehmigungen einzuholen.

- Mauerdurchbruch/Wanddurchbruch

Siehe **Deckendurchbruch**

- Mobilfunkanlage

Möchten einzelne Eigentümer eine Mobilfunkanlage im äußeren, sichtbaren Bereich der Wohnanlage anbringen, verändert sich die Außenansicht der Wohnanlage. Deshalb müssen alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zustimmen.
Ob Eigentümer oder Bewohner einen Duldungsanspruch haben, wenn sie die Mobilfunkanlage aus beruflichen Gründen benötigen, ist gerichtlich noch nicht geklärt. Es ist aber davon auszugehen, dass hier ein Duldungsanspruch – ähnlich wie beim Thema Satellitenschüssel – besteht, wenn der entsprechende Eigentümer ein besonderes Interesse nachweisen kann.

- Mobilfunkantenne (gewerblich für Netzbetreiber)

Eine Mobilfunkanlage bzw. Mobilfunkantenne im äußeren sichtbaren Bereich der Wohnanlage, deren Betrieb einem gewerblichen Netzbetreiber gestattet wird, ist eine bauliche Veränderung. Weil sie das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage verändert, müssen alle (betroffenen) Eigentümer zustimmen. Ist die Antenne von außen für jeden erkennbar, sind dies in der Regel alle Eigentümer. Dies gilt auch, wenn der gewerbliche Netzbetreiber der Eigentümergemeinschaft eine relativ hohe Miete für die Erlaubnis des Betriebs verspricht. Grundsätzlich müssen aber auch sämtliche Eigentümer unter dem Gesichtspunkt der möglichen Gesundheitsgefährdung der Errichtung und dem Betrieb einer gewerblichen Mobilfunkanlage zustimmen. Bereits die Ungewissheit, ob gesundheitliche Gefahren bestehen, führt zu einer tatsächlichen Beeinträchtigung (BGH, 24.1.2014, Az. V ZR 48/13).

- Müllabwurfanlage (Einbau/Schließung)

In vielen Großwohnanlagen aus den 70er Jahren kann der Müll noch von jeder Etage in einen Schacht geworfen werden, der direkt über dem Müllsammelbehälter im Keller endet.

Inzwischen verbieten Landesbauordnungen in einigen Bundesländern den Betrieb von Müllabwurfanlagen. Vorhandene Anlagen sind zu schließen, neue dürfen nicht mehr errichtet werden. Beschließt eine WEG dennoch den Bau eines solchen „Müllschluckers", ist der Beschluss nichtig. Wie vorhandene Müllanlagen geschlossen werden, entscheidet die WEG als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mit einfacher Mehrheit. Jeder Eigentümer kann einen entsprechenden Beschluss verlangen.

Sind Müllabwurfanlagen (noch) erlaubt, kann der Einbau einer Müllabwurfanlage als Modernisierung beschlossen werden. Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Hinblick auf Brandschutz, Lärmschutz und Hygiene müssen eingehalten werden. Vor einer Entscheidung sollte allerdings geprüft werden, ob mit einem Verbot zu rechnen ist. Ist dies der Fall, ist der Beschluss anfechtbar, weil er gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt.

Soll eine Müllabwurfanlage ohne gesetzliche oder behördliche Vorschriften still gelegt werden, kann dies eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung sein, wenn die vorhandene Anlage störungsanfällig ist. Funktioniert die Anlage ohne Störungen und besteht keine öffentlich-rechtliche Pflicht, die Anlage still zu legen, ist die Stilllegung eine bauliche Veränderung.

- Müllaufzug

Ein Müllaufzug erleichtert den Transport von Mülltonnen und Müllcontainern aus dem Keller ins Erdgeschoss bzw. zum Ausgang. Die Maßnahme verbessert den Komfort und kann in der Regel als Modernisierung beschlossen werden. Können die Müllbehälter nicht ordnungsgemäß oder nur auf unzumutbare Weise transportiert werden, kann die Installation eines Müllaufzugs sogar eine Instandhaltung sein.

- Müllpresse

Werden die Müllgebühren nach der Größe der Müllbehälter und Anzahl der Abtransporte gemessen, hilft eine Müllpresse, Kosten zu sparen. Denn das Müllvolumen im Container wird durch Zusammenpressen reduziert. Ist ein dauerhafter und nachhaltiger Gebrauchsvorteil für die WEG zu erwarten, kann der Kauf einer Müllpresse als Moder-

nisierung beschlossen werden. Dazu müssen die technischen, räumlichen und verkehrssicherungsrechtlichen Vorgaben und die Betriebskosten ermittelt werden.
Aber Vorsicht: Vor der Entscheidung, eine Presse anzuschaffen, ist zu klären, ob sie überhaupt betrieben werden darf. Viele Zweckverbände verbieten den Einsatz von Müllpressen (rechtlich umstritten, siehe Bundesverwaltungsgericht, 13.12.2007, Az. 7 C 42/07). Unter Umständen ist bei Verwendung mit einem Aufschlag auf die städtischen Müllgebühren zu rechnen (wird derzeit für NRW geprüft: OVG Münster, Az. 9 A 848/15).

- Müllraum

Gibt es keine andere Möglichkeit, Abfälle bis zur Abfuhr zu lagern, ist die Einrichtung eines Müllraums eine Instandhaltung. Stehen dagegen Außenflächen zum Abstellen von Mülltonnen zur Verfügung und soll aus Komfort- oder Bequemlichkeitsgründen ein Müllraum im Keller errichtet werden, ist dies eine Modernisierung.
Soll ein Müllraum im Keller verlegt werden, handelt es sich – wenn die Zweckbestimmungen der Teilungserklärung nicht entgegenstehen – um eine Gebrauchsregelung gem. § 15 WEGesetz, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann. Allerdings ist darauf zu achten, dass der neue Müllraum keine über das unvermeidliche Maß hinaus gehenden Belästigungen (Geruch und Schmutz) verursacht.

- Mülltonnen-Stellplatz (Einzäunung)

Die „Einhausung“ des Mülltonnen-Stellplatzes mit Zaun, Gitter oder Hecke gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Denn die Umzäunung verwehrt unberechtigten Dritten den Zugang und verhindert mögliche Störungen oder Missbrauch. Soll der Müllplatz begrünt oder mit einem Sichtschutz versehen werden, damit er besser in die Außenanlage passt, gilt dies ebenfalls als Instandhaltung und Instandsetzung. Maßnahmen, die über die bloße Gefahrenabwehr sowie über Gartengestaltung und -pflege hinausgehen, sind als bauliche Veränderungen zu beschließen.

- Mülltonnen-Stellplatz (Neuanlage)

Ist ein neuer Mülltonnen- oder Müllcontainerstellplatz nötig, weil beispielsweise der Müllabwurfschacht geschlossen wurde, ist die Anlage eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Im Beschluss müssen Größe, Ausgestaltung und Lage des Stellplatzes festgelegt werden. Möchte die Eigentümergemeinschaft den Müll „nur" bequemer entsorgen, gilt die Anlage eines neuen Stellplatzes als Modernisierung.

- Mülltonnen-Stellplatz (Verlegung)

Fordern Behörden, dass ein Müllplatz verlegt wird, ist die Verlegung eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Das Gleiche gilt auch ohne behördliche Anordnung, wenn die Entsorgung an der alten Stelle Belästigungen durch Lärm, Schmutz oder unangenehme Gerüche verursachte. Ist der Weg zum Müllplatz unzumutbar lang oder müssen Barrieren überwunden werden, kann die Verlegung u.U. ebenfalls als Instandsetzung und Instandhaltung bewertet werden. Soll der Müllplatz verlegt werden**,** weil es zweckmäßiger erscheint **–** beispielsweise um die Wege geringfügig zu verkürzen oder den Zugang zu erleichtern – handelt es sich um eine Modernisierung.

- Nachtstromspeicherheizung

siehe auch **Heizungsumstellung**

Sogenannte Nachtstromspeicherheizungen sollten in Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten bis spätestens 31.12.2019 abgeschafft werden. Diese Vorschrift ist in der aktuellen EnEV gestrichen. Ein Austausch aller Geräte kann als Modernisierung eingeordnet werden, auch wenn die elektrischen Speicherheizsysteme im Sondereigentum der Eigentümer stehen. Sind die Kosten für die Nachtspeicheröfen im Vergleich zu Öl- oder Gasheizungen in den letzten Jahren erheblich gestiegen oder ist dies zu erwarten, könnte die Maßnahme sogar als Akt ordnungsmäßiger Verwaltung und somit als Instandsetzung angesehen werden. Gerichtliche Entscheidungen hierzu liegen noch nicht vor.

Sind die meisten Nachtspeicheröfen defekt und müssen sofort oder in absehbarer Zeit ausgetauscht werden, ist dies in der Regel eine (modernisierende) Instandsetzung, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann**.**

- Notstromversorgung/Notstromaggregat

Ist eine Notstromversorgung z.B. für den Notbetrieb von Wasserdruckerhöhungsanlagen und zur Steuerung des Löschwassereinsatzes, für Aufzüge, Rauchabzugsanlagen, die Sicherheitsbeleuchtung der Rettungswege, für Lüftungsanlagen und Gefahrenmelder etc. zwingend vorgeschrieben, sind Installation und Betrieb Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, können deshalb mit einfacher Mehrheit beschlossen und deshalb von jedem Eigentümer verlangt werden.

Möchte die WEG ein Notstromaggregat ohne gesetzliche Verpflichtung anschaffen und betreiben, ist die freiwillige Brandschutzmaßnahme als Modernisierung zu behandeln. Je nach den örtlichen Gegebenheiten kann ausnahmsweise auch eine Instandhaltung vorliegen, wenn es beispielsweise aufgrund der Leitungssituation oft zu Stromausfällen, Beleuchtungsausfällen etc. kommt, die Unfallgefahren verursachen.

- Nutzungsänderung

Soll ein gemeinschaftlicher Raum künftig für einen bestimmten Zweck – beispielsweise als Fahrrad- oder Trockenraum – genutzt werden, kann die Eigentümergemeinschaft eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEGesetz beschließen. Eine Nutzungsänderung mit einfacher Mehrheit ist jedoch nur möglich, wenn die Teilungserklärung keine bestimmte Nutzung des Raums oder der Einrichtung festlegt – sonst ist für die Nutzungsänderung in der Regel die Änderung der Teilungserklärung erforderlich. Dieser Änderung müssen grundsätzlich alle Eigentümer zustimmen; außerdem muss sie notariell beglaubigt und im Grundbuch eingetragen werden.

- Panikschlösser

Türen mit Panikschlössern nach EN 1125 lassen sich von außen nur mit dem Schlüssel, von innen aber auch im abgeschlossenen Zustand ohne Schlüssel öffnen. Sind Panikschlösser an bestimmten Stellen – z.B. bei Notausgängen im Keller – vorgeschrieben, gehört die Installierung zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Auch wenn der Einbau von Panikschlössern im Einzelfall aus praktischen Erwägungen notwendig ist, kann dies als

Instandhaltung beschlossen werden. Besteht keine gesetzliche Verpflichtung, ist der Einbau von Panikschlössern als Modernisierung anzusehen.

- Parkplätze

Fordern Behörden, dass Parkplätze angelegt werden**,** ist dies eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung. Auch die Vorgaben zur Größe und Gestaltung müssen befolgt werden.

Möchte die Gemeinschaft erstmals einen (auch zusätzlichen) Parkplatz anlegen, ist dies in der Regel eine Modernisierung, wenn der Wohnkomfort und/oder Gebrauchswert dadurch erhöht wird. Die Eigenart und das Erscheinungsbild der Wohnanlage dürfen jedoch nicht verändert werden.

Müssen für die Parkplätze Grünflächen beseitigt werden, die den Außenbereich der Wohnanlage prägen, kann die Maßnahme nicht als Modernisierung eingestuft werden, da dann die Eigenart der Wohnanlage verändert wird. In diesem Fall ist für die bauliche Veränderung die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich.

- Partyraum

siehe **Gemeinschaftsraum**

- Photovoltaikanlage

siehe Fotovoltaikanlage

- Pkw-Stellplätze/Sperrbügel

Das LG Düsseldorf (NZM 2013, Seite 427) geht grundsätzlich davon aus, dass die übrigen Eigentümer zustimmen müssen, da es sich bei den sogenannten Sperrbügeln um eine bauliche Veränderung handelt, durch die andere Eigentümer beeinträchtigt werden (können). Hierzu reicht bereits ein erschwertes Ein- und Ausparken aus.

- Portier

Die Beschäftigung eines Portiers kann eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung sein, wenn die Sicherheit der Wohnanlage eine solche Eingangskontrolle erfordert. Wurde in der Vergangenheit mehrfach eingebrochen oder haben sich Unbefugte Zugang zum Wohngebäude verschafft, kann die Entscheidung für einen Portier mit einfacher Mehrheit getroffen werden. Dabei müssen Aspekte wie Sicherheitsbedürfnis, Kosten und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden.
Ist dies nicht der Fall, müssen alle betroffenen Eigentümer dem Beschluss zustimmen. Gegebenenfalls muss auch eine Portiersloge errichtet werden. Die baulichen und technischen Maßnahmen sind als Modernisierung zu werten, wenn sie in einem vernünftigen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.

- Rampe

siehe **Barrierefreier Zugang**

- Rasenfläche

siehe **Freifläche**

- Rauchabzugsanlage

Sind Rauchabzugsanlagen gesetzlich vorgeschrieben, ist ihre Installation eine Maßnahme der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Auch ohne gesetzliche oder behördliche Auflage kann es im Einzelfall aufgrund der baulichen Situation sinnvoll sein, eine Rauchabzugsanlage einzubauen. Die Vorsorgemaßnahme ist dann als Instandhaltung/Instandsetzung zu beschließen.
Liegt kein konkreter Anlass vor und handelt es sich nur um eine allgemeine Sicherheitsvorkehrung zur Verbesserung der Wohnqualität, ist die Maßnahme als Modernisierung anzusehen.

- Rettungswege

Sind Rettungswege gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben, ist ihre Anlage/Herrichtung sowie ihre Kennzeichnung eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instand-

haltung und Instandsetzung. Jeder Eigentümer kann einen entsprechenden Beschluss verlangen.

Sollen in einer Wohnanlage Rettungswege angelegt und gekennzeichnet werden, obwohl keine Verpflichtung besteht, kann die Maßnahme dennoch als Instandhaltung angesehen werden, wenn dies aufgrund der konkreten Gegebenheiten sinnvoll erscheint. Sollen Rettungswege „nur“ aus einem allgemeinen Sicherheits- und Vorsorgebedürfnis heraus geschaffen und gekennzeichnet werden, handelt es sich um eine Modernisierung.

- Rollläden

Das Anbringen von Rollläden an einzelnen Wohnungen ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung, da sie das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage verändern. Außerdem muss zur Montage in das gemeinschaftliche Eigentum – die Außenwand – eingegriffen werden. Sollen aufgrund besonderer Umstände nur an einigen Wohnungen Rollläden installiert werden, beispielsweise um im Erdgeschoss die Sicherheit zu erhöhen, kann dies als Modernisierung beschlossen werden.

Sind an allen Wohnungen Rollläden geplant, handelt es sich um eine Modernisierung, wenn dadurch objektiv eine Verbesserung des Wohnwertes erreicht wird, z.B. eine Verringerung der Heizkosten.

- Rückstauklappen

Besteht die Gefahr, dass Abwasser ins Kellergeschoss dringt, oder ist dies bereits geschehen, ist der Einbau einer Rückstauklappe eine Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung. Wird eine Rückstauklappe nur vorsorglich eingebaut, gilt dies in der Regel als Modernisierung.

- Satellitenempfangsanlage

siehe auch **Kabelfernsehen**

Die Eigentümer können als modernisierende Instandsetzung beschließen, eine defekte konventionelle Antenne oder eine veraltete Satellitenempfangsanlage gegen eine moderne Satellitenanlage auszutauschen.

Der Einbau einer Satellitenempfangsanlage ist eine Modernisierung, wenn die Bewohner mit der neuen Anlage mehr Fernsehprogramme empfangen können oder einen besseren Empfang haben als mit der vorhandenen konventionellen (noch funktionsfähigen) Gemeinschafts-Antenne oder Satellitenempfangsanlage.

Möchte ein Bewohner mit Migrationshintergrund eine Satellitenanlage installieren, um Programme aus seiner Heimat zu empfangen, müssen die übrigen Eigentümer die Maßnahme dulden, wenn die Sender nicht über die gemeinschaftliche Empfangsanlage empfangen werden können, sei es per gemeinschaftlichem Kabelanschluss oder über die gemeinschaftliche Satellitenantenne. Den Einbauort bestimmt jedoch die WEG, die Kosten trägt der Nutzer.

Auch die Umstellung von Kabelfernsehen auf eine Satellitenanlage gilt als Modernisierung, wenn damit eine bessere Empfangsqualität oder ein höheres Programmspektrum erreicht werden kann. Wird nur aus Kostengründen von Kabel- auf Satellitenempfang umgestellt, kann dies eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung sein, wenn die Kosten für die WEG auf lange Sicht und bei gleicher Leistung sinken, die Abhängigkeit vom Kabelanbieter entfällt und eine langjährige Vertragsbindung vermieden wird.

- Sauna

siehe auch **Fitnessraum, Schwimmbad**

Der Einbau einer Sauna für alle Eigentümer kann als Modernisierung beschlossen werden, wenn damit ein höherer Wohnkomfort erreicht wird und die erforderlichen Räume zur Verfügung stehen. Schreibt die Teilungserklärung eine andere Nutzung der künftigen Saunaräume vor, müssen alle Eigentümer einer Änderung der Teilungserklärung zustimmen, die auch notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen werden muss.

Einrichtung und Betrieb der Sauna müssen mit einem technisch und wirtschaftlich zumutbaren Aufwand möglich sein. Ist dies nicht der Fall, verstößt die Maßnahme gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.

Erfolgen Einrichtung und Betrieb einer Sauna nur durch oder für einen oder einige Eigentümer, liegt eine bauliche Veränderung vor, die der Zustimmung aller übrigen betroffenen Eigentümer bedarf.

- Schließanlage

Die Einrichtung einer zentralen oder teilzentralen Schließanlage kann als Modernisierung beschlossen werden. Denn der Wohnkomfort steigt, wenn die Bewohner auch in größeren Wohnanlagen nur noch einen Schlüssel zum Öffnen der Haustür, Zwischentüren, Kellertüren und der Wohnungstür benötigen.

Vorteile und (Folge-) Kosten sind sorgfältig abzuwägen. Neben den Installationskosten sind auch die garantierte Sicherheits-Laufzeit (Schutz vor unberechtigten Fremdkopien) des Schlüsselunternehmens und die möglichen Kosten beim Verlust von Schlüsseln zu berücksichtigen.

- Schließ-Code

siehe **Schließanlage, Schlüsselkarten**

Die Eigentümergemeinschaft kann als Modernisierung beschließen, Schließ-Codes statt Schlüssel oder Schlüsselkarten zu verwenden. Die Sicherheitsinteressen der Wohnungseigentümer dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- Schlüsselkarten

siehe **Schließanlage**

Schlüsselkarten, auch Transponder genannt, ersetzen herkömmliche Schlüssel und können Bestandteil einer zentralen Schließanlage sein. Wird mit dem Einsatz von Schlüsselkarten eine Erhöhung des Wohnkomforts oder des Sicherheitsstandards erreicht und stehen die Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen, ist die Maßnahme als Modernisierung zu bewerten und zu beschließen. Bei Kombinationen von Schlüsseln mit Transpondern ist die Aktivität des Transponders gefordert und der Schlüssel muss in das Schloss passen, damit die Tür sich öffnet. Verloren gegangene Schlüssel können im System deaktiviert werden, sodass sie dann nutzlos sind.

- Schornsteinzug (Stilllegung)

Grundsätzlich ist die Stilllegung eines Schornsteinzugs eine bauliche Veränderung, der sämtliche Eigentümer zustimmen müssen.

Soll der Abzug allerdings als Leerrohr für moderne Telekommunikationsleitungen o.Ä. genutzt werden, geht mit der Stilllegung ein Modernisierungseffekt einher. Die Maßnahme kann dann als Modernisierung beschlossen werden, wenn die ursprüngliche Funktion des Schornsteinzuges auf Dauer entfällt.

- Schwimmbad (Bau)

siehe auch **Fitnessraum, Sauna**

Der Bau eines Schwimmbades ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung und bedarf deshalb der Zustimmung aller Eigentümer. Er kann aber auch als Modernisierung beschlossen werden, wenn dadurch der Wohnwert der Anlage steigt und die Kosten und Folgekosten in einem vernünftigen Verhältnis zu den Vorteilen stehen. Bei der Bewertung der Vorteile ist allerdings eine genaue Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen, die neben den unmittelbaren Baukosten auch die langfristigen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie ihre Umlage auf die Eigentümer berücksichtigt.

Verändert ein Außenschwimmbad die Eigenart der Wohnanlage, kann es nicht als Modernisierung beschlossen werden, sondern ist zwingend eine bauliche Veränderung, der sämtliche Eigentümer zustimmen müssen.

- Schwimmbad (Schließung)

Soll ein Schwimmbad im Gemeinschaftseigentum geschlossen werden, müssen alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zustimmen.

Nur wenn die Betriebs- und Instandhaltungskosten einzelne Eigentümer übermäßig und unzumutbar belasten, können die Eigentümer gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEGesetz eine Änderung der Teilungserklärung aus schwerwiegenden Gründen und in diesem Rahmen die Schließung des Schwimmbades fordern. Das Änderungsverlangen muss gegenüber allen Eigentümern geltend gemacht werden. Stimmen diese nicht zu, muss gerichtlich beantragt werden, die nicht zustimmenden Eigentümer zur Zustimmung zu verpflichten. Der bloße Anstieg der Betriebs- und Instandhaltungskosten reicht jedoch nicht aus, ein Schwimmbad mit Mehrheitsbeschluss zu schließen.

- Sichtschutzwand

Die Errichtung einer Sichtschutzwand zwischen zwei benachbarten Balkonen, Terrassen oder Gärten, die einzelnen Eigentümern gehören, ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung. Im Einzelfall ist aber zu prüfen, ob die Interessen der übrigen Eigentümer beeinträchtigt werden. Dies ist in der Regel nicht der Fall, wenn es bereits andere Sichtschutzwände gibt und wenn die neue Sichtschutzwand keine sonstigen Nachteile wie geringerer Lichteinfall, störende Flattergeräusche oder Unfall- und Absturzgefahren bei Sturm verursacht.

Entscheidet eine WEG, Sichtschutzwände zwischen allen benachbarten Balkonen, Terrassen und Gärten anzubringen, ist dies eine Modernisierung. Belästigungen und Gefahren für die übrigen Eigentümer müssen jedoch ausgeschlossen sein.

Ist ein Sichtschutz erforderlich, damit Eigentümer ihre Balkone oder Terrassen privat nutzen können und vor dem Zutritt Unbefugter geschützt sind, kann die Installation von Sichtschutzwänden im Einzelfall auch als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung behandelt werden.

Sonnenkollektoren (Solarthermieanlage)

siehe auch **Erneuerbare Energien, Fotovoltaik**

Der Einbau von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und zur Unterstützung der Öl- oder Gasheizung ist eine Modernisierung, da Energie eingespart und die Energiekosten verringert werden. Auch hier ist die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen, d.h. die Anlage muss sich innerhalb von zehn Jahren amortisieren.

- Sonnenschirm

siehe **Gartenmöbel, Wäschespinne**

- Spielgeräte

siehe Kinderspielgeräte

- Spielplatz

siehe **Kinderspielplatz**

- Spielraum, Spielkeller

siehe auch **Gemeinschaftsraum**

Die Einrichtung eines Spielzimmers oder -kellers in den Gemeinschaftsräumen der Wohnungseigentümergemeinschaft ist in der Regel eine Modernisierung.

Gibt es weder im Haus noch in der Außenanlage andere Spielmöglichkeiten für Kinder und besteht dringender Bedarf, weil mehrere Kinder im Haus wohnen, kann die Einrichtung eines Spielzimmers eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung sein.

Steht ein Gemeinschaftsraum ohne Zweckbindung zur Verfügung, kann er ebenfalls durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss nach der Gebrauchsregelung im § 15 WEGesetz zum Kinderspielraum umgewidmet werden.

- Springbrunnen

Ein kleiner Springbrunnen zur Gestaltung des Außenbereichs, der die Eigentümer nicht beeinträchtigt, kann im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Der Bau eines größeren Springbrunnens, der das optische Erscheinungsbild des Außenbereiches verändert oder prägt, ist eine bauliche Veränderung, der alle betroffenen Eigentümer zustimmen müssen. Besteht Streit darüber, ob es sich nur um eine Gestaltungsmaßnahme oder eine optische Veränderung handelt, muss eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden.

- Terrasse

Der Bau von Terrassen, die nur von einzelnen Eigentümern genutzt werden, ist in der Regel eine bauliche Veränderung. Eine gemeinschaftliche Terrasse für alle Eigentümer ist dagegen eine Modernisierung, wenn der Wohnwert erhöht und der Charakter der Wohnanlage nicht verändert wird.

- Terrassentür (Einbau)

Für den Einbau neuer Terrassentüren gelten im Prinzip die gleichen Regeln wie für den Bau von Terrassen. Wollen einzelne Eigentümer neue Zugänge zu ihren Terrassen schaffen, müssen sie die baurechtliche Zulässigkeit der Maßnahme (Baugenehmigung) nachweisen.

- Terrassenüberdachung

siehe **Markise**

- Thermostatventile

Heizkörper müssen mit Thermostatventilen ausgestattet sein. Da die Thermostatventile – wie auch der Heizkörper selbst – im Sondereigentum stehen, haben die Wohnungseigentümer jedoch grundsätzlich keine Beschlusskompetenz den gemeinschaftlichen Einbau zu beschließen und auf diese Weise zu erzwingen (BGH, 8.7.2011, Az. V ZR 176/10). Gem. § 14 Nr. 1 WEGesetz sind die Eigentümer aber verpflichtet, ihr Sondereigentum so zu gebrauchten und damit auch so auszustatten, dass den anderen Eigentümern bzw. der Gemeinschaft kein Nachteil erwächst. Auf diese Weise kann also auch der Einbau der Thermostatventile von der WEG als Verband gegenüber dem einzelnen Eigentümer durchgesetzt werden.

- Toilette (Einbau in Gemeinschaftsräumen)

siehe **Bad/Toilette**

- Treppengeländer

Siehe auch **barrierefreier Zugang, Treppenlift**

Ist ein Treppengeländer aus Sicherheitsgründen vorgeschrieben, ist das Anbringen eine Maßnahme der Instandhaltung und Instandsetzung. Ein zusätzliches zweites Treppengeländer kann als Modernisierung beschlossen werden. Benötigen ältere oder behinderte Bewohner das Geländer als Geh- oder Steighilfe, müssen die übrigen Miteigentümer dulden, dass es angebracht wird.

- Treppenlift

siehe auch **barrierefreier Zugang**

Benötigen behinderte oder ältere Mitbewohner einen barrierefreien Zugang zur Wohnanlage und zu ihrer Wohnung, müssen die Wohnungseigentümer den Einbau dulden. Für den Beschluss ist lediglich eine einfache Mehrheit erforderlich. Die Kosten muss der Eigentümer tragen, der den Treppenlift benötigt; die Genehmigung kann mit Auflagen

zur Planung und Gestaltung, zum Rückbau und mit dem Hinterlegen einer Sicherheitsleistung hierfür verbunden werden.

Soll ein Treppenlift ohne konkreten Anlass eingebaut werden, weil inzwischen viele ältere Menschen im Haus wohnen, kann dies als Modernisierung beschlossen werden, denn der Wohnwert wird verbessert.

- Trockenraum

Die Einrichtung eines gemeinschaftlichen Trockenraums ist eine Modernisierung, wenn es bislang im Haus keine Trockenmöglichkeit gibt und ein geeigneter Raum zur Verfügung steht. Die Nutzung als Trockenraum kann als Gebrauchsregelung nach § 15 WEGesetz beschlossen werden.

- Türschloss

Der Einbau von Schlössern in bisher nicht verschließbaren Türen verhindert, dass unberechtigte Dritte einen Raum betreten. Die Maßnahme kann daher als Instandhaltung und Instandsetzung beschlossen werden. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört es auch, Zwischentüren mit zusätzlichen Schlössern gegen Einbrüche zu sichern. Ist kein zusätzlicher (Einbruch-)Schutz nötig, gilt der Einbau von Türschlössern als Modernisierung. In jedem Fall müssen alle Eigentümer bei Bedarf einen Schlüssel erhalten, damit sie Zugang zu allen Gemeinschaftsräumen haben.

- Türspion

Wohnungseingangstüren sind gemeinschaftliches Eigentum. Der nachträgliche Einbau von Türspionen ist daher ein Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum und damit eine bauliche Veränderung. Wird der Türspion sach- und fachgerecht eingebaut, ist allerdings eine Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer ausgeschlossen: Sie brauchen dann der Maßnahme nicht zuzustimmen.

- Versorgungsleitungen

Nach einer Grundsatzentscheidung des BGH (26.10.2012, Az. V ZR 57/12) stehen Versorgungsleitungen grundsätzlich zwingend im Gemeinschaftseigentum, und zwar

auch dann, wenn sie durch gemeinschaftliches Eigentum verlaufen und nur eine einzige Wohnung versorgen. Der Bereich des Gemeinschaftseigentums endet erst dort, wo sich die erste Absperreinrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindet (z.B. Wohnungsabsperrung für Kaltwasser und Warmwasser). Die Absperreinrichtung selbst gehört als „Grenzeinrichtung“ der Gemeinschaft.

Dies hat der BGH bisher ausdrücklich nur für eine Kaltwasserleitung entschieden. Die Entscheidung dürfte aber prinzipiell auch auf andere Versorgungsleitungen anzuwenden sein, also auch Warmwasser- und Heizungsleitungen.

Wie bei Abwasserrohren zu verfahren ist, ist noch nicht gerichtlich geklärt. Die Literaturmeinungen sind sich hierzu ebenfalls nicht einig. Man wird wohl mit der überwiegenden Meinung davon ausgehend müssen, dass das Gemeinschaftseigentum an Abwasserrohren (die ja keine technische Absperreinrichtung haben), erst dort endet, wo das Abwasserrohr in den räumlichen Bereich des Sondereigentums eintritt, also im Bereich der Boden- oder Wandöffnung.

Bei Elektroleitungen endet das Gemeinschaftseigentum im Verteilerkasten, der zur jeweiligen Wohnung gehört, wobei der Verteilerkasten selbst als „Grenzeinrichtung“ wiederum dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen ist.

Die Grenzziehung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist bei allen Versorgungsleitungen wichtig, weil an der Grenze sowohl die Zuständigkeit der Gemeinschaft für Entscheidungen über Instandsetzung und Modernisierung endet als auch erst ab Sondereigentumsbereich die Kostentragungs- und Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers beginnt.

- Videosprechanlage

Eine Videosprechanlage erhöht die Sicherheit und damit den Wohnkomfort. Die Wohnungseigentümer können daher die Maßnahme als Modernisierung beschließen.

- Videoüberwachung

Die Maßnahme kann ggf. als Modernisierung beschlossen werden, wenn sie aus Sicherheitsinteressen geboten ist und wenn die Anlage die Sicherheit der Wohnanlage er-

höht. Allerdings müssen die Privatsphäre und die Persönlichkeitsrechte aller Bewohner und Besucher beachtet werden:

Videoüberwachungsanlagen werden häufig in Eingangsbereichen und Fluren von Großwohnanlagen installiert. Unter den Gesichtspunkten Datenschutz und Schutz der Intimsphäre sind solche Anlagen nur sehr eingeschränkt zulässig. Die Videoüberwachung darf grundsätzlich nicht mit einem Aufzeichnungsgerät verbunden sein. Geschieht dies ausnahmsweise doch, dürfen die Aufzeichnungen nur einem bestimmten Personenkreis zugänglich gemacht und müssen nach kurzer Zeit (in der Regel spätestens nach 48 Stunden) wieder gelöscht werden. Die Einzelheiten sind in einem Eigentümerbeschluss festzulegen (sogenanntes Betreiberkonzept). Die Verwaltung muss die Umsetzung bzw. Einhaltung des Betreiberkonzepts überwachen und dokumentieren.

Videoanlagen sind nur in allgemein zugänglichen Hausfluren, in Foyers, Eingangsbereichen, Aufzügen oder Kellervorräumen zulässig. Flure zu einzelnen Wohnungen dürfen nicht überwacht werden. Auch einzelne Wohnungstüren dürfen nicht erkennbar sein.

Auf die Videoüberwachung muss an allen Ein- und Ausgängen des Gebäudes mit Hinweisschildern aufmerksam gemacht werden, denn niemand darf „heimlich“ beobachtet werden.

- Vogelnetz/Voliere

siehe **Katzennetz, Balkonverglasung**

- Wärmedämmung (Fassade)

Die Wärmedämmung der Fassade kann – je nach Zustand der Außenwand und Umfang der Arbeiten – eine Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung oder Modernisierung sein.

Ist die Hausfassade **reparaturbedürftig** und wird bei der Reparatur eine Wärmedämmung nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) angebracht, handelt es sich in der Regel um eine modernisierende Instandsetzung.

Müssen mehr als 10 % einer Fassadenfläche oder mehr als 50 m² der Fassade erneuert werden, verlangt § 9 EnEV eine energetische Sanierung der gesamten Fassade nach den

Vorgaben der EnEV. Die Maßnahme kann dann als Instandsetzung mit einfacher Mehrheit beschlossen und von jedem Eigentümer verlangt werden.

Wollen die Wohnungseigentümer eine Wärmedämmung auf eine noch gut erhaltene, nicht sanierungsbedürftige Fassade aufbringen, gilt dies als Modernisierung.

- Wärmemengenzähler (Wärmezähler)

Wärmemengenzähler erfassen den Wärmeverbrauch verschiedener Nutzer. Sind sie nach der Heizkostenverordnung (gemäß § 5 Abs. 2 HKV) vorgeschrieben, kann ihre Installation als Instandsetzung beschlossen werden. Besteht keine gesetzliche Verpflichtung, ist in der Regel ein Beschluss über eine Modernisierung erforderlich.

- Wäschespinne, Wäscheleinen im Garten

Das Aufstellen einer Wäschespinne oder das Anbringen von Wäscheleinen im gemeinschaftlichen Außenbereich sind bauliche Veränderungen, weil sich der optische Gesamteindruck verändert. Wird ein möglichst unauffälliger Platz gewählt, kann die Maßnahme als Modernisierung, beschlossen werden, unter Umständen sogar ohne gesonderten Beschluss als zweckgerechter Gebrauch gelten.

- Wäschetrockner

siehe **Waschmaschinen**

- Waschmaschinen

Möchten die Eigentümer gemeinschaftliche Waschmaschinen in einem Gemeinschaftsraum aufstellen, können sie dies als Modernisierung beschließen, da die Maßnahme den Wohnwert der Anlage erhöht. Sieht die Teilungserklärung eine andere Nutzung der „Waschküche“ vor, müssen alle Eigentümer ihrer Änderung notariell zustimmen und die Änderung in das Grundbuch eintragen lassen.

- Warmwasserleitungen

Siehe **Versorgungsleitungen**

- Warmwasserzähler

Die Heizkostenverordnung schreibt Warmwasserzähler und die Abrechnung der Warmwasserkosten nach Verbrauch vor. Der Einbau ist daher eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung und kann von jedem einzelnen Eigentümer verlangt bzw. gerichtlich durchgesetzt werden.

- Wasseraufbereitungsanlage (Wasserenthärtungsanlage)

Ist die Wasserqualität nachweisbar mangelhaft, kann die Installation einer Wasseraufbereitungsanlage im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung als Instandsetzungsmaßnahme beschlossen werden. Wird die Anlage vorsorglich eingebaut, um eine an sich ausreichende Wasserqualität noch zu verbessern, handelt es sich um eine Modernisierung. Allerdings muss die Wasserqualität dann auch nachweislich verbessert werden. Subjektive oder „gefühlte“ Verbesserungen sind keine Modernisierungseffekte im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG.

Kann eine wesentliche Verbesserung nicht objektiv erreicht werden, ist der Einbau einer solchen Anlage keine Modernisierung, sondern eine bauliche Veränderung, der sämtliche betroffenen Eigentümer zustimmen müssen. Dies sind in der Regel alle übrigen Eigentümer, da sie an den zusätzlichen Kosten beteiligt werden, also betroffen sind.

- Wasserdruck

siehe **Druckerhöhungsanlage**

- Wasserzähler

siehe **Warmwasserzähler, Kaltwasserzähler**

- Wege

siehe Zufahrt

- Werbeeinrichtungen/Leuchtreklamen

Möchten einzelne Eigentümer Werbeeinrichtungen, Beschilderungen, Leuchtreklamen, Beleuchtungen etc. am Gemeinschaftseigentum anbringen, müssen grundsätzlich alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zustimmen. Erlaubt die Teilungserklärung die gewerbliche Nutzung bestimmter Sondereigentumseinheiten, können die entsprechenden Teileigentümer das Recht auf angemessene Werbung haben. Gleiches gilt bei einer zulässigen Nutzung Wohnungen für berufliche Tätigkeiten. Die Einzelheiten müssen mit der WEG abgestimmt werden.

- Wintergarten

siehe **Balkonanbau**

- Wohnungseingangstüren (Erneuerung)

Wohnungseingangstüren sind nach dem Grundsatzurteil des BGH (25.10.2013, Az. V ZR 212/12) zwingendes Gemeinschaftseigentum. Dies gilt auch dann, wenn sie in der Teilungserklärung zu Sondereigentum erklärt werden. Daraus kann man allenfalls eine Kostentragungsverpflichtung für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung ableiten; jedoch bleibt die Entscheidung über „ob“ und „wie“ ausschließlich in der Zuständigkeit der WEG.

Sind Wohnungseingangstüren schadhaft, ist die Erneuerung eine Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Wollen die Eigentümer noch gut erhaltene Türen, die den technischen Anforderungen entsprechen, durch schallgedämmte oder einbruchhemmende Wohnungseingangstüren (nach DIN V ENV 1627, mindestens Widerstandsklasse 2 mit Schutzbeschlägen nach DIN 18257) ersetzen, gilt dies als Modernisierung.

- Zaun

siehe **Gartenzaun**

- Zeitschaltuhr (Beleuchtung)

Zeitschaltuhren schalten die Beleuchtung automatisch innerhalb eines programmierbaren Intervalls ein und aus. Sie helfen, Energie und Kosten einzusparen und sind daher als Modernisierung zu beschließen. Müssen Lichtschalter ohnehin erneuert werden, kann es eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung sein, bei dieser Gelegenheit auch Zeitschaltuhren zu installieren.

- Zufahrt

Fehlen ausreichende Zufahrten und Wege zum Grundstück bzw. zu den Hauseingängen, ist die Anlage eine Maßnahme der Instandsetzung. Auch die Beseitigung von Barrieren für ältere, behinderte oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Bewohner gilt als Instandsetzung. Verlangen öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Behörden, dass eine Zufahrt für die Feuerwehr ausgebaut wird, muss dies ebenfalls als Instandsetzung beschlossen werden. Sollen zusätzliche Zufahrten die Anfahrtswege verkürzen oder einen bequemeren Zugang ermöglichen, ist ein Modernisierungsbeschluss erforderlich.

Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: www.wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt-Id.--Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Ulrich Lottmann (Vorstandsvorsitzender)
Uwe Alfs (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)
Hans-Joachim von Keßinger (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)
Gabriele Heinrich (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV: Gabriele Heinrich
Autor: Thomas Brandt, Rechtsanwalt

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: 1.1.2017

Wohnen im Eigentum e.V. ist bundesweit aktiv und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: https://www.wohnen-im-eigentum.de

Weitere WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen

-> Für Mitglieder von Wohnen im Eigentum e.V.

WiE-Leitfäden, Checklisten, Musterverträge und andere Arbeitshilfen im geschützten Bereich auf der WiE-Website

- wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich
- wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich

(Erst einloggen, dann lesen!)

-> Für alle Wohnungseigentümer und WEGs

Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer. Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, Bonn 2017 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

Das Miteinander gebacken bekommen. Wie Sie als Wohnungseigentümer/in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, Bonn 2016 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

Endlich Durchblick! Die Prüfung der Jahresabrechnung. Erster und einziger praxisnaher Leitfaden für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer, Bonn 2015

Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat! Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2014

-> Infos und Bestellung: wohnen-im-eigentum.de → Shop
WiE-Geschäftsstelle: Tel. 0228 30412677
kundencenter@wohnen-im-eigentum.de

Zahlreiche Checklisten, Musterformulare, Studien etc. können Sie auch kostenlos von unserer Website herunterladen. Besuchen Sie uns unter wohnen-im-eigentum.de!