wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

Thomas Brandt / Gabriele Heinrich

Wir sind die Eigentümer!

Der MODERNISIERUNGS-KNIGGE für Wohnungseigentümer

Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragrafen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen

2. aktualisierte und erweiterte Auflage

Herausgeber
Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Str. 5
53111 Bonn
info@wohnen-im-eigentum.de
wohnen-im-eigentum.de

wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

2. aktualisierte und erweiterte Auflage
Bonn, Januar 2017

Autoren
Thomas Brandt,
Gabriele Heinrich

Redaktion & Projektleitung
Sabine Feuersänger

Gestaltung & Herstellung
Heide Kolling, Diplomdesignerin, Berlin
hallo-heide.de

Bildnachweis
Collagen und Zeichnungen: Heide Kolling, Berlin
Fotos: Gabriele Heinrich (wenn nicht anders gekennzeichnet); iStock.com (Titel: initial75; Seite 6: luckat, Seite 48: piovesempre, Seite 58: elxeneize, weitere siehe Angaben bei den Fotos); mit „privat" gekennzeichnete Fotos wurden WiE zur Nutzung überlassen

Gefördert durch:

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Inhalt

SPIELREGELN VOM UMGANG MIT MENSCHEN UND PARAGRAFEN 6

1. IM VERRÜCKTEN LABYRINTH: GEMEINSCHAFTS- ODER SONDEREIGENTUM? 8
1.1 Gemeinschaftseigentum 10
1.2 Sondereigentum 12
1.3 Grenzfälle – oft Knobelei 12
1.4 Folgen der Zuordnung: Bestimmungsrecht und Kostenverteilung 14
1.5 Sondernutzungsrechte 18
1.6 Exkurs: Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung 22

2. WILLKOMMEN IM LEGOLAND: BAUMASSNAHMEN DER GEMEINSCHAFT 24
2.1 Notmaßnahmen (ohne WEG-Beschluss) 25
2.2 Laufende Instandhaltung (ohne WEG-Beschluss) 27
2.3 Instandhaltung und Instandsetzung 29
2.4 Modernisierende Instandsetzung 33
2.5 Modernisierung 35
2.6 Bauliche Veränderung 40
2.7 Exkurs: Patt – wenn´s in kleinen WEGs 1:1 steht 44

3. DAS BLATT IN DER EIGENEN HAND: BAUMASSNAHMEN DURCH SONDEREIGENTÜMER 48
3.1 Eigenes Bestimmungsrecht 49
3.2 Zustimmung erforderlich 51
3.3 Pflichten als Auftraggeber/in der Baumaßnahme 55

4. RAUS AUS DER ZWICKMÜHLE: VON DER WEG ZU DULDENDE BAUMASSNAHMEN 58
4.1 Anschluss an Versorgungsleitungen und Gemeinschaftseinrichtungen 60
4.2 Barrierefreier Zugang zum Haus und zur Wohnung 61
4.3 Recht auf Fernsehen (Rundfunk- und Fernsehempfang) 65
4.4 Weitere Duldungsansprüche 66

5. KUHHANDEL? OHNE UNS! DIE BETEILIGTEN UND IHRE AUFGABEN 69
5.1 Die Wohnungseigentümer als Entscheider und Bezahler 69
5.2 Der Verwaltungsbeirat und/oder Bauausschuss als „Kümmerer“ 72
5.3 Die Verwaltung als Planer und Umsetzer der WEG-Beschlüsse 76
5.4 Die Experten als Unterstützer mit Sachverstand 81
5.5 Die Mieter mit ihren Rechten und Pflichten 85

6. ACTIVITY, WEG-EDITION: VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG 90
6.1 Ideenphase: Initiative, Bestands- und erste Bedarfsermittlung 96
6.2 Vorbereitungsbeschluss (1. Eigentümerversammlung) 98
6.3 Konzeptphase: Am besten mit Fachleuten planen 102
6.4 Planungsbeschluss (2. Eigentümerversammlung) 105
6.5 Ausführungsplanung: Leistungen, Angebote, Kosten und Finanzierung 107
6.6 Sanierungsbeschluss (3. Eigentümerversammlung) 110
6.7 Ausführungsphase: Die Umsetzung des Sanierungsbeschlusses 113
6.8 Abschlussbesprechung (4. Eigentümerversammlung) und Nachverfolgung 118

7. PUZZLEN LERNEN: STIMMRECHTE, MEHRHEITEN UND BESCHLUSSFASSUNG 121
7.1 Das Stimmrecht – Kopf oder Wohnung? 121
7.2 Mehrheiten richtig berechnen 123
7.3 Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung 127
7.4 Sonderfall Umlaufbeschluss 139

8. KEIN ROULETTE: DIE KOSTENVERTEILUNG 142
8.1 Verteilung der Gesamtkosten auf die Eigentümer 143
8.2 Kostenumlage auf Mieter 147

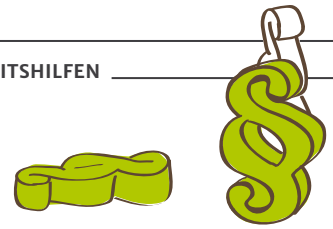
9. EIN ANGELSPIEL: DIE FINANZIERUNGSWEGE 152
9.1 Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage 153
9.2 Finanzierung durch Sonderumlage(n) 157
9.3 Finanzierung durch Ansparen gemäß Wirtschaftsplan 159
9.4 Kreditaufnahme durch einzelne Eigentümer 162
9.5 Gebündelte Kreditaufnahme von mehreren Wohnungseigentümern 163
9.6 Kreditaufnahme durch den Verband 165
9.7 Fördermittel berücksichtigen 172

10. DER STAAT MISCHT MIT: ENERGIE UND HEIZKOSTEN SPAREN 179
10.1 Die Energieberatung 179
10.2 Gesetzliche Vorschriften (EnEV, GEG) 183
10.3 Zeugnis fürs Haus – der Energieausweis 187
10.4 Exkurs: Keine Brutalo-Sanierung bei alten, historischen Gebäuden 191

11. MENSCH, ÄRGERE MICH NICHT: RECHTSMITTEL UND RECHTSBEHELFE 193
11.1 Wenn die WEG Instandhaltungen oder Modernisierungen unterlässt 194
11.2 Wenn Sie gegen einen WEG-Beschluss vorgehen wollen 196
11.3 Wenn die WEG Ihren Beschlussantrag ablehnt 199
11.4 Was tun, wenn der Verwalter nichts tut? 201
11.5 Wenn die Umsetzung eines Beschlusses fehlerhaft erfolgt 204
11.6 Wenn Handwerker nicht tätig werden und andere Komplikationen 205
11.7 Wenn die Arbeit von Handwerkern mangelhaft ist 206
11.8 Zwangsvollstreckung oder mehr?
Wenn Miteigentümer Sonderumlagen nicht zahlen 208
11.9 Wann Sie als Eigentümer für WEG-Schulden aufkommen müssen 213

12. DEN JOKER IN DER HINTERHAND: HÜRDEN ÜBERWINDEN MIT WIE 216

AUTOREN 220
WEITERE WIE-RATGEBER UND ARBEITSHILFEN 221



Spielregeln vom Umgang mit Menschen und Paragrafen

Dass bei Sanierungen und Baumaßnahmen Paragrafen zu beachten sind, wissen Sie als Wohnungseigentümerin und Wohnungseigentümer. Denn Sie haben bereits Ihre Erfahrungen mit dem Wohnungseigentumsgesetz gemacht, welches Regeln vorgibt, die bei der Verwaltung und Instandhaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums zu beachten sind. Vielleicht wundern Sie sich aber, dass es in diesem Ratgeber auch um Spielregeln über den Umgang mit Menschen gehen soll?

„Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragrafen“ haben wir bewusst als Untertitel gewählt – unter Bezugnahme auf das berühmte Werk von Adolph Freiherr Knigge. Damit wollen wir auf die **Wichtigkeit der Kommunikation und Entscheidungsfindung** unter den Wohnungseigentümern hinweisen. Der „Original-Knigge“ ist hierfür ein gutes Vorbild. Zwar wurde er häufig missverstanden als Benimm-Ratgeber mit Anstands- und Etiketteregeln für die bessere Gesellschaft, aber sein Anliegen war etwas viel Wichtigeres. Er hat bereits im 18. Jahrhundert Regeln aufgestellt zu der Frage: Wie müssen wir miteinander umgehen, um gut miteinander auszukommen? Hierzu zwei Zitate als Beispiele:

- *„Die Kunst des Umgangs mit Menschen besteht darin, sich geltend zu machen, ohne andere unerlaubt zurückzudrängen.“*
- *„Interessiere dich für andere, wenn du willst, dass sie sich für dich interessieren.“*

Der „Umgang mit Menschen“ spielt eine große Rolle, wenn Sie eine Baumaßnahme in Ihrem Sondereigentum durchführen, die das Gemeinschaftseigentum tangiert – oder wenn Ihre Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) die Wohnanlage umfassend modernisieren will. Dann

müssen Sie und die Miteigentümer eingefahrene, routinierte Gesprächs- und Entscheidungsabläufe verlassen und neue Kommunikationswege einschlagen. Dann gilt es, Ideen zu sammeln und abzuwägen, Bedenken entgegenzunehmen und auszuräumen, Aufgaben verbindlich zu übernehmen, Probleme zu lösen, ggf. Konflikte zu entschärfen und mehr, damit sich alle Eigentümer angesprochen und einbezogen fühlen, mehrheitliche Entscheidungen treffen (können) und zu finanziellen Investitionen bereit sind.

Dabei sind die Gegebenheiten in WEGs für Gemeinschaftsprojekte oft nicht optimal: Die Miteigentümer verbindet häufig allein die Tatsache, dass sie zusammen die Eigentümer eines oder mehrerer Wohngebäude sind. Sie kennen sich oft nicht einmal alle, und sie definieren sich auch nicht über das gemeinsame Haus oder ein gemeinschaftliches Wohnen, über eine gemeinsame Zukunftsaufgabe oder ein Projektziel. Sie sehen sich eventuell einmal im Jahr auf der Eigentümerversammlung – häufig nicht einmal dann.

Schnell stellt sich zu Beginn des Projekts deshalb die Frage, wie der Gruppenprozess zu initiieren, zu gestalten, zu moderieren ist, was zu beachten ist und wer welche Aufgaben übernehmen muss, damit die WEG zu einem Ergebnis kommt, mit dem sich alle Eigentümer und Bewohner identifizieren können. Neben der Vermittlung von Rechtsgrundlagen, Kostenermittlungswegen und Finanzierungsstrategien befasst sich dieser Ratgeber eben mit diesen Fragen.

Erwarten dürfen Sie zudem kompaktes Grundwissen über die rechtlichen Anforderungen und Vorgaben, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) und den gesetzlichen Vorschriften zur Energieeinsparung einzuhalten sind. **Der Ratgeber stellt Rechtswissen allgemeinverständlich bereit** zur Durchführung einzelner Reparaturmaßnahmen, der Instandhaltung und Instandsetzung bis hin zur umfassenden Modernisierung. Er richtet sich an alle Wohnungseigentümer, an die Verwaltungsbeiräte sowie die Verwaltungen und die Mieter. Beiräte und Verwaltungen können mit dem Leitfaden die erforderlichen Sanierungsschritte effizient planen, begleiten oder in die Wege leiten.

Lesen Sie in 12 Kapiteln, wie Sie mit Ihrer WEG einzelne Baumaßnahmen und komplexe Sanierungsprozesse in den Griff bekommen. Ablaufdiagramme, Infografiken und Fallbeispiele aus WEGs veranschaulichen komplizierte Sachverhalte und verweisen auf die Praxis.

1. Im verrückten Labyrinth: Gemeinschafts- oder Sondereigentum?

Ihre Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) entscheidet über alle baulichen und haustechnischen Maßnahmen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen bzw. Auswirkungen auf die optische Gestaltung, die bauliche Substanz und den Außenbereich der Wohnanlage haben. Allein bestimmen Sie als Wohnungseigentümer/in über Ihr Sondereigentum, das heißt insbesondere über Veränderungen in der Eigentumswohnung, die keine Folgen für das gemeinschaftliche Eigentum haben. Bei Umbaumaßnahmen in der Wohnung mit Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum, z. B. bei der Beseitigung von tragenden Wänden der Wohnung, müssen die übrigen Wohnungseigentümer zustimmen.

Es ist daher sehr wichtig, dass Sie wissen, welche Räume, Flächen und Bestandteile des Gebäudes Gemeinschaftseigentum sind und welche zu Ihrem Sondereigentum gehören. Maßgeblich hierfür sind das **Gesetz, die Teilungserklärung und die Rechtsprechung**.

Definition im Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz):

Gemeinschaftseigentum
„Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.“ (§ 5 Abs. 2 WEGesetz)

Sondereigentum
„Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume [das sind die in der Teilungserklärung oder im Aufteilungsplan festgelegten Wohnungen oder Innenräume des Gebäudes] sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.“ (§ 5 Abs. 1 WEGesetz)

§ 5 Abs. 2 WEGesetz gilt zwingend: Teile des Gebäudes, die für dessen Sicherheit und Bestand erforderlich sind, können und dürfen in der Teilungserklärung nicht dem Sondereigentum zugeordnet werden. Allerdings hat der Gesetzgeber nicht festgelegt, was genau er damit meint. Diese Auslegung wird der Rechtsprechung überlassen.

Meins, deins, unser? Falsche Zuordnungen provozieren Streit

Um für Wohnungseigentümer mehr Rechtssicherheit zu schaffen, stehen in 95 % der von Wohnen im Eigentum e.V. geprüften Teilungserklärungen Festlegungen dazu, was in der betreffenden Eigentumswohnungsanlage Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum sein soll. Was Bauträger und Notare in die Teilungserklärung schreiben, muss aber nicht richtig sein. Und wenn die Zuordnung bestimmter Bauteile nicht nach ständiger Rechtsprechung geklärt ist, weiß niemand vorherzusehen, ob ein Richter die Zuordnungen bestätigen würde. Dennoch tragen solche Festlegungen dazu bei, Sie als Wohnungseigentümer/in aufzuklären sowie Missverständnissen und damit Streit vorzubeugen – wenn sie rechtlich haltbar sind.

Teilungserklärungen kritisch betrachten

Verlassen Sie sich nicht auf Ihre Teilungserklärung, sondern prüfen Sie deren Qualität nach den folgenden Ausführungen. Dann wissen Sie, ob Sie sich im Streitfall gegenüber anderen Eigentümern erfolgreich auf die Klauseln berufen können oder ob Gerichte die vereinbarte Eigentumszuordnung eher anders bewerten – was dann Ihr Risiko erhöht, vor Gericht zu verlieren.

- Sie sind Mitglied bei Wohnen im Eigentum e.V.? Dann nutzen Sie zu Fragen des Gemeinschafts- oder Sondereigentums jederzeit unsere kostenfreie telefonische Rechtsberatung – Termine machen Sie bitte über die Geschäftsstelle aus.
- Sie sind (noch) kein Mitglied? Dann treten Sie jetzt ein! Jedenfalls empfehlen wir Ihnen, unseren kostenfreien eRundbrief zu abonnieren, der Sie über neue wichtige Urteile und alle Rechtsfragen rund um Ihre Eigentumswohnung auf dem Laufenden hält: wohnen-im-eigentum.de/newsletter
- Was Sie zur Teilungserklärung wissen sollten, lesen Sie zudem im Exkurs ab Seite 22.

1.1 GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehört nach ständiger Rechtsprechung Folgendes:

- Außenanlagen/Grünanlagen,
- Zufahrten und -wege,
- Einfriedungen: Zäune, Hecken, Mauern, Tore,
- äußere Gebäudehülle: Fundamente, Bodenplatte, Außenwände mit Fassade, Hauseingangstüren, Garagentore, Außenfenster und Dach,
- weitere konstruktive, tragende Bauteile: tragende Innenwände, Stützpfeiler, Geschossdecken mit Feuchteschutz, Wärme- und/oder Trittschalldämmung und Estrich,
- Balkone: Balkonbrüstungen, Balkonboden (ohne Oberbodenbelag), Balkongeländer, Anschlüsse und Abdichtungen,
- Gemeinschaftsräume und -flächen: Treppenhäuser, Gemeinschaftskeller (z. B. Waschküche, Trockenkeller, Fahrradraum), Kellergänge,
- technische Anlagen zur Versorgung und zum gemeinschaftlichen Gebrauch: z. B. Zentralheizung, Warmwasserversorgungsanlage, Wasseraufbereitungsanlage, Abwasserhebeanlage, Schließanlage, Klingelanlage, Türsprechanlage, Aufzugsanlage, Flurbeleuchtung,
- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für das Haus und die Wohnungen (Kaltwasser, Warmwasser, Heizung, Abwasser) bis zu der Stelle, an der sich die erste Absperreinrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindet (z. B. Wohnungsabsperrung), Stromleitungen außerhalb der Wohnungen, Stromverteilung, Verkabelung für Fernsehen, Rundfunk und Internet,
- alle funktionstragenden Teile, die der Gemeinschaft dienen, auch wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden: z. B. Abdichtungen, Versorgungsschächte, durchlaufende Leitungen und Versorgungsrohre, Verbrauchsmessgeräte[1] für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung,
- alle Einrichtungen und Bauteile, die das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum bzw. ein Sondereigentum vom anderen Sondereigentum abgrenzen, wie etwa Wohnungseingangstüren[2], Wohnungsabsperreinrichtungen für Versorgungsleitungen, sofern sie die erste Absperreinrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums sind, Trennwände zwischen Wohnungen (auch wenn sie nicht tragend sind[3]).

Darüber hinaus ist es zulässig, dass **Teile des Sondereigentums zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt werden**: „Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören." (§ 5 Abs. 3 WEGesetz). So kann z. B. eine Wohnung für den Hausmeister Gemeinschaftseigentum sein. Diese Erklärung findet sich dann in der Teilungserklärung.

Foto: privat

Gemeinschaftseigentum betrifft alle

„Vielen Eigentümern ist nicht klar, dass ihre Verantwortung das Allgemein-Eigentum einschließt. Viele möchten an den Kosten nicht beteiligt werden, wenn Sie nicht unmittelbar betroffen sind."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

1) Gilt für von der WEG eingebaute Verbrauchsmessgeräte, die nicht etwa dem Versorger oder Heizkostenverteilunternehmen gehören, siehe Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage 2015, § 5 Rn 125. **2)** BGH, 25.10.2013, Az. V ZR 212/12 **3)** Teilweise wird die Ansicht vertreten, dass nicht tragende Wände zwischen zwei Wohnungen zum Sondereigentum beider Wohnungen gehören. Aber nach Niedenführ, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 11. Auflage 2015, § 3 Rn 7, liegt Gemeinschaftseigentum vor, da sogenanntes Mitsondereigentum nicht möglich sei.

1.2 SONDEREIGENTUM

Die Teilungserklärung legt fest, welche Räume, Gebäudeteile und sonstige Bestandteile zum jeweiligen Sondereigentum, also zu den einzelnen Wohnungen (Wohnungseigentum) und Gewerbeeinheiten (Teileigentum), gehören. Sondereigentum sind dann die **Räume und die zu den Räumen gehörende Ausstattung**, z. B.:

- nicht tragende Innenwände, Innentüren, Innenfenster,
- fest installierte Gegenstände im Innenbereich wie Badewanne, Toilette, Waschbecken, Dusche, Wasserhähne etc.,
- Tapeten, Wandbekleidungen, abgehängte Decken,
- der obere Bodenbelag, beispielsweise Parkett, Teppichboden, Laminat,
- Stromleitungen und Beleuchtung in der Wohnung,
- Einbauschränke, Einbauküchen.

Alle Teile des Gebäudes, die in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich zu Sondereigentum erklärt werden, bleiben gemeinschaftliches Eigentum.

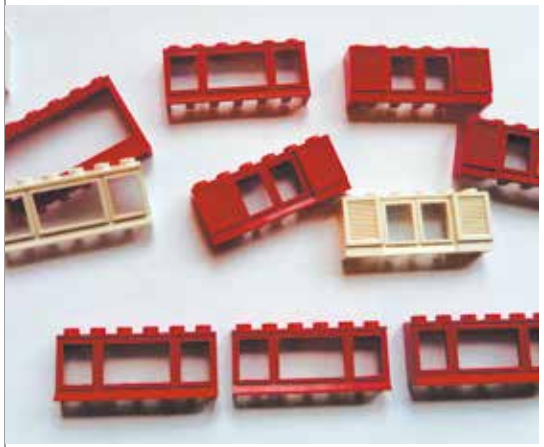
Beachten Sie: Zwingendes Gemeinschaftseigentum kann auch in der Teilungserklärung nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden. Der BGH und andere Obergerichte haben das in mehreren Grundsatzentscheidungen zu Außenfenstern[4], Wohnungseingangstüren[5], Balkonen[6] und Versorgungsleitungen[7] entschieden: Werden diese Gebäudeteile zum Sondereigentum erklärt, ist das unwirksam; **sie bleiben gemeinschaftliches Eigentum**.

1.3 GRENZFÄLLE – OFT KNOBELEI

Auch im Detail ist es nicht immer einfach, zwingendes Gemeinschaftseigentum von Sondereigentum abzugrenzen. Nach ständiger Rechtsprechung gilt zum Beispiel Folgendes:

Fußböden einschließlich Dämm-, Schallschutz- und Isolierschichten sowie Estrich gehören als Bauelemente des Gebäudes zum Gemeinschaftseigentum. Fußbodenbeläge (z. B. Teppich, Fliesen, Parkett, Laminat) oberhalb des Estrichs in Wohnungen sind Sondereigentum[8].

Balkone gehören zum Gemeinschaftseigentum, und zwar sämtliche konstruktiven Elemente wie die Balkon(boden)platte, die Außenwände, das Balkongeländer, Abdichtungen und alles andere, was zur Bauart gehört, der Standsicherheit und dem Feuchtigkeitsschutz dient. Der Oberbodenbelag kann durch die Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum erklärt worden sein (bitte überprüfen Sie das!), ansonsten ist er Sondereigentum. Teilweise wird vertreten, dass die Innenseiten der Brüstungen sowie der bis zur Brüstungshöhe vorhandene Anstrich der Fassade im Balkoninnenbereich zum Sondereigentum gehören. Dies ist höchstrichterlich noch nicht entschieden, aber eher abzulehnen, da es sich bei den Brüstungen und der Fassade um einheitliche Bauteile handelt, die dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind.



Fenster sind Gemeinschaftseigentum. (Ausnahmen: Sondereigentum sind Fenster innerhalb der Wohnung, z. B. zwischen Diele und Bad. Bei Doppelfenstern, die aus zwei Fensterflügeln bestehen, wie es bei älteren Häusern vorkommt, kann der innere Fensterflügel[9] zum Sondereigentum gehören; allerdings wird diese Frage von den Gerichten unterschiedlich beurteilt – und bitte nicht verwechseln mit Fenstern mit Doppelverglasung). Im Detail zum Gemeinschaftseigentum zählen: Fensterscharniere, Fensterläden, Außenjalousien und -markisen, Rollläden samt Kästen und Gurten, äußere Fensterbänke und Fenstersimse, Fensterrahmen, Verglasung, Mechanik und äußere Beschläge. Zum Sondereigentum gehören hingegen die inneren Fensterbänke. Bei den inneren Fensterbeschlägen, insbesondere dem inneren Fenstergriff, sind sich die Gerichte nicht einig. Teilweise wird vertreten, dass sie dem Sondereigentum zuzuordnen sind, weil sie dem ständigen Gebrauch und der Sorgfalt der Eigentümer unterliegen. Das ist höchstrichterlich aber noch nicht entschieden und eher unzutreffend, weil es sich bei dem Fenster um eine einheitliche technisch zusammenhängende Einrichtung der Außenhaut des Gebäudes handelt, deren sämtliche Teile für einen ordnungsmäßigen Verschluss des Gebäudes nach außen erforderlich sind.

4) OLG Düsseldorf, 23.11.1998, Az. 3 Wx 376/98; OLG München, 23.8.2006, Az. 34 Wx 90/06 **5)** BGH, 25.10.2013, Az. V ZR 212/12 **6)** BGH, 16.11.2012, Az. V ZR 9/12 **7)** BGH, 26.10.2012, Az. V ZR 57/12 **8)** OLG Düsseldorf, 4.7.2001, Az. 3 Wx 120/01

9) BayObLG, 21.12.1999, Az. 2Z BR 115/99

Heizkörper sind zwar Sondereigentum, Sie als Wohnungseigentümer/in können jedoch nicht frei über sie verfügen. Sie dürfen sie also beispielsweise nicht ohne Zustimmung beseitigen. Denn jede/r Eigentümer/in darf vom Sondereigentum nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer ein unvermeidbarer Nachteil erwächst (§ 14 Nr. 1 WEGesetz). Da der einzelne Heizkörper zum Beheizungssystem der gesamten Wohnanlage gehört, können durch seine Veränderung oder Wegnahme negative Auswirkungen auf die Gesamtanlage entstehen.

Wasser- und Abwasserleitungen sind grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum. Dies gilt auch für Leitungen, die nur eine Wohnung versorgen bzw. entsorgen. Bei Wasserleitungen endet das Gemeinschaftseigentum erst dort, wo sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums die erste Absperreinrichtung befindet[10]. Bei Abwasserleitungen gibt es eine solche Absperreinrichtung im Sondereigentum nicht. Sie sind deshalb bis zum Austritt im Boden oder der Wand des Sondereigentums gemeinschaftliches Eigentum. Damit ist die frühere Rechtslage überholt, wonach das Sondereigentum von Versorgungsleitungen bereits „ab Abzweig von der Steigleitung“ beginnen sollte.

Abdichtungen und Anschlüsse von Bauteilen am und an das Gemeinschaftseigentum sind in der Regel gemeinschaftliches Eigentum, auch wenn sie auf der Geschossdecke oder Balkon(boden)platte, z. B. im Estrich verlegt sind.

1.4 FOLGEN DER ZUORDNUNG: BESTIMMUNGSRECHT UND KOSTENTRAGUNG

Grundsätzlich gilt: Nur Ihr Sondereigentum dürfen Sie als einzelne/r Eigentümer/in (fast) nach Belieben reparieren, modernisieren und sanieren, z. B. Zimmer streichen, nicht tragende Wände durchbrechen, die Badewanne austauschen. Für das Gemeinschaftseigentum hat hingegen die WEG das **Bestimmungsrecht**. Das heißt, am Gemeinschaftseigentum dürfen einzelne Eigentümer keine eigenmächtigen Veränderungen vornehmen, denn hierüber bestimmt die Eigentümerversammlung per Beschluss mit der je nach Maßnahme erforderlichen Mehrheit. Das gilt selbst dann, wenn das Gemeinschaftseigentum – etwa ein Außenfenster oder eine tragende Wand – mitten in Ihrem Sondereigentum liegt.

Ähnlich sieht es bei der **Kostentragung** aus: Für ihr Sondereigentum zahlen die Sondereigentümer selbst. Kosten für das Gemeinschaftseigentum, z. B. Instandhaltungskosten, werden jedoch auf alle Miteigentümer nach Miteigentumsanteilen oder einem anderen Kostenverteilungsschlüssel aufgeteilt.

Das heißt für Sie: Sie dürfen als einzelne/r Eigentümer/in gemeinschaftliches Eigentum grundsätzlich nicht instandhalten, reparieren etc. Sie können somit auch nicht erwarten, dass die WEG Ihnen im Nachhinein Kosten erstattet, wenn es über die Maßnahme keinen Beschluss und keine Kostenregelung gibt. Eine **Ausnahme gilt nur für Notfälle**, in denen die Abwendung eines unmittelbar drohenden Schadens derart dringend ist, dass ein Eigentümerbeschluss nicht mehr herbeigeführt werden kann (§ 21 Abs. 1 Nr. 2 WEGesetz – siehe dazu Kapitel 2.1 ab Seite 25).

Unklare Zahlungspflichten

„Es fehlt bei uns eine genaue Abgrenzung, wer was zahlen muss: Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum, Mietausfälle.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

„Meine“ Fenster? Abwälzung von Pflichten und Kosten auf Sondereigentümer

Abweichend von den gerade geschilderten Grundregeln sehen Teilungserklärungen, andere Vereinbarungen oder WEG-Beschlüsse manchmal vor, dass Sondereigentümer für die **Instandsetzung und Instandhaltung** einzelner Bauteile des Gemeinschaftseigentums, die sich im Bereich ihrer Wohnung befinden, selbst zuständig sind bzw. die Kosten hierfür allein tragen müssen (z. B. für die Fenster einer rundum verglasten Penthauswohnung, für Reparatur von Glasbruch oder für die Instandhaltung des Balkons etc.).

Wohnen im Eigentum e.V. sieht solche Regelungen kritisch: Beschädigt ein/e Sondereigentümer/in z. B. ein Fenster mutwillig, hat die Gemeinschaft ohnehin die Möglichkeit des Regresses wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums. Und abgesehen davon, dass die Konstruktion „Gemeinschaftseigentum – ja, Instandhaltung durch die WEG – nein“ rechtlich schwierig zu erklären ist, schwindet dadurch das Bewusstsein, dass es sich um Gemeinschaftseigentum handelt.

10) BGH, 26.10.2012, Az. V ZR 57/12

Dennoch hält die Rechtsprechung eine **Abwälzung der Instandhaltung von Gemeinschaftseigentum auf Sondereigentümer** für möglich[11], wenn es hierüber eine eindeutig bestimmte Vereinbarung gibt. Eine solche finden Sie, wenn vorhanden, in der Regel in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung. Aber Vorsicht: Nicht alle solchen Regelungen sind eindeutig, vollständig und umfassend genug, um einer gerichtlichen Überprüfung standzuhalten. Grundsätzlich ist zudem zu überprüfen:

- Wird nur die Kostentragung geregelt? Dann verbleibt die Instandhaltungspflicht (was wann von welchem Handwerker gemacht wird) bei der WEG. Die Kosten aber werden nicht nach Miteigentumsanteilen auf alle umgelegt, sondern jeder Sondereigentümer muss für die Maßnahmen im Bereich seiner Wohnung zahlen.
- Oder geht es tatsächlich um eine eigene Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers? Dann muss er/sie den Instandhaltungsbedarf selbstständig erkennen, beheben lassen und hierfür zahlen. Aber Vorsicht: Hinsichtlich der Ausführung der Maßnahme hat er/sie auch in diesem Fall kein Bestimmungsrecht. Er/sie muss die Instandhaltung also sachgerecht sowie ohne Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds durchführen lassen, da es sich ja um Gemeinschaftseigentum handelt, über dessen Veränderung nur die WEG entscheiden kann.

Beispiel: Das Domino-Spiel bei der Fenstersanierung

1. Prüfen, ob die Instandsetzungs-**Pflicht** für Fenster wirksam auf die Sondereigentümer übertragen ist

JA → Jeder Sondereigentümer muss nötige Maßnahmen im Bereich seiner Wohnung selbst **beauftragen** und **bezahlen** (bauliche/optische Veränderungen dabei sind nur mit WEG-Beschluss zulässig!)

NEIN ↓

2. Prüfen, ob die **Kosten** der Instandsetzung wirksam auf die Sondereigentümer abgewälzt sind

JA → WEG beschließt und beauftragt Maßnahmen (Material, Farbe etc.), jeder Sondereigentümer **bezahlt** für die Maßnahmen im Bereich seiner Wohnung

NEIN ↓

3. Regelfall des WEGesetzes anwenden:
WEG **beschließt und beauftragt** Maßnahmen, **Kostenverteilung** auf die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen (oder gemäß WEG-Beschluss nach einem anderen Kostenverteilungsschlüssel)

WiE rät frei nach Knigge:
Kostenabwälzung gut besprechen!
Wenn in Ihrer WEG eine solche Regelung besteht, thematisieren Sie die Problematik in der Eigentümerversammlung. Denn die Regelung verleiht eben nicht das Recht, das Gemeinschaftseigentum – Fenster, Balkon – bei einer Reparatur nach eigenem Geschmack zu gestalten! Das ist längst nicht jedem Eigentümer bewusst und Quelle häufigen Streits.

11) OLG Karlsruhe, 7.7.2010, Az. 11 Wx 115/08; BGH, 16.11.2012, Az. V ZR 9/12

Viele ältere, zum Teil auch neuere Teilungserklärungen bestimmen sogar, dass z. B. die Fenster Sondereigentum der einzelnen Eigentümer sind. Sie haben es oben gelesen: Zwingendes Gemeinschaftseigentum kann nicht wirksam zu Sondereigentum erklärt werden. Es bleibt gemeinschaftliches Eigentum. Es gibt jedoch immer wieder Gerichte, die eine solche **missglückte Sondereigentumszuweisung in der Teilungserklärung als Kostentragungs-Regel interpretieren**[12] – siehe oben. Das bedeutet dann also ebenfalls: Die Fenster gehören zwar nicht dem einzelnen Eigentümer, er oder sie muss aber die Kosten ihrer Instandhaltung bezahlen. Solche Interpretationen sind im Einzelfall sehr streitig und hängen von der gesamten Auslegung der Teilungserklärung ab. Gerät Ihre WEG hierüber in Streit, sollten Sie sich vor dem Gang vor Gericht fachkundig beraten lassen!

1.5 SONDERNUTZUNGSRECHTE

Neben Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum gibt es schließlich auch noch sogenannte Sondernutzungsrechte. Sie werden dort gebildet, wo man aus rechtlichen Gründen kein Sondereigentum begründen kann, aber dennoch eine Fläche oder einen Raum einem einzelnen Eigentümer **zur ausschließlichen Nutzung** zuweisen möchte, beispielsweise bei Kellerboxen, Tiefgaragenplätzen, Parkplätzen im Außenbereich, Gartenflächen, Terrassenflächen etc.

Trümpfe in der Hand

Da es sich bei Räumen und Flächen mit Sondernutzungsrecht um gemeinschaftliches Eigentum handelt, gilt: Bauliche und optische Veränderungen kann nur die WEG beschließen. Auch die Kosten für die Pflege und Instandhaltung von Räumen/Flächen mit Sondernutzungsrechten muss die WEG tragen – es sei denn, die Teilungserklärung, eine Vereinbarung oder ein Beschluss sehen eine – gültige – abweichende Regelung vor (siehe oben). Was bedeutet das zum Beispiel für Balkone und Gartenanteile?

Balkone/Terrassen: Ein persönliches Gestaltungsrecht haben Sie hinsichtlich der im Raum des Balkons oder der Terrasse angebrachten oder aufgestellten Gegenstände wie Möbel und Lampen. Für von außen sichtbare Gegenstände kann die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung oder Hausordnung Vorgaben für die Ausführung – oder Unterlassung – festlegen, so bei Blumenkästen, einer Beleuchtung auf der Balkonbrüstung, nachgerüsteten Markisen, Katzennetzen oder Sichtschutz wie Schilfmatten oder Segeltuchblenden und insbesondere bei Parabolantennen. Ob jede sichtbare Bepflanzung verboten werden kann, ist zu bezweifeln und häufig Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Nicht verboten werden kann eine von außen nicht sichtbare Bepflanzung, wenn sie auch sonst keine Nachteile mit sich bringt. Solche Nachteile, die regelmäßig zu Streit führen, sind etwa Pflanzen, die zu den Nachbarn hinüber wuchern, Gießwasser, das aus von außen hängenden Blumenkästen tropft, oder Wurzeln, die eine Isolierung beschädigen.

Gartenflächen zur Sondernutzung: Hier haben Sondernutzungsberechtigte ein Gestaltungsrecht im Rahmen der vorhandenen Gartengestaltung. Dies bedeutet, dass die vorhandenen Blumenbeete, Rasenflächen, Hecken und großen Bäume beibehalten werden müssen: Die sondernutzungsberechtigten Eigentümer können die Bepflanzung fürs Blumenbeet auswählen oder kleinere Sträucher verändern/beschneiden. Weitergehende Veränderungen – etwa große Bäume (die den Charakter des Gartens prägen) fällen, einen Ziergarten in einen Biogarten umwandeln oder Rasenflächen teilweise plattieren – dürfen sie nur mit Zustimmung der übrigen Eigentümer vornehmen. Von der WEG gepflanzte Bäume oder Sträucher dürfen von Sondernutzungsberechtigten nicht ohne Weiteres entfernt werden, wenn sie für die Gestaltung des Gartens prägend sind. Die Kosten für die Pflege, die der Sondernutzungsberechtigte im Rahmen seines Gestaltungsrechts wahrnimmt, sind grundsätzlich auch von ihm zu tragen. Darüber hinausgehende Kosten, etwa für die Fällung von kranken Bäumen, die regelmäßige Beschneidung von hohen Hecken oder den sogenannten Kronenschnitt von Bäumen, sind von der WEG zu tragen bzw. muss die WEG auf eigene Kosten durchführen, sofern in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung (oder in späteren Vereinbarungen) nichts Abweichendes vereinbart ist.

12) OLG Karlsruhe, 7.7.2010, Az. 11 Wx 115/08, LG Dortmund, 1.4.2014, Az. 1 S 178/13

„... UND PLÖTZLICH FEHLTEN DIE INNENFENSTERBÄNKE!“

Beispiel-Gebäude; Foto: iStock.com/valzhina

Ort:	*keine Angabe*
WEG:	*302 Wohnungen*
Gebäude:	*2 Wohnblöcke mit 7 bzw. 6 Häusern, zumeist 9 Stockwerke*
Baujahr:	*1976*
Zustand:	*ausreichend – mit Bauschäden*

„Unser letzter Sanierungs-Beschluss war sehr unbestimmt. Er lautete in etwa: Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Beirat die 140 undichten Brandschutzfenster auszuwechseln. Und das bei einem Betrag von einer halben Million Euro!

Dabei ist dann vieles schief gelaufen. Zum einen hat die Verwaltung eine ganz andere Firma beauftragt als zuvor angekündigt. Angeblich hatte diese neue Firma ein noch günstigeres Angebot abgegeben. Zum anderen hat die Sanierung den Zustand der Wohnungen verschlechtert. Die alten Fenster ließen sich kippen, sodass man die Außenseite putzen konnte. Die neuen lassen sich gar nicht öffnen und Fensterputzer müssen mit einem Hubwagen kommen. Nach dem Austausch klafften überall Löcher in den Wänden, wo zuvor die Fensterbänke waren. Keiner hatte uns gesagt, dass die Innenfensterbänke Sondereigentum und von uns selbst zu besorgen sind.

Unser Beiratsvorsitzender ist meistens eher auf der Seite der Verwaltung als auf der der Eigentümer. Diesen fährt er über den Mund, wenn sie etwas sagen, was ihm nicht passt. Aber ich muss auch sagen, dass sich viele der anderen Eigentümer sehr wenig engagieren. Die meisten kommen gar nicht mehr zu den Eigentümerversammlungen. Dabei müsste in unser WEG noch viel gemacht werden. Zum Beispiel gibt es Bauschäden, der Beton platzt an vielen Stellen ab. Die nächste Sanierung darf aber nicht wieder auf einer so bodenlosen Beschlussgrundlage geschehen.“

Erfahrungsbericht eines Wohnungseigentümers

1.6 EXKURS: TEILUNGSERKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Grundsätzlich gilt für Eigentumswohnungen das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz). Doch das Gesetz gibt nur den Rahmen vor. Die konkrete **Aufteilung der Wohnanlage** und die Festlegung von Rechten, Pflichten und Regeln erfolgt in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung – auch „Verfassung“ oder „Satzung“ der Eigentümergemeinschaft genannt. Die Teilungserklärung muss **notariell beurkundet und ins Grundbuch eingetragen** werden.

Die **Teilungserklärung** beschreibt die Wohnanlage und legt fest, was zum Gemeinschafts- und was zum Sondereigentum gehört. Sie teilt die Bereiche, die zum Sondereigentum gehören, in einzelne Wohnungseigentums- oder Teileigentumseinheiten auf.

Zudem legt die Teilungserklärung fest, wie diese Einheiten genutzt werden dürfen **(Nutzungszweck)**.

- Bei Flächen im Gemeinschaftseigentum kann bestimmt werden, dass sie z. B. als Spielflächen, Gärten, Parkflächen, Zugänge/Zufahrten genutzt werden. Bei Räumen im Gemeinschaftseigentum kann festgelegt sein, dass sie z. B. als Fahrradkeller, Waschraum, Trockenkeller, Hausmeisterraum, Geräteraum, Heizungsraum etc. dienen.
- Bei Räumen im Wohnungseigentum gilt grundsätzlich der Nutzungszweck Wohnen.
- Bei Räumen im Teileigentum (das sind nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Sondereigentum) wird üblicherweise ein Nutzungszweck vorgegeben, z. B. als Laden, Arztpraxis, Büro, Restaurant. Wenn nicht, sind alle Nutzungszwecke – außer Wohnen – erlaubt, die im Rahmen der Lage, Bauweise und nach dem Charakter der Wohnanlage zulässig sind.

Die **Änderung eines vereinbarten Nutzungszwecks** – egal ob Gemeinschafts-, Wohnungs- oder Teileigentum – bedarf grundsätzlich der Zustimmung sämtlicher übrigen Eigentümer in Form einer Vereinbarung.

Zu jeder Teilungserklärung gehört ein **Aufteilungsplan**, eine Art Gebäudegrundriss, aus dem die Aufteilung des Gebäudes ersichtlich ist: Lage und Größe der im Sondereigentum und der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile sowie Zuordnung bestimmter Räume und Flächen zu bestimmten Wohnungen/Einheiten.

Außerdem wird jedem Sondereigentum ein Anteil am Gemeinschaftseigentum, der so genannte **Miteigentumsanteil**, zugeteilt. Die Miteigentumsanteile orientieren sich in der Regel an der Wohnungsgröße und werden in 100stel, 1.000stel, 10.000stel etc. Anteilen angegeben. Diese Miteigentumsanteile sind zum einen für die Verteilung der Kosten von Bedeutung, zum anderen für die Verteilung der Stimmrechte in der Eigentümerversammlung.

Die zur Teilungserklärung gehörende **Gemeinschaftsordnung** enthält konkrete Regelungen zur Organisation der Eigentümergemeinschaft und zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. In ihr sind fixiert: spezielle Nutzungsmöglichkeiten des Sondereigentums, die Willensbildung der Wohnungseigentümer in Versammlungen und über den Beirat, das Stimmrecht, die Ausübung des Stimmrechts, die Verteilung der Kosten und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

WiE-Ratgeber zum Weiterlesen: „Das Miteinander gebacken bekommen“
Wie Sie als Wohnungseigentümer/in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, lesen Sie in diesem Ratgeber. Kostenfreier Download unter wohnen-im-eigentum.de/gemeinschaftsordnung; gedruckt bestellbar im WiE-Shop.

2. Willkommen im Legoland: Baumaßnahmen der Gemeinschaft

Neue Fenster, Wärmedämmung des Dachs, Tiefgaragensanierung, breitere Eingangstüren oder ein neuer Aufzug – Sanierungen und Modernisierungen sind in vielen Wohnungseigentumsanlagen nötig. Doch nicht alles, was Laien als Modernisierung bezeichnen, ist eine Modernisierung im juristischen Sinn.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) und die geltende Rechtsprechung unterscheiden:

1. **Instandhaltung und Instandsetzung** (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEGesetz)
   - einschließlich Erfüllung von behördlichen Auflagen und gesetzlichen Anforderungen
   - einschließlich erstmaliger Herstellung des planmäßigen Zustands gemäß Teilungserklärung
2. **modernisierende Instandsetzung** (§ 22 Abs. 3 WEGesetz)
3. **Modernisierung** (§ 22 Abs. 2 WEGesetz)
4. **bauliche Veränderung** (§ 22 Abs. 1 WEGesetz)

Für die Wohnungseigentümer wie für die WEG ist die juristische Bewertung der Baumaßnahmen wichtig. Denn für die verschiedenen Maßnahmen schreibt der

Gesetzgeber verschiedene Mehrheiten vor. Entscheidet Ihre WEG nicht mit der richtigen, das heißt mit der vom Gesetz geforderten Mehrheit über geplante Maßnahmen, können die Beschlüsse ungültig sein oder von einzelnen Eigentümern angefochten werden.

Die Zuordnung ist nicht immer eindeutig und mitunter schwer nachzuvollziehen. So kann eine Maßnahme – abhängig von den Umständen – als einfache Instandhaltung oder auch als bauliche Veränderung eingestuft werden. Der Umfang und die Kosten sind hierfür nicht (immer) entscheidend. Beispiel: Die Installation einer neuen Heizung kann eine einfache Instandhaltung sein. Hingegen ist der Austausch funktionstüchtiger Leuchtmittel gegen Energiesparlampen unter Umständen eine Modernisierung. Wie welche Maßnahme einzuschätzen ist, erläutern die folgenden Abschnitte.

Verwirrende Regeln

„Ich finde die Abgrenzung zwischen baulichen Veränderungen, Modernisierungen etc. unklar."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

2.1 NOTMASSNAHMEN (OHNE WEG-BESCHLUSS)

Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum bedürfen grundsätzlich eines Mehrheitsbeschlusses der WEG. Sie als einzelne Eigentümer/in oder die Verwaltung dürfen nur in Notfällen ausnahmsweise auch ohne Beschluss aktiv werden.

Die **gesetzliche Ausnahme in Notfällen** zur Abwendung einer drohenden Gefahr für das Gemeinschaftseigentum regeln § 21 Abs. 2 und § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz. Hierbei handelt es sich um absolute Ausnahmeregelungen für außergewöhnliche Umstände. Insbesondere müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Dem Gemeinschaftseigentum muss eine **aktuelle Gefahr drohen** (z. B. ein offenes Dach, durch das es hinein regnet, oder eine geplatzte Versorgungsleitung, aus der Wasser austritt).
2. Außerdem muss eine **besondere Dringlichkeit vorliegen**. Das heißt, sofortiges Handeln muss geboten sei; es kann nicht bis zum Urlaubsende oder Arbeitsbeginn der Verwaltung oder der nächsten Eigentümerversammlung gewartet werden.

Wenn diese beiden Voraussetzungen erfüllt sind, darf jede/r Eigentümer/in oder die Verwaltung Maßnahmen vornehmen, die erforderlich sind, um die unmittelbar drohende Gefahr abzuwenden. Allerdings nur diese!

Weitergehende Maßnahmen sind von der sogenannten Nothandlungsbefugnis nicht gedeckt. Zum Beispiel darf nicht das ganze Dach neu eingedeckt werden, wenn es nur ein Leck gibt, also einige wenige Dachziegel heruntergefallen sind.

Hat ein/e Eigentümer/in nach diesen Voraussetzungen im Notfall gehandelt, hat er oder sie einen **Anspruch auf Kostenerstattung** gegen die WEG und darf diesen Anspruch sogar mit dem noch zu zahlenden Hausgeld verrechnen[13].

Besteht keine aktuell drohende Gefahrensituation, die dringend zu beheben ist, geben Sie ohne WEG-Beschluss auch **keine kleineren Reparaturen** in Auftrag und führen Sie diese nicht selbst durch (z. B. Türgriffe austauschen, Briefkästen reparieren)! So etwas wäre falsch verstandene Fürsorge, und Sie können auf den Kosten sitzenbleiben.

Der Ausweg, wenn Ihre WEG solches Engagement von den Miteigentümern wünscht: Treffen Sie darüber in der Eigentümerversammlung einen **(Vorrats-)Zustimmungsbeschluss**, der die Reparaturgegenstände aufzählt (z. B. Briefkastenklappen, Briefkastenschlösser, Türgriffe, Klingelschilder etc.) und eine Kostenobergrenze festlegt. Aber auch ein solcher Beschluss ist mit Vorsicht zu genießen, denn es könnte hinterher Streit darüber entstehen, ob ein Bauteil wirklich erneuerungsbedürftig war oder dieses möglicherweise kostengünstiger bei einem anderen Anbieter hätte beschafft werden können. Deshalb sollte die WEG zumindest ein Vier-Augen-Prinzip beschließen bzw. stets ein in der Wohnanlage wohnendes Beiratsmitglied einbeziehen.

2.2 LAUFENDE INSTANDHALTUNG (OHNE WEG-BESCHLUSS)

Die Verwaltung ist berechtigt, ausnahmsweise ohne Beschlussfassung der Gemeinschaft „die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen“ (§ 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz). Diese Erweiterung der Verwalterbefugnisse gilt seit dem 1.7.2007. Sie wird leider von vielen Verwaltungen überstrapaziert, weil sie die **Grenzen dieser Ausnahmevorschrift** verkennen und überschreiten.

Spiel in engen Grenzen

Tatsächlich sind hiermit nur die kleineren laufenden und immer wiederkehrenden, absehbaren Reparaturmaßnahmen gemeint und erlaubt. Es geht also um Maßnahmen, bei denen es unverhältnismäßig wäre, jeweils eine Eigentümerversammlung durchzuführen, die aber dennoch regelmäßig vorkommen und nicht bis zur nächsten ordentlichen

13) OLG Hamm, 3.3.2009, Az. I-15 Wx 298/08

Versammlung aufgeschoben werden sollen. Dies wird durch die Begriffe „laufende“ und „erforderliche“ Maßnahmen im Gesetz klargestellt.

Läuft bei uns …

„Telefoninterview zur Sanierung? Habe nichts zu berichten, außer dass die Verwaltung machte, was sie wollte.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Übersicht: Das darf die Verwaltung ohne WEG-Beschluss (laut Rechtsprechung)
Laufende Instandhaltungsmaßnahmen (§ 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz) sind:
Beschaffung von Ersatzteilen für defekte gemeinschaftliche Anlagen, z. B. Heizungspumpe, Ölfilter
Anschaffung eines Vorrats regelmäßig erforderlicher Verschleißteile, z. B. Leuchtmittel
Ersatzbeschaffung von vorhandenen Geräten, die dem ständigen Gebrauch und Verschleiß unterliegen, z. B. Gerätschaften des Hausmeisters; bei teuren Gerätschaften wie Wäschetrockner oder Waschmaschine besser erst einen Beschluss herbeiführen
regelmäßig anfallende Kleinreparaturen an Gebrauchs- und Verschleißteilen, z. B. Türgriffen, Schließeinrichtungen, Briefkästen, verstopften Rohren, gelockerten Treppengeländern, Schildern/Beschriftungen, Lichtschaltern, Steckdosen
Keine laufenden Instandhaltungsmaßnahmen sind:
Heizungserneuerung, Treppenhaus-Anstrich, Fassaden-Anstrich, Fensteraustausch, Balkonsanierung, Dachreparatur (sofern es sich nicht nur um den Austausch einzelner Dachpfannen handelt) etc.

Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen zahlt die Verwaltung aus dem laufenden WEG-Bewirtschaftungskonto, nicht aus der Instandhaltungsrücklage. Ihre WEG sollte hierfür also eine Kostenposition in angemessener Höhe **bereits in den Wirtschaftsplan aufnehmen**. Ein Verwalter, der seine Handlungsbefugnisse überschreitet, haftet den Wohnungseigentümern für die dafür anfallenden (Zusatz-)Kosten.

2.3 INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (nebst Rücklagenbildung hierfür) dient der Werterhaltung der Wohnanlage. Als zentrale unverzichtbare Pflicht aller Wohnungseigentümer und der Verwaltungen wurde sie in den gesetzlichen Katalog der Aufgaben der sogenannten **ordnungsmäßigen Verwaltung** aufgenommen: „Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere (…) die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums …“ (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEGesetz)

Die Begriffe „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ sind im Wohnungseigentumsgesetz nicht definiert. In Rechtsprechung und Literatur wurden folgende Definitionen entwickelt:

- **Instandhaltung** bedeutet die **Erhaltung/Aufrechterhaltung** des ursprünglich ordnungsmäßigen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums.
- **Instandsetzung** bedeutet die **Wiederherstellung** des ursprünglichen ordnungsmäßigen Zustands des gemeinschaftlichen Eigentums durch Reparatur oder Ersatzbeschaffung.

Richtschnur zur Instandhaltung fehlt

„Ich wünsche mir eine bessere Übersicht über allgemeine Zeitfenster für die Werterhaltung von Gebäudeteilen.“

„Wann sind üblicherweise Instandhaltungen einzuplanen: Fenster, Flachdach, Anstrich der mit Styropor gedämmten Fassade, Treppenhäuser, Rohrleitungen, Aufzüge?“

Zitate aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Durch das Kriterium „Bestandserhalt“ unterscheiden sich die „normale“ Instandhaltung und Instandsetzung von anderen Maßnahmen, also der „modernisierenden Instandsetzung“, „Modernisierung“ und „baulichen Veränderung“.

Klassische Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Reparaturen bzw. – wenn nicht mehr möglich – Ersatzbeschaffungen, z. B.

- Reparatur eines defekten Dachs oder einer undichten Wasserleitung,
- Pflegeschnitt der Gartenanlage,
- Ausbessern eines Plattenwegs,
- Austausch eines nicht mehr reparablen Fensters.

Schwierig kann die **Abgrenzung der (einfachen) Instandsetzung** (durch Austausch/Erneuerung) zur **modernisierenden Instandsetzung** (siehe Abschnitt 2.4 ab Seite 33) sein, weil in beiden Fällen eine Erneuerung und somit eine Verbesserung des bisherigen Zustandes erfolgt. Eine (einfache) Instandsetzung liegt trotz Erneuerung eines defekten Gegenstands vor, wenn eine reine Reparatur nicht mehr möglich ist, weil

- sie technisch nicht machbar ist,
- erforderliche Ersatzteile nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand beschafft werden können oder
- eine Vorschrift, z. B. die Energieeinsparverordnung, den Austausch verlangt.

In diesen Fällen ist also auch eine Reparatur mit Einbau eines verbesserten/neuen Bauteils noch als (einfache) Instandsetzung zu bewertet. Entscheidend hierfür ist, dass die WEG **gezwungen** ist, die Bestandsverbesserung vorzunehmen, weil eine reine Reparatur aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausscheidet.

Auch wenn eine bestimmte bauliche Maßnahme aufgrund **behördlicher Auflagen** bzw. gesetzlicher Bestimmungen vorgenommen werden muss, ist dies eine (einfache) Instandsetzungsmaßnahme. Beispiele:

- Die alte, defekte Heizungsanlage wird gegen eine moderne, energiesparende ausgetauscht.
- Der Dachboden muss gedämmt werden.
- Ein Fenster muss als Fluchtweg vergrößert werden.

WEG muss Maßnahmen beschließen

Auf die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums kann die WEG weder durch Vertrag noch durch Beschluss wirksam verzichten. Weil diese Maßnahmen in § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEGesetz vorgeschrieben sind, kann und muss die WEG **mit einfacher Mehrheit** (siehe dazu Kapitel 7.2 ab Seite 123) hierüber entscheiden (§ 21 Abs. 3 WEGesetz). Zudem kann jeder einzelne Eigentümer von den

übrigen Eigentümern verlangen, dass sie sich an einer notwendigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beteiligen (§ 21 Abs. 4 WEGesetz). Geschieht das nicht, kann der Eigentümer seinen Anspruch gerichtlich geltend machen und erzwingen, dass die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Die übrigen Wohnungseigentümer und die Verwaltung können sich **nicht darauf berufen, dass Geld für notwendige Maßnahmen fehlt**, weil es keine Instandhaltungsrückstellung (= Instandhaltungsrücklage) gibt, sie nicht ausreicht oder Miteigentümer sie wegen zu geringer Rente oder hoher Krankheitskosten nicht aufbringen können. Fehlende finanzielle Mittel sind kein akzeptabler Grund, notwendige Maßnahmen zurückzustellen. Dies hat der BGH[14] ausdrücklich festgestellt. Notfalls müssen Wohnungseigentümer ihre Wohnung verkaufen oder sogar die Versteigerung ihres Wohnungseigentums in Kauf nehmen, wenn sie die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nicht mitfinanzieren können.

14) BGH, 17.10.2014, Az. V ZR 9/14.

Weiterhin hat der BGH entschieden, dass die Eigentümer, die bei der Entscheidung über eine notwendige Instandsetzungsmaßnahme mit **„Nein" gestimmt oder sich auch nur enthalten haben, persönlich für den Schaden haften**, den ein einzelner Sondereigentümer aufgrund der unterbliebenen Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erleidet. Auch aus diesem Grund ist es unabdingbar, dass Sie als Wohnungseigentümer rechtzeitig und stetig eine ausreichende Instandhaltungsrücklage ansparen.

Einzelne Sondereigentümer müssen die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen dulden, auch wenn dafür ihre Wohnung betreten oder sogar ihr Sondereigentum beschädigt werden muss, etwa bei der Reparatur einer Versorgungsleitung in der Wand. Als Ausgleich haben Sondereigentümer dafür einen Anspruch gegen die WEG, dass der Schaden an ihrem Sondereigentum repariert und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Nach einer aktuellen Entscheidung des BGH ist dies ein echter Schadensersatzanspruch, sodass Eigentümer wahlweise die Wiederherstellung durch die WEG oder die notwendigen Selbstherstellungskosten bzw. die gemäß Kostenvoranschlag für eine Reparatur erforderlichen Kosten verlangen können (BGH, Az. V ZR 124/16, 2017).

Gibt es mehrere Möglichkeiten, die nötige Instandsetzung oder Instandhaltung durchzuführen, wählt die Eigentümerversammlung ebenfalls mit einfacher Mehrheit eine Variante aus. Die Auswahl muss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Deshalb sind bei der Wahl der Maßnahmen folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Eignung
- Erforderlichkeit
- Wirtschaftlichkeit
- Qualität und Nachhaltigkeit
- Kosten (mindestens drei Kostenvoranschläge sollten vorliegen)
- Zuverlässigkeit des Anbieters.

WiE rät frei nach Knigge: Billigste Methode ist nicht immer die beste

Ihre WEG sollte anhand der genannten Kriterien die Entscheidung so treffen, wie es ein vernünftiger, vorausschauender und auf soliden Substanzerhalt bedachter Hauseigentümer tun würde. Werden durch behördliche Auflagen oder öffentlich-rechtliche Bestimmungen bestimmte Instandsetzungsmaßnahmen – z. B. Wärmedämmung der Fassade – vorgeschrieben, ist Ihre WEG hieran gebunden und hat keinen Ermessensspielraum.

2.4 MODERNISIERENDE INSTANDSETZUNG

Oft ist es schwierig, die modernisierende Instandsetzung von der „normalen" Instandsetzung abzugrenzen. Gemeinsames Merkmal ist das Ziel, einen ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen. Bei der modernisierenden Instandsetzung kommt zur reinen Wiederherstellung noch ein gewünschter **Modernisierungseffekt hinzu**.

Das WEGesetz regelt die modernisierende Instandsetzung seit dem 1.7.2007 ausdrücklich in § 22 Abs. 3 WEGesetz: „Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4." Damit stellt der Gesetzgeber klar, dass für modernisierende Instandsetzungen (anders als für „echte" Modernisierungen – siehe nächster Abschnitt 2.5 ab Seite 35) die **einfache Stimmenmehrheit** noch ausreicht und der einzelne Eigentümer von den übrigen Eigentümern deren Mitwirkung verlangen und unter Umständen rechtlich durchsetzen kann. Hierfür müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss ein „vorhandener" oder „absehbarer" **Reparaturanlass** bestehen. Ihre WEG braucht also nicht zu warten, bis ein Bauteil oder eine Anlage gebrauchs- oder funktionsuntüchtig ist. Sie kann eine modernisierende Instandsetzung bereits beschließen und durchführen, wenn ein Ausfall oder ein Defekt zu befürchten ist[15].
2. Zusätzlich zur Reparatur muss ein **Modernisierungseffekt** eintreten, in der Regel also eine technische Verbesserung, eine Erhöhung des Wohnwerts oder eine Energieeinsparung.
3. Die Maßnahme muss **wirtschaftlich** sein. Das Gesetz schreibt aber nicht genau vor, in welchem Zeitraum sie sich rechnen muss. Die Rechtsprechung[16] legt in der Regel einen etwa zehnjährigen Amortisationszeitraum zugrunde. Für diesen Zeitraum ist eine sogenannte Kosten-Nutzen-Analyse vorzunehmen: Die aufgewendeten Kosten müssen durch Gebrauchsvorteile oder Einsparungen voraussichtlich wieder „hereingeholt" werden können:
   - Auf der Kostenseite sind die Anschaffungskosten sowie Folgekosten für Pflege, Wartung und voraussichtliche Reparaturen zu berücksichtigen.
   - Auf der Nutzen-Seite schlagen u.a. Energieeinsparungen, Gebrauchsvorteile sowie geringere Reparatur- und Wartungskosten zu Buche.

15) BayObLG, 27.11.2003, Az. BR 176/03, und Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage 2015, § 21 Rn 101 **16)** BGH, 14.12.2012, Az. V ZR 224/11

WiE rät frei nach Knigge: Energiegutachten erstellen lassen
Die Vorteile einer Modernisierung können nicht immer bzw. nicht umfassend berechnet werden. Energetische Sanierungen lassen sich beispielsweise häufig nicht mit einem zehnjährigen Amortisationszeitraum begründen. Hierfür sind andere Vorteile aufzuführen und zu bewerten. Überzeugen Sie Ihre WEG, dafür Fachleute zu Rate zu ziehen oder entsprechende Energiegutachten erstellen zu lassen.

Die Frage, ob Maßnahmen als modernisierende Instandsetzungen gelten, führt immer wieder zum Streit zwischen Eigentümern und beschäftigt auch die Gerichte. Folgende Maßnahmen wurden in der Vergangenheit als modernisierende Instandsetzung bewertet:

- Balkon: Installation von Leichtmetall-Geländern im Austausch gegen marode Holzgeländer;
- Dach: Sanierung eines Flachdachs durch Errichtung eines Walmdachs;
- Fassade: Anbringen einer Wärmedämmung anlässlich einer Fassadenreparatur;
- Fenster: Austausch reparaturbedürftiger einfach verglaster Fenster durch Fenster mit Wärmeschutzverglasung (soweit nicht ohnehin gesetzlich vorgeschrieben, dann „einfache“ Instandsetzung!);
- Heizung: Austausch einer defekten Ölheizung gegen eine wirtschaftlichere Gasheizung (aber: Modernisierung = Austausch einer Heizungsanlage, die zwei Häuser versorgt, gegen zwei Heizungsanlagen, die jeweils ein Haus selbstständig versorgen, ohne Reparaturanlass);
- Fernsehversorgung: Ersatz einer reparaturbedürftigen Gemeinschaftsantenne durch Breitbandkabel (aber: Modernisierung = Ersatz einer funktionierenden Gemeinschaftsantenne durch Kabelanschluss);
- Treppenhaus: Ersatz einer erneuerungsbedürftigen Raufaser- durch eine haltbarere Glasfasertapete bei Renovierung des Treppenhauses;
- Warmwasserversorgung: Umstellung von defekten Boilern auf eine zentrale Warmwasserversorgung.

Guter Wille zählt
„Der Gebäudezustand steht und fällt mit dem Verantwortungsbewusstsein und der entsprechenden Haltung der Eigentümer.“
Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

2.5 MODERNISIERUNG

Seit der WEGesetz-Reform können Eigentümer **Modernisierungen ohne Reparaturanlass** gemäß § 22 Abs. 2 WEGesetz auch gegen den Willen einzelner Eigentümer mehrheitlich beschließen. Zwar hat der Gesetzgeber die (modernisierende) Instandsetzung und die Modernisierung nicht völlig gleichgestellt: Die einfache Mehrheit reicht bei Entscheidungen über Modernisierungen nach wie vor nicht aus. Die Zustimmung aller Eigentümer ist jedoch auch nicht mehr nötig. Als Kompromisslösung wurde der **Beschluss mit sogenannter doppelt qualifizierter Mehrheit** im WEG-Recht verankert (§ 22 Abs. 2 WEGesetz).

Das heißt im Klartext: Nach dem Gesetz darf Ihre WEG Modernisierungen beschließen mit den Stimmen von **3/4 aller Wohnungseigentümer**[17], die gleichzeitig **mehr als die Hälfte** aller Miteigentumsanteile halten, beschließen, wenn

1. es sich um eine **Modernisierung** im Sinne von § 555b BGB oder eine Anpassung an den Stand der Technik handelt,
2. die **Eigenart der Wohnanlage** nicht verändert wird und
3. die Rechte einzelner Miteigentümer nicht **unbillig beeinträchtigt** werden.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt (Details folgen), treten abweichende Interessen einzelner Eigentümer zurück und sie haben kein Vetorecht.

17) Achtung: Hier geht es nicht nur um die Stimmen derjenigen, die in der Eigentümerversammlung anwesend sind.

Gemeinschaftsordnung prüfen!
Achtung – die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung darf Modernisierungen nicht erschweren, wohl aber erleichtern! Manchmal finden sich Klauseln, dass es auch bei der Berechnung der doppelt qualifizierten Mehrheit nur auf die zur Eigentümerversammlung erschienen Eigentümer ankommt. Das ist rechtens! Statt der doppelt qualifizierten Mehrheit kann sogar geregelt sein, dass Modernisierungen mit 66 % der abgegeben Stimmen durchkommen. Ist das bei Ihnen der Fall, seien Sie sich bitte bewusst, dass Ihre WEG auf diese Weise relativ „einfach" auch teure Modernisierungen beschließen kann. Gehen Sie deshalb unbedingt zu den Eigentümerversammlungen und entscheiden Sie mit!

Basismängel gehen vor
„Bei uns geht es erst mal darum, die vorhandenen Basismängel abzuarbeiten. Das kostet genug Geld. Energetische Sanierung etc. ist Zukunftsmusik."
Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Spielregel 1: Das gilt als Modernisierungsmaßnahme

Bei der Definition des Begriffs „Modernisierung" greift der Gesetzgeber auf eine Vorschrift aus dem Mietrecht zurück – § 555b BGB: „Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird."

Energetische Sanierung weiter erleichtern
„Für Klimaschutz- und Effizienzmaßnahmen sollte eine einfache WEG-Mehrheit genügen. Darüber hinaus wäre es gut, wenn in Deutschland ökologische Mietpreisspiegel Pflicht wären. Wir brauchen auch eine Mietrechts- und Heizkostenabrechnungsreform, damit Vermieter mehr Motivation für energetische Sanierungen bekommen."
Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Da § 22 Abs. 2 WEGesetz auf § 555b BGB Bezug nimmt, gilt entsprechend auch die hierzu ergangene Miet-Rechtsprechung:

Nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser: Die Einsparung von Energie (auch Strom) und Rohstoffen muss nachhaltig, messbar und dauerhaft sein. Eine bestimmte Mindesteinsparung ist zwar nicht vorgeschrieben; minimale Einsparungen, die sich kostenmäßig nicht auswirken, gelten aber nicht als Modernisierungskriterium. Beispiele für Modernisierungen sind

- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems auf die Außenwände,
- Dach- und Kellerdeckendämmung,
- Dämmung von warmwasserführenden Leitungen,
- effizienter Umbau der Heizungsanlage (z. B. hydraulischer Abgleich),
- Errichtung von Anlagen zur Sonnen- und Windenergiegewinnung,
- Umstellung von Nah- auf Fernwärme,
- Umstellung auf Wärmelieferung,
- Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern (Wasseruhren),
- Einbau von Durchlaufbegrenzern für Wasser,
- Erfassung und Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung.

Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnanlage nachhaltig erhöhen: Die Erhöhung des Gebrauchswerts muss nachhaltig und auf Dauer angelegt sein. Die Maßnahmen müssen grundsätzlich allen Miteigentümern der Wohnanlage zugute kommen; Veränderungen an lediglich einer Wohnung sind keine Modernisierung der Wohnanlage. Eine Veränderung der vorhandenen Bausubstanz ist nicht nötig. Auch zusätzliche Installationen gelten als Modernisierung. Folgende Maßnahmen erhöhen beispielsweise den Gebrauchswert:

- Einbau einer zentralen Heiz- und Warmwasserversorgungsanlage,
- Einführung funkbasierter Verbrauchsablesegeräte,
- Verstärkung der Elektroleitungen,
- Einbau von zusätzlichen Fenstern, Fenstern mit Wärmeschutzverglasung oder Schallschutz, Balkonverglasung (sofern nicht nur Einzelmaßnahme),
- Einbau einer Türsprech-/Videoanlage, einer neuen Haustür mit zusätzlichem Einbruchschutz,
- Anbau einer Verbindungstreppe zum Garten, eines Balkons, eines Außenfahrstuhls, eines Vordachs über dem Hauseingang,
- Wiederherstellung von Schornsteinen für Kamine oder Kaminöfen,
- Umstellung eines Garagentors auf Funksteuerung,
- Anbindung der Regenentwässerung an das Abwassersystem der Straße.

Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse und des Wohnumfelds: Auch diese müssen auf Dauer angelegt sein und sich auf das gesamte Haus beziehen, z. B.

- bessere Zugänge (Hauseingang, Wohnungszugänge) für Rollstühle, Kinderwagen,
- Anlage und Ausbau von Kinderspielplätzen, Grünanlagen und Stellplätzen.

Anpassung an den Stand der Technik: Beispiele hierfür sind

- Umrüstungen einer Satellitenempfangsanlage auf ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz,
- Umrüstung von Breitbandkabel auf eine Gemeinschafts-Parabolantenne,
- Gemeinschaftsantennenanlage.

Die Rechtsprechung des BGH zur Anwendung des Modernisierungsbegriffs im Wohnungseigentumsrecht neigt eher zu einer großzügigen Auslegung des Begriffs „Modernisierung“. Nach dem BGH reicht es aus, „dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Eigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt“[18].

Zu beachten hat Ihre WEG dann noch folgende Vorgaben, damit sie mit doppelt qualifizierter Mehrheit (bzw. der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung noch herabgesetzten Mehrheit) über entsprechende Modernisierungen entscheiden darf:

Spielregel 2: Keine Veränderung der Eigenart der Wohnanlage

Modernisierungsmaßnahmen dürfen die Eigenart der Wohnanlage nicht verändern. Entscheidend ist dabei der wesentliche innere und äußere Bestand der Eigentumsanlage in baulicher, optischer, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht. Kleine Abänderungen sind zulässig, wenn sie den Charakter der Wohnanlage nicht ändern.

Keine Modernisierungen, da sie das Erscheinungsbild der Wohnanlage verändern[19], sind:

- Anbau eines Wintergartens,
- Aufstockung oder Abriss von Gebäudeteilen oder vergleichbare Veränderungen,
- sogenannte Luxus-Sanierungen,
- Umwandlung einer größeren Grünfläche in einen Parkplatz,
- Veränderungen des optischen Gesamteindrucks durch Verglasung einzelner/aller Balkone oder Störung der Symmetrie durch Einbau von Dachgauben.
- Für diese baulichen Veränderungen ist nach wie vor die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer erforderlich – siehe Abschnitt 2.6 ab Seite 40.

Spielregel 3: Keine unbillige Beeinträchtigung einzelner Wohnungseigentümer

(Modernisierungs-)Maßnahmen, die einzelne Eigentümer gegenüber den anderen Eigentümern unbillig benachteiligen, können nicht mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Allerdings führt nicht jeder Nachteil zu einem Vetorecht einzelner Eigentümer. Ob eine Benachteiligung „**unbillig**“ ist oder nicht, hängt von den konkreten Umständen ab. Nicht zumutbar oder unbillig ist die Belastung erst dann, wenn der Aufwand für den Einzelnen in keinem Verhältnis zum Vorteil (aller) steht oder wenn die Kosten den/die Wohnungseigentümer/in zwingen, das Eigentum zu veräußern, und er/sie das nicht durch eine angemessene Rücklagenbildung vermeiden kann.

Bei Beeinträchtigungen, die notwendigerweise mit Modernisierungsmaßnahmen verbunden sind, besteht kein Vetorecht. So kann der Einbau eines Innenfahrstuhls nicht mit dem Hinweis verhindert werden, dass der Treppenaufgang schmaler wird oder dass künftig Betriebs- und Unterhaltungskosten anfallen. Auch die Reparaturanfälligkeit und der künftige technische Wartungsaufwand für neue technische Geräte reichen nicht aus. Dass bei Modernisierungen Kosten anfallen, ist ebenfalls keine „unbillige Beeinträchtigung“ einzelner oder mehrerer Eigentümer, denn Modernisierungsmaßnahmen kosten immer Geld.

18) BGH, 18.2.2011, Az. V ZR 82/10

19) Bundestags-Drucksache 16/887, Seite 30, einsehbar unter bundestag.de

2.6 BAULICHE VERÄNDERUNG

Eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEGesetz ist eine Maßnahme, die über die „normale“ Instandhaltung und Instandsetzung, die modernisierende Instandsetzung und die Modernisierung des Gemeinschaftseigentums hinausgeht. Sollen solche Maßnahmen ausgeführt werden, müssen nach § 22 Abs. 1 WEGesetz alle betroffenen Eigentümer zustimmen. Es geht hier insbesondere um:

1. Baumaßnahmen einzelner Eigentümer, die das Gemeinschaftseigentum berühren, z. B. Balkonverglasung oder Einbau einer Dunstabzugsanlage, für die ein Außenwand-Durchbruch erforderlich ist. (Dann ist nicht die WEG die Auftraggeberin, sondern der/die bauwillige Eigentümer/in – siehe zu diesem Fall Kapitel 3 ab Seite 48).

Foto: privat

2. Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft, die zwar grundsätzlich die Qualität einer Modernisierung haben, jedoch gegen die Ausschlussmerkmale laut § 22 Abs. 2 WEGesetz verstoßen, also die Eigenart der Wohnanlage verändern oder einzelne Eigentümer „unbillig“ beeinträchtigen. Beispiele sind die Installation eines Außenfahrstuhls, die Aufstockung des Hauses oder ein Teilabriss.

3. Bauliche Maßnahmen der Gemeinschaft, die keinen Modernisierungs- oder Instandhaltungseffekt haben. Dazu zählen beispielsweise sogenannte **Luxus-Maßnahmen** wie der Einbau eines zweiten Fahrstuhls oder die Verwendung besonders hochwertiger Materialien, z. B. exklusive Teppichböden, außergewöhnliche Dachziegel etc., die zu keiner Gebrauchswerterhöhung führen, sondern das Gebäude nur optisch bzw. materiell aufwerten.

Blockade-Haltung verbieten!?

„Es ist eine Rechtsänderung notwendig, damit nicht 1 Eigentümer dringend notwendige und von den übrigen verlangte Sanierungen blockieren kann.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Teamspieler gefragt: Betroffen sein und zustimmen müssen

Ob von einer baulichen Veränderung ein, mehrere oder alle Miteigentümer betroffen sind, ist im Einzelfall zu klären. „Betroffen“ sind Eigentümer, wenn ihre Rechte durch die Maßnahme „über das in § 14 Nr. 1 WEGesetz bestimmte Maß hinaus **beeinträchtigt** werden“. Das ist so zu verstehen:

- Nach § 14 Nr. 1 WEGesetz ist „jeder Wohnungseigentümer (...) verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.“
- Demnach müssen Eigentümer bei baulichen Veränderungen lediglich die Beeinträchtigungen und Auswirkungen hinnehmen, die beim Zusammenleben in einem Mehrfamilienhaus „notwendig“ und „üblich“, also unvermeidbar sind.
- Ein Nachteil erwächst Ihnen z. B. bei einer Beeinträchtigung durch
  - Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds der Wohnanlage (Optik),
  - Lärmbelästigung (z. B. bei Klima- oder Entlüftungsanlage),
  - Schmutz oder Emissionen (z. B. durch einen unmittelbar vor dem Fenster angelegten Parkplatz oder Müllplatz),
  - Gefährdung der Standsicherheit oder des Brandschutzes bzw. der allgemeinen Verkehrssicherung (z. B. wegen erhöhter Unfallgefahr),
  - spätere Kosten, Instandhaltungslasten und Folgekosten,
  - höhere Nutzungsintensität (z. B. bei Erweiterung des plattierten Terrassenbereichs in den Rasenbereich),
  - Nachahmungseffekte (z. B. bei Parabolantennen, Klimageräten und Balkonverglasungen).

Ist das gegeben, darf die bauliche Veränderung **nur mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer** erfolgen. Diese darf nach neuerer Rechtsprechung[20] nicht einzeln von den betroffenen Eigentümern eingeholt werden. Vielmehr muss die **Zustimmung im Rahmen eines Beschlusses der Eigentümerversammlung** erfolgen. Dies dient der Rechtssicherheit und Orientierung für spätere Eigentümer, die sich anhand der Beschlusssammlung ein Bild von der geltenden Beschlusslage machen können.

20) LG Köln, 5.7.2013, Az. 29 S 86/12; LG München 16.11.2009, Az. 1S 4964/09; LG Berlin 29.10.2010, Az. 55S 155/10 WEG

Beschlusskompetenz der WEG: Fehlende Zustimmungen führen nicht immer ins „Aus“

In § 22 Abs. 1 WEGesetz regelt der Gesetzgeber die **Beschlusskompetenz** für bauliche Veränderungen: „Bauliche Veränderung und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können **beschlossen** oder verlangt werden, wenn jeder Eigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Eigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.“

Die Formulierung „können beschlossen werden“ begründet rechtlich eine Beschlusskompetenz der WEG. Da weitere Bestimmungen fehlen, kann die WEG Entscheidungen über bauliche Maßnahmen **mit einfacher Mehrheit** fällen. Diese Regelung scheint auf den ersten Blick widersprüchlich: Einerseits fordert das Gesetz für bauliche Veränderungen die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer, andererseits lässt es Beschlüsse durch einfache Mehrheit zu. Diese Möglichkeit ist aber vom Gesetzgeber ausdrücklich gewollt:

- Auch wenn nicht alle betroffenen Eigentümer der baulichen Veränderung zugestimmt haben, darf die WEG die Maßnahme mehrheitlich beschließen.
- Ein solcher Beschluss wird dann aber nur bestandskräftig, wenn kein Eigentümer ihn innerhalb der Frist eines Monats anficht. Geschieht das, muss das Gericht den Beschluss aufheben. Denn wenn die „Zustimmung aller betroffenen Eigentümer“ im Sinne von § 22 Abs. 1 WEGesetz nicht vorliegt, verstößt der Beschluss gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Effekt: Auf diese Weise hat der Gesetzgeber bauliche Veränderungen erleichtert: Nicht jeder (betroffene) Eigentümer, der nicht zugestimmt hat oder sogar mit „Nein“ gestimmt hat, wird den trotzdem verkündeten Mehrheitsbeschluss anfechten. Er unterwirft sich dann vielleicht doch der Mehrheitsmeinung, sodass der Beschluss im Ergebnis bestandskräftig wird. Oder er scheut sich, per Anfechtung gerichtlich gegen die Mehrheit der übrigen Eigentümer vorzugehen. Zudem bleibt die WEG handlungsfähig, auch wenn einzelne betroffene Eigentümer sich einfach nicht äußern.

Beachten Sie: Die **Teilungserklärung** kann abweichende Beschlussvoraussetzungen für bauliche Veränderungen vorsehen. Dies ist zwar nicht oft der Fall, kommt aber

Foto: iStock.com/adel66

durchaus vor. So kann beispielsweise festgelegt sein, dass die WEG bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum mit einer 2/3-Mehrheit der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenen Eigentümer beschließen kann.[21]

Gibt es eine solche Klausel in der Teilungserklärung, ist die Zustimmung aller (übrigen) betroffenen Eigentümer nicht nötig. In einem Anfechtungsverfahren können sich dann also die überstimmten Eigentümer nicht darauf berufen, sie hätten nicht zugestimmt. Allerdings kann das Gericht im Anfechtungsverfahren prüfen, ob ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, etwa weil ein Miteigentümer durch die bauliche Veränderung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

WiE rät frei nach Knigge: Überzeugungsarbeit leisten statt Gräben ziehen

Keine Frage: Es kommt immer auf den Einzelfall an. Grundsätzlich aber sollte Ihre WEG bei baulichen Maßnahmen die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer einholen, um „alle im Boot“ zu haben und das Gemeinschaftsgefühl für „unser Haus“ zu stärken – natürlich auch, um Kosten und Nerven zu sparen. Es ist besser, den zeitlich längeren Weg zu wählen und Überzeugungsarbeit zu leisten, als eine Spaltung der WEG und gerichtliche Auseinandersetzungen in Kauf zu nehmen.

21) Niedenführ, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 11. Auflage 2015, § 22 Rn 10

2.7 EXKURS: PATT – WENN´S IN KLEINEN WEGS 1:1 STEHT

Eine besondere Konstellation kann auftreten, wenn eine WEG lediglich aus zwei oder drei Wohnungen besteht. Bei nur drei Wohnungen ist eine 3/4-Mehrheit nach Köpfen rechnerisch nicht möglich – alle drei Eigentümer müssten zustimmen. Besteht eine WEG nur aus zwei Wohnungen mit gleicher Anzahl von Miteigentumsanteilen, ist eine Mehrheit unmöglich, wenn nicht beide Parteien zustimmen. Trotzdem verlangt das Gesetz auch bei solchen WEGs die doppelt qualifizierte Mehrheit für Entscheidungen über Modernisierungen. Der Gesetzgeber hat bewusst in Kauf genommen, dass hier Beschlüsse nur zustande kommen, wenn sich alle Beteiligten einigen.

In der Praxis fehlt die Lösung

„Unsere WEG: Drei Wohnungen – zwei Eigentümer. Der (sonst passive) Minderheitseigentümer bockt und beklagt den (aktiven) Mehrheitseigentümer. Glaube, dass WEGs mit 1-3 Eigentümern und Wohnungen ein Sonderfall sind, deren Probleme mehr beachtet werden müssen.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Ist eine Einigung nicht möglich, bleiben modernisierungswilligen Eigentümern in kleinen WEGs im wesentlichen nur eine Möglichkeit: Sie verlangen die Zustimmung der übrigen Eigentümer/des übrigen Eigentümers mit dem Argument, dass deren/dessen Zustimmungsverweigerung **treuwidrig** ist. Diese Forderung müssen Sie notfalls gerichtlich in Form einer Zustimmungsklage gegen den/die nicht zustimmenden Eigentümer geltend machen. Verurteilt das Gericht die übrigen Eigentümer zur Zustimmung, ersetzt das Urteil den erforderlichen Beschluss.

Der Weg ist schwierig und verspricht nur in Ausnahmefällen Erfolg. Sind Sie betroffen und wollen Sie klagen, werden Sie – wenn überhaupt – nur bei einem sehr erheblichen Kostenvorteil mit kurzer Amortisationszeit oder bei einem erheblichen Unterschied zwischen Ist-Bestand und dem aktuellen Stand der Technik Aussicht auf die Durchsetzung eines Rechtsanspruchs auf die Modernisierung haben.

WiE rät frei nach Knigge: Miteinander reden statt klagen

Sehen Sie die von Ihnen angedachte Modernisierung als mittelfristige Maßnahme an und versuchen Sie Schritt für Schritt, Ihre/n Miteigentümer davon zu überzeugen. Eine Klage wird das Verhältnis untereinander verändern – wohl nicht zum Positiven. Versuchen Sie, sie zu vermeiden.

Vorher – nachher?

Übersicht: Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum und erforderliche Zustimmung (Mehrheiten)

Maßnahme:	Gilt bei (Gegenstand):	Wie viele müssen zustimmen (welche Mehrheit)?
Notmaßnahme §21 Abs.2 + §27 Abs.1 Nr.3 WEGesetz	Reparatur des Bestands bei aktuell drohender Gefahr und besonderer Dringlichkeit	Umsetzung durch Verwaltung oder Eigentümer ohne WEG-Beschluss
Laufende Instandsetzung §27 Abs.3 Nr.3 WEGesetz	kleine, immer wiederkehrende und somit absehbare Reparaturen	Umsetzung durch Verwaltung ohne WEG-Beschluss
Instandhaltung + Instandsetzung §21 Abs.5 Nr.2 WEGesetz	Reparatur des Bestandes und Erfüllung gesetzlicher 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)
Modernisierung §22 Abs.2 WEGesetz	bestimmte Bestandsverbesserungen ohne Reparaturanlass	doppelt qualifizierte Mehrheit (= 75 % aller Eigentümer und mehr als 50 % der Miteigentumsanteile)
Bauliche Veränderung §22 Abs.1 WEGesetz	alle sonstigen baulichen Veränderungen	Zustimmung aller betroffenen Eigentümer

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

„BEI KOMPLETTSANIERUNG FAST ALLES EINSTIMMIG ENTSCHIEDEN“

Foto: privat

Ort: *Köln*
WEG: *17 Wohnungen, Tiefgarage und Schwimmbad*
Gebäude: *2 Häuser mit 2,5 Stockwerken*
Baujahr: *1970*
Zustand: *gut*

„2009/2010 haben wir die ganze Außenhülle modernisiert: Fassade und Kellerdecke gedämmt, Wärmebrücken an Loggien und Balkonen beseitigt, das Flachdach neu gemacht und neue Fenster eingebaut. Außerdem haben wir eine neue Heizungsanlage eingebaut und von Öl auf Gas umgestellt. Nun sind wir auf dem Stand eines Energieeffizienzhauses 100. Dafür haben wir insgesamt 1 Million Euro investiert. Geholfen haben uns dabei Einzelkredite über die KfW.

Positiv lief aus meiner Sicht, dass wir von Anfang an eine Komplettsanierung angegangen sind. Nach einer Energieberatung als Grundlage haben wir uns an einen Experten für technische Gebäudeausrüstung gewendet. Später hatten wir einen Architekten, der die Baumaßnahmen begleitet hat.

Außerdem haben wir wirklich alle Eigentümer mitgenommen. Fast alle haben sich irgendwo engagiert – im Fassadenausschuss, im Fensterausschuss und so weiter. Die offiziellen Eigentümerversammlungen gingen schon mal vier Stunden lang. Wir haben zusätzlich viele inoffizielle Eigentümerversammlungen in unserer Wohnung abgehalten. Es war viel Überzeugungsarbeit nötig, aber am Ende haben wir dann fast alles einstimmig entschieden.

Geärgert hat mich, dass der Verwalter im nachhinein 11.000 Euro zusätzlich gefordert hat für seinen Aufwand durch die Sanierung. Dabei haben wir das alles gemacht! Er hatte höchstens ein paar Überweisungen mehr zu erledigen.“

Erfahrungsbericht von Andreas S., ehem. Mitglied des Verwaltungsbeirats

3. Das Blatt in der eigenen Hand: Baumaßnahmen durch Sondereigentümer

Es gibt natürlich auch viele bauliche und haustechnische Maßnahmen, die Sie selbst nur für Ihre Wohnung in Auftrag geben möchten. Manches, aber nicht alles, dürfen Sie frei entscheiden. Welchen Spielraum Sie haben und wofür Sie die Zustimmung betroffener Miteigentümer bzw. der WEG brauchen, klärt dieses Kapitel.

Da nicht die WEG Initiator der Maßnahme ist, sondern Sie das sind, kümmert sich nicht die Verwaltung um den Vorgang. Sie selbst beantragen – falls erforderlich – den **Zustimmungsbeschluss** bei der Eigentümerversammlung. Das heißt, Sie ersuchen die Verwaltung, ihn auf die Tagesordnung zu setzen.

Grenzen der Eigenmacht kennen

„Unser Hauptproblem ist das Desinteresse der Miteigentümer, sie verhalten sich wie Mieter und halten die Verwaltung für den Vermieter. Das WEGesetz wird nicht zur Kenntnis genommen und Streit durch nicht genehmigte bauliche Veränderungen provoziert.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

3.1 EIGENES BESTIMMUNGSRECHT

Wenn sich Maßnahmen ausschließlich auf Ihr Sondereigentum beschränken und keine Folgewirkungen für das gemeinschaftliche Eigentum oder die anderen Bewohner haben, können Sie als Eigentümer/in hierüber frei entscheiden und brauchen keinen Beschluss der WEG. Aber Vorsicht: Folgen wie Lärmbelästigung durch Trittschall, Geruchsbelästigung, statische Probleme oder negative Veränderungen beim Brandschutz dürfen nicht auftreten.

Maßnahmen im Sondereigentum ohne Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum sind z. B.:

- alle üblichen Renovierungsmaßnahmen, durch die der konstruktive Zustand der Wohnung nicht verändert wird,
- Austausch des vorhandenen Bodenbelags gegen einen Bodenbelag mit mindestens den zum Errichtungszeitpunkt geltenden Schallschutzeigenschaften, z. B. neuer Teppichboden, neues Parkett, neue Fliesen,
- Erneuerung von Sanitäreinrichtungen wie Badewanne, Waschbecken oder Toilettenschüssel,
- Erneuerung von Armaturen, Wasserabläufen und -abflüssen,
- Beseitigung, Einbau oder Änderung von nicht tragenden Zwischenwänden, wenn davon keine statischen Beeinträchtigungen oder Lärmbelästigungen für die übrigen Wohnungen und Eigentümer ausgeht,
- Austausch und Einbau von Elektroeinrichtungen und Beleuchtung mit Ausnahme gemeinschaftlicher Anlagen wie Sprechanlage, elektrischer Türöffner etc.,
- Austausch und Veränderung von Innentüren, Innenfenstern, Einbauschränken etc.

WiE rät frei nach Knigge: Miteigentümer und Mieter informieren

Über den Beginn und die Dauer der Baumaßnahmen im Sondereigentum sollten Sie Miteigentümer und Mieter rechtzeitig informieren, um Beschwerden über Schmutz und Lärm zu vermeiden. Die Information verbreiten Sie am besten als Aushang am Schwarzen Brett (nach Abstimmung mit der Verwaltung).

WiE rät frei nach Knigge: Im Zweifel vorher beraten lassen
Vieles, was Eigentümer zu ihrem Sondereigentum zählen, ist tatsächlich gemeinschaftliches Eigentum. Bestehen Zweifel, sollten sich bauwillige Wohnungseigentümer vor Beginn der Maßnahme beraten lassen, die Befugnisse rechtlich klären und ggf. die Zustimmung der übrigen Eigentümer einholen. Mitgliedern von Wohnen im Eigentum e.V. steht hierfür die kostenlose telefonische Rechtsberatung zur Verfügung.

Ball auf der Linie? Problem- und Grenzfälle

Achten Sie auf den **Schallschutz** bei folgenden Maßnahmen im Sondereigentum:

- Ersatz von Teppichboden durch Parkett
- Einbau von neuen Fliesen im Bad

In beiden Fällen gilt: Wenn die Baumaßnahme in Ihrer Wohnung zu einer Verschlechterung de Schallschutzes gegenüber dem **zur Zeit der Errichtung des Gebäudes vorgeschriebenen Niveaus führt (Bestandsschutz)**, liegt eine bauliche Veränderung vor, der alle übrigen Eigentümer zustimmen müssen.

Problematisch sind auch die **Installation und das Lagern von Gegenständen auf dem Balkon**, die über die Brüstung hinausragen und allgemein sichtbar sind. Der Balkoninnenraum zählt zwar zu Ihrem Sondereigentum. Die Aufstellung von über die Brüstung hinausragenden Schränken sowie die Errichtung von Antennenempfangsanlagen, das Anbringen von Netzen für Vögel und Katzen sind jedoch Maßnahmen, die das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nach außen verändern. Für solche Maßnahmen brauchen Sie die Zustimmung der übrigen betroffenen Eigentümer.

In bestimmten Fällen ist die WEG verpflichtet, bauliche und haustechnische Maßnahmen zu **dulden**, auch wenn diese Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben. Das kann SAT-Anlagen betreffen oder barrierefreien Umbau (siehe Kapitel 4 ab Seite 58).

Ansonsten gilt: Bei unberechtigten Veränderungen können die übrigen Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft eine sogenannte **Rückbauverpflichtung** geltend machen. Das heißt, Sie als umbauende/r Eigentümer/in müssen die gesamte Maßnahme auf eigene Kosten rückgängig machen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

3.2 ZUSTIMMUNG ERFORDERLICH

Die von Ihnen gewünschte bauliche Maßnahme an Ihrem Sondereigentum hat Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum? Sie betrifft vielleicht sogar das Gemeinschaftseigentum, das sich im Bereich Ihres Sondereigentums befindet (z.B. Balkonverglasung oder Einbau einer Dunstabzugshaube, für die ein Außenwand-Durchbruch erforderlich ist)? Dann brauchen Sie für die Maßnahme die Zustimmung Ihrer Miteigentümer. Ausreichend ist hierfür nach neuester Rechtsprechung ein Mehrheitsbeschluss der WEG nach § 22 Abs. 1 WEGesetz, den kein betroffener Eigentümer erfolgreich anficht (siehe Kapitel 2.6, Seite 42). Sie sollten daher die Anfechtungsfrist von einem Monat abwarten, ehe Sie mit der Baumaßnahme beginnen.

Vermisst: Teamfähigkeit
„Bin Eigentümer-Neuling (1 Jahr): Gemeinschaft scheint nicht teamfähig, es werden nur eigene Interessen verfolgt."
Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Farbe bekennen

Ihr Antrag muss genügend Einzelheiten und Angaben enthalten, damit sich die übrigen Wohnungseigentümer ein Bild vom Umfang der Maßnahme und ihren Auswirkungen machen können. So reicht z.B. der bloße Antrag „Ich bitte um Zustimmung, den Balkon an meiner Wohnung verglasen zu dürfen" nicht aus. Denn dabei ist weder erkennbar, in welcher Form die Verglasung erfolgen soll, noch welche Auswirkungen sie haben kann. Auch Hinweise auf Folgeschäden oder Instandhaltungspflichten fehlen.

Ihr Antrag sollte folgende Informationen enthalten:

- Beschreibung der Maßnahme,
- Beschreibung der Ausführungsart, insbesondere im Hinblick auf die technische und optische Ausführung sowie die verwendeten Materialien,
- Darstellung der Konsequenzen für das Gemeinschaftseigentum und Vorschläge, wie etwaige Nachteile vermieden werden,
- Erklärung zur Übernahme der Kosten, der Folgekosten und der Verkehrssicherungspflichten.

Muster: Antrag auf eine Maßnahme im Sondereigentum (Beispiel Balkonverglasung)

„Ich beantrage die Zustimmung zur Verglasung des Balkons der Wohnung Nr. 96. Die Art der Durchführung ergibt sich aus dem beigefügten Angebot der Firma xy vom 19.6.20...
Die Erklärung des Fachunternehmens und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Bauamts belegen, dass Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen sind. Als Sondereigentümer der Wohnung Nr. 96 trage ich sämtliche Kosten der Maßnahme und hafte für den ordnungsmäßigen und fachgerechten Einbau. Ich übernehme darüber hinaus sämtliche Folgekosten, d.h. die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, Wartung und Reinigung der neuen Verglasung sowie sämtliche damit verbundenen Verkehrssicherungspflichten, ebenso die Kosten für einen Rückbau, falls in Zukunft erforderlich. Von den Kosten und Pflichten durch diese Maßnahme stelle ich die Wohnungseigentümergemeinschaft frei.“

WiE rät frei nach Knigge: Namentliche Abstimmung!
Weigern sich die übrigen Eigentümer, Ihrem Beschlussantrag zuzustimmen, obwohl sie nicht beeinträchtigt sind, müssen Sie alle übrigen Eigentümer auf Zustimmung verklagen. Teilweise wird vertreten, dass die Klage nur gegen die nicht zustimmenden Eigentümer zu richten ist. Aus diesem Grund sollten Sie darauf bestehen, dass der Verwalter die ablehnenden und sich enthaltenden Eigentümer namentlich im Protokoll festhält.

Über den Antrag entscheidet sodann die WEG, da die Zustimmung nur gültig ist, wenn ein Mehrheitsbeschluss vorliegt. Die WEG kann dem Antrag in der gestellten Form zustimmen oder nicht – oder aber Ihnen Vorgaben für die Art und Weise der Ausführung machen.

Ein positiver Beschluss sollte alle in Ihrem Antrag genannten Punkte beinhalten bzw. konkret festlegen, was die Gemeinschaft Ihnen gestattet.

Muster: Beschluss über eine Maßnahme im Sondereigentum (Beispiel: Installation einer Satellitenempfangsanlage)

„Die Wohnungseigentümergemeinschaft gestattet dem Eigentümer der Wohnung 48 die Installation einer Satellitenempfangsanlage auf der Grundlage des Angebots der Firma xy vom 12.10.20... Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt und der Eigentümer die Durchführung hinsichtlich Installationsart und -ort mit der WEG, vertreten durch die Verwaltung, abstimmt. Der Eigentümer trägt alle Kosten und Folgekosten der Maßnahme. Er hält die installierten Geräte künftig in einem ordnungsgemäßen und gepflegten Zustand und übernimmt sämtliche Verkehrssicherungspflichten. Verstößt der Eigentümer gegen die Bedingungen dieses Beschlusses, behält sich die Wohnungseigentümergemeinschaft den Widerruf der Zustimmung vor. Der Eigentümer ist verpflichtet, die übernommenen Verpflichtungen aus diesem Beschluss etwaigen Rechtsnachfolgern nebst entsprechender Verpflichtung zur Weiterverpflichtung zu übertragen.“

Handelt es sich um eine **Maßnahme, die überwiegend oder sogar ausschließlich am gemeinschaftlichen Eigentum durchgeführt wird**, z. B. der Einbau eines zusätzlichen Dachflächenfensters? Dann kann die WEG mit der Maßgabe zustimmen, dass nicht Sie, sondern die WEG die Maßnahme selbst beauftragt, wobei die Kosten dafür von Ihnen getragen werden. Nicht zu beanstanden ist es auch, wenn der WEG-Beschluss verlangt, dass Sie als der/die begünstigte Wohnungseigentümer/in einen ausreichenden Kostenvorschuss vor Beginn der Maßnahme zur Verfügung stellen, weil die WEG sonst im Verhältnis zum Handwerker für die Kosten haften würde.

Beachten Sie: In seltenen Fällen enthält schon die **Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung** ein konkretes Umbaurecht für einzelne Eigentümer. Gehört beispielsweise zu einer Eigentumswohnung ein nicht ausgebauter Dachboden, kann bereits die Teilungserklärung einen Ausbau durch den Eigentümer vorsehen. Er darf die Ausbaumaßnahmen dann grundsätzlich ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer und ohne eine weitere Beschlussfassung durchführen, muss sich allerdings, wenn gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist, wegen der Einzelheiten mit den übrigen Wohnungseigentümern und der Verwaltung abstimmen.

Schließlich gilt: Ausnahmsweise haben Sie als bauwillige/r Eigentümer/in auch ohne Zustimmung betroffener Eigentümer einen **Anspruch auf Duldung** von Baumaßnahmen aufgrund einer besonderen Interessenlage oder nach Treu und Glauben, z. B. behinderte Menschen auf einen barrierefreien Zugang zur Wohnung oder ausländische Mitbürger auf Empfang von Fernsehprogrammen in ihrer Muttersprache (siehe Kapitel 4 ab Seite 60).

Foto: privat

3.3 PFLICHTEN ALS AUFTRAGGEBER/IN DER BAUMASSNAHME

Wenn Sie als Eigentümer/in Auftraggeber einer baulichen oder haustechnischen Maßnahme im Bereich Ihres Sondereigentums sind (und nicht die WEG), dann müssen Sie dafür sorgen, dass Veränderungen keine negativen Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum, die anderen Eigentümer oder die Nutzungsrechte der übrigen Bewohner haben. Vermeiden Sie mögliche Nachteile und Beeinträchtigungen, z. B.

- **Optische Veränderung des äußeren Erscheinungsbilds:** Neue Außenfenster der Wohnung müssen nicht nur fachgerecht und wasserdicht eingebaut werden, sondern auch vom äußeren Erscheinungsbild den übrigen vorhandenen Fenstern angepasst sein.
- **Statische und feuerpolizeiliche Beeinträchtigungen und Risiken:** Die Beseitigung von (tragenden) Wänden darf die Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Das Gleiche gilt für Deckendurchbrüche zwischen übereinander liegenden Wohnungen. Auch der Brandschutz muss gewahrt bleiben.
- **Minderung des Lärmschutzes (Schallschutz und Trittschallschutz):** Beim Austausch von Bodenbelägen ist sicherzustellen, dass der Lärmschutz, insbesondere der Trittschallschutz, eingehalten wird. Wird beispielsweise Teppichboden durch einen Hartboden wie Fliesen, Parkett oder Laminat ersetzt, muss eine Trittschalldämmung eingebaut und die erforderliche Entkopplung im Boden- und Wandbereich vorgenommen werden.
- **Auswirkungen auf Kosten und Nutzung/Beeinträchtigung der Funktionalität von technischen Anlagen/Abrechnungskreislauf:** Veränderungen der Heizkörper dürfen die Funktionalität und Kapazität der gemeinschaftlichen Heizungsanlage – und damit die Versorgung der übrigen Wohnungen – nicht stören und die Erfassung des Wärmeverbrauchs nicht beeinträchtigen. Beim Wechsel der Beheizungsart, beispielsweise von Heizkörpern zur Fußbodenheizung, ist zu gewährleisten, dass die neue Beheizungsart technisch kompatibel ist und dass die Möglichkeit der ordnungsmäßigen Verbrauchserfassung nach der Heizkostenverordnung besteht.
- **Verunreinigungen und Lärmbeeinträchtigungen:** Beim Einbau einer Klimaanlage in der Wohnung eines Eigentümers ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen und Lärmbelästigungen anderer Bewohner ausgeschlossen sind.

Wer Veränderungen in seiner Wohnung mit möglichen Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum plant, muss den übrigen Wohnungseigentümern die Zulässigkeit und Allgemeinverträglichkeit der Maßnahmen vor Beginn der Maßnahme nachweisen. Sind Statik und Brandsicherheit betroffen, ist meist eine **Unbedenklichkeitsbescheinigung** der entsprechenden Behörde vorzulegen. Geht es „nur“ um Fragen wie Lärmschutz, die technische Machbarkeit einer Heizungsänderung oder die Verträglichkeit mit der Heizkostenverordnung, reicht eine geeignete und aussagefähige **Bescheinigung eines Fachunternehmens** aus.

WiE rät frei nach Knigge: Stimmen Sie sich mit der Verwaltung ab

Werden Sie Bescheinigungen von Fachunternehmern benötigen, sollten Sie als bauwillige/r Eigentümer/in Ihr Vorgehen mit der Verwaltung abstimmen, bevor Sie ein Fachunternehmen beauftragen. Um zu verhindern, dass Gefälligkeitsgutachten erstellt oder Arbeiten nicht sachgerecht ausgeführt werden, wollen viele Verwaltungen oder WEGs das bescheinigende Unternehmen nämlich selbst bestimmen bzw. an der Auswahl des Unternehmens mitwirken. Entsprechen Sie diesem Wunsch, können Sie Streitigkeiten vermeiden.

Foto: iStock.com/studioportosabbia

„FÜR DENKMALSCHUTZ, GEGEN WILLKÜR UND KATZBUCKELEI“

Foto: privat

Ort: *Berlin-Neukölln*
WEG: *228 Wohnungen, aufgeteilt in 16 Untergemeinschaften*
Gebäude: *7 Blöcke mit jeweils 4 Reihenhäusern sowie 9 Häuser mit jeweils 2 Geschossen und bis zu 36 Wohnungen*
Baujahr: *1920-1922*
Zustand: *gut*

„Seit unsere ehemalige Arbeitersiedlung 1996 unter Denkmalschutz gestellt wurde, sind Sanierungen sehr schwierig geworden. Die Eigentümer werden richtig verrückt gemacht, was sie alles beibringen müssen, zum Beispiel Zeichnungen, Fotos, Gutachten… Die Ansprechpartner im Amt wechseln ständig. Und ich habe den Eindruck, jeder, der dort anfängt, will sich mit neuen Vorschriften verewigen. Als wir die Außentüren neu streichen wollten, hieß es zunächst, wir müssten blaue Farbe verwenden. Dann wechselte eine Mitarbeiterin im Amt, und plötzlich erhielten wir die Auflage, dass die Türen rot sein müssen.

Mittlerweile lassen wir uns aber nicht mehr alles gefallen. Zum Glück haben wir eine Eigentümerin, die früher beim Senat gearbeitet hat. Sie kennt sich mit Bescheiden aus und legt für die WEG Widerspruch ein. Zweimal ist uns daraufhin schon Recht gegeben worden. Als wir die Treppenhäuser streichen wollten, hat uns das Amt als Farbe Olivgrün vorgegeben. Das hat uns aber gar nicht gefallen. Letztendlich konnten wir uns mit der Behörde auf Pastellorange einigen.

Wenn unsere Verwaltung mit dem Beirat gemeinsam auftritt, gibt es durchaus Chancen, sich durchzusetzen. Früher hat die Verwaltung dem Amt gegenüber ganz schön gekatzbuckelt. Dann haben wir gefragt: Auf welcher Seite stehen Sie eigentlich?“

Erfahrungsbericht von Doris T., Mitglied des Verwaltungsbeirats

4. Raus aus der Zwickmühle: Von der WEG zu duldende Baumaßnahmen

In bestimmten Fällen (siehe Abschnitte 4.1 bis 4.4) ist Ihre WEG verpflichtet, bauliche und haustechnische Maßnahmen am oder mit Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum zu gestatten, die von einzelnen Eigentümern gewünscht oder gefordert werden. Die WEG fasst dann darüber einen Duldungsbeschluss. Bevor die zu duldenden Maßnahmen im Einzelnen dargestellt werden, einige Vorbemerkungen.

Wer die Art der Durchführung bestimmt

Wenn die WEG eine Maßnahme dulden muss, kann sie dennoch über die Art und Weise der Durchführung entscheiden, also z. B. die technische Ausgestaltung und die Örtlichkeiten festlegen, soweit dadurch die Nutzungsmöglichkeiten des die Duldung verlangenden Eigentümers nicht beeinträchtigt sind. Das sollte zur Klarstellung ausdrücklich im Duldungsbeschluss geregelt werden.

Will der Antragsteller die Maßnahme durchführen, sollte er oder sie bereits im Beschlussantrag das Vorhaben im Einzelnen mit konkreter Ausführungsart darstellen. Nur so kann die WEG entscheiden, ob sie das so – oder mit abweichenden Auflagen – erlauben will.

Die WEG kann sich aber die Durchführung der Maßnahme auch selbst vorbehalten („Durchführungshoheit“), jedenfalls soweit es ganz oder überwiegend um Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geht. In diesem Falle ist dann die WEG Auftraggeberin der Maßnahme. Der/die Begünstigte muss aber die Kosten und Folgekosten tragen.

Muster: Wichtige Bestandteile des Duldungsbeschlusses

„Die Eigentümer dulden … *[Beschreibung der Maßnahme]*.

Durchführung:
[Bei Durchführung durch den Eigentümer:] Die WEG entscheidet über die Einzelheiten der technischen Umsetzung und der genauen Örtlichkeit. Die dafür erforderlichen Detailinformationen sind vom Berechtigten vor Beginn der Maßnahme mit der Verwaltung abzustimmen. Die Maßnahme darf erst beginnen, wenn mit der Verwaltung die Details abgestimmt und schriftlich bei den Verwaltungsunterlagen fixiert sind.
[Bei Durchführung durch die WEG:] Die Durchführung erfolgt durch die WEG. Die Abstimmung ist zwischen Verwaltung und Antragsteller vorzunehmen.

Kosten: Der Berechtigte ist verpflichtet, alle Kosten für die Herstellung sowie auch alle Folgekosten zu tragen, insbesondere also Kosten für künftige Instandhaltung, Instandsetzung, Unterhaltung sowie Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass sich aufgrund der geduldeten Maßnahme höhere Kosten für andere Instandhaltungsmaßnahmen ergeben, z. B. wegen erforderlichem (vorübergehendem) Rückbau und späterem Wiedereinbau.

Sicherheitsleistung
[wenn gewünscht ergänzen bei Durchführung durch die WEG:]
Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt erst, wenn der Begünstigte einen Betrag von … Euro als Vorauszahlung auf die Herstellungskosten an die WEG bezahlt hat.
[wenn gewünscht ergänzen:] Die WEG ist berechtigt, für den Falle des endgültigen Rückbaus vor Errichtung der Maßnahme eine angemessene Sicherheitsleistung zu verlangen. Diese wird auf einem besonderen WEG-Bankkonto angelegt.“

4.1 ANSCHLUSS AN VERSORGUNGSLEITUNGEN UND GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Eine Duldungsverpflichtung liegt beispielsweise beim Anschluss der Wohnung an gemeinschaftliche Versorgungsleitungen und Einrichtungen vor. Denn zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung gehört „die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind“ (§ 21 Abs. 5 Nr. 6 WEGesetz). Auch Wasser- und Abwasseranschlüsse müssen die übrigen Eigentümer bzw. die WEG dulden.

Die Duldung schließt alle Arbeiten ein, die erforderlich sind, um den Anschluss zu gewährleisten, insbesondere also das Verlegen von Leitungen durch das Gemeinschaftseigentum, das Durchbohren von Decken sowie die Nutzung von gemeinschaftlichen Versorgungsschächten. Sie betrifft nur die **Herstellung eines Mindest-Standards** und nicht etwa einen Zweitanschluss. Zu dulden ist zudem nur der Anschluss an eine bereits vorhandene Hauptleitung. Der Anschluss an eine außerhalb des Hauses verlaufende öffentliche Versorgungsleitung ist dagegen nach allgemeinen Kriterien zu beurteilen (Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung).

Die Duldungspflicht betrifft nur das gemeinschaftliche Eigentum. Für **Durchleitungsrechte durch das Sondereigentum** eines Miteigentümers besitzt die Gemeinschaft keine Beschlusskompetenz. In diesem Fällen müssen Sie als anschlusswillige/r Wohnungseigentümer/in sich mit den Miteigentümern einigen, durch deren Sondereigentum (z. B. Kellerabteile) Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen geführt werden sollen.

4.2 BARRIEREFREIER ZUGANG ZUM HAUS UND ZUR WOHNUNG

Behinderte und ältere Bewohner – sowohl Eigentümer als auch Mieter – haben das Recht auf einen barrierefreien Zugang zur Wohnanlage, zu ihrer Wohnung und zu allen gemeinschaftlichen Einrichtungen. Maßnahmen, die dies ermöglichen, dürfen nicht abgelehnt werden. Die WEG bzw. die Miteigentümer sind aber nicht verpflichtet, sich an den Kosten des barrierefreien Umbaus zu beteiligen oder diese gar ganz zu übernehmen – siehe oben. Unter Umständen beteiligt sich die Krankenkasse an den Kosten. Fragen Sie nach!

Typische Maßnahmen

Unter den **Begriff „Barrierefreiheit“** fallen alle Maßnahmen, die behinderten oder in ihrer Beweglichkeit eingeschränkten Menschen den Zugang zu und die Nutzung von gemeinschaftlichen Einrichtungen, Flächen, Gebäudeteilen und Anlagen sowie der eigenen Wohnung ermöglichen oder erleichtern. Typische Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung des Hauses sind beispielsweise:

- Bau von Rampen (Auffahrten) im Hauseingangsbereich zum Überwinden von Treppenstufen,
- Anbringen/Versetzen von Türöffnern, Türgriffen, Schaltern und Tastern in erreichbarer Höhe,
- Begradigung, Erweiterung, Verbreiterung von Wegen, Durchgängen, Türen etc.,
- Einbau von Treppenliften oder eines zweiter Handlaufs an der Treppe,
- Verbesserung der Beleuchtung auf Treppen, Stufen und in Fluren.

Rechtlicher Schachzug: Duldungsanspruch analog zum Mietrecht

Rechtlich sind diese Maßnahmen meist als bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 Abs. 1 WEGesetz einzustufen. Dann können sie im Regelfall nur mit der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer beschlossen werden – und das sind dann alle übrigen Eigentümer, wenn Maßnahmen das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage nach außen verändern. Damit dies die barrierefreie Umgestaltung nicht verhindert, wird **der mietrechtliche Duldungsanspruch** auch auf das Wohnungseigentumsrecht angewendet: „Der Mieter kann (...) vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung

der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt. Dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen“ (§ 554 a BGB).

Aus dieser Bestimmung lässt sich ein Duldungsanspruch ableiten, wenn bei Wohnungseigentümern oder ihren Mietern ein berechtigtes Interesse besteht. Das ist der Fall, wenn

- ein/e Eigentümer/in selbst behindert oder in ihrer Bewegungsfähigkeit erheblich und dauerhaft eingeschränkt ist oder
- ein Familienmitglied, ein Mieter oder ein anderer Mitbewohner aus diesem Grund einen barrierefreien Zugang zum Haus oder zur Wohnung benötigt.

Foto: iStock.com/Nomadsoul1

Es müssen **nur erforderliche und geeignete Maßnahmen** geduldet werden. Massive Eingriffe in die Bausubstanz, etwa den Einbau eines Fahrstuhls, brauchen die Eigentümer nicht zu dulden[22]. Wenn es um gemeinschaftliches Eigentum geht, kann die WEG über die konkrete Umsetzung entscheiden, also beispielsweise über Materialwahl und andere technische Details. Allerdings dürfen dadurch der Zugang oder die Nutzung nicht unzumutbar eingeschränkt werden. Die berechtigten Interessen der Betroffenen müssen gewahrt bleiben.

Wegfall des Bedarfs

Was gilt, wenn der Bedarf für einen barrierefreien Zugang wegfällt, weil der behinderte Eigentümer, Mitbewohner oder Mieter z. B. ausgezogen ist? Grundsätzlich kann eine **Rückbauverpflichtung** bestehen. Ist diese schon im Zustimmungsbeschluss enthalten, können die Miteigentümer jedenfalls verlangen, dass der Umbau wieder rückgängig gemacht wird. Die Kosten für den Rückbau muss dann der Eigentümer oder Mieter tragen, der den barrierefreien Zugang wollte oder brauchte. Im Einzelfall kann ein Rückbau aber gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoßen, wenn weiterer Bedarf absehbar ist und wenn die durchgeführte Maßnahme das gemeinschaftliche Eigentum weder baulich noch optisch beeinträchtigt.

WiE rät frei nach Knigge: Sicherheitsleistung gut abwägen
Die WEG kann die Erlaubnis zum behindertengerechten Umbau auch davon abhängig machen, dass der Antragsteller bereits vor Baubeginn eine Sicherheitsleistung für den Rückbau stellt. Nach der geltenden Mietrechtsprechung besteht ein Anspruch auf Sicherung künftig eventuell anfallender Rückbaukosten. Ob Ihre WEG das allerdings umsetzt oder davon ausgeht, dass ein Rückbau mit Blick auf die wachsende Zahl älterer und behinderter Menschen nicht klug sein wird, müssen Sie im Einzelfall gut abwägen.

Baulich vorsorgen durch freiwilligen Barriereabbau

In vielen Wohnanlagen zeugen Eingangsbereich und Treppenhaus mit veralteten Tür-, Klingel- und Briefkastenanlagen noch vom Geist der 70er und frühen 80er Jahre. Wird hier ohnehin Hand angelegt, bietet es sich an, Haus- und Wohnungszugänge nicht nur zeitgemäß, sondern auch barrierefrei zu gestalten. Viele jüngere Beispiele von Umgestaltungen zeigen, dass sich auch im Rahmen einer energetischen Sanierung der Abbau von Barrieren – z. B. Stufen, Stolperfallen, schlechte Beleuchtungen – und die Beseitigung von Angsträumen gut und optisch ansprechend umsetzen lässt.

Ihre WEG sollte daher prüfen, ob **im Rahmen einer geplanten Veränderung** baulich Vorsorge getroffen werden kann für den Fall, dass behinderte oder ältere Menschen früher oder später barrierefreie Zugänge benötigen. Davon werden dann alle Bewohner direkt profitieren. Es sollte damit nicht erst gewartet werden, bis ein Eigentümer behindertengerechte Umbauten wünscht oder fordert und die Gemeinschaft dann den (nachträglichen) Einbau eines Lifts oder einer Rampe dulden muss. Nachträglich durchgeführte Maßnahmen verursachen nicht nur zusätzliche Kosten, sondern führen oft auch zu einem Bruch im gestalterischen und architektonischen Konzept.

Noch ungeklärt ist, mit welcher Mehrheit die WEG vorsorglich – ohne konkreten Bedarf oder Anlass – Maßnahmen zur Barrierefreiheit beschließen und mit Kostenverteilung auf alle Miteigentümer durchführen lassen kann.

- Wenn ein Reparaturanlass besteht und die Maßnahme als modernisierende Instandsetzung eingestuft werden kann, reicht eine einfache Mehrheit.

22) BGH, 13.1.2017, V ZR 96/16

- Da die Aspekte Wirtschaftlichkeit und Gesamtgestaltung eine wesentliche Rolle spielen, kann bei einer Neugestaltung eines Eingangsbereichs der barrierefreie Umbau als Teilmaßnahme eine Modernisierung gemäß § 22 Abs. 2 WEGesetz sein. In diesem Fall wird für den Beschluss hierüber „nur“ eine doppelt qualifizierte Mehrheit gefordert.
- Wenn die Gerichte das als bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 Abs. 1 WEGesetz einstufen, kann ein WEG-Mehrheitsbeschluss Bestand haben, wenn er nicht angefochten wird (siehe Ausführungen zur Beschlusskompetenz der WEG, Kapitel 2.6 ab Seite 42).

Diese Überlegungen sind in der Rechtsprechung noch nicht vollständig behandelt, sodass in diesen Fällen ein Anfechtungsrisiko nicht auszuschließen ist. Dennoch ist es für Ihre WEG sinnvoll, bei anstehenden Veränderungen auch den künftigen Bedarf zu berücksichtigen.

Informationen zum barrierefreien Wohnen einholen!

Weiterführenden Rat und Unterstützung erhalten WEGs und einzelne Wohnungseigentümer bei Wohnberatungsstellen. Fragen Sie beim Wohnungsamt Ihrer Kommune oder Ihres Kreises nach, wo es eine entsprechende Beratungsstelle gibt. Auskunft erhalten Sie auch bei der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassungsberatung (wohnungsanpassung-bag.de, Tel. 030 47474700).
Unter online-wohn-beratung.de können Sie sich auch per E-Mail beraten lassen.
Die Broschüre „Wohnen ohne Barrieren“ mit vielen konkreten Beispielen und bautechnischen Tipps kann im Internet bei verschiedenen Institutionen kostenlos heruntergeladen werden – geben Sie den Broschüren-Titel einfach in eine Internet-Suchmaschine ein.
Außerdem können Wohnungseigentümer oder WEGs über das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht umbauen“ Darlehen zu günstigen Zins- und Tilgungskonditionen oder einen Investitionszuschuss beantragen – mehr dazu zum Kapitel 9.7 ab Seite 177).
Hilfreich ist die KfW-Liste der Maßnahmen, die zur barrierefreien Umgestaltung des Wohngebäudes gefördert werden. Darin ist aufgeführt, was baulich möglich und sinnvoll ist. Sie können dann abwägen, was machbar ist – je nach Gebäudetyp und Gebäudealter. Die Liste finden Sie im Internet unter kfw.de.

4.3 RECHT AUF FERNSEHEN (RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG)

Eine Duldungspflicht der übrigen Eigentümer und der WEG kann bestehen, wenn einzelne Eigentümer keine ausreichende Möglichkeit haben, bestimmte Fernseh- und Rundfunkprogramme zu empfangen. So ist beispielsweise die Installation einer Parabolantenne zu dulden, damit Wohnungseigentümer mit Migrationshintergrund bestimmte Fernseh- und Rundfunkprogramme in ihrer Muttersprache empfangen können.

Der Anspruch auf Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen ergibt sich aus dem **Grundrecht auf Informationsfreiheit** (Artikel 5 Grundgesetz). Die Rechtsprechung hat diesen Anspruch in den vergangenen Jahren in vielen Fällen konkretisiert, und zwar in Abwägung mit dem Grundrecht der übrigen Eigentümer auf Unantastbarkeit des (gemeinschaftlichen) Eigentums. Folgende Grundsätze haben sich herauskristallisiert:

- Alle Bewohner, also auch die Mieter einer Eigentumswohnung, haben einen Rechtsanspruch darauf, mindestens zwei (nach vielen Gerichtsentscheidungen auch mehr) Fernsehprogramme ihres Heimatlands zu empfangen.
- Der Fernsehempfang darf nicht auf staatlich zensierte Sender beschränkt werden; es muss möglich sein, mehrere repräsentative Programme in der jeweiligen Muttersprache zu sehen bzw. zu hören.
- Der jeweilige Bewohner hat Anspruch auf Duldung aller Maßnahmen, die erforderlich sind, um ihm den Zugang zu diesen Sendern zu ermöglichen.
- Der Anspruchsteller muss aber nachweisen, dass er die gewünschten Programme nicht auf andere, das Gemeinschaftseigentum weniger beeinträchtigende Weise empfangen kann, etwa durch Erweiterung der bestehenden Verkabelung (auch bei Zusatzkosten für die Nutzer), durch Internet/WLAN oder sonstige Empfangsmöglichkeiten.
- Die WEG hat das Recht, die Lage und technische Installation im Bereich des Gemeinschaftseigentums zu bestimmen, sofern dadurch nicht das Informationsrecht des Duldungsberechtigten eingeschränkt wird. So kann eine Installation im unteren Balkonbereich oder auf dem Dach beschlossen werden, auch wenn damit zumutbare Mehrkosten für den Duldungsberechtigten verbunden sind.

4.4 WEITERE DULDUNGSANSPRÜCHE

Auch **Sicherheitsbedürfnisse** oder **geschäftliche Interessen** können eine Duldungspflicht begründen. Besteht erhöhte Einbruchsgefahr, dürfen betroffene Eigentümer die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen vornehmen und beispielsweise Fenstergitter, Rollläden, stärkere Fensterkonstruktionen, einbruchssichere Wohnungseingangstüren oder spezielle Fenster- und Türgriffe einbauen lassen. Auch hier sind die technischen Einzelheiten, insbesondere die optische Gestaltung, vor Durchführung der Maßnahme mit der Wohnungseigentümergemeinschaft abzustimmen. Und auch hier sollten in dem Beschluss die Kosten und Folgekosten ausdrücklich geregelt werden.

Ist die gewerbliche Nutzung der Teileigentumseinheit zulässig bzw. in der Teilungserklärung vorgesehen, haben die Gewerbe-Eigentümer einen Anspruch auf Duldung von orts- und branchenüblichen **Werbemaßnahmen** wie Beschilderung, Beleuchtung etc. Der Duldungsanspruch kann sich auch auf den Ein- oder Anbau von technischen Anlagen beziehen, wenn z. B. ein Supermarkt eine übliche Kühlanlage im Gebäudeaußenbereich benötigt. Die Einzelheiten der Installation – Art und Weise, technische Durchführung und genaue Lage etc. – sind aber immer mit der WEG (ggf. vertreten durch die Verwaltung) abzustimmen. Auch hier sollte die Kostentragung im Beschluss geregelt sein.

Kein Vetorecht bei branchenüblichen Werbemaßnahmen; Foto: iStock.com/anouchka

„MAN MUSS SICH SELBST SCHLAU MACHEN“

Beispiel-Gebäude; Foto: iStock.com/kievith

Ort:	*Buchholz in der Nordheide*
WEG:	*89 Wohnungen, Schwimmbad*
Gebäude:	*1 Haus mit 4 bzw. nach hinten hin 7 Stockwerken*
Baujahr:	*1973*
Zustand:	*technisch sehr gut*

„Wir haben 1997 Fassade und Balkone sanieren lassen. Denn es gab Wärmebrücken, Regenwasser blieb stehen und die Balkon-Stirnverkleidungen bröckelten. Die Initiative zur Sanierung ging vom Beirat aus. Zunächst haben wir für viel Geld ein Ingenieurbüro mit einem Konzept beauftragt. Dieses sah aber unserer Meinung nach unsinnige Maßnahmen vor und hätte eine Investition von 3 Mio. DM bedeutet. Also haben wir ‚auf Wiedersehen‘ gesagt.

Dann haben wir einen Bauausschuss gegründet, mit mehreren Bauunternehmen Gespräche geführt und auf dieser Basis sowie einer aufwendigen Vermessung eine detaillierte Ausschreibung erstellt, die ein Architekt optimiert und kaufmännisch verbessert hat. Das hat schließlich zu einem Abschluss über ‚nur‘ 750.000 DM geführt.

Für die Bauüberwachung haben wir einen Bauleiter gebucht, das aber später als Fehler angesehen, da sein Engagement sehr begrenzt war. Notwendige Gespräche mit den Handwerkern haben hauptsächlich die Beiräte geführt. Abnahme und Rechnungsprüfung wurden vom Architekten übernommen. Von der ersten Idee über die Ansparphase bis zum Abschluss der Arbeiten zu unserer vollen Zufriedenheit sind neun Jahre vergangen.

Mein Fazit: Die WEG darf sich nicht auf den erstbesten Fachmann verlassen – sei er auch noch so renommiert. Man muss mit vielen Fachleuten sprechen und dann alles mit gesundem Menschenverstand überdenken, diskutieren und entscheiden.“

Erfahrungsbericht von Peter K., Vorsitzender des Verwaltungsbeirats

5. Kuhhandel? Ohne uns! Die Beteiligten und ihre Aufgaben

Ob (modernisierende) Instandsetzung, Modernisierung oder bauliche Veränderung – an der Vorbereitung, Planung, Entscheidung und Durchführung sind immer verschiedene Gruppen zu beteiligen, nämlich:

1. alle Wohnungseigentümer/innen,
2. der Verwaltungsbeirat, ggf. eine Arbeitsgruppe aus Wohnungseigentümern,
3. die Verwaltung,
4. die Berater und Planer sowie
5. die Mieter/innen – sofern unten den Eigentümern Vermieter sind.

5.1 DIE WOHNUNGSEIGENTÜMER ALS ENTSCHEIDER UND BEZAHLER

Alle Wohnungseigentümer entscheiden mit ihren Beschlüssen, welche (modernisierenden) Instandsetzungen, Modernisierungen und baulichen Veränderungen vorgenommen werden, wie vorzugehen ist, welche Berater, Planer und Handwerker beauftragt werden, wie viel die Maßnahme kosten darf und wie die Kosten verteilt sowie finanziert werden – und zwar **bevor Aufträge vergeben werden**.

Eine WEG-Sanierung ist ein sensibles Projekt. Sie lässt sich nicht von „oben“ nach „unten“ durchzusetzen, sondern nur erreichen, wenn über die Verwaltung und einige engagierte Eigentümer hinaus **Informationen mit allen geteilt und Diskussionen erlaubt**, ja gefördert werden. Je komplexer die Maßnahme ist, desto größer ist das Informationsbedürfnis der Eigentümer und die Informationspflicht ihnen gegenüber.

WiE rät frei nach Knigge: Mischen Sie mit!

Im Sanierungsprozess sind auch Sie als Miteigentümer/in gefordert. Warten Sie nicht darauf, dass oder bis die Verwaltung auf Sie zukommt und Ihre Stimme und Ihr Geld will. Werden Sie selbst aktiv, bringen Sie Ihre Wünsche ein, fragen Sie nach, recherchieren Sie selbst, initiieren Sie Gesprächsrunden oder Diskussionen, beteiligen Sie sich – immer konstruktiv. Denn „Sie sind die Eigentümer!“ und es geht um die Zukunft Ihres Wohnhauses und Ihrer Investitionen.

Zur ordnungsmäßigen Vorbereitung gehört es, mit allen Eigentümern die Vorgehensweise zu diskutieren und gemeinsam den **Sanierungsfahrplan** festzulegen. Auf der Grundlage dieses „Fahrplans“ sind dann alle Eigentümer über alle Phasen zu informieren, und zwar umfassend und nach Möglichkeit schriftlich. Sie sind über den Stand der geplanten baulichen und haustechnischen Maßnahmen zu unterrichten – und sie müssen erfahren, wo sie sämtliche Unterlagen einsehen können. Ihnen muss ausreichend Zeit und Raum für die Willensbildung und Entscheidungsfindung gegeben werden.

Konflikte besprechen

„Wenn die WEG zum überwiegenden Teil aus Eigentümern besteht, die vermieten, ist es sehr schwierig für selbstnutzende Eigentümer, nötige Sanierungsmaßnahmen erfolgreich durchzusetzen. Die vermietenden Eigentümer haben wenig Interesse an einer Werterhaltung des Objektes und haben nur ihre Rendite im Blick.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Stehen Entscheidungen an, sind **Eigentümerversammlungen** einzuberufen. Es reicht aber nicht aus, wenn die Sanierung einfach so auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt und den Wohnungseigentümern zwei Wochen vor der Versammlung ein dicker Packen Papier zugesandt wird. Oder wenn die Verwaltung und die hinzugezogenen Fachleute ausschließlich in der Eigentümerversammlung mündlich über die Maßnahmen berichten. Je nach Umfang und Bedeutung der angestrebten Maßnahmen sind vorbereitende **Versammlungen und Gesprächsrunden** schon vor der Eigentümerversammlung zu organisieren.

Durch **Aushänge und Infobriefe** muss die Verwaltung – unterstützt durch Verwaltungsbeirat/Bauausschuss, siehe unten – zudem sicherstellen, dass auch die Eigentümer, die nicht an den Versammlungen teilnehmen, ausreichend über das Gesamtkonzept und alle wichtigen Details informiert sind.

Überzeugungsarbeit ist nötig

„In unserer WEG ist der Altersdurchschnitt der Eigentümer hoch. Mein Eindruck ist, dass auf Grund der relativ geringen und erst langfristig wirksamen Rentabilität von Sanierungsmaßnahmen keiner mehr investieren will.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

5.2 DER VERWALTUNGSBEIRAT UND/ODER BAUAUSSCHUSS ALS „KÜMMERER“

Der Verwaltungsbeirat unterstützt nach § 29 WEGesetz die Verwaltung bei ihren Aufgaben. Mehr steht im Wohnungseigentumsgesetz dazu nicht. In der Praxis einer gut aufgestellten WEG heißt dies: Der Beirat ist zuständig für die 3 K‘s: **Kommunikation, Kooperation und Kontrolle**! Was das konkret für das Sanierungsprojekt der Wohnungseigentumsanlage heißt, sollte sich das Gremium vor Beginn der Maßnahme überlegen, mit der Verwaltung besprechen sowie in der Eigentümerversammlung vorstellen und dort im Zusammenhang mit dem Sanierungsfahrplan beschließen lassen.

Übersicht: Zuständig für die 3 K‘s – die Aufgaben des Verwaltungsbeirats (Beispiele)

Der Verwaltungsbeirat ...

- ist Vermittler zwischen den Wohnungseigentümern und der Verwaltung, nimmt Vorschläge und Kritik außerhalb der Eigentümerversammlung auf und leitet sie an die Verwaltung weiter,
- sucht die Kommunikation mit Wohnungseigentümern und versucht, diese in den Planungs- und Abstimmungsprozess mit einzubinden,
- steht für Diskussionen im Hausflur zur Verfügung, sondiert strittige Themen oder organisiert Gesprächsrunden außerhalb der Eigentümerversammlungen; auf diese Weise können Kontroversen schon im Vorfeld geklärt und viel Spannung aus den Eigentümerversammlungen genommen werden,
- informiert die Eigentümer über Zwischenergebnisse, hilft Wissenslücken zu schließen und schafft Transparenz in der WEG, z. B. über Rundmails oder durch Aushänge,
- überlegt und entwickelt zusammen mit der Verwaltung die Sanierungsstrategie und die einzelnen Schritte, ehe sie der Eigentümerversammlung zur Diskussion und Entscheidung vorgelegt werden,
- macht Vorschläge, welche Unternehmen an den Ausschreibungen beteiligt werden sollen,
- ist bei der Auswahl der Berater, Planer und Unternehmen dabei,
- prüft die zeitnahe Umsetzung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung,
- prüft generell alle Unterlagen (Ausschreibungen, Kostenvoranschläge, Vertragsentwürfe, Rechnungen, Bankkontoauszüge etc.), klärt Unstimmigkeiten mit der Verwaltung oder trägt diese in der Eigentümerversammlung vor, wenn sie sich mit der Verwaltung nicht klären und bereinigen lassen,
- bewegt die Verwaltung zum Handeln, wenn diese die Beschlüsse der WEG nicht im angemessenen Zeitrahmen umsetzt,
- handelt im Krisenfall, wenn die Verwaltung blockiert oder nicht weiter weiß,
- initiiert die Abberufung oder keine erneute Bestellung einer unfähigen Verwaltung, wenn die Modernisierung nicht angegangen wird oder schwerwiegende Unregelmäßigkeiten bekannt werden,
- organisiert den Übergang bis eine neue Verwaltung aktiv wird,
- sucht eine neue Verwaltung, handelt den Verwaltervertrag aus, organisiert die Bestellung, den Vertragsabschluss und die Übergabe der Verwaltungsunterlagen u.a.

Der Beirat wird also bei Vielem einbezogen. Ausschreibungen, Kostenvoranschläge, Vertragsentwürfe etc. prüft er vor allem im Hinblick auf die **Einhaltung der Beschlüsse** der Eigentümergemeinschaft, das Kosten-Nutzen-Verhältnis, die sachliche und rechnerische Richtigkeit und eine ggf. abzuwehrende Vorteilsnahme. Bei der Kostenplanung steht die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen im Vordergrund; bei der Finanzplanung ist zu prüfen, ob die Finanzierung angemessen gesichert ist und Fördermittel genutzt werden. Gibt es keine Alternativplanungen, sollte er sie von der Verwaltung einfordern. Außerdem sollte der Beirat die eingehenden Rechnungen zumindest stichprobenartig kontrollieren.

Viele Sanierungsprojekte sind nur dann erfolgreich, wenn der Beirat als „Mittler“ und „Kümmerer“ zwischen der Verwaltung und den Wohnungseigentümern agiert und sich eine begleitende formelle und informelle Gesprächs- und Diskussionskultur entwickelt. Die Verwaltung wird und kann diese Aufgabe nicht übernehmen.

Beirat soll Mittler sein

„Ich würde mir wünschen, dass unser neuer Verwaltungsbeirat nicht aus Prinzip gegen die Hausverwaltung stimmt, sondern die vorgegebene Mittlerfunktion zwischen Miteigentümern und Hausverwaltung übernimmt, keine Kompetenzen überschreitet und die Versprechen einlöst, mit denen er uns Wähler/Miteigentümer ‚geködert‘ hat.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Nicht nur abnicken

„Der Verwaltungsbeirat (dem ich selber angehöre) muss unbedingt, schon wegen der Größe unserer WEG, aus seiner Rolle als Handlanger und Abnicker herausfinden. Das Vorgehen der Verwaltung ist oft undurchsichtig und von eigenen Interessen geprägt – besser gesagt fremdgesteuert.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Angesichts der vielen und zeitaufwendigen Aufgaben kann es sinnvoll sein, wenn bei umfangreichen Modernisierungen eine Arbeitsgruppe von Wohnungseigentümern den Verwaltungsbeirat unterstützt – oft auch als **Bauausschuss** bezeichnet. Die Aufgaben dieser Arbeitsgruppe bzw. die Arbeitsteilung zwischen Beirat und Bauausschuss sollten im Vorfeld besprochen und in der Eigentümerversammlung vorgestellt werden.

WiE rät frei nach Knigge: Glaubwürdig und integer bleiben

Mitglieder des Verwaltungsbeirats oder des Bauausschusses dürfen sich auf keinen Fall besondere Vorteile aus der Sanierung verschaffen, etwa für sie kostenlose Baumaßnahmen in ihrem Sondereigentum – auch nicht mit dem Argument: „Ich arbeite so viel für die WEG, das habe ich mir verdient.“ Sie dürfen durch nichts den Eindruck wecken, die Verwaltung würde sie bevorteilen, sonst leidet ihre Glaubwürdigkeit und das Projekt. Die Mitarbeit im Beirat oder Bauausschuss ist ein Ehrenamt und ein ehrenwertes Amt. Die Miteigentümer werden sich für dieses Engagement (hoffentlich) bedanken.

Unbedingt zu beachten ist, dass die Mitglieder des Beirats bzw. Bauauschusses **ehrenamtlich tätig** sind, nur ein begrenztes Zeitbudget für diese Tätigkeit haben und in der Regel keine Fachleute sind. Beirat und Bauausschuss haben keinerlei Entscheidungsbefugnis. Sie können nicht über Details beschließen oder Sanierungsfragen klären, sondern nur „empfehlen“, „gutheißen“, „befürworten“. Mehr nicht. Die Eigentümerversammlung kann auch keine Verantwortung oder Entscheidungen an den Beirat oder Bauausschuss delegieren. Schon gar nicht sollten Beirat oder Bauausschuss Abnahmen von Baumaßnahmen vornehmen oder sich dazu verpflichten lassen.

Der Beirat gehört gestärkt

„Solange im Wohnungseigentumsgesetz die Verwaltungsbeiräte nur ‚Beiwerk‘ sind und die Hausverwaltungen nach eigenen, wirtschaftlichen Interessen schalten und walten können, ist die durchgeführte Sanierung immer ein Zufallsprodukt. Das heißt, haben die Eigentümer Glück, so stimmen Kosten und Sanierungsergebnis überein; im anderen Fall steht ein Rechtsstreit in Aussicht. Dabei bleiben – überwiegend – die Hausverwalter ‚geschont‘. Novelle des WEGesetzes ist unbedingt zum Verbraucherschutz erforderlich.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

5.3 DIE VERWALTUNG ALS PLANER UND UMSETZER DER WEG-BESCHLÜSSE

Die Verwaltung spielt bei baulichen und haustechnischen Maßnahmen eine besondere Rolle: Sie muss die Wohnungseigentümer über erforderliche Maßnahmen zur Instandhaltung und -setzung unterrichten und Entscheidungen über notwendige Maßnahmen herbeiführen. Zur **ordnungsmäßigen Verwaltung** gehören auch die Planung und Durchführung von Sanierungen bzw. umfassenden Modernisierungen; diese Aufgaben sind zusätzlich „zum Tagesgeschäft" zu erbringen.

Wird die Verwaltung von sich aus nicht tätig, können einzelne Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung verlangen, dass (modernisierende) **Instandsetzungsmaßnahmen** durchgeführt werden. Setzt der/die Verwalter/in Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht um, muss der Beirat handeln, nachhaken. Die WEG hat schließlich eine unfähige Verwaltung abzuberufen oder den Verwaltervertrag nicht mehr zu verlängern (mehr dazu in Kapitel 11.4 ab Seite 201).

Verwalterwechsel war erfolgreich

„Seit 1.1.2016 haben wir eine neue Verwaltung, bisher läuft alles unproblematisch bei Schwimmbadrückbau, Balkonsanierung und Dachsanierung."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Als WEG-Dienstleister oder ausführendes Organ der WEG ist es Aufgabe der Verwaltung, den Prozess ans Laufen zu bringen und erfolgreich umzusetzen. Dafür sind eine Reihe von Organisations- und Koordinierungsleistungen erforderlich, die in der folgenden Übersicht zusammengestellt sind. Der Umfang dieser Tätigkeiten ist unterschiedlich und hängt von vielen Faktoren ab: der WEG-Größe, der angedachten und schließlich durchgeführten Baumaßnahme, dem Zustand der Wohnanlage, dem Engagement der Miteigentümer sowie von der Verwaltungsgröße bzw. der Unternehmensorganisation. Letztendlich wird jede WEG einen etwas anderen Sanierungsfahrplan dem eigenen Bedarf entsprechend entwickeln und umsetzen.

Übersicht:
Aufgaben der Verwaltung zur Durchführung eines Sanierungsprojekts

- Initiierung oder Übernahme der Idee zur Sanierung
- Erstellung einer ersten Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse für eine Sanierung gemeinsam mit dem Beirat/Bauausschuss
- Entwicklung eines Entwurfs für einen Sanierungsfahrplan zusammen mit dem Beirat/Bauausschuss
- allgemeinverständliche Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen für die Wohnungseigentümer in allen Phasen des Sanierungsprozesses
- erste Kostenermittlungen vor Einschaltung eines Architekten
- Formulierung der Beschlussanträge
- Organisation, Durchführung und Nachbereitung von zusätzlichen Eigentümerversammlungen und auch Sitzungen mit dem Beirat/Bauausschuss
- Recherche nach Fördermitteln und Aufbereitung der Suchergebnisse für die Wohnungseigentümer
- Suche und Beauftragung von Energieberatern, Architekten/Bauingenieuren und ggf. anderen Fachleuten
- Absprachen mit den Architekten für Ausschreibungen, Kostenermittlungen und Auftragsvergaben an Bauunternehmen
- ggf. Behördengänge
- Besprechungen mit Wohnungseigentümern außerhalb der Eigentümerversammlungen
- Beantragung von Fördermitteln oder Krediten für die WEG oder einzelne Wohnungseigentümer
- Teilnahme an der Abnahme bzw. Abnahme der durchgeführten Baumaßnahmen
- Rechnungsprüfung, Bezahlungen der Rechnungen und Rechnungslegung gegenüber den Wohnungseigentümern
- Verwaltung der Unterlagen
- Nachbereitung, ggf. Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen

Pokern um Sondervergütungen für WEG-Sanierung?

In nicht wenigen Verwalterverträgen sind für eine Vielzahl von Einzelleistungen sogenannte Zusatzgebühren oder Sondervergütungen vereinbart, sodass die Frage der Sondervergütung für eine Sanierung schnell im Raum steht.

Verwaltergebühr ausreichend?

„Ohne engagierte und kommunikationsstarke Hausverwaltung sind die meisten Sanierungsmaßnahmen m.E. nur sehr schwer umzusetzen. Wenn eine Hausverwaltung für die Verwaltergebühr nur das Notwendigste tut, können die Miteigentümer nicht motiviert und überzeugt werden."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Die **Höhe der Sondervergütungen** richtet sich bei Sanierungsmaßnahmen oft nach dem Kostenaufwand für die einzelnen Baumaßnahmen, beispielsweise 1–3 % der Brutto-Kosten. Für sonstige Tätigkeiten wie etwa Prozessbegleitung wird ein Stundensatz veranschlagt. Schließlich wird für bestimmte Tätigkeiten auch oft ein Pauschalbetrag angesetzt, etwa 150 Euro pro zusätzlicher Eigentümerversammlung.

Rechtlich gesehen gilt: Solche Sondervergütungen können Verwaltungen nur geltend machen, wenn sie **ausdrücklich mit der WEG vereinbart** sind (z. B. bereits im Verwaltervertrag). Hierfür müssen die zu erbringenden Leistungen nachvollziehbar, kalkulierbar und transparent dargestellt sowie **von den Leistungen ggf. beauftragter Planer abgegrenzt sein**. Die Sondervergütungen müssen der Höhe nach angemessen sein, Stundensätze sich z. B. an der Tätigkeit des Geschäftsführers oder des Sachbearbeiters orientieren, der tatsächlich für die WEG tätig wird. Zudem muss geregelt sein, ob die Vergütungen im Fall einer anstehenden Baumaßnahme automatisch anfallen oder die WEG hierüber noch vor Inangriffnahme der Maßnahme einen Beschluss fassen muss. Auch die Modalitäten der Abrechnung sind festzulegen.

Teilweise wird die Vereinbarung von Sondervergütungen von der Rechtsprechung kritisch gesehen. So hat das Landgericht Dortmund[23] entschieden, dass „die Betreuung von Instandsetzungsmaßnahmen" zu den typischen Aufgaben des WEG-Verwalters gehört, die **durch die allgemeine Grundvergütung abgegolten** werden. Nach dieser Auffassung können Verwalterverträge mit Sondervergütungen für solche Tätigkeiten erfolgreich angefochten werden. Erfolgt eine Anfechtung allerdings nicht und wird der Beschluss zum Verwaltervertrag bestandskräftig, sind die Eigentümer jedenfalls dem Grunde nach an die Sondervergütungspflicht gebunden.

Fehlt es an einer wirksamen Vereinbarung über Sondervergütungen, hat die Verwaltung – auch im Fall von umfangreichen Modernisierungen und energetischen Sanierungen – kein Recht darauf. Wie sehr sie sich dann bei einem WEG-Großprojekt engagieren wird, hängt mit dieser Frage aber auch zusammen. Ihre WEG sollte nicht nur das Verwaltungshonorar (oder sogar nur die Grundvergütung) im Auge behalten, sondern auch die Leistungen und die Qualität der Leistungen berücksichtigen.

WiE rät frei nach Knigge: Sondervergütungen an WEG-Beschluss knüpfen!

Schon in den Verwaltervertrag sollte die WEG eine Regelung aufnehmen, dass der Verwalter Sondervergütungen stets nur auf Basis eines separaten Beschlusses der WEG für bestimmte Maßnahmen erhält, der erst dann das konkrete Honorar und die hierfür zu erbringenden Leistungen festlegt. Weitere Empfehlungen finden Mitglieder von Wohnen im Eigentum e.V. im WiE-Muster-Verwaltervertrag, den sie vor Abschluss eines neuen Verwaltervertrags unbedingt kennen sollten. Übrigens: Möglichkeiten der Nachverhandlung bestehen – das wird oft übersehen – auch bei einer Verlängerung der Verwalterbestellung. In diesem Fall muss die WEG den Verwaltervertrag nicht zwangsläufig in der bisherigen Form verlängern. Sie kann die Wiederwahl davon abhängig machen, dass der Verwalter bestimmte Vertragsänderungen akzeptiert.

23) LG Dortmund, 14.06.2016, Az. 1 S 455/15

Foto: privat

Fördermittel gibt es auch für Verwaltungsleistungen

Im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auch Mehrleistungen der Verwaltung. Sie können gemäß der Liste der förderfähigen Maßnahmen unter „Baunebenkosten“ als Kosten für „Beratung, Planung und Baubegleitung, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen“ abgerechnet werden. Umfang: 1 bis 3 % der förderfähigen Bausumme laut Anlage zu den KfW-Merkblättern „Energieeffizient Sanieren“ Kredit (151, 152) und Investitionszuschuss (430) (Stand: Januar 2017, Download unter kfw.de).

5.4 DIE EXPERTEN ALS UNTERSTÜTZER MIT SACHVERSTAND

Bei größeren und umfangreicheren Modernisierungsvorhaben ist es sinnvoll, Planer und Fachberater hinzuzuziehen. Denken Sie z. B. an eine/n

- **Energieberater/in** für die Ermittlung des energetischen Gebäudezustands, das Entwickeln einer energetischen Gesamtkonzeption, die Berechnung des energetischen Nachweises und die Ermittlung der Fördermöglichkeiten (siehe hierzu auch Kapitel 10 ab Seite 179),
- **Architekt/in oder Bauingenieur/in** für die Planung und Überwachung des gesamten Bauvorhabens (siehe ab Seite 82),
- **Wohnberater/in** für barrierefreie Umbaumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum und/oder in den einzelnen Wohnungen,
- **Rechtsberater/in** (möglichst Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht) für komplizierte Beschlussformulierungen und als Berater zu rechtlichen Fragen (WiE-Leistungen siehe Kapitel 12 ab Seite 216).

Sind nur wenige Maßnahmen geplant, reicht es in kleinen Wohnanlagen sicherlich aus, einen Architekten oder Bauingenieur zu beauftragen, der auch Energieberater ist und das energetische Modernisierungskonzept ebenfalls erarbeitet. Bei großen Wohnungsanlagen und umfangreichen Baumaßnahmen ist es ratsam, mehrere Experten hinzuzuziehen, die eng miteinander kooperieren. Häufig wird erst ein Energieberater beauftragt, ein energetisches Gutachten mit verschiedenen Sanierungsvarianten zu erstellen. Entscheidet sich die WEG dann für Maßnahmen, wird ein Architekt oder Bauingenieur mit der Planung, Organisation und Überwachung der Sanierung beauftragt. Manche größere WEG-Verwaltungen oder Wohnungsgesellschaften haben Architekten angestellt oder eigene Bauabteilungen. Diese werden dann die Sanierungsplanung übernehmen.

Der Einsatz externer Fachberater ist mit Kosten verbunden. Der Vergabe von Gutachten oder Planungsaufträgen müssen daher sogenannte Vorbereitungsbeschlüsse vorausgehen (mehr dazu im Kapitel 6.2 ab Seite 98).

Fachleute zwischenschalten

„Dem Verwalter fehlen die Kenntnisse im Baubereich; verlässt sich zu sehr auf die Äußerungen der Firmen.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Mitspieler auf Zeit: Leistungen von Architekten und Bauingenieuren

Mit Planungs- und Überwachungsleistungen kann die WEG einen **Architekten oder Bauingenieur beauftragen**. Der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Der Architekt schuldet den Erfolg seiner Leistung, somit ein mangelfreies Werk. Neben den Bauunternehmen haftet er gesamtschuldnerisch für seine Überwachungstätigkeit. In der Regel haftet der Architekt für Planungs- und Bauüberwachungsfehler fünf Jahre, beginnend ab Abnahme der Bauleistung – in Ausnahmefällen (arglistige Täuschung) sogar 30 Jahre lang.

Die einzelnen Tätigkeitsphasen sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) enthalten, die in § 3 sowie in der Anlage 10 zu den §§ 34 HOAI 2013 die sogenannten Leistungsphasen für die Planung, bauliche Ausführung und Überwachung erläutert und festlegt. Je nach Wunsch der WEG wird der Experte die Ideen der WEG konkretisieren und in eine ausführbare Planung umsetzen. Dann kann er/sie die Kosten ermitteln, Ausschreibungen der Gewerke vornehmen und das Bauvorhaben bis zur Fertigstellung überwachen. Er/sie kann auch für die Prüfung der Abrechnungen zuständig sein und sollte – soweit damit beauftragt – auch die Beseitigung von Mängeln betreuen, die bis zum Ende der Gewährleistungsfrist eventuell auftreten.

Bedarfsanalysen sind hilfreich

„Vor umfangreichen WEG-Sanierungen unbedingt eine Gebäudestrukturanalyse durch einen Architekten erstellen lassen. Neben einer ausführlichen Gebäudebeschreibung werden hier z. B. hilfreiche Hinweise und Empfehlungen zum baulichen Brandschutz, zum Mindestwärmeschutz, zur Bausubstanz und dem erforderlichen Investitionsbedarf gegeben."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Übersicht: Leistungskatalog – Was Architekten oder Bauingenieure für die WEG tun können

Gewünschtes vertraglich festlegen!

1. **Grundlagenermittlung**
   Bestand aufnehmen, Leistungsbedarfs ermitteln, ggf. Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer Fachberater geben
2. **Vorplanung**
   Zielvorstellungen abstimmen; Zielkatalog zusammenstellen; erstes Planungskonzept mit alternativen Lösungen erarbeiten; erste Kostenschätzung nach DIN 276
3. **Entwurfsplanung**
   Planungskonzept inklusive der Leistungen anderer fachlich Beteiligter ausarbeiten; Kosten nach DIN 276 berechnen
4. **Genehmigungsplanung**
   Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen erarbeiten
5. **Ausführungsplanung/Vorbereitung der Vergabe**
   Pläne und Berechnungen konkretisieren, Materialien und Qualitäten festlegen, Detailfragen klären, Leistungsverzeichnisse für die Ausschreibung erstellen und Angebote einholen
6. **Mitwirken bei der Vergabe**
   Angebote auf der Grundlage der Leistungsverzeichnisse einholen, prüfen und werten; Preisspiegel nach Teilleistungen aufstellen; Kostenvoranschlag nach DIN 276 aufstellen und Kosten durch Vergleich des Voranschlags mit der Kostenberechnung kontrollieren
7. **Bauüberwachung**
   Ausführung der Bauleistungen überwachen; behördliche Abnahme und Teilnahme daran beantragen; Baumaßnahmen übergeben mit den erforderlichen Unterlagen, z. B. Bedienungsanleitungen, Prüfprotokollen; Gewährleistungsfristen auflisten; Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel überwachen; Kosten durch Überprüfen der Rechnungen der bauausführenden Unternehmen kontrollieren
8. **Objektbetreuung und Dokumentation**
   Objekt begehen und Mängel vor Ablauf der Verjährung der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen feststellen; Beseitigung von Mängeln überwachen; Bauakte zusammenstellen (mit Zeichnungen, Plänen, Baubeschreibungen, Berechnungen etc.)

Das **Honorar des Architekten/Ingenieurs** wird nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) berechnet. Es ist anzuraten, dass der Architekt/Ingenieur als Vorbereitung für die Beschlussfassung über seine Beauftragung eine Kalkulation seines Honorars vorlegt, sodass die Eigentümer auch diese Kostenposition bei der Beschlussfassung kennen. Werden nur Teilleistungen in Anspruch genommen, wird in der Praxis auch ein gewisser Prozentsatz der Baukosten als Honorar vereinbart, ein Festpreis oder ein Stundensatz.

Gut informiert – Berechnung des Planerhonorars
Weitere Informationen inklusive eines Online-HOAI-Rechners zur Berechnung des Planerhonorars siehe hoai.de

5.5 DIE MIETER MIT IHREN RECHTEN UND PFLICHTEN

Oft werden Eigentumswohnungen nicht selbst genutzt, sondern vermietet. Somit haben auch die Mieter mit Baumaßnahmen zu tun – wenngleich nicht als aktive (Mit-)Entscheider, sondern als Betroffene und ggf. Unterstützer.

Das Verhältnis Wohnungseigentümer – Mieter ist ein kompliziertes. Einerseits muss beachtet werden, dass es zwischen der WEG (als Verband) und den Mietern keinen Vertrag, also kein unmittelbares Rechtsverhältnis gibt. Deshalb muss grundsätzlich zwischen dem Vertrag der einzelnen Wohnungseigentümer mit ihren Mietern (Mietvertrag) und der „Mitgliedschaft" der Eigentümer in der WEG (Verbandszugehörigkeit) unterschieden werden. Andererseits greifen aber viele Entscheidungen der WEG faktisch in die mietvertraglichen Beziehungen der Eigentümer zu ihren Mietern ein. Und umgekehrt nehmen Mieter durch die (Mit-)Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und ihr Verhalten in der Hausgemeinschaft Einfluss auf gemeinschaftliche Belange. Für solche Situationen gibt es einige rechtliche Vorgaben.

Mieterrecht auf Information über Modernisierungen

Alle Modernisierungsmaßnahmen, welche die WEG durchführen will, müssen Sie als Vermieter/in mindestens drei Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten Ihren Mietern schriftlich ankündigen. Das gilt auch für Modernisierungen im Sondereigentum. Mitteilen müssen Sie Ihren Mietern,

- welche Arbeiten im Einzelnen geplant sind,
- welchen voraussichtlichen Umfang sie haben,
- wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen,
- wie lange sie dauern werden und
- welche voraussichtliche Mieterhöhung daraus folgen wird (gemäß §§ 559 ff. BGB).

Nach Abschluss von Modernisierungsarbeiten dürfen Sie als Vermieter/in die Miete in genau bestimmtem Umfang erhöhen. Die Einzelheiten ergeben sich aus §§ 559 ff. BGB, siehe Kapitel 8.2 ab Seite 147.

Mieterhöhung verpatzt

„Wir brauchen mehr Informationen zur Planung von Sanierungsmaßnahmen durch den Verwalter bspw. in Hinblick auf mögliche Modernisierungsmieterhöhungen. Diese ließen sich in unserem Objekt nicht realisieren, weil die Hausverwaltung Zeitdruck gemacht hat und viele Wohnungseigentümer schlecht informiert, nicht betroffen oder desinteressiert waren."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Wenn Mieter nicht mitspielen wollen: Ablehnungsrecht?

Mieter können die Maßnahmen grundsätzlich nur dann **ablehnen**, wenn daraus eine nicht zu rechtfertigende Härte für sie folgt. Beurteilt wird so etwas von den Gerichten anhand der Bauarbeiten selbst, der baulichen Folgen der Modernisierung oder auch der Frage, ob die zu erwartende Mieterhöhung für den Mieter praktisch nicht bezahlbar ist. Haben Sie als Vermieter/in in Ihrer schriftlichen Modernisierungsankündigung auf die Möglichkeit eines „Härteeinwands" hingewiesen, müssen betroffene Mieter ihre Härtegründe schriftlich mitteilen bis zum Ende des Monats, der auf die Ankündigung folgt.

Kann sich der Mieter auf derartige Härtegründe berufen, hat er ein **Sonderkündigungsrecht** gemäß § 561 BGB. Dieses Sonderkündigungsrecht wird ihm in Großstädten mit angespannten Mietwohnungsmärkten allerdings kaum weiterhelfen. Macht der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht keinen Gebrauch, müssen Sie als vermietende/r Eigentümer/in den Mieter auf Duldung der Modernisierung beim zuständigen Amtsgericht verklagen. Die WEG wird einen bereits gefassten Modernisierungsbeschluss dennoch umsetzen (müssen). WEGesetz und Mietrecht passen hier nicht gut zusammen.

Aufgrund der Mietrechtsvorgaben brauchen Sie die erforderlichen Informationen zu Modernisierungsmaßnahmen also frühzeitig vor Beginn der Arbeiten, um sie nach den mietrechtlichen Vorschriften an Ihre Mieter weitergeben zu können. Aber leider findet sich im **WEGesetz keine entsprechende Regelung**, die Ihre Miteigentümer bzw. die Verwaltung verpflichten würde, darauf hinzuwirken, dass Sie diese Vorgaben erfüllen können. Hieran zeigt sich einmal mehr, dass das WEGesetz und das Mietrecht nicht genügend aufeinander abgestimmt sind – Wohnen im Eigentum e.V. tritt seit langem für entsprechende Reformen ein.

Beschluss über Vermieter-Informationspflicht beantragen!

Setzen Sie die Informationspflicht der Vermieter auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung und beantragen Sie, dazu einen Beschluss zu fassen: Die Verwaltung soll Modernisierungsbeschlüsse erst umsetzen dürfen, wenn

- sie den vermietenden Eigentümern die für die Ankündigung der Maßnahme und für die Umlage der Kosten auf den Mieter notwendigen Informationen überlassen hat und
- die vermietenden Eigentümer die für die Mieterinformation im Mietrecht genannten Fristen einhalten konnten.

Rausgeworfen! Ohne rechtzeitige Information kein Zutritt zur Wohnung

Oft können von der WEG beschlossene Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nur ausgeführt werden, wenn Handwerker im Auftrag der WEG Zutritt zu den einzelnen Wohnungen erhalten. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine neue oder verbesserte Verkabelung für den Fernseh- und Rundfunkempfang oder ein Austausch der Fenster erfolgen soll.

In diesen Fällen müssen Mieter den Zutritt zu ihrer Wohnung dulden, wenn die Maßnahme nach den oben genannten Vorgaben angekündigt wurde – sonst brauchen sie Handwerker nicht in die Wohnung zu lassen. Verweigert ein Mieter den Zutritt unberechtigt, kann dieser nur von seinem Vermieter erzwungen werden. Die WEG hat keinen Anspruch gegen den Mieter.[24]

Vermieter sorgen sich um ihre Rendite

„In der Willensbildung nicht zu unterschätzen sind all die vermieteten Eigentumswohnungen mit ihren meist konservativ eingestellten Vermietern/Eigentümern. Erfahrungsgemäß will diese Eigentümergruppe nur so wenig wie nötig investieren, um ihre Einnahmen nicht zu gefährden ..."

„Mieter wollen Sanierung, aber keine Erhöhung der schon sehr niedrigen Mieten."

Zitate aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

24) BGH-Urteil, 10.7.2015, Az. V ZR 194/14

Auch kein Kuhhandel: Anspruch auf Reparaturen

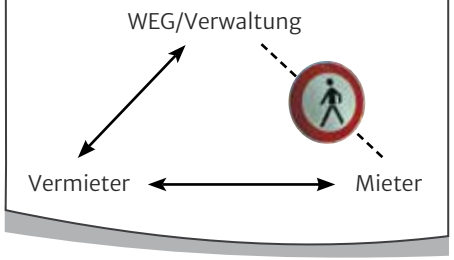
Es gibt Fälle, in denen Mieter die Reparatur oder die Modernisierung von Teilen der Wohnung oder des Hauses verlangen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören. Diese Ansprüche können Mieter nur gegenüber ihren Vermietern geltend machen. Die Vermieter müssen dann die Maßnahme bei der WEG beantragen, also einen Beschluss in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung aufnehmen lassen, nach dem die WEG die Maßnahme durchführt und ggf. bezahlt.

Handelt es sich um eine **Reparatur am Gemeinschaftseigentum**, hat der Mieter in der Regel einen durchsetzbaren Anspruch gegen seinen Vermieter auf Mängelbeseitigung und kann für den Zeitraum des beeinträchtigten Gebrauchs die Miete mindern. Der Vermieter darf die Reparatur am Gemeinschaftseigentum dennoch nicht eigenmächtig durchführen, sondern muss einen Beschluss der Eigentümerversammlung herbeiführen.

- Wird dieser Beschluss vom Verwalter und/oder den Miteigentümern verzögert, kann der betroffene Eigentümer **Schadensersatzansprüche** gegen den oder die Verursacher der Verzögerung geltend machen. Dies gilt z. B. dann, wenn sich der Verwalter pflichtwidrig weigert, eine zeitnahe Eigentümerversammlung einzuberufen und beschlussreif vorzubereiten.
- Lehnt die WEG z. B. einen Antrag auf Reparatur eines undichten Fensters ab (etwa mit der Begründung, dass im Moment nicht genug Geld vorhanden ist), machen sich die **mit Nein oder Enthaltung stimmenden Miteigentümer** gegenüber dem beeinträchtigten Eigentümer ebenfalls schadensersatzpflichtig.[25] Der Schadensersatzanspruch kann auf Erstattung der Mietminderung bis hin zur Erstattung von Mietausfall gehen, wenn der Mieter wegen der trotz Fristsetzung verweigerten Reparatur den Mietvertrag beispielsweise fristlos gemäß § 543 BGB kündigt.
- Werden Verwalter und Miteigentümer hingegen **sofort tätig** (zeitnahe Einberufung, Beschlussfassung und anschließende Reparatur), hat der vermietende Eigentümer keine Schadensersatzansprüche und muss die Mietminderung zwischen Mängelmeldung und Reparatur selbst tragen, da die anderen Eigentümer bzw. der Verwalter ohne Verschulden nicht haften.

Verlangt der Mieter bei einem beschädigten älteren Fenster nicht nur die Reparatur, sondern eine **modernisierende Instandsetzung** in Form eines zeitgemäßen Wärmeschutzfensters, müssen Eigentümer dem nicht nachkommen, da sie gegenüber dem Mieter nur die Mängelbeseitigung schulden. Andererseits können sie jedoch in der Eigentümerversammlung einen Beschluss über modernisierende Instandsetzung gemäß § 22 Abs. 3 WEGesetz beantragen und unter Umständen auch gerichtlich durchsetzen, wenn alle Voraussetzungen dieser Vorschrift erfüllt sind, insbesondere die Amortisation der Mehrkosten (siehe Kapitel 2.4 ab Seite 33).

Wer von wem Reparaturen verlangen kann



Mieter haben auch keinen Anspruch gegen ihre Vermieter auf eine **Modernisierung von Gemeinschaftseigentum**. Sie können also z. B. nicht verlangen, dass ältere – aber noch intakte – Fenster durch zeitgemäße Wärmeschutzfenster ersetzt werden. Ebenso wenig hat ein/e Eigentümer/in gegenüber den Miteigentümern einen Anspruch auf Beschluss einer solchen Modernisierungsmaßnahme.

25) BGH-Grundsatzentscheidung , 17.10.2014, Az. V ZR 9/14

6. Activity, WEG-Edition: Von der Idee zur Umsetzung

Ob die Fassade gedämmt, eine neue Heizung installiert oder das Haus umfassend modernisiert werden soll: Bauliche und haustechnische Maßnahmen durchlaufen von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Realisierung verschiedene Phasen. Bis die entsprechenden Beschlüsse gefasst sind und die ersten Handwerker mit ihrer Arbeit beginnen, vergehen mitunter Monate, manchmal Jahre. Endgültig abgeschlossen ist eine Maßnahme erst mit der Verjährung der Gewährleistungsansprüche.

Mit der Durchführung einzelner Reparaturen, also einzelner Instandsetzungen, hat jede WEG Erfahrung, die Vorgehensweisen und Abläufe sind meist routiniert und eingespielt. Bei Modernisierungen und baulichen Veränderungen ist dies in der Regel nicht der Fall. Weil diese Maßnahmen oft sehr komplex sind, werden an Vorbereitung und Begleitung besonders hohe Anforderungen gestellt.

In der Regel sind zwei bis drei oder mehr Eigentümerversammlungen notwendig, um die Maßnahme auf den Weg zu bringen. Wie WEGs, die Verwaltungsbeiräte und die Verwaltung gut koordiniert vorgehen, zeigt dieses Kapitel.

Erwarten Sie zu Beginn des Sanierungsprojekts von Ihrer Verwaltung, dass sie einen Entwurf für einen **Sanierungsfahrplan** erstellt, der dann in der nächsten Eigentümerversammlung mit allen Eigentümern diskutiert, ggf. geändert und dann verbindlich festgelegt wird. Solch ein Fahrplan ist ein wichtiges Orientierungsinstrument. Je nach der Situation und dem Umfang der Maßnahmen können mehr oder weniger Schritte (und zusätzliche Besprechungen und Eigentümerversammlungen auch während eines Jahres) nötig sein.

Der WEG-Sanierungsfahrplan im Überblick

Ideenphase
- Initiative
- Bestandsaufnahme
- Bedarfsermittlung
- Entwurf Sanierungsfahrplan

Vorbereitungsbeschluss
- „Ja“ zu Sanierungsplanung und Fahrplan
- Wahl Bauausschuss
- Auftrag an Verwaltung, Sanierung anzugehen

Konzeptphase
- Beauftragung Planer/Energieberater
- Energie- und Fachgutachten
- Kosten-Nutzen-Analyse
- Entwurf Sanierungskonzept mit Alternativen + Kostenplanung
- Planungsbeschluss aufsetzen

Planungsbeschluss
- Entscheidung, was konkret geplant werden soll
- Auftrag an Verwaltung oder Planer für Ausführungsplanung

Ausführungsplanung
- Ausführungspläne erstellen
- Angebote einholen/Verträge entwerfen
- Kostenverteilung/Finanzierung planen
- Sanierungsbeschluss aufsetzen

Sanierungsbeschluss
- Entscheidung über Maßnahmen, Kostenverteilung und Finanzierung

Ausführungsphase
- Fördermittel beantragen
- Verträge abschließen
- Infos für Eigentümer/Vermieter
- Bauausführung überwachen
- Abnahme
- Zahlungen/Abrechnung

Abschlussbesprechung + Feier
- Ergebnisbetrachtung
- Dank an Beteiligte

Nachverfolgung
- ggf. Gewährleistung einfordern

Tabelle: Der WEG-Sanierungsfahrplan, Aufgaben der Beteiligten, Teil 1

	Ideenphase Initiative, erste Bestandsaufnahme und -bewertung, Bedarfsermittlung Energieberatung	**Vorbereitungsbeschluss (1. ETV)** „Ja" zur Sanierungsplanung: Entscheidung, was in welchen Schritten mit welchen Fachleuten zu welchen Kosten geplant werden soll	**Konzeptphase** Erstellung von Energie- u.a. Fachgutachten mit Vorschlägen, Entwicklung des Sanierungskonzepts: Nötiges, Sinnvolles, Alternativen	**Planungsbeschluss (2. ETV)** Entscheidung, welches Konzept mit welchen Zielen bis zu welcher Gesamtkostenhöhe und mit welchem Finanzierungskonzept ausgearbeitet werden soll
Eigentümer:	▸ äußern/diskutieren Notwendiges und Wünsche 	▸ diskutieren Zustand und Sanierungsziele ▸ beauftragen Verwaltung, Sanierung nach Fahrplan anzugehen ▸ wählen Bauausschuss ▸ geben Rahmen für die Beauftragung von Fachleuten vor	▸ bilden sich eine Meinung, diskutieren, teilen ihre Wünsche mit	▸ diskutieren Konzepte ▸ wählen mit einfacher Mehrheit gewünschte Alternative aus ▸ beauftragen Verwaltung mit Beantragung von Fördermitteln, Einholung von Finanzierungsangeboten und ggf. Ausführungsplanung ▸ alternativ: geben Rahmen vor für die Beauftragung von Beratern/Planern mit Ausführungsplanung, der Mitwirkung an der Vergabe und ggf. Bauüberwachung
Beirat/Bauausschuss:	▸ stößt Diskussionen an ▸ ermittelt Bedarf (intern) gemeinsam mit Verwaltung	▸ erklärt sich zur Begleitung des Sanierungsprozesses bereit ▸ schlägt vor, wie Mitarbeit zeitlich und inhaltlich aussehen soll, wie Eigentümer informiert und motiviert werden sollen	▸ informiert Eigentümer, nimmt Wünsche auf ▸ berät die Verwaltung ▸ initiiert Gesprächsrunden	▸ informiert über eigene Aktivitäten und Erkenntnisse ▸ stellt noch offene Fragen und Probleme dar ▸ unterstützt mit Empfehlungen für die Entscheidungen
Verwaltung:	▸ nimmt Wünsche entgegen ▸ ermittelt Bedarf (intern) ▸ kontaktiert Fachleute (Energieberater, Bauingenieure/Architekten) ▸ entwirft Sanierungsfahrplan und Vorbereitungsbeschluss	▸ erläutert das Vorhaben und den Sanierungsfahrplan ▸ gibt Auskunft zu Rücklagen und möglichen Finanzierungswegen ▸ sorgt für ordnungsmäßige Beschlussfassung ▸ verfasst das Protokoll und aktualisiert die Beschlusssammlung	▸ recherchiert Fördermittel ▸ beauftragt Experten nach Maßgabe des Vorbereitungsbeschlusses ▸ entwirft Planungsbeschluss auf Basis der Eigentümerwünsche und Gutachten etc.	▸ erläutert Planungsschritte ▸ stellt Konzept für Kostenverteilung und Finanzierung (Eigen- oder Fremdfinanzierung) vor ▸ benennt Förderwege ▸ sorgt für ordnungsmäßige Beschlussfassung ▸ verfasst das Protokoll und aktualisiert die Beschlusssammlung
Berater/ Planer:		▸ nehmen ggf. bereits an der ETV teil ▸ stellen sich vor mit ersten Konzeptideen und Honorarvorstellungen	▸ arbeiten Sanierungsmöglichkeiten und Alternativen aus ▸ erstellen Kosten-Nutzen-Analysen	▸ nehmen ggf. an der ETV teil ▸ erläutern ihre Gutachten etc., stellen die Sanierungsalternativen vor ▸ erklären Kostenschätzungen/-berechnungen

Tabelle: Der WEG-Sanierungsfahrplan, Aufgaben der Beteiligten, Teil 2

	Ausführungsplanung Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplanung (Leistungen, Angebote, Vertragsentwürfe etc.)	**Sanierungsbeschluss (3. ETV)** Entscheidung, welche Maßnahmen wie, durch welche Firma und zu welchen Kosten umgesetzt werden sollen, Kostenverteilung und Finanzierung	**Ausführungsphase** Abschluss der Verträge, Überwachen der Bauausführung, Abnahme, Zahlungen/Abrechnung	**Abschlussbesprechung (4. ETV) und Nachverfolgung** Sanierung abschließen und ggf. Gewährleistung einfordern
Eigentümer:	▸ bilden sich eine Meinung, diskutieren, teilen ihre Wünsche mit ▸ teilen der Verwaltung insbesondere mit, wenn Kosten Probleme bereiten ▸ motivieren andere Miteigentümer, zur entscheidenden Versammlung zu kommen	▸ entscheiden mit der je nach Maßnahme erforderlicher Mehrheit über die Sanierung ▸ entscheiden über die Kostenverteilung und Finanzierung ▸ beauftragen Baufirmen mit der Bauausführung	▸ informieren ggf. ihre Mieter rechtzeitig ▸ zahlen ihren Kostenbeitrag, ▸ nehmen Leistungen ab (vertreten durch Architekten, notfalls Verwaltung), nehmen ggf. an der Abnahme teil	▸ beurteilen erfolgte Maßnahmen und melden noch festgestellte Mängel ▸ äußern Lob und Kritik
Beirat/Bauausschuss:	▸ informiert und aktiviert Eigentümer ▸ trommelt für die Teilnahme an ETV ▸ unterstützt die Verwaltung bei der Auswahl der Bauunternehmen ▸ prüft Ausschreibungen und Angebote, Kosten- und Finanzierungsplanung	▸ informiert über eigene Aktivitäten und Erkenntnisse ▸ unterstützt mit Empfehlungen für die Entscheidungen	▸ beobachtet die Ausführung, moniert ggf. Mängel ▸ nimmt an der Abnahme teil (führt die Abnahme nicht selbst durch!)	▸ organisiert Abschlussfest o.ä.
Verwaltung:	▸ beauftragt je nach Planungsbeschluss Fachleute mit der Ausführungsplanung ▸ führt Ausschreibungen durch, holt Angebote ein ▸ plant Kosten und Finanzierung ▸ verfasst Fördermittel- u.a. Anträge, Vertragsentwürfe ▸ entwirft Sanierungsbeschluss ▸ bereitet das Abstimmungsverfahren vor	▸ erläutert die verschiedenen Beschlussanträge ▸ sorgt für die ordnungsmäßige Beschlussfassung ▸ erstellt das Protokoll und ergänzt die Beschlusssammlung ▸ stellt Infos für Vermieter bereit	▸ beobachtet Ausführung, moniert ggf. Mängel ▸ nimmt an der Abnahme teil bzw. führt sie selbst durch ▸ rechnet mit Baubeteiligten ab ▸ dokumentiert die Maßnahmen	▸ legt Dokumentation und Abrechnung vor ▸ behält Gewährleistungsfristen und -rechte im Auge
Berater/ Planer:	▸ erstellen Ausführungspläne ▸ ermitteln Massen-/Mengenangaben, erstellen Leistungsverzeichnisse für Angebote ▸ werten die Angebote aus und erstellen Preisspiegel zur Kostenkontrolle	▸ nehmen ggf. an ETV teil ▸ erläutern die Ausführungspläne, die Kosten und die anstehenden Bauarbeiten	▸ Bauüberwachung ▸ Abnahme im Auftrag der WEG ▸ Rechnungskontrolle	▸ unterstützen ggf. bei der Feststellung von Mängeln und der Einforderung der Gewährleistung

6.1 IDEENPHASE: INITIATIVE, BESTANDS- UND ERSTE BEDARFSERMITTLUNG

Am Anfang steht meist eine gute Idee oder dringender Handlungsbedarf. Der Anstoß zu einer Modernisierung kann von einzelnen Eigentümern, einer Gruppe von Eigentümern, z. B. dem Verwaltungsbeirat, oder von der Verwaltung kommen.

Ergreifen (einzelne) **Eigentümer oder der Verwaltungsbeirat die Initiative**, sollte die Verwaltung das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung setzen. Weigert sie sich, muss sie den Antrag spätestens dann auf die Tagesordnung setzen, wenn „dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird" (§ 24 Abs. 2 WEGesetz). Das heißt: Schicken Sie der Verwaltung ein Schreiben mit der erforderlichen Anzahl an Unterschriften.

Geht die **Initiative von der Verwaltung** aus, wird diese den entsprechenden Beschlussantrag auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung setzen.

Eigentümer geben Marschrichtung vor

„Wir haben unser Haus in Eigenregie renoviert, da wir nur Pech mit Verwaltern hatten. Grundsätzlich wollen wir keine Sanierung der Außenwände, da wir nicht an den Effekt glauben. Wir haben deshalb das Haus nur streichen lassen. Unser Dach ist isoliert und was immer wir sonst Sinnvolles tun können, wird gemacht."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Bestandsaufnahme und erste Bedarfsermittlung

Zur Vorbereitung konkreter baulicher oder haustechnischer Maßnahmen ist eine Analyse des Ist-Zustands (Bestandsaufnahme), eine Bewertung des Gebäudezustands und eine erste Bedarfsermittlung erforderlich. Zunächst wird der/die Verwalter/in – gemeinsam mit dem Beirat – selbst feststellen, ob und welche Reparaturen nötig sind. Dabei ist gleich mit zu untersuchen, ob es sinnvoll ist, weitere Maßnahmen direkt anzuschließen, wenn ein bestimmtes Bauteil ohnehin „angefasst" oder über die Jahre entstandenes „Flickwerk" beseitigt werden muss.

WiE rät frei nach Knigge: Regelmäßige Hausbegehungen

Hausbegehungen sollten für eine mittel- und langfristige Planung der Instandhaltung und Instandsetzung ohnehin alle sechs Monate gemeinsam von Verwalter/in und Beirat durchgeführt werden. Ihre WEG sollte das bereits im Verwaltervertrag vereinbaren (siehe Verbraucher-orientierter Muster-WEG-Verwaltervertrag von WiE).

Ein guter **Einstieg in einen Sanierungsprozess** ist es, bei der Bestandsaufnahme und ersten Bedarfsermittlung bereits Wünsche und Vorstellungen der Miteigentümer zur Verbesserung der Wohnanlage durch eine **Befragung** zu ermitteln. Eine solche Befragung können Sie als Wohnungseigentümer/in oder Verwaltungsbeirat selbst organisieren. Oder Sie geben diese Idee an Ihre Verwaltung weiter. Möglichst alle Wohnungseigentümer – die interessierten wie die desinteressierten – sind anzusprechen. Die Ergebnisse der Befragung sollten Sie als Eigentümer miteinander diskutieren, z. B. im Rahmen einer außerordentlichen, auch informellen Versammlung, vielleicht sogar bei einem Grillabend? Die Initiatoren können die wichtigsten Vorschläge in einem Gesprächsvermerk festhalten und der Verwaltung übergeben mit der Maßgabe, diese Vorschläge in die erste Bedarfsermittlung einzuarbeiten.

Tipps zur „Befragung" der Bauteile

Im Rahmen einer Begehung sind alle Bauteile, Geschosse, Gemeinschaftsräume, haustechnischen Anlagen und Versorgungsleitungen in Augenschein zu nehmen. Folgende Fragen können helfen, sich ein erstes Bild über den Zustand der Wohnanlage zu machen:

- Sind Abnutzungserscheinungen sichtbar?
- Sind Schadensbilder erkennbar?
- Ist bekannt, wann und wie oft dieses Bauteil in den letzten Jahren repariert wurde?
- Sind Reparaturen noch zweckdienlich? Gibt es noch Ersatzteile?
- Entspricht das Bauteil noch heutigen Standards?
- Entspricht das Bauteil noch heutigen gesetzlichen Anforderungen?
- Gibt es erste Ideen für Verbesserungen (z. B. Maßnahmen zur Anpassung an den derzeitigen Stand der Technik, für bessere Wohnverhältnisse, zur Gebrauchswertverbesserung, zur Einsparung von Wasser oder Energie)?
- Kann es sinnvoll sein, verschiedene Maßnahmen zu kombinieren?

Entwurf eines WEG-Sanierungsfahrplans

Die Erkenntnisse sind von der Verwaltung in einem Bericht zusammenzustellen und um den Entwurf eines Vorbereitungsbeschlusses sowie eines Sanierungsfahrplans zu ergänzen. Bei konkreten Schadensbildern und veralteter Haustechnik sowie älteren Standards sollte die Verwaltung altbauerfahrene Bauingenieure, Architekten, Energieberater, Sachverständige für Bauschäden, Betonsanierungsexperten o.a. kontaktieren, deren Zuarbeit für ein Sanierungskonzept ermitteln und mehrere Angebote nebst Honorarvorstellungen in den oder einen weiteren Beschlussantrag für die WEG aufnehmen.

6.2 VORBEREITUNGSBESCHLUSS (1. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG)

Der Vorbereitungsbeschluss ist der Einstieg in das Sanierungsprojekt. Anhand der Bestandsaufnahme, der ersten Bedarfsermittlung, der Wünsche der Wohnungseigentümer und der Diskussion über den Gebäudezustand wird die Eigentümerversammlung im Rahmen eines **Vorbereitungsbeschlusses mit einfacher Mehrheit** beschließen,

- dass sie bestimmte Maßnahmen einer Sanierung angehen will,
- wie der Sanierungsfahrplan aussehen soll, also in welchen Schritten vorgegangen werden soll,
- welche ersten Arbeitsschritte die Verwaltung im Folgenden durchführen soll,
- ob und welche Fachleute (Energieberater, Architekten) mit welcher Aufgabenstellung und zu welchen vertraglichen Konditionen und Kosten zu beauftragen sind,
- ob es einen Bauausschuss geben und wer darin aktiv werden wird.

„Ja“ zur Sanierung

Es soll über das **Ziel der Sanierung** abgestimmt werden – also über Fragen wie diese: Was soll erreicht, was verbessert werden? Soll das Ziel der Sanierung allein die Beseitigung von Bau- und Abnutzungsschäden sein – verbunden mit neuen Anstrichen? Soll die Heizenergieeinsparung ein wichtiges Ziel sein? Wünscht die WEG barrierefreie Haus-, Wohnungs- und Kellereingänge? Soll der Hauseingangsbereich die „Visitenkarte des Hauses“ werden, also moderner und einladender gestaltet werden? Ist mehr Sicherheit (mit mehr Technik) ein wichtiges Ziel? Soll mehr Platz für Kinderwagen, Fahrräder oder Rollatoren geschaffen werden?

Aufgabe der Verwaltung ist es, Ihnen einen **Sanierungsfahrplan** zu präsentieren und Sie darüber abstimmen zu lassen. An dieser Stelle wird die Verwaltung Sie auch über die Instandhaltungsrücklage Ihrer WEG informieren – und darüber, wie viel Geld aus den Rücklagen zur Investition in eine Sanierung zur Verfügung steht (siehe dazu auch Kapitel 9.1 ab Seite 153). Die WEG sollte die Verwaltung auch direkt zu Beginn die **Fördermöglichkeiten** für das Sanierungsvorhaben prüfen lassen bzw. einen Energieberater damit beauftragen.

Wurden über Jahre keine Instandhaltungsmaßnahmen an bestimmten Bauteilen durchgeführt? Sind größere Abnutzungserscheinungen oder sogar Schadensbilder sichtbar, also Bauschäden vorhanden? Stehen größere Sanierungsmaßnahmen an? Dann ist es im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung geboten, die WEG zu überzeugen, **Fachleute** (Architekten, Bauingenieure, Energieberater, ggf. Sachverständige) mit einer fachgerechten Bestandsaufnahme und Bedarfsermittlung zu beauftragen. Auch hierzu bedarf es eines einfachen Mehrheitsbeschlusses. Im Zweifel ist dieses Verfahren anzuraten, auch wenn der Verwalter eine regelmäßige Objektbegehung und Sichtkontrolle des gemeinschaftlichen Eigentums durchführt.

Kein Beschluss über Beauftragung von Fachleuten ohne Kostenrahmen!

In der Regel wird die Verwaltung im Vorbereitungsbeschluss bereits beauftragt, in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat Fachleute auf Rechnung der WEG hinzuzuziehen. Dann sollten Sie auch festlegen, wie hoch die Kosten für die Beratung maximal sein dürfen. Will die Verwaltung den Kostenrahmen laut Vorbereitungsbeschluss überschreiten, muss die WEG erst erneut darüber entscheiden.

Zudem sollte während dieser Eigentümerversammlung der Beirat seine Mitarbeit am Sanierungsprojekt bestätigen – oder die WEG sollte ein **Bauausschuss** wählen. Die Bauausschuss-Mitglieder sollten eigene Vorstellungen haben, wie sie sich die Begleitung bzw. Zuarbeit zum Sanierungsprojekt, die Unterstützung der Verwaltung, die Arbeitsteilung mit dem Beirat und die Information der Miteigentümer vorstellen und auch ein verbindliches Zeitbudget dafür benennen können.

WiE rät frei nach Knigge:
Machen Sie mit im Bauausschuss!
Sie haben als Ausschuss-Mitglied sicherlich einiges an Arbeit und keine Entscheidungsbefugnis. Im Gegenzug erhalten Sie viele Informationen früher und aus erster Hand, lernen die Wohnanlage bis ins Detail kennen, erweitern Ihr Fachwissen rund um das Wohnungseigentum, verbessern Ihren Kontakt zur Verwaltung und zu Ihren Miteigentümern. Sie werden Multiplikator und vielleicht sogar Meinungsbildner.

Als Miteigentümer beachten Sie bitte bei jeder Diskussion über die Aufgaben und den Arbeitseinsatz von Beirat und Bauausschuss, dass die Verwaltungsbeiräte und Ausschussmitglieder ehrenamtlich tätig, nicht unbedingt erfahrene Fachleute sind und sich engagieren, um Ihrer aller Interessen zu vertreten. Dafür gilt es auch, das Engagement der Beirats- und Ausschussmitglieder zu würdigen, ab und zu ein Dankeswort auszusprechen. Wichtig ist, dass sich eine Eigentümervertretung an der Seite der Verwaltung von Anfang an am Sanierungsprozess beteiligt.

Checkliste:
Inhalte des Vorbereitungsbeschlusses (ggf. mehrere einzelne Beschlüsse)

- Feststellung des Sanierungsbedarfs und erste Bestimmung des Sanierungsgegenstands bzw. Sanierungsumfangs (z. B. Komplettsanierung der Gebäudeaußenhülle oder Einzelmaßnahmen wie Fensteraustausch, Flachdachsanierung)
- grundsätzliche Bereitschaft der WEG, die Sanierung anzugehen
- Festlegung, ob Planer/Berater/Gutachter hinzugezogen werden (Aufgaben, Ziele, Kostenrahmen)
- ggf. Auftrag an die Verwaltung, Fachleute zu beauftragen (nach Vorgaben für Ausschreibung und Auswahlverfahren der Eigentümerversammlung)
- Auftrag an die Verwaltung, Fördermöglichkeiten für das Sanierungsvorhaben zu recherchieren (ggf. durch Beauftragung eines Energieberaters)
- ggf. Beschluss über Sonderhonorar für die Verwaltung
- ggf. Wahl von Eigentümern in einen Bauausschuss und Besprechung der Aufgaben
- Festlegungen zu den weiteren Schritten (Sanierungsfahrplan mit Terminen für weitere Eigentümerversammlungen)

Muster: Vorbereitungsbeschluss (Beispiel, Auszug)

„1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragt den Verwalter, den Sanierungsbedarf für die Fassade der Wohnanlage festzustellen, und zwar unter Hinzuziehung eines/einer Architekten/in. Nach Ausschreibung und Einholung von drei Bewerbungen mit Referenzen erfolgt die Auswahl des Architekten durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat (alternativ: durch die Eigentümerversammlung.)

2. Der/die Architekt/in ... wird für die Wohnungseigentümergemeinschaft tätig. Die Kosten für seine/ihre Bedarfsermittlung dürfen maximal ... Euro betragen.

3. Der/die beauftragte Architekt/in soll den aktuellen Zustand feststellen und den konkreten Sanierungsbedarf ermitteln. Er/sie wird beauftragt, verschiedene Sanierungsmöglichkeiten aufzuzeigen und eine Kalkulation für die voraussichtlich anfallenden Kosten (inkl. Planungs- und Nebenkosten) der in Betracht kommenden Sanierungsmaßnahmen zu erstellen. Die Kosten-Nutzen-Analyse soll unterschiedliche Varianten berücksichtigen.

(wenn gewünscht:)
4. Es soll ein/e Energieberater/in beauftragt werden, einen Energieeinsparbericht zu erstellen mit Ermittlung des Energieeinsparpotenzials der Sanierungsmaßnahmen. Die Investitionskosten sind zu ermitteln und die Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahmen ist zu berechnen. Der hierfür anfallende Kostenrahmen wird mit ... Euro beschlossen. Er/sie soll die Ergebnisse in der nächsten Eigentümerversammlung vorstellen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine öffentliche Förderung der Energieberatung und des Sanierungsvorhabens möglich ist. Sie kann dazu auch die Hilfe des Energieberaters in Anspruch nehmen.“

6.3 KONZEPTPHASE: AM BESTEN MIT FACHLEUTEN PLANEN

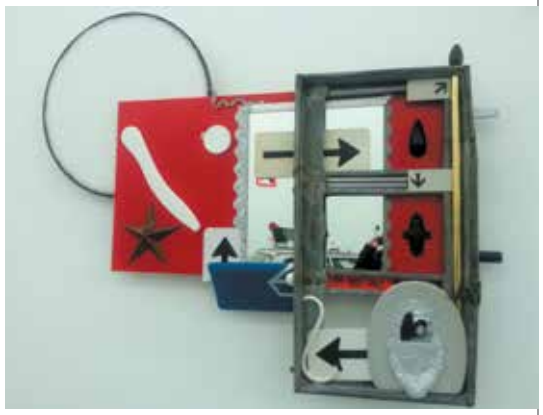
Es soll ein **Architekt oder Bauingenieur** mit der Planung beauftragt werden? Dann kann die Verwaltung unterstützt durch den Beirat oder Bauausschuss das Auswahlverfahren durchführen und einen schriftlichen Architektenvertrag abschließen, wenn der Vorbereitungsbeschluss entsprechend konkret lautete. Ansonsten sollte die Verwaltung drei Bewerber aussuchen, die in einer weiteren Eigentümerversammlung sich und ihr Konzept vorstellen. Die WEG entscheidet dann, an wen der Auftrag vergeben werden soll. Gleiches gilt, wenn Gutachten oder andere Planungsgrundlagen in Auftrag gegeben werden müssen.

Sobald die Planer/Berater ihre Aufträge erhalten haben, können sie bis zur folgenden Eigentümerversammlung auf Basis des Vorbereitungsbeschlusses und der Diskussionsergebnisse der Eigentümerversammlung ein **erstes Sanierungskonzept** erstellen. Das Konzept wird in Zusammenarbeit mit der Verwaltung erarbeitet – immer in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat bzw. Bauausschuss, der für den Informationsfluss in Richtung aller Miteigentümer sorgt und den Meinungsbildungsprozess vorantreibt.

Vorbereitung nicht über's Knie brechen

„Dreh- und Angelpunkt für eine erfolgreiche Sanierung ist eine längere Vorbereitungsphase, in der alle WEG-Mitglieder in ausreichendem Umfang über Notwendigkeit und Details der Sanierungsmaßnahme von der Hausverwaltung unterrichtet werden. Letztere sollte in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat – insbesondere während der Sanierungsarbeiten – eine offene Kommunikations- und Informationspolitik betreiben."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016



Installation von Wim T. Schippers, gezeigt im Rahmen einer Retrospektive beim Bonner Kunstverein vom 2.9.– 13.11.2016. Courtesy der Künstler; Foto: Gabriele Heinrich

Stratego lässt grüßen: Sanierungskonzept mit Alternativen

Das zu erarbeitende Sanierungskonzept baut ggf. auf das Energiegutachten und/oder andere Gutachten und Planungsgrundlagen auf. Es sollte alle gewünschten und notwendigen Maßnahmen sowie die technischen und gestalterischen Auswirkungen zusammenfassen und diese auf Notwendigkeit, Energieeffizienz und Zweckmäßigkeit überprüfen. Zum Konzept gehört neben der **konkreten Bedarfsanalyse** eine **Kosten-Nutzen-Analyse**, die auch die Folgekosten berücksichtigt. In der Planung sind darüber hinaus auch zukunftsorientierte Kriterien zu berücksichtigen wie etwa die Nachhaltigkeit, Wartungsintensität und Folgekosten.

Nutzen prüfen!

„Es werden oft von der Verwaltung und/oder „Perfektionisten" unter den Eigentümern Sanierungsvorschläge gemacht, deren Kosten niemals durch die zu erwartenden Einsparungen hereingewirtschaftet werden können. Das führt zu Streit und zur Verzögerung vernünftiger Maßnahmen. Ich wünsche mir vor jeder Maßnahme eine klare Kosten-Nutzen-Analyse. Diese unterbleibt meistens, weil sich niemand traut, zahlenmäßig einen Mindestnutzen zu garantieren."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Führen mehrere Wege zum Ziel, sollten die **Alternativen** berücksichtigt und den Wohnungseigentümern vorgestellt werden, und zwar wiederum mit einem kalkulierten Kostenrahmen, den technischen und gestalterischen Auswirkungen sowie den Folgewirkungen nebst Folgekosten. Reichen die Mittel der WEG nicht für eine optimale Rundum-Modernisierung, sollten die Planer Konzepte zur Kostenreduzierung entwickeln, kostengünstige Alternativen vorstellen, einen zeitlichen oder gebäudeorientierten Stufenplan entwickeln oder Minimal- und Maximallösungen vorstellen.

Von Level zu Level: Die 5 Stufen der Kostenermittlung

Eine besondere Rolle spielt naturgemäß die Kostenplanung für die anvisierten Maßnahmen. In der DIN 276 sind 5 Stufen festgelegt, wie die Kosten im Laufe des Sanierungsprozesses von einem allgemeinen Kostenrahmen bis zur Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten vom Architekten oder Bauingenieur ermittelt werden müssen. Eine Kostenermittlung nach DIN 276 ist in der Regel auch die Grundlage für die Ermittlung des Architektenhonorars.

Die Bezeichnungen der Kostenermittlungsstufen:

- Kostenrahmen
- Kostenschätzung (überschlägige Ermittlung +/–30 % der später festgestellten Kosten)
- Kostenberechnung (angenäherte Ermittlung) als Grundlage für die Kreditaufnahme (Toleranzrahmen nach Rechtsprechung ca. 20–25%)
- Kostenanschlag (möglichst genaue Ermittlung) als Grundlage für die Auftragsvergabe (Ungenauigkeiten von 10 % sind tolerierbar)
- Kostenfeststellung (tatsächlich entstandene Kosten, Grundlage sind die Schlussrechnungen)

Im Laufe dieses Prozesses (bis nach Abschluss der Sanierung) muss die Kostenermittlung also immer konkreter werden. Abweichungen zwischen Kostenberechnung und Kostenfeststellung dürfte es dann nur noch geben, wenn Änderungen oder Ergänzungen zum Auftrag erfolgen (dann wird Bauen immer teurer!) oder sich die Mengenangaben während der Bauausführung ändern.

Entwurf des Planungsbeschlusses

Während der Konzeptphase arbeitet die Verwaltung den Fachleuten zu, führt Besprechungen mit den Fachleuten und dem Bauausschuss über Detailfragen durch, recherchiert Fördermittel, erstellt ein erstes Finanzierungskonzept sowie den Planungsbeschluss mit weitergehenden Erläuterungen und Unterlagen für die Wohnungseigentümer. Der Beirat prüft die Verträge mit den Fachleuten, der Bauausschuss begleitet die Verwaltung zu vielen Fachgesprächen und informiert die Wohnungseigentümer über Zwischenerkenntnisse.

WiE rät frei nach Knigge: Nicht aneinander vorbeireden!
Wenn Ihnen ein Architekt sein Konzept vorstellt, lassen Sie sich immer genau erklären, welche Kostenermittlungsstufe er Ihnen gerade zeigt und mit welchen Kostensteigerungen und -risiken somit noch zu rechnen ist. Bitte beachten: Ein Finanzierungspuffer muss vorhanden sein oder bleiben, denn bei Altbaumodernisierungen gibt es fast immer besondere Unsicherheiten und Unwägbarkeiten, also Risiken bei der Bauausführung. So können versteckte Bauschäden entdeckt werden, die dann mit beseitigt werden müssen, andere als erwartete Baumaterialien vorgefunden werden, trotz vorgefertigter Bauaufnahmen die Maße nicht stimmen, vorgefertigte Bauteile nicht passen und andere Störungen auftreten.

6.4 PLANUNGSBESCHLUSS (2. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG)

Für die zweite Eigentümerversammlung (manchmal wird das auch schon die dritte oder vierte zum Thema sein) wird die Verwaltung dann einen Planungsbeschluss formulieren: Die Eigentümerversammlung muss – wiederum **mit einfacher Mehrheit** – entscheiden, welche der im vorgelegten Sanierungskonzept enthaltenen Alternativen weiterverfolgt werden sollen. Für diese Lösung wird dann im weiteren Verlauf der konkrete Sanierungsbeschluss ausgearbeitet.

Entscheidung, was konkret geplant werden soll

Der Planungsbeschluss enthält **Grundfestlegungen**

- zu Art und Umfang der gewünschten baulichen und haustechnischen Maßnahmen,
- zur maximalen Höhe der Gesamtkosten,
- zur Wirtschaftlichkeit (Kosten-Nutzen-Verhältnis),
- zur gewünschten Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer (nach § 16 Abs. 2 WEGesetz sind Kosten nach dem Miteigentumsanteil zu verteilen; je nach Maßnahme gibt es allerdings auch andere Verteilungsschlüssel – siehe hierzu Kapitel 8 ab Seite 142) und
- zum gewünschten Finanzierungsweg (Instandhaltungsrücklage, Sonderumlage(n), Kreditaufnahme durch die WEG, Beantragung von Fördermitteln, Mischform – siehe hierzu Kapitel 9 ab Seite 152),
- zur Beauftragung eines Architekten mit der Ausführungsplanung, der Mitwirkung an der Vergabe und der Bauüberwachung (inkl. Vorgaben zu den Kosten und Vertragsinhalten).

Der Entwurf des Planungsbeschlusses mit seinen Alternativen (oder mehrerer alternativer Entwürfe) sollte inklusive aller Unterlagen, um seinen Inhalt zu beurteilen, den Eigentümern schon mit einer frühzeitigen **Einladung zur Eigentümerversammlung** zugehen. Ergeben sich Änderungswünsche, kann der Entwurf des Planungsbeschlusses während der Versammlung umformuliert werden. Fehlen noch Informationen, kann die Entscheidung natürlich auch auf eine folgende Eigentümerversammlung vertragt werden. Werden Sie sich einig, weisen Sie die Verwaltung mit dem Planungsbeschluss an, die Ausführungsplanung zur Ausarbeitung des konkreten Sanierungsbeschlusses beim Architekten in Auftrag zu geben.

Entscheidungsprozess stockt

„Wir haben in unserer WEG aktuell riesige Probleme. Im September ist die Beschlussfassung über eine notwendige Fassadensanierung gescheitert. Die Verwaltung möchte mit bestimmten Partnern eine Sanierungsvariante durchdrücken. Die Kosten drohen aber total aus dem Ruder zu laufen. Viele Eigentümer zweifeln die Wirtschaftlichkeit an und bestehen auf Alternativen und einem geordneten Ausschreibungsverfahren."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Wer erklärt schwer verständliche Angebote?

„Ich sehe in unserer WEG die größten praktischen Probleme bei der technischen Vorbereitung und Begleitung von Maßnahmen. Was geht? Was ist sinnvoll? Was ist notwendig? Was ist zu beachten? Hier liegen uns häufig mehrere schwer verständliche und kaum vergleichbare Angebote vor, die viele Fragen aufwerfen. Derartige Schwierigkeiten treten nicht nur bei großen Maßnahmen auf, sondern auch bei kleineren, z. B. zurzeit bei Erneuerung der Außen-/Grundstücksnummern-Beleuchtung oder der Klingelanlage."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Kommt **kein Planungsbeschluss** zustande, sind die Gründe zu hinterfragen. Ist das Vorhaben unverständlich oder wird sein Nutzen nicht verstanden, sind Informationen nachzuliefern oder Alternativen neu zu recherchieren? Beruht die fehlende Zustimmung auf fehlenden privaten Rücklagen vieler Eigentümer, ist das Finanzierungskonzept dahingehend umzugestalten.

6.5 AUSFÜHRUNGSPLANUNG: LEISTUNGEN, ANGEBOTE, KOSTEN UND FINANZIERUNG

Liegt der Verwaltung der Planungsbeschluss vor, kann der Architekt – in Abstimmung mit der Verwaltung, dem Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss – weiter planen. Er/sie wird nun Ausführungspläne erstellen, die Baustoffe, Materialien und Qualitäten festlegen, Mengen und Massen ermitteln und dann die Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnisse erstellen. Diese sind die Grundlage für die **Angebotseinholung**, die die Verwaltung oder der Architekt übernimmt – in enger Absprache mit dem Beirat/Bauausschuss. Liegen ausreichende Angebote der verschiedenen Gewerke (Handwerks- oder Bauunternehmen) vor, stellt der Planer einen Preisspiegel zusammen – zum Preisvergleich, zur Gesamtkostenermittlung und zur Kostenkontrolle.

Reicht die Instandhaltungsrücklage für die Sanierung nicht aus, muss eine Sonderumlage beschlossen oder ein Verbandskredit aufgenommen werden. Im Vorfeld dieses Beschlusses sollte die Verwaltung mit Hilfe des Beirats oder des Bauausschusses ermitteln, ob alle Wohnungseigentümer die geplante **Kostenverteilung** akzeptieren werden. Dann kann die Verwaltung ein konkretes **Finanzierungskonzept** aufstellen, das möglichst alle Miteigentümer tragen können – ggf. unter Einbeziehung von Krediten und Fördermitteln. Hierüber sind die Eigentümer schon frühzeitig vor der nächsten Versammlung zu informieren, damit sie wissen, was auf sie zukommt und nun selbst planen können, wie sie Sonderumlagen stemmen wollen.

Checkliste: Informationen, die alle Eigentümer im Laufe des Sanierungsprozesses erhalten sollten oder einsehen können

- Bestandsaufnahme (Bauschädenermittlungen, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsbedarf)
- Energieeinsparbericht oder andere Gutachten zur Bedarfsermittlung, Energieausweis
- verschiedene Sanierungskonzepte, unterschiedlich detailliert
- Kosten-Nutzen-Analysen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- ggf. Leistungsverzeichnisse, Vorschläge für Auftragsvergabe(n) inkl. Vertragsentwürfe
- Kosten und ihre Verteilung
- Übersicht über Fördermöglichkeiten
- Finanzierungskonzept
- Information zu erforderlichen Beschlussmehrheiten
- Beschlussanträge
- wesentlichen Einzelheiten der geplanten Umsetzung
- Informationen über Beeinträchtigungen während der Bauzeit
- Informationen zur Weitergabe an Mieter

Verwalter-Scrabble: Sanierungsbeschluss formulieren

Wichtigste Verwaltungsaufgabe in dieser Phase: Sie muss den konkreten Sanierungsbeschluss formulieren (das können auch mehrere einzelne Beschlüsse sein, z. B. zu den Maßnahmen selbst, zur Kostenverteilung unter den Eigentümern und zur Finanzierung.

Zusammen mit dem Planer und dem Beirat/Bauausschuss werden nach Vorlage der Angebote **Baufirmen** ausgewählt und Vertragsentwürfe für die Aufträge erstellt. Zusammen mit der Begründung für die Auswahl werden die Angebote den Eigentümern mit der Einladung zugesandt. Sind diese zu umfangreich, erhalten die Wohnungseigentümer eine zusammenfassende Übersicht mit allen wichtigen Daten und können die ausführlichen Unterlagen online z. B. in einem geschützten Bereich ihrer Website oder auf der Verwaltungswebsite einsehen.

Separat zum Beschluss über die durchzuführenden Maßnahmen ist ein Entwurf für einen **Kostenverteilungsbeschluss** zu erstellen. Eine vom WEGesetz abweichende Kostenverteilung (dort ist die Verteilung nach Miteigentumsanteilen festgelegt) sollte sich am Nutzen und Gebrauch der erneuerten Bauteile durch die Wohnungseigentümer orientieren.

Der Entwurf für den **Finanzierungsbeschluss** muss nun eindeutige Festlegungen zur geplanten Finanzierung enthalten: ob und wie viele Eigenmittel aus der Instandhaltungsrücklage aufgebracht werden können, ob eine Sonderumlage erforderlich wird und Fremdmittel (Fördermittel, WEG-Verbandskredit) aufgenommen werden sollen. Wollen Eigentümer die Sonderumlage über ein eigenes Modernisierungsdarlehen finanzieren, dann muss die Verwaltung ihnen die dafür erforderlichen Daten und Unterlagen zur Verfügung stellen. Soll eine Förderantrag und/oder ein Verbandskredit beantragt werden, sind die Antragsunterlagen und weitere Informationen dem Beschlussantrag beizufügen.

Der Termin für die folgende, wichtige Eigentümerversammlung ist gut zu wählen. Verwaltung, Beirat und Bauausschuss sollten bei den Miteigentümern, insbesondere bei den eher zurückhaltenden oder den externen Vermietern, werben und „trommeln“, damit sie an der Versammlung teilnehmen und die erforderlichen Mehrheiten zustande kommen.

6.6 SANIERUNGSBESCHLUSS (3. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG)

Rechtliche Ausgestaltung – das Trivial Pursuit mit der Verwaltung

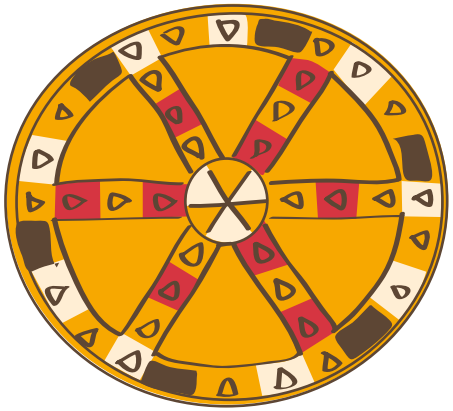
Über den endgültigen Sanierungsbeschluss muss nun die nächste Eigentümerversammlung entscheiden. Spätestens jetzt muss klar sein, wie viele Eigentümer der Sanierung zustimmen müssen, also ob eine **einfache Mehrheit, eine doppelt qualifizierte Mehrheit oder gar die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer** nötig ist. Dies hängt davon ab, ob die Sanierungsmaßnahmen als Instandsetzung, als modernisierende Instandsetzung, als Modernisierung oder als bauliche Veränderung gelten (siehe Kapitel 2 ab Seite 29). Auch einer eventuell vom Gesetz abweichenden Kostenverteilung muss die korrekte Mehrheit zustimmen (siehe Kapitel 8 ab Seite 142).

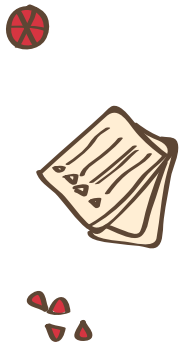
Werden hierbei Fehler gemacht, kann die Entscheidung Ihrer Eigentümerversammlung nichtig sein oder angefochten und gerichtlich aufgehoben werden. Gleiches gilt, wenn bestimmte Entscheidungsgrundlagen – z. B. der Beschlussantrag oder die Kostenkalkulationen – unzureichend sind oder rechtliche Rahmenvorgaben – beispielsweise zur Durchführung der Eigentümerversammlung und der Abstimmung – nicht eingehalten werden. Auf diese Dinge geht Kapitel 7 ab Seite 121 ausführlich ein.

Gutes Zusammenspiel

„Kompetente Verwalter und sanierungswillige Eigentümer und Kapitalanleger sind das A und O für erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen!“

Zitate aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016





Ärger mit einem rechtlich „unsauberen“ Sanierungsbeschluss gilt es zu vermeiden. Geplante Baumaßnahmen werden dadurch möglicherweise verzögert oder unterbleiben ganz, werden teurer oder müssen sogar rückgängig gemacht werden. Daher ist es wichtig, dass sich die Verwaltung sehr gut mit dem WEGesetz und der Rechtsprechung hierzu auskennt – und der Verwaltungsbeirat bzw. Bauausschuss gut genug Bescheid weiß, um das grundsätzlich zu beurteilen.

Wie Auftragnehmer finden?

„Tipps für Auswahl/Auffinden von Fachfirmen (anstehende Dachsanierung/Wartung und Betreuung der neu installierten Heizungsanlage) wären hilfreich!“

„Sachverstand ist das Wichtigste für mich, damit mit Ausschreibung und mehreren Angeboten die Eigentümer informiert und überzeugt werden können.“

Zitate aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

WiE rät frei nach Knigge: Fragen zum Beschluss? Rechtsrat einholen!

Warten Sie nicht bis zur Versammlung. Löchern Sie Ihren Bauausschuss vorher oder wenden Sie sich mit Fragen direkt an die Verwaltung oder die Planer.
Sind Sie Mitglied bei WiE, bekommen Sie jederzeit kostenfreien telefonischen Rechts- oder Baurat sowie weitere Beratungsleistungen rund ums Bauen und Sanieren durch unsere Experten. Ist Ihre WEG bei uns Mitglied, können sich die Kontaktpersonen beraten lassen. Mehr dazu unter wohnen-im-eigentum.de

Alle Puzzle-Teile beisammen? Inhaltliche Ausgestaltung

Im Sanierungsbeschluss werden die auszuführenden Maßnahmen beschlossen. Die Eigentümerversammlung wählt zudem den oder die zu beauftragenden Unternehmer aus. Damit der Vertragsabschluss durch den Verwalter im Namen der WEG erfolgen kann, sollten die wesentlichen Eckdaten der Verträge ebenfalls beschlossen werden, also insbesondere Beschreibung der Maßnahme, Kosten, Haftung, Gewährleistungsfrist, Sicherheitsleistungen und Zahlungsmodalitäten. Hierfür ist es sinnvoll, dass die Vertragsentwürfe dem Beschlussantrag als Anlage beiliegen. Je mehr von diesen Eckdaten dem Verwalter zur Entscheidung überlassen werden, desto anfechtbarer wird der Beschluss.

Muster: Sanierungsbeschlussantrag (Beispiel, Auszug)

„1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt die Sanierung der Fassade der Häuser 3, 4 und 5 auf der Grundlage des Angebots Nr. xx vom 28.10.20xx der Firma xxx mit einem Kostenvolumen von bis zu 160.000,00 € inkl. MwSt.

2. Die Maßnahme umfasst die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit einer ... cm dicken Wärmedämmung aus ... (z. B. Kork, expandiertem Polystyrol, künstlichen Mineralfasern) der Wärmeleitgruppe ... (z. B. 035, 040). Der Kalkputz wird in ... (Farbe) gehalten. Ziel ist es, dass die Außenwand den aktuell gesetzlich vorgeschriebenen Wärmedurchgangskoeffizienten einhält.

3. Mit der Durchführung der Maßnahme wird die Firma xxx beauftragt. Der Verwalter wird ermächtigt, mit Zustimmung des Verwaltungsbeirats und in Abstimmung mit dem Architekten den Vertrag mit der Firma xxx abzuschließen, und zwar mit den aus dem Angebot ersichtlichen Konditionen (Kosten, Gewährleistung nach BGB, Abschlagszahlungen nur in geleistetem Umfang und nach Freigabe durch den Architekten, förmliche Abnahme).

4. Die Durchführung der Maßnahme wird begleitet und überwacht vom Architekturbüro ... auf der Grundlage des Angebots vom 16.9.20xx (Leistungsphasen 5 bis 9 gemäß § 3 HOAI). Das Honorar beträgt voraussichtlich bis zu 12.000 € inkl. MwSt. Der Verwalter schließt mit dem Architekturbüro den Vertrag im Namen der WEG ab.

5. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt zu 50 % aus der Rücklage und zu 50 % durch Sonderumlagen, verteilt nach Miteigentumsanteilen.

6. Die Sonderumlage wird fällig gestellt zum 30.2.20xx. Die Verwaltung wird ermächtigt, nicht gezahlte Sonderumlagen-Anteile gegenüber säumigen Miteigentümern namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft geltend zu machen und – falls erforderlich – gerichtlich durchzusetzen.“

Verträge gut verhandeln

Mängel am (Um-)Bau und die Insolvenz von Bauunternehmen sind keine Seltenheit – und verursachen bei den Auftraggebern hohe Schäden. Hinterlässt ein insolventes Unternehmen ein unfertiges Werk, wird die Fertigstellung durch andere Handwerker oder Bauunternehmen meist teurer als geplant. Deshalb sind Eigentümergemeinschaften vor allem bei aufwendigen Baumaßnahmen gut beraten, wenn mit den Unternehmen bei Vertragsabschluss **Fertigstellungs- und Gewährleistungssicherheiten** vereinbart werden, soweit diese nicht ohnehin schon gesetzlich vorgeschrieben sind.

Meinung: Verwaltung sollte technisch ausgebildet sein

„Nach meiner Erfahrung fehlt den Hausverwaltungen TECHNISCH gut ausgebildetes Personal, damit a) ein Leistungskatalog (was konkret technisch zu machen ist) für geplante Sanierungen erstellt werden kann, b) geeignete Firmen ausgewählt werden können, die das technische Know-how besitzen, um die Sanierungsmaßnahmen ordnungsgemäß auszuführen, und c) die eingereichten Angebote auf technische Stichhaltigkeit geprüft werden können. Unsere kleine WEG kann sich finanziell kein Ingenieurbüro leisten.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

6.7 AUSFÜHRUNGSPHASE: DIE UMSETZUNG DES SANIERUNGSBESCHLUSSES

Sind die bisherigen Etappen gut gelaufen, steht einer soliden Bauausführung der Sanierung nun nichts mehr entgegen. Die Verwaltung wird nun **die nötigen Aufträge an die ausgewählten Baufirmen vergeben**. Der Architekt überwacht die Bauausführung und – sofern von der WEG im Sanierungsbeschluss oder durch einen weiteren Beschluss dazu ermächtigt – wird die Arbeiten abnehmen (dazu siehe Seite 115). Die Rechnungsprüfung erfolgt durch den Architekten und die Verwaltung, kontrolliert vom Beirat.

Die Bezahlung der Rechnungen gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung. Auch sind ggf. beschlossene WEG-Kreditverträge abzuschließen bzw. Sonderumlagen von den Eigentümern einzuholen.

Eigentümer informieren

Während der gesamten Baumaßnahme muss die Verwaltung die Wohnungseigentümer über den **Fortgang der Maßnahme(n)** unterrichten. Insbesondere wenn gemeinschaftliche Einrichtungen nicht wie gewohnt oder nur eingeschränkt genutzt werden können, sind alle Eigentümer rechtzeitig vor Beginn der entsprechenden Maßnahme – beispielsweise durch Aushänge oder Rundbriefe – zu informieren.

Die Information hat jeweils zeitnah zu erfolgen, damit etwa vermietende Eigentümer auch ihre Mieter unterrichten können. Der Verwalter sollte die Information im Haus, ggf. an mehreren Stellen, aushängen und gleichzeitig einen Rundbrief versenden, damit auch die nicht im Hause wohnenden Eigentümer informiert sind.

Pfuschen gilt nicht: Bauüberwachung zahlt sich aus

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist gerade in der Bauphase besser. Bei größeren Maßnahmen zahlt es sich aus, auch während des Bauens Architekten oder Bauingenieure zu Rate zu ziehen. Sie unterstützen Eigentümer und Verwalter bei allen anstehenden Aufgaben wie

- Bauüberwachung, Freigabe von Geldern,
- Einbehalt von Sicherheitsleistungen für die Mängelbeseitigung, Mängelrügen,
- Kontrolle der Mängelbeseitigung,
- Bauabnahme,
- Dokumentation der Durchführung,
- Ausübung der Gewährleistungsrechte.

Wenn kein schon mit der Planung beauftragter Architekt/Ingenieur diese Aufgaben wahrnimmt, sollte Ihre WEG die Bauüberwachung separat beschließen – oder das noch durch einen weiteren Beschluss nachholen. Bei einem **qualifizierten Architekten oder Bauingenieur** ist das Projekt nicht nur fachlich in guten Händen. Macht der Auftragnehmer gravierende Fehler, muss er für die Folgen haften. Bemerkt der zuständige Architekt beispielsweise nicht, dass die Handwerker falsches Material verwenden oder es falsch verarbeiten, kann er neben dem ausführenden Unternehmen haftbar gemacht werden. Die Doppelhaftung erweist sich in der Praxis als effizient, weil insbesondere bei großen Maßnahmen die Gefahr besteht, dass der beauftragte Unternehmer insolvent wird. Dann tritt gegebenenfalls eine ergänzende Haftung des Planers ein, der als Architekt oder Ingenieur haftpflichtversichert sein muss. Will Ihre WEG auf Nummer sicher gehen, dann lassen Sie sich im Rahmen der Beschlussfassung über die Einschaltung des Architekten dessen Haftpflichtversicherung und deren Höhe zeigen bzw. nachweisen. Fragen Sie auch an, wie hoch die Höchsthaftungssumme der Versicherung pro Jahr ist. Unter Umständen ist eine Erhöhung der Deckungssumme sinnvoll.

WiE rät frei nach Knigge: Vor-Ort-Bauberatung als Vier-Augen-Prinzip nutzen!
Ihre WEG braucht kurzfristig einen weiteren Architekten? Seinen Mitgliedern vermittelt Wohnen im Eigentum e.V. erfahrende Vor-Ort-Bauberater zu guten Konditionen. Diese können auch nur in einem Zweifelsfall und kurzfristig für Begehungen und Beratungen engagiert werden.

Am Ziel des Spiels: Abnahme

Haben die Handwerker ihre Arbeit beendet, muss die WEG die Leistung „abnehmen“, das heißt, sie prüft die Bauleistung und stellt fest, ob die im Vertrag festgeschriebene Leistung „im Wesentlichen“ mängelfrei erbracht wurde. Die Abnahme sollte stets förmlich, das heißt gemeinsam mit dem Bauunternehmer und schriftlich, durchgeführt werden. Es ist zu empfehlen, dies bereits im Bauvertrag festzuschreiben.

Abnahmeprotokoll und Abnahmeerklärung sind zu den Verwaltungsakten zu nehmen. Wichtig ist, dass sich aus den Abnahmeunterlagen der Abnahmezeitpunkt ergibt, da er für den Beginn der Gewährleistungsfrist maßgeblich ist. Eine Vorbegehung, in der ein bestimmter Abarbeitungsstand festgestellt wird, ist in der Regel noch nicht die rechtlich maßgebliche Abnahme. Deshalb sollte ein Satz wie „Die Maßnahme wurde am ... abgenommen“ unmissverständlich in den Abnahmeunterlagen stehen.

Die Abnahme wird häufig unterschätzt, obwohl sie ein wichtiger Rechtsakt mit folgenden gravierenden Auswirkungen ist:

- Der Unternehmer hat danach Anspruch auf die **Schlusszahlung**.
- Die **Gefahr für Schäden** an den Bauleistungen geht auf den Auftraggeber über, also auf die WEG. Das bedeutet: Kommt es vor der Abnahme zu einem Bauschaden, beispielsweise in Folge eines Unwetters, muss der Unternehmer die beschädigten Bauteile auf eigene Kosten wiederherstellen. Nach der Abnahme liegt dieses Risiko beim Auftraggeber.
- Ohne Vorbehalt (siehe unten) verliert der Auftraggeber den **Anspruch auf Beseitigung der bekannten Mängel**.
- Die **Gewährleistungsfrist** beginnt.
- Die **Beweislast** geht auf den Auftraggeber über (sogenannte Beweislastumkehr), das heißt, nach der Abnahme muss der Auftraggeber die von ihm gerügten Mängel nachweisen.

Im Prinzip sind alle Wohnungseigentümer bzw. die WEG insgesamt zur Bauabnahme berechtigt bzw. verpflichtet. In der Regel führen die Eigentümer die Abnahme jedoch nicht persönlich durch. Es gibt **verschiedene sinnvolle und angemessene Abnahmeverfahren**. In jedem Fall sollte Ihre WEG das Verfahren regeln und eindeutig festlegen, wer die Abnahme durchführt, wer teilnimmt, auf welche Weise sie erfolgen soll und wie sie dokumentiert wird. Sie können damit die Verwaltung oder einen Experten, z. B. den Architekten, beauftragen – am besten schon im Sanierungsbeschluss über die geplante Baumaßnahme. Ist ein Architekt mit der Bauüberwachung beauftragt, übernimmt er auch die Abnahme. Denn der Architekt haftet in diesem Fall auch für „übersehene“ Mängel, wenn sie bei gründlicher Abnahme erkennbar waren. Der Verwalter sollte nur bei einfachen Maßnahmen mit der Abnahme beauftragt werden, da zweifelhaft ist, ob seine Haftpflichtversicherung für Fehler bei der Abnahme aufkommen würde.

Auch Mitglieder des **Verwaltungsbeirats** oder des für die Maßnahme eingesetzten Bauausschusses sollten an der Abnahme teilnehmen. Sie sollten sich jedoch nicht überreden lassen, die Abnahme selbst durchzuführen. Es ist auch sinnvoll, wenn die Verwaltung alle **Eigentümer** über den bevorstehenden Abnahmetermin informiert. So können die Miteigentümer den Verantwortlichen oder Teilnehmern etwaige Mängel nennen, die sie bemerkt haben und die bei der Abnahme angemahnt werden sollen.

WiE-Muster-Abnahmeprotokoll verwenden!

Mitglieder von Wohnen im Eigentum e.V. finden auf der Website des Verbraucherschutzvereins unter wohnen-im-eigentum.de ein ausführliches Muster-Abnahmeprotokoll, das sie kostenlos herunterladen können.

Bei der Abnahme begehen und besichtigen die Vertreter der Wohnungseigentümer und des ausführenden Unternehmens gemeinsam die „Baustelle“ und überprüfen die umgebauten oder modernisierten Gebäudeteile. Dann muss ein **schriftliches Abnahmeprotokoll** angefertigt werden. Das Protokoll muss folgende Angaben enthalten:

- Datum und Uhrzeit des Abnahmetermins,
- Namen der Teilnehmer unter Angabe ihrer Funktion,
- genaue Auflistung und Bezeichnung der Mängel (z. B. Angabe von Geschoss, Wohnung, Zimmer, Wand),
- Frist, bis wann die Mängel zu beseitigen sind,
- Abnahmeerklärung unter Vorbehalt der Mängel und Abnahmezeitpunkt,
- Unterschrift der Beteiligten.

Die eigentliche Abnahme erfolgt durch die entsprechende Erklärung gegenüber dem Unternehmer/Handwerker, und sie sollte „unter dem Vorbehalt der Beseitigung der im Protokoll festgehaltenen Mängel“ erfolgen. Bekannte Mängel müssen in dem Protokoll ausdrücklich benannt sein, ihre Beseitigung ausdrücklich gefordert werden, sonst gelten sie als abgenommen und eine kostenlose Mängelbeseitigung kann danach nicht mehr gefordert werden.

Muster:
Abnahmeerklärung (Beispiel)

„Die Sanierungsarbeiten der Firma … auf der Grundlage des Auftrages vom … werden am heutigen Tag, namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft abgenommen, und zwar unter Vorbehalt folgender Mängel:

- fehlende Anschlüsse an den Treppenstufen (Haus 1 1. OG zweite und dritte Stufe) versiegeln,
- Sockelbereich Haus 1 Ostseite nachstreichen,
- Treppengeländer Haus 2 2. OG befestigen,
- Haustürschließung Haus 1 überprüfen.

Datum, Unterschrift(en)“

Bei Abnahme Mängel dokumentieren!

Zu empfehlen ist bei größeren Maßnahmen, die Mängel zu fotografieren und eine Fotodokumentation der Auflistung beizufügen. Hierbei ist wiederum sicherzustellen, dass die Zuordnung zwischen Lichtbild und Mängelbeschreibung eindeutig erfolgt.

Achtung: Weicht die Leistung in wesentlichen Teilen vom Auftrag ab oder wurde die vereinbarte Leistung nicht vollständig erbracht, kann die **Abnahme verweigert** werden. Die Eigentümer können auch bestimmen, dass die Abnahme erst erteilt werden darf, wenn sie dies auf der Grundlage des abschließenden Berichts des betreuenden Bauingenieurs oder Architekten in der Eigentümerversammlung erörtert und beschlossen haben.

6.8 ABSCHLUSSBESPRECHUNG (4. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG) UND NACHVERFOLGUNG

Gewonnen! Der Abschluss der Sanierung

Sind die Arbeiten über die Bühne gegangen? Dann sollte in einer letzten Eigentümerversammlung zu der Sanierung eine Schlussbesprechung angesetzt werden. Es geht darum, die ausgeführten Maßnahmen zu beurteilen, die tatsächlich entstandenen Kosten und die Abrechnung zu besprechen sowie den Eigentümern die Dokumentation zur Sanierung vorzustellen.

Ist alles gut gelaufen, sollten Sie als Eigentümer das Engagement aller Beteiligten für die WEG würdigen. Kritik hat natürlich auch ihren Platz; Lob sollte im Vordergrund stehen – auch als Motivation für weitere Vorhaben. Sektumtrunk oder Party? Ein gelungenes Vorhaben gehört gefeiert. Der Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss kann für die abschließende Eigentümerversammmlung oder kurz danach ein Fest organisiert.

Das Nachspiel: Gewährleistungsrechte wahrnehmen

Mit der Abnahme ist der Beschluss der Eigentümer zwar umgesetzt und die bauliche und haustechnische Maßnahme abgeschlossen. Doch die **juristische „Nachlaufzeit“** endet erst Jahre später mit der Verjährung, also dem Ablauf der Gewährleistungsfristen. Bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist muss der Unternehmer alle Mängel an den Baumaßnahmen, die während der Abnahme nicht gesehen wurden, aber auf Ausführungsfehlern beruhen, auf seine Kosten beseitigen.

Für die Ausübung der Gewährleistungsrechte, die Hemmung der Gewährleistungsfristen und die übrigen Formalien gelten zum Teil unterschiedliche Regelungen, abhängig davon, ob die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) oder die Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) gelten. Hierzu eine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen, kann sinnvoll sein. Wohnen im Eigentum e.V. kann diese vermitteln.

Grundsätzlich gibt es für Arbeiten an Gebäuden zwei Gewährleistungsfristen, nämlich die

- fünfjährige Gewährleistung gemäß § 634 a Abs. 1 Nr. 2 BGB und die
- vierjährige Gewährleistung gemäß § 13 Abs. 4 VOB/B.

Im Allgemeinen sollte bereits in den Vertragsverhandlungen die **längere Gewährleistungsfrist von fünf Jahren** gemäß BGB vereinbart werden. Dies ist auch bei Verträgen nach VOB möglich. Erfahrungsgemäß lassen sich die meisten Handwerker zu diesem Zeitpunkt auf längere Fristen ein. Ist der Vertrag erst einmal unter Dach und Fach, ist die Verlängerung einer Gewährleistung von vier auf fünf Jahre in der Regel nicht mehr durchzusetzen.

Die Gemeinschaft und die Verwaltung oder der von ihnen beauftragte Planer bzw. Bauüberwacher müssen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung die mit Abnahme der Maßnahme beginnenden **Gewährleistungsfristen überwachen**, deren Ablauf dokumentieren und die Dokumentation bei einem Verwalterwechsel dem neuen Verwalter übergeben. Rechtzeitig vor Ablauf der vier- oder fünfjährigen Frist muss festgestellt werden, ob noch Restmängel bestehen, die der Unternehmer auf seine Kosten beseitigen muss. In der Regel sollte die Verwaltung spätestens ein Jahr vor Fristablauf die Eigentümer bzw. die Bewohner nach möglichen Mängeln befragen. Weitere Mängel sollten bei einer Objektbegehung (Inaugenscheinnahme) festgestellt werden. An dieser Begehung sollten die Verwaltung, der Architekt und der Beirat/Bauausschuss teilnehmen.

Sind die Mängel dokumentiert, muss der Unternehmer aufgefordert werden, sie zu beseitigen. Tut er dies nicht, reicht eine bloße Mängelrüge nicht aus, es müssen gerichtliche Maßnahmen eingeleitet werden – mehr dazu in Kapitel 11.7 ab Seite 206.

„VERWALTUNG UND EIGENTÜMER ZIEHEN AN EINEM STRANG“

Asbestsanierung (Beispiel);
Foto: iStock.com/henfaes

Ort: *Puchheim*
WEG: *63 Einheiten*
Gebäude: *1 Hochhaus mit 9 Stockwerken*
Baujahr: *1967/1968*
Zustand: *gut*

„Die Fassade unseres Hauses enthielt Asbestplatten. Nun waren die Schrauben, die die Platten befestigten, zum Teil rostig oder locker geworden. Eine Mieterin hat sich deswegen an die Gewerbeaufsicht gewendet – und die hat uns die Auflage erteilt, die Asbestplatten zu entfernen.

Darauf hat unsere Verwaltung zügig reagiert und gut gearbeitet. Sie hat uns auf der Eigentümerversammlung drei verschiedene Angebote von Architekten vorgelegt. Zwei Architekten kamen persönlich, um ihr Angebot vorzustellen. Die Architektin, die wir ausgesucht haben, hat dann die Sanierung kompetent in die Hand genommen, Angebote von Handwerkern eingeholt und gute Preise ausgehandelt.

In der nächsten Eigentümerversammlung haben wir abgestimmt, wen wir mit der Sanierung beauftragen. Die Arbeiter haben dann mit Schutzanzug und Mundschutz die Platten entfernt. Die Architektin hat diese Arbeiten gut überwacht. Oft war aber auch jemand vom Beirat zugegen: Ein Mitglied unseres Verwaltungsbeirats ist eine sehr rege 75-jährige Dame, die regelmäßig auf der Baustelle erschien und ein Auge auf den Fortschritt hatte. Ich denke, wenn Verwaltung und Eigentümer an einem Strang ziehen, klappt es auch mit den Dienstleistern.“

Erfahrungsbericht von Alexander A., Wohnungseigentümer

7. Puzzlen lernen: Stimmrechte, Mehrheiten und Beschlussfassung

Grundsätzlich müssen alle Eigentümer einer WEG an allen Entscheidungen der Gemeinschaft mitwirken und beteiligt werden. Oberstes Beschlussorgan oder „Parlament“ der WEG ist die Eigentümerversammlung. Hier entscheiden die Wohnungseigentümer über die Verwaltung und Gestaltung des Gemeinschaftseigentums, natürlich auch über Sanierungen, indem sie Beschlussanträge verhandeln und mit den jeweils erforderlichen Mehrheiten beschließen.

Für das Stimmrecht der Eigentümer, das Errechnen von Mehrheiten und generell die Organisation und den Ablauf von Eigentümerversammlungen gibt es rechtliche Vorgaben. Manche dieser Bestimmungen sind zwingend, manche können in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abweichend geregelt werden. Hier folgt ein Überblick über das nötige Grundwissen.

7.1 DAS STIMMRECHT: KOPF ODER WOHNUNG?

Das Stimmrecht der einzelnen Eigentümer richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung oder – wenn in der Gemeinschaftsordnung dazu nichts festgelegt ist – nach dem WEGesetz. Es gibt **drei Arten von Stimmrechten**:

1. Wertprinzip: Es zählen die Miteigentumsanteile (MEA).
2. Objektprinzip: Jede Wohnung hat eine Stimme.
3. Kopfprinzip (gesetzliches Stimmrecht): Jede Eigentumspartei hat eine Stimme.

1.000-Teile-Puzzle: Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen

Dieses Stimmrecht ist abhängig von der Anzahl der Miteigentumsanteile der einzelnen Wohnungseigentümer. Die Miteigentumsanteile sind in der Regel **in der Teilungserklärung festgelegt**, und zwar als Bruchteil sämtlicher Miteigentumsanteile. Diese sind im Grundbuch (dort im Bestandsverzeichnis) verzeichnet, z. B. „120/1.000stel Miteigentumsanteil". Für jede Eigentumswohnung und jedes Teileigentum existiert ein eigenes Grundbuchblatt, das der Eigentümer selbst in Händen hat. Die übrigen Eigentümer und der Verwalter dürfen das jeweilige Grundbuchblatt (zumindest das Bestandsverzeichnis und die Abteilung I) einsehen.

Objektstimmrecht – jede Wohnung eine Stimme

Entscheidend für das Objektstimmrecht ist die **Anzahl der Wohnungen** oder sonstigen Teileigentumseinheiten, die durch die Teilungserklärung begründet und dort im Einzelnen aufgelistet sind. Jede Wohnung und jede Teileigentumseinheit hat eine Stimme; in der Regel also auch jede Garage, die im Sondereigentum steht. Wer mehrere Sondereigentumsrechte besitzt, hat auch mehrere Stimmen, z. B. zwei Wohnungen und eine Garage = drei Stimmrechte. Im Einzelfall ist allerdings genau zu überprüfen, ob auch das Teileigentum beispielsweise an Garagen ein eigenes Stimmrecht begründet.

Ungünstige Festlegung

„Durch Patt-Situation beim Stimmrecht (Objekt-Prinzip) verhindert ein Eigentümer mit seinen 3 von 6 Stimmen jegliche WEG-Sanierung."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Kopfstimmrecht – das gesetzliche Stimmrecht

Enthalten Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung keine besondere Bestimmung zum Stimmrecht, gilt das Kopfstimmrecht. Dieses Stimmrecht richtet sich nur nach der **Zahl der Eigentümer**. Jeder Eigentümer hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl seiner Wohnungen oder sonstigen Sondereigentumseinheiten.

Teilen sich mehrere Eigentümer, beispielsweise ein (Ehe-)Paar, eine Wohnung, haben sie gemeinsam ein Stimmrecht, das sie nur einheitlich ausüben können (§ 25 Abs. 2 Satz 2 WEGesetz). Das Gleiche gilt etwa bei einer Erbengemeinschaft. Auch diese hat nur ein Stimmrecht an der bzw. den geerbten Wohnung(en).

Mehr Einfluss für Selbstnutzer?

„Sofern eine Gemeinschaft überwiegend aus nicht selbstnutzenden Investoren besteht, mag das Investitionsverhalten zwecks Sanierung – insbes. Modernisierung – eher zurückhaltend ausfallen. Eine Lösung über Stimmengewichtung zu Gunsten der selbst oder durch Verwandtschaft nutzenden Eigentümer dürfte allerdings illusorisch sein."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

7.2 MEHRHEITEN RICHTIG BERECHNEN

Ob für eine Entscheidung die einfache Mehrheit, die doppelt qualifizierte Mehrheit oder die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich ist, hängt u.a. von der Art der Maßnahme ab – siehe Übersicht in Kapitel 2, Seite 46. Doch ist es nicht immer ganz leicht, die Mehrheitsverhältnisse rechnerisch korrekt zu ermitteln. Die Verwaltung wird schon bei der Vorbereitung eines Beschlusses und für die Einladung zur Eigentümerversammlung prüfen, mit welcher Mehrheit die Sache verabschiedet werden kann und wie die Stimmen zu zählen und auszuwerten sind. Auch Sie als Eigentümer/in sollten das nachvollziehen können, um zu erkennen, ob alles richtig verläuft.

Einfache Mehrheit

Ein „einfacher Mehrheitsbeschluss" reicht immer dann aus, wenn das Gesetz oder die Gemeinschaftsordnung **keine besonderen Anforderungen** an die Beschlussfassung stellen, also wenn es etwa heißt „... können beschlossen werden" (§ 21 Abs. 3 WEGesetz).

Dabei gilt: Zunächst ist immer zu prüfen, dass die Eigentümerversammlung **beschlussfähig** ist (siehe Seite 132). Dann ist zu berücksichtigen, welches Stimmrechtsprinzip Anwendung findet (Wert-, Objekt- oder Kopfprinzip, siehe oben). Danach folgt die Auszählung der anwesenden/vertretenen Stimmrechte und die Berechnung der Mehrheit.

Bei der einfachen Mehrheit zählen nur **die in der Eigentümerversammlung anwesenden** und per Vollmacht vertretenen Stimmen. Ungültige oder nicht abgegebene Stimmen (Enthaltungen) werden nicht berücksichtigt. Stimmen – nach Abzug der ungültigen und nicht abgegebenen Stimmen sowie der Enthaltungen – mehr als 50 % der (restlichen) anwesenden und vertretenen Stimmen für einen Antrag, ist die einfache Mehrheit erreicht und der Antrag angenommen.

Beispiel: Berechnung der einfachen Mehrheit

Rechenweg:	**Auszählung:**
In der Eigentümerversammlung anwesende und vertretenen Stimmen	80
./. Enthaltungen/ungültige Stimmen	10
= Verbleibende JA/Nein-Stimmen:	70
Einfache Mehrheit (= mehr als 50 % der verbleibenden JA/Nein-Stimmen)	36
Nein-Stimmen	19
Ja-Stimmen	51
Einfache Mehrheit erreicht?	**JA**

Erläuterung: Bei 80 anwesenden und vertretenen Stimmen und 10 Enthaltungen ist die einfache Mehrheit mit mehr als 35 (also 36) Ja-Stimmen erreicht. Enthalten sich aber von den 80 z. B. 70 Stimmen, wäre die einfache Mehrheit bereits mit 6 Ja-Stimmen erreicht.

Doppelkopf: Die doppelt qualifizierte Mehrheit

Für manche Beschlüsse reicht die einfache Mehrheit nicht. Wird beispielsweise über **Modernisierungen** nach § 22 Abs. 2 WEGesetz (siehe Kapitel 2.5 ab Seite 35) oder über eine **abweichende Kostenverteilung** nach § 16 Abs. 4 WEGesetz (siehe Kapitel 8.1 ab Seite 143) entschieden, ist eine sogenannte „doppelt qualifizierte Mehrheit“ erforderlich, sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nicht anderes festlegt. Zustimmen müssen dann

- 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne von § 25 Abs. 2 WEGesetz (Kopfprinzip)
- und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip).

Beide Voraussetzungen müssen gleichzeitig erfüllt sein – deshalb heißt es **doppelt qualifizierte Mehrheit**.

Anders als bei der einfachen Mehrheit wird die doppelt qualifizierte Mehrheit auf der Grundlage aller Köpfe und Miteigentumsanteile errechnet. Das heißt, Berechnungsgrundlage sind nicht nur die Eigentümer und Stimmrechte, die in der Eigentümerversammlung persönlich anwesend oder wirksam vertreten sind, sondern **sämtliche Eigentümer der WEG und sämtliche Miteigentumsanteile** (es sei denn, die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gibt Erleichterungen vor). Demzufolge sollen möglichst viele – nach Möglichkeit alle – Wohnungseigentümer zu den Versammlungen kommen, auf denen über Modernisierungen abgestimmt wird.

Ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit gefordert, ist dem/der Versammlungsleiter/in der Eigentümerversammlung dringend anzuraten, die Auszählung der Stimmen vorzubereiten. Denn noch während der Versammlung muss festgestellt werden, ob die doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht wurde oder nicht, weil der Versammlungsleiter nach der Abstimmung das Beschlussergebnis verkünden muss. Bei der Beschlussfassung muss daher sowohl die Gesamtzahl der Köpfe der WEG als auch die Verteilung der Miteigentumsanteile bekannt sein. Die Verwaltung sollte deshalb vorab Eigentümerlisten nach Köpfen und nach Miteigentumsanteilen vorbereiten.

Beispiel: Berechnung der doppelt qualifizierten Mehrheit

Anzahl der Sonder-/Teileigentume der Eigentümergemeinschaft: 10 Wohnungen. Auf jede Wohnung entfallen 100 Miteigentumsanteile (MEA); es gibt 6 Eigentümer.

	Wohnungen	Köpfe	MEA
Eigentümer A	5	1	500
Eigentümer B	1	1	100
Eigentümer C	1	1	100
Eigentümer D	1	1	100
Eigentümer E	1	1	100
Eigentümer F	1	1	100
Stimmrechte nach Köpfen gesamt:		6	
Qualifizierte Mehrheit = ¾ der Köpfe:		4,5 (= 5)	
Stimmrechte nach MEA gesamt:			1.000
Qualifizierte Mehrheit = mehr als 50 % MEA			501
Abstimmungsergebnis:			
Ja-Stimmen		5 (Eigentümer B, C, D, E, F)	500
Nein-Stimmen		1 (Eigentümer A)	500
Enthaltungen/ungültige Stimmen			0
Mehrheit nach Köpfen erreicht?		**JA**	
Mehrheit nach MEA erreicht?			**NEIN**
Doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht?		**NEIN**	

7.3 BESCHLUSSFASSUNG IN DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Soweit die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung keine Sonderregelungen vorsieht, regelt das WEGesetz in den §§ 23 bis 25 Einzelheiten der Eigentümerversammlung. Hier die wichtigsten Grundsätze:

Vor der Versammlung

- Einberufung durch den Verwalter (§ 24 Abs. 2 WEGesetz)
- Einberufungsfrist von mindestens 14 Tagen (§ 24 Abs. 4 WEGesetz)
- Ankündigung des Beschlusses im Einberufungsschreiben, d.h. in der Einladung, (§ 23 Abs. 2 WEGesetz), eventuell Zusendung eines Beschlussentwurfs (keine Pflicht) nebst weiterer wichtiger Informationen zum Beschlussthema als Anlage

Während der Versammlung

- Feststellen der Beschlussfähigkeit (§ 25 Abs. 3 WEGesetz)
- Erörterung der geplanten Maßnahmen (Diskussion über Umfang, Zweckmäßigkeit, Kosten/Nutzen der Maßnahmen)
- Abstimmung über den konkret zu formulierenden Beschluss mit allen erforderlichen Bestandteilen (§ 21 Abs. 3 WEGesetz)
- Feststellung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter (Stimmauszählung), Verkündung des Beschlusses (zustandegekommen oder abgelehnt)

Nach der Versammlung

- Protokollierung des Beschlusses in der Niederschrift (§ 24 Abs. 6 WEGesetz)
- Unterzeichnung der Niederschrift durch den Versammlungsleiter und mindestens einen Eigentümer sowie den Beiratsvorsitzenden oder dessen Vertreter, falls vorhanden (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEGesetz),
- Aufnahme des Beschlusses in die Beschlusssammlung (§ 24 Abs. 7 und 8 WEGesetz).

Nur wenn diese Vorschriften eingehalten werden, liegt eine **formal ordnungsmäßige Entscheidung** der Wohnungseigentümer vor. Beim Verstoß dagegen kann ein Beschluss nichtig sein oder vor Gericht angefochten und ggf. für ungültig erklärt werden (siehe Kapitel 11.2 ab Seite 196). In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann darüber hinaus auch die Protokollierung des Beschlusses als Gültigkeitsvoraussetzung vereinbart sein.

Ordnungsmäßige Beschlüsse? Fehlanzeige

„In unserem Objekt wurden bisher dreimal kostspielige (> 600.000 €) energetische Sanierungen (Wärmedämmung, Vorhangfassade) beschlossen. Dreimal wurden diese Beschlüsse gerichtlich aufgehoben, da sie wirtschaftlich unsinnig und technisch problematisch waren und somit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

WiE rät frei nach Knigge: Im Zweifel Versammlung verlegen lassen

Erscheint Ihnen die Frist bis zur Versammlung zu kurz, um sich hinreichend über das Beschlussthema zu informieren, sollten Sie dem Verwalter Ihre Bedenken sofort mitteilen und um eine Verlegung des Termins bitten bzw. dies ausdrücklich beantragen. Dieser Antrag sollte so früh wie möglich erfolgen. Je näher der tatsächliche Versammlungstermin heranrückt, desto schwieriger ist es für den Verwalter, die anberaumte Eigentümerversammlung zu verschieben.

Herzlich willkommen: Die Einberufung der Eigentümerversammlung

Gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 WEGesetz muss die Einladung oder Einberufung zur Eigentümerversammlung „in Textform" erfolgen. Einzuhalten ist eine gesetzliche Einberufungsfrist von „mindestens zwei Wochen" (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEGesetz). Stehen wichtige Entscheidungen an, zu denen es umfangreiche Unterlagen gibt, ist diese zweiwöchige Frist zur Vorbereitung zu kurz. Deshalb sollte die Verwaltung eine **längere Vorlaufzeit** wählen, durchaus vier Wochen.

Erst die „Anleitung" lesen: Das sollte im Einladungsschreiben stehen

Ausreichende Informationen sollten schriftlich spätestens mit der Einladung des Verwalters zur Eigentümerversammlung an alle Eigentümer gelangen. Im Einladungsbrief sollten Sie als Eigentümer mit der Beschlussinitiative, Zielvorgabe, Aufgabenstellung und der möglichen Vorgehensweise vertraut gemacht werden. Sie müssen vor allem erfahren, ob bei der Eigentümerversammlung nur über eine geplante Maßnahme informiert wird oder ob Sie bindende Beschlüsse fassen sollen.

Wenn **bindende Beschlüsse** auf der Tagesordnung stehen, muss klargestellt werden, um welchen Beschlussgegenstand es sich handelt und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Grundsätzlich gilt: Je umfangreicher, komplizierter und teurer eine Maßnahme ist, desto mehr Informationen benötigen Sie als Eigentümer rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung.

Umfangreiche Anlagen können auch von der Verwaltung zur **Einsicht bereitgelegt** und/oder in einem geschützten Bereich auf der Website der Eigentümergemeinschaft oder der Verwaltung eingestellt werden. Dann müssen Sie als Eigentümer auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ausdrücklich und deutlich erkennbar hingewiesen werden.

WiE rät frei nach Knigge: Informationen nachfordern

Fühlen Sie sich nach Erhalt der Einberufung und Unterlagen noch nicht ausreichend über die anstehende Entscheidung informiert, teilen Sie dies der Verwaltung ebenfalls umgehend mit, ggf. mit einem Antrag auf Verlegung des Termins. Dabei sollten Sie möglichst konkret darstellen, welche Informationen fehlen bzw. welcher weitere Aufklärungsbedarf besteht. Leiten Sie eine Kopie an Ihren Beirat weiter.

Muster: Fehlende Informationen zum Beschlussantrag

„Ich bitte um folgende zusätzliche Informationen für die anstehende Erörterung und Beschlussfassung zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3:

- Gibt es bereits mehrere Handwerker-Angebote? Zu welchen Preisen haben die Handwerker die Leistungen angeboten? Sind die Angebote vergleichbar? Wann und wo kann ich die Angebote einsehen?
- Gibt es Alternativen zur vorgeschlagenen baulichen Ausführung? Wurden energetische Gesichtspunkte berücksichtigt?
- Liegt die Stellungnahme eines Energieberaters vor?
- Mit welcher Energieeinsparung ist bei der Maßnahme zu rechnen?
- Wurde auch bei der Firma xy angefragt, die für kostengünstige und fachlich gute Sanierungsmaßnahmen bekannt ist?

(Falls erforderlich, hinzufügen:) Wenn über diesen Antrag ohne Rücksicht auf den noch offenen Informationsbedarf abgestimmt werden sollte, behalte ich mir vor, in der Eigentümerversammlung einen Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung der Beschlussfassung zu stellen. Sollte der Beschluss trotzdem gefasst werden, behalte ich mir vor, diesen gerichtlich anzufechten."

Auch inhaltlich nicht ausreichende Informationen können dazu führen, dass ein Beschluss anfechtbar ist. Denn erst, wenn sich die Eigentümer ein vollständiges Bild über alle relevanten Gesichtspunkte der Maßnahme machen können und ihnen eine ausreichende Prüfungs- und Überlegungsfrist zur Verfügung stand, liegt die sogenannte **Beschlussreife** vor. Vorher ist eine ordnungsmäßige Beschlussfassung nicht möglich.

Antworten sind oft nötig

„Wie würde eine fachgerechte Strang-Sanierung ablaufen, in Bezug auf die zu erwartende Staubbelastung und gleichzeitige weitere Wohnnutzung?"

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Auf Los geht's los: Wer die Eigentümerversammlung leitet

Wenn die Wohnungseigentümerversammlung nichts anderes beschließt und die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt, führt **der/die Verwalter/in** den Vorsitz (§ 24 Abs. 5 WEGesetz). Dies bedeutet aber nicht, dass er/sie immer automatisch die Versammlung leiten muss. Vielmehr können die Eigentümer sowohl bei Beginn als auch während der Versammlung eine/n andere/n Versammlungsleiter/in ganz oder vorübergehend bestimmen, und zwar durch einen einfachen **Mehrheitsbeschluss**.

Bei dem Antrag handelt es sich um einen sogenannten **Geschäftsordnungsantrag**, der nicht angekündigt und insbesondere nicht in die Tagesordnung aufgenommen werden muss. Der Antrag muss nicht begründet werden. Er kann von jedem Eigentümer schriftlich oder mündlich vor und während der Versammlung gestellt werden und ist vom Verwalter zuzulassen und vorrangig zu behandeln. Wird er in der Eigentümerversammlung gestellt, erfolgt dies üblicherweise durch Meldung mit beiden Händen oder dem deutlichen Ausruf „Antrag zur Geschäftsordnung!"

Verweigert der/die Verwalter/in die Antragstellung oder die Entscheidung über den Antrag, sind die daraufhin gefassten Beschlüsse anfechtbar und der Verwalter kann sich schadensersatzpflichtig machen. Daher sollten Sie als Antragsteller/in darauf bestehen, dass Ihr Antrag in das Protokoll aufgenommen wird.

Muster: Geschäftsordnungsantrag zur Versammlungsleitung

„Ich beantrage, dass die Leitung der heutigen Eigentümerversammlung [ggf. ergänzen: für die Tagesordnungspunkte 2 -5] dem Eigentümer Müller mit sofortiger Wirkung übertragen wird."

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung

Eine Wohnungseigentümerversammlung ist nach § 25 Abs. 3 WEGesetz nur dann **beschlussfähig**, wenn mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Miteigentumsanteile in der Versammlung anwesend oder vertreten sind. In der Gemeinschaftsordnung kann die Beschlussfähigkeit auch anders geregelt sein

Ist die Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig, muss sie erneut mit den gleichen Tagesordnungspunkten einberufen werden. Die sogenannte **Wiederholungs- oder Zweitversammlung** ist beschlussfähig unabhängig davon, wie viele Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile anwesend und vertreten sind. Auf diese Besonderheit muss jedoch in der Einladung zur Zweitversammlung ausdrücklich hingewiesen werden (§ 25 Abs. 4 WEGesetz). Eine vorsorgliche Einladung zur Zweitversammlung (sogenannte **Eventualeinladung**) bereits mit der zur Erstversammlung ist unzulässig, wenn die Gemeinschaftsordnung es nicht ausdrücklich erlaubt.

Beschlüsse, die von einer beschlussunfähigen Versammlung oder einer unzulässigen Zweitversammlung gefasst werden, sind nicht automatisch nichtig, sondern „nur“ **anfechtbar**. Sie werden also bestandskräftig, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung gerichtlich angefochten werden.

Eigentümer zur Teilnahme verpflichten

„Ich hätte gerne ein überarbeitetes WE-Gesetz, das alle Eigentümer einer WEG verpflichtet, an Eigentümerversammlungen teilzunehmen bzw. das Stimmrecht auszuüben. Es darf in meinen Augen nicht sein, dass Eigentümer sich nicht um das Gemeinschaftseigentum kümmern und die damit verbundenen Aufgaben auf Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat abwälzen.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Sechs Felder vor, drei zurück: Diskussion der Maßnahmen

Sie als Eigentümer haben die Beschlussanträge mit der Einladung zur Versammlung erhalten. In der Eigentümerversammlung dient jeder Antrag als Grundlage für die **Erörterung des Vorhabens**. In der Regel trägt die Verwaltung den aktuellen Sachstand vor, ggf. kommen auch Fachleute (Architekt, Energieberater) zu Wort. In der Aussprache kann jede/r Eigentümer/in seine/ihre Meinungen äußern und Fragen stellen.

Muster: Geschäftsordnungsantrag auf Verlängerung der Debatte

„Ich beantrage, weitere Fragen und Erörterungen zu diesem Thema zuzulassen, bevor die Erörterung geschlossen wird. (Je nach Stimmung im Saal ergänzen:) Sollte der Beschluss trotzdem gefasst werden, behalte ich mir vor, diesen gerichtlich anzufechten.“

Ergeben sich in der Diskussion Änderungswünsche, kann der Beschlussentwurf während der Eigentümerversammlung entsprechend **umformuliert** werden. Zeigt sich jedoch, dass noch zusätzlicher Informationsbedarf besteht, kann beantragt werden, **die Entscheidung zu vertagen**. Auch ein solcher Geschäftsordnungsantrag ist von dem/der Versammlungsleiter/in zu berücksichtigen und muss nicht bereits vor der Versammlung angemeldet werden. Reagiert die Verwaltung nicht auf einen Geschäftsordnungsantrag, bestehen Sie darauf, dass er im Protokoll aufgeführt wird.

Muster: Geschäftsordnungsantrag zur Vertagung der Entscheidung

„Ich beantrage, die Beschlussfassung über den Tagesordnungspunkt ‚Sanierung der Fassade' auf einen späteren Termin zu vertagen, weil noch ergänzende Informationen und Auskünfte einzuholen sind. (Je nach Stimmung im Saal ergänzen:) Sollte der Beschluss trotzdem gefasst werden, behalte ich mir vor, diesen gerichtlich anzufechten.

Werden im Laufe der Diskussion Beschlussgegenstand oder Sanierungsumfang wesentlich geändert oder ergeben sich erheblich höhere Kosten, muss der Beschluss in einer neuen Eigentümerversammlung gefasst werden. Alle Eigentümer sind vor der neuen Versammlung über die Änderungen (möglichst schriftlich) zu informieren.

Farbe bekennen: Die Beschlussfassung

Nach Diskussion und Beantwortung der Fragen stimmen die Eigentümer über das geplante Vorhaben ab. Der Ablauf der Beschlussfassung erfolgt in 4 Schritten:

1. Formulierung des Beschlussantrags (auf Grundlage des Beschlussentwurfs und dem Ergebnis der Aussprache)
2. Abstimmung über den Beschlussantrag (Stimmabgabe)
3. Feststellung des Abstimmungsergebnisses (Auszählung der Stimmen)
4. Verkündung des Beschlusses („angenommen" oder „abgelehnt")

Es ist dringend anzuraten und zur Rechtssicherheit geboten, den **genauen Beschlusstext** vor der Abstimmung schriftlich zu formulieren – und dann diesen Text in das Protokoll aufzunehmen. Der Text kann ausgeteilt oder durch einen Beamer/Overheadprojektor an eine Wand geworfen werden. So kann jeder Eigentümer mitlesen und sich Notizen machen; Unklarheiten werden vermieden. Stellen Sie dazu ggf. einen Geschäftsordnungsantrag.

Dieses Vorgehen ist insbesondere bei Beschlüssen über aufwendige Baumaßnahmen sinnvoll. Sie enthalten viele Einzelheiten, die von den Anwesenden kaum inhaltlich erfasst werden können, wenn sie diese nur hören. Gleiches gilt aber auch schon für die Vorbereitungsbeschlüsse zur Bedarfsermittlung, Beauftragung eines Architekten, Energieberaters etc.

Unmittelbar nach dem Verlesen des Beschlussantrags sollte abgestimmt werden. Für die **Stimmabgabe** gibt es fünf gängige Möglichkeiten:

1. offene Abstimmung durch Handzeichen (sogenannte Akklamation)
2. offene Abstimmung durch Vorzeigen/Hochheben von Stimmkarten mit Auszählung
3. offene Abstimmung durch Abfragen der anwesenden Eigentümer durch den Versammlungsleiter
4. schriftliche Abstimmung mit Stimmzetteln
5. geheime Abstimmung mit anonymen Stimmzetteln

Die Entscheidung für ein Abstimmungsverfahren hängt zum einen von der geforderten Mehrheit, zum anderen aber auch vom Verlauf der bisherigen Diskussion ab:

Wird nach Köpfen abgestimmt und zeichnet sich bereits während der Erörterung ein klares Meinungsbild ab, kann offen durch **Handzeichen** abgestimmt werden. Verläuft die Diskussion dagegen äußerst kontrovers und ist ein knappes Abstimmungsergebnis zu erwarten, sollten die abgegebenen Stimmrechte genau ausgezählt und das Ergebnis für eine spätere etwaige Nachprüfung dokumentiert werden. Dies kann durch **namentliche Abfrage** der Meinungen der Anwesenden geschehen oder durch Verwendung von **Stimmkarten**. Abhängig davon, ob die Stimmrechte (siehe Kapitel 7.1 ab Seite 121) nach Köpfen oder nach Miteigentumsanteilen relevant sind, müssen auf den Karten die jeweiligen Stimmrechtsträger bzw. der Wert des jeweiligen Stimmrechts (in der Regel Miteigentumsanteile) genannt sein.

Beantragen einzelne Eigentümer eine **geheime Abstimmung**, weil sie sich von den anderen Eigentümern beeinflusst fühlen oder ihre Meinung nicht offen äußern wollen, sollte diesem Wunsch Rechnung getragen werden. Ansonsten könnte sich daraus ein Anfechtungsgrund ergeben. Dabei ist sicherzustellen, dass eine kontrollierbare und sicher dokumentierbare Stimmrechtsabgabe erfolgt. Deshalb sollten anonyme Stimmzettel verwendet werden, die z. B. durch den Stempelaufdruck des Verwalters fälschungssicher sind.

Zur Verteilung der Kosten kann es nötig und geboten sein, eine **namentliche Abstimmung** vorzunehmen und das Abstimmungsergebnis mit den Namen der Befürworter und Gegner zu dokumentieren. Wird beispielsweise über eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEGesetz entschieden, sind gemäß § 16 Abs. 6 WEGesetz Eigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, nicht verpflichtet, die anteiligen Kosten der Maßnahme zu tragen (siehe Kapitel 8.1 ab Seite 144).

Die **Feststellung des Abstimmungsergebnisses** erfolgt durch Auszählung und Berechnung der Mehrheit (siehe Kapitel 7.2 ab Seite 123). Sind auf einem Stimmzettel mehrere Abstimmungsvarianten angekreuzt, ist die Stimme ungültig. Fehlt eine Angabe oder wird ein Stimmzettel nicht abgegeben, ist dies wie eine Enthaltung zu werten. Ergeben sich bei der Auszählung Differenzen, sind diese an Ort und Stelle zu klären. So muss beispielsweise die Summe aller gezählten Stimmrechte mit den bei der Abstimmung laut Protokoll anwesenden und vertretenen Stimmrechten übereinstimmen. Ggf. ist noch einmal aktuell die Anwesenheit zu überprüfen und festzustellen. Lässt sich das Abstimmungsergebnis nicht zweifelsfrei feststellen, ist die Abstimmung zu wiederholen. Dies ist solange möglich, wie der Beschluss noch nicht verkündet wurde.

Steht das Ergebnis der Abstimmung zweifelsfrei fest, muss der/die Versammlungsleiter/in es verkünden, das heißt bekanntgeben, ob der Antrag angenommen wurde – oder nicht. Das Ergebnis der Abstimmung **muss eindeutig und zweifelsfrei verkündet werde**n, denn die Verkündung hat nach der gängigen Rechtsprechung konstitutive Wirkung. Das bedeutet: Erst mit der Verkündung kommt der Beschluss tatsächlich zustande; ohne sie ist er ungültig. Es reicht nicht aus, das Beschlussergebnis zu einem späteren Zeitpunkt, z. B. im Protokoll, bekannt zu geben.

Muster: Verkündung des Beschlusses

„Der Beschluss über die vorgeschlagene Modernisierung ist (nicht) zustande gekommen.
Oder: Der Antrag Nr. … ist (nicht) angenommen."

Der/die Versammlungsleiter/in sollte außerdem mitteilen, mit wie vielen Stimmen bzw. mit welcher Mehrheit ein Beschluss angenommen oder abgelehnt wurde. Doch diese Information gehört selbst nicht zur Verkündung.

Dilettanten sind fehl am Platz

„Haupthürde bei uns: Untätige, planlose Verwaltung und desinteressierte/uninformierte Miteigentümer. Der Wertverfall in Hinblick auf Altersvorsorge scheint nicht zu interessieren. Wunsch: KEINE BERUFSAUSÜBUNG VON VERWALTERN OHNE QUALIFIKATION. Eine millionenschwere Anlage darf nicht von Dilettanten verwaltet werden."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Mit der Verkündung des Beschlusses beginnt die **Frist für die Einreichung einer Anfechtungsklage**. Die gerichtliche Anfechtungsfrist beträgt nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEGesetz einen Monat ab Beschlussfassung; die Begründung der Anfechtungsklage muss zwei Monate nach dem Beschluss bei Gericht eingehen (weitere Einzelheiten zu Rechtsmitteln in Kapitel 11 ab Seit 193).

Nieder mit der Schrift: Das Protokoll

Nach § 24 Abs. 6 Satz 1 WEGesetz müssen alle in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse in einem Protokoll (das Gesetz spricht von „Niederschrift") festgehalten werden. Dies ist in der Regel Aufgabe des Verwalters oder des Versammlungsleiters. Durch einfachen Mehrheitsbeschluss kann jedoch ein anderer **Protokollführer** bestimmt werden. In die Versammlungsniederschrift gehören:

- der Text des gefassten Beschlusses,
- das Abstimmungsergebnis und
- die Beschlussverkündung.

Festgelegt ist auch, wer das Protokoll **unterzeichnen** muss: „Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu

unterschreiben.“ (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEGesetz). Sieht die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung vor, dass weitere Personen die Versammlungsniederschrift unterschreiben, gelten die dort vereinbarten Regularien.

Grundsätzlich haben die Niederschrift und ihre Unterzeichnung keine konstitutive Bedeutung für den Beschluss, das heißt, **der Beschluss ist auch ohne Protokoll gültig**. Ausnahme: In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist die Gültigkeit eines Beschlusses an die ordnungsmäßige Niederschrift und Unterzeichnung der Niederschrift geknüpft.

Der Verwalter muss die Niederschrift über die Eigentümerversammlung bei den Verwaltungsunterlagen **aufbewahren**; jeder Wohnungseigentümer darf sie einsehen. Eine Verpflichtung, das Protokoll nach der Eigentümerversammlung an alle Eigentümer zu versenden, besteht grundsätzlich nur, wenn dies beispielsweise im Verwaltervertrag vereinbart ist. Eine Versendungspflicht sehen die Gerichte auch dann, wenn die Niederschriften bisher immer versandt wurden und sich die Eigentümer darauf eingestellt haben.

Das Protokoll sollte spätestens zwei Wochen nach dem Versammlungstermin geschrieben und ggf. versendet werden, damit jeder Eigentümer es rechtzeitig vor Ablauf der Anfechtungsfrist einsehen bzw. prüfen kann.

In den Aktenschrank:
Die Beschlusssammlung

Jede WEG muss eine Beschlusssammlung haben. Dieses sogenannte Beschlussbuch ist von dem/der Verwalter/in zu führen – wenn nicht vorhanden, von dem/der Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben (§ 24 Abs. 7 und 8 WEGesetz).

In das Beschlussbuch sind alle ab dem 1. Juli 2007 gefassten Beschlüsse einzutragen, zu nummerieren und mit Datum zu versehen. Dies muss sofort nach der Eigentümerversammlung geschehen, nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung spätestens **drei bis fünf Werktage nach Ende der Versammlung**. Die Beschlusssammlung ist immer auf dem aktuellen Stand zu halten. Sie muss neben dem genauen Wortlaut des Beschlusses auch Angaben darüber enthalten, ob und wann ein Beschluss angefochten wurde und wie das Gericht entschieden hat. Jeder Eigentümer hat das Recht, das Beschlussbuch einzusehen.

Die Pflicht, eine Beschlusssammlung zu führen, ist eine Ordnungsvorschrift. Ein Beschluss gilt auch, wenn er nicht in die Beschlusssammlung eingetragen wurde. Es kann allerdings zu Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter führen, wenn er diese Pflicht verletzt. Führt die Verwaltung die Beschlusssammlung nicht oder verspätet oder inhaltlich falsch, ist das zudem ein außerordentlicher Grund für ihre vorzeitige Abberufung (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEGesetz).

7.4 SONDERFALL UMLAUFBESCHLUSS

Beschlussantrag formulieren und von allen unterschreiben lassen

Jede/r Eigentümer/in, aber auch die Verwaltung, hat die Möglichkeit, einen Umlaufbeschluss auf den Weg zu bringen. Der Beschlussantrag muss – von der Verwaltung oder einem Miteigentümer – allen übrigen Eigentümern übersendet werden mit der Bitte, über den Antrag zu entscheiden, und mit dem Hinweis, dass ein Umlaufbeschluss nur mit der Zustimmung sämtlicher Eigentümer zustande kommt.

- Am besten fügen Sie dem Antrag ein Formular bei, auf dem sich die übrigen Eigentümer zwischen Ja, Nein und Enthaltung entscheiden und das mit ihrer schriftlichen Unterschrift bestätigen.
- Die Abstimmung und Unterschrift kann auch auf einem Rundschreiben erfolgen, das von Eigentümer zu Eigentümer weitergegeben wird.

Muster: Umlaufbeschluss-Antrag

„Ich beantrage gemäß § 23 Abs. 3 WEGesetz im Wege des Umlaufbeschlusses zu beschließen: Den Eigentümern der Wohnung 4 wird gestattet, an dem Balkon ihrer Wohnung auf eigene Kosten eine Markise anzubringen und zu nutzen, die sach- und fachgerecht durch ein Fachunternehmen installiert wird und von der Gestaltung und Farbgebung den bereits vorhandenen Markisen der Wohnungen 3 und 5 entspricht. Die Folgekosten tragen die Eigentümer, die auch verpflichtet sind, die Markise in einem sauberen und ordnungsmäßigen Zustand zu halten."

Verkündung des Umlaufbeschlusses

Bis zur Verkündung des Beschlussergebnisses kann jeder Eigentümer seine Zustimmung widerrufen. Genauso wie der Versammlungsbeschluss muss auch der Umlaufbeschluss verkündet werden – und zwar **durch ein Schreiben an sämtliche Miteigentümer**, sinngemäß: „Der Umlaufbeschluss gemäß Antrag vom … ist durch Zustimmung sämtlicher Eigentümer zustande gekommen."

Die Verkündung erfolgt in der Regel durch die Verwaltung, nachdem bei dieser sämtliche erforderlichen Zustimmungen eingegangen sind. Ist der Initiator ein/e Miteigentümer/in, kann auch er/sie den Beschluss durch Bekanntgabe an alle übrigen Miteigentümer verkünden. Wird ein Beschluss verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer mit Ja gestimmt haben, ist der Beschluss nach herrschender Rechtsmeinung nichtig.

„GEMEINSAMER BESUCH IM TEPPICHLADEN"

Treppenhaus (Beispiel); Foto: iStock.com/gtoh

Ort: *keine Angabe*
WEG: *5 Wohnungen, Gemeinschaftsräume*
Gebäude: *1 Haus mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dach*
Baujahr: *1901*
Zustand: *gut*

„Entscheidungen sind oft sehr zäh, weil in unserer WEG ganz unterschiedliche Typen vertreten sind: Einige sind eher der Mietertyp, wollen sich so wenig wie möglich um das Haus kümmern. Andere sind eher Typen für alleiniges Eigentum, wollen nicht lange diskutieren, sondern ihren Willen durchsetzen. Ich selbst bin Architekt und muss mir oft anhören, ich wolle das Haus edelsanieren, dabei stimmt das nun wirklich nicht. Unsere Diskussionen dauern oft sehr lange, einige Miteigentümer werden schnell emotional und persönlich. Bevor am Ende ein Kompromiss herauskommt, muss man das Gespräch gut moderieren und dabei wirklich alle mitnehmen.

Als wir vor einigen Jahren das Treppenhaus renoviert haben, haben wir lange über alles diskutiert: Welcher Teppich soll auf den Boden? Welche Farbe kommt an die Wand? Welche Fußleisten und welche Leuchten nehmen wir? Meist sind alle gemeinsam losgefahren und haben Leuchten angesehen oder im Teppichladen die Muster angeschaut. Ich muss aber sagen: Das Ergebnis sieht toll aus und alle sind zufrieden.

Insgesamt wird unser Haus eher häppchenweise renoviert. Vieles davon geschieht in Eigenarbeit, was man dann auch sieht. Es ist jedoch nicht viel Geld da, daher gehen wir nach der Salami-Taktik vor. Das trifft auch auf unser nächstes Vorhaben zu: Es steht die Sanierung eines Teiles der Fassade an. Dort bröckelt an einigen Stellen der Putz.

Erfahrungsbericht eines Wohnungseigentümers

8. Kein Roulette: Die Kostenverteilung

In älteren Wohnanlagen ist der Modernisierungsbedarf mitunter hoch. Doch der finanzielle Rahmen setzt vielen Eigentümergemeinschaften bei baulichen und haustechnischen Maßnahmen Grenzen. Nicht alle wünschenswerten Veränderungen können sofort oder mittelfristig umgesetzt werden. Bei jeder Maßnahme stellt sich nicht nur die Frage, wie viel sie insgesamt kostet. Entscheidend ist auch, welcher Anteil auf welchen Eigentümer entfällt – darum geht es in diesem Kapitel. Wie diese Beträge insgesamt und von den Einzelnen finanziert werden können, erfahren Sie dann in Kapitel 9.

Kosten sind entscheidend

„Die beschlossenen Modernisierungsmaßnahmen standen unter dem Eindruck, die Fassade ansehnlicher zu gestalten, weil das Haus Baujahr 1972 nicht mehr schön genug aussah. Nun aber kam die EnEV zum Zuge und hatte die Sanierungskosten auf 1,4 Mio. geschraubt. In diesem Zusammenhang war es nicht einfach, eine mehrheitsfähige Beschlussfassung zu erzielen.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

8.1 VERTEILUNG DER GESAMTKOSTEN AUF DIE EIGENTÜMER

Regelfall: Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen

Zur Verteilung der Gesamtkosten auf die Wohnungseigentümer gibt das Gesetz folgende Regelung vor: „Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauches des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Abs. 1 Satz 2) zu tragen“ (§ 16 Abs. 2 WEGesetz). Der im Gesetzestext genannte „Anteil“ meint den **Miteigentumsanteil** der entsprechenden Wohnung laut Teilungserklärung.

Eine gesetzliche Regelung, wonach die Kosten einer Maßnahme immer nur von den Miteigentümern zu tragen sind, denen die Maßnahme zugutekommt bzw. die das entsprechende Gebäudeteil nutzen, gibt es nicht! So müssen grundsätzlich alle Miteigentümer für die Instandhaltungskosten auch in den Sondernutzungsbereichen aufkommen. Beispiel: In einer WEG mit 110 Wohnungen gibt es eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit 70 Sondernutzungsrechten an Stellplätzen; nach dem Gesetz werden die Instandhaltungskosten der Tiefgarage nach Miteigentumsanteilen auf alle Eigentümer verteilt – also auch auf die, die keinen Stellplatz haben.

Abweichende Kostenverteilung im Einzelfall durch Beschluss

Seit der Reform des WEGesetzes können die Wohnungseigentümer eine vom Gesetz **abweichende Verteilung der Kosten** für Instandhaltungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen **beschließen**: „Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne von § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Abs. 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Eigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile“ (§ 16 Abs. 4 WEGesetz).

Dies bedeutet:

- Sollen die Kosten nicht nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden, reicht für den Beschluss nicht eine einfache Mehrheit, sondern es ist die doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich (zur Berechnung siehe Kapitel 7.2 ab Seite 125).
- Das gilt für Instandhaltungen/Instandsetzungen, modernisierende Instandsetzungen, Modernisierungen und bauliche Veränderungen.
- Der abweichende Kostenschlüssel muss dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung tragen.
- Der abweichende Kostenschlüssel kann immer **nur für den konkreten Einzelfall** beschlossen werden (und nicht für künftige Maßnahmen).

Bei Modernisierungen mit vom Gesetz (Miteigentumsanteil!) abweichender Kostenverteilung wird die doppelt qualifizierte Mehrheit somit gleich zweimal verlangt, nämlich je einmal für

- die Maßnahme selbst gemäß § 2 Abs. 2 WEGesetz und für
- die abweichende Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 4 WEGesetz.

Bei (modernisierenden) Instandsetzungen ist die doppelte Mehrheit nur für den Kostenbeschluss erforderlich, wenn von der Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen abgewichen werden sollen. Um die Maßnahme selbst zu beschließen, reicht bei einer modernisierenden Instandsetzung die einfache Mehrheit.

Beispiel: Balkon-Instandsetzung

Die WEG beschließt die Instandsetzung eines defekten Balkons mit einfacher Mehrheit. Sollen die Kosten der Maßnahme in diesem Einzelfall nur von dem betroffenen Eigentümer getragen werden, muss die abweichende Kostenverteilung ausführlich begründet (Grund hier: alleiniges Nutzungsrecht) und mit einer doppelt qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.

Bei einer baulichen Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEGesetz ist für die Maßnahme selbst grundsätzlich die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer nötig. Wird bei einer baulichen Veränderung kein Kostenverteilungsbeschluss gefasst, gilt § 16 Abs. 6 WEGesetz: Wer nicht zugestimmt hat, muss nicht zahlen. Sollen oder wollen nicht nur die zustimmenden Befürworter der Maßnahme zahlen, sondern weitere Miteigentümer, dann ist für diese Kostenverteilung eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich.

Abweichende Kosten-Verteilungsschlüssel (Beispiele):	
Nach Wohnungen	Auf jede Wohnung entfällt ein gleicher Kostenanteil. Diese Regelung wird oft bei Sanierungen von Balkonen, Fenstern, Wasserleitungen etc. angewandt, wenn jede Wohnung nur einen Balkon oder eine ähnliche Anzahl an Fenstern hat.
Nach konkreter Verursachung/ Zuordnung	Die für die einzelnen Wohnungen anfallenden Kosten werden berechnet und müssen von den jeweiligen Eigentümern getragen werden. Das „Verursacher-Prinzip“ wird oft angewendet, wenn Sanierungsmaßnahmen nur bestimmten Wohnungseigentümern zugutekommen, also z. B. nur einige Balkone haben oder es eine Penthauswohnung mit viel Fensterfläche gibt. Dieser Verteilungsschlüssel hat aber auch Nachteile. Die Verteilung darf nicht willkürlich sein. Sie muss der Gebrauchsintensität entsprechen. Zu bedenken ist außerdem, dass später voraussichtlich andere Wohnungen in gleicher Weise modernisiert werden müssen. Dann wäre bei der Kostenverteilung genauso zu verfahren. Der BGH sieht deshalb eine derartige Regelung als kritisch an.[26]
betrifft nur bestimmte Eigentümer/ Wohnungen	Die Kosten für die Baumaßnahme werden nur auf bestimmte Wohnungen umgelegt. Diese Regelung kommt beispielsweise in Betracht, wenn ein Aufzug eingebaut werden soll und sich die Wohnungseigentümer darüber verständigen, dass nur die Eigentümer der Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss die Maßnahme finanzieren. Die Wohnungen im Erdgeschoss werden in diesem Fall von den Kosten freigestellt, da sie keinen Aufzug benötigen.

26) BGH 2.3.2011, Az. VIII ZR 164/10; BGH 18.6.2010, Az. V ZR 164/09

Kostenverteilung als gesonderter Beschluss?

Wird in einer Versammlung über die bauliche Maßnahme und die Kostenverteilung für die Maßnahme beschlossen, ist es grundsätzlich ratsam, zwei getrennte Beschlüsse zu fassen, und zwar einen

- Beschluss über die Maßnahme selbst und einen
- Beschluss über die Kostenverteilung.

Denn bei getrennten Beschlüssen ist das Anfechtungsrisiko geringer. Sind einzelne Eigentümer nur mit der beschlossenen Kostenverteilung nicht einverstanden, können sie allein den Kostenbeschluss anfechten. Die Maßnahme selbst ist dann vom Anfechtungsverfahren nicht unmittelbar betroffen und kann wie geplant durchgeführt werden. Wurde hingegen nur ein Beschluss gefasst, wäre durch die Anfechtung auch die Maßnahme selbst in Frage gestellt.

Ganz sicher ist diese Trennung nicht, sie verringert nur das Aufhebungsrisiko. Denn es ist zu bedenken, dass Maßnahmen und Kostenverteilung oft in einem engen Sachzusammenhang stehen: Möglicherweise werden bestimmte Baumaßnahmen nur unter der Bedingung beschlossen, dass die Kosten ebenfalls in einer bestimmten Art und Weise umgelegt werden. Ist dies beabsichtigt, kann es sogar sicherer sein, Maßnahme und Kosten in einen Beschluss zu packen.

Werterhalt kostet eben Geld

„Problematisch ist doch immer, dass es etliche Miteigentümer gibt, die nicht bereit sind, Geld in die Hand zu nehmen, um das Objekt zu erhalten. Hier müsste es Zwangsmittel geben, wenn z. B. die Fassade unansehnlich geworden ist, damit diejenigen, die ‚sparsam' sind, dies nicht auf Kosten derer sein können, die in die Zukunft blicken und wissen, dass Werterhalt eben Geld kostet."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Regelungen in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann für Beschlüsse über bauliche Maßnahmen und über eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung leichtere Voraussetzungen vorgeben. Etwa kann wirksam vereinbart sein, dass Modernisierungen mit 3/4-Mehrheit nur der in der Eigentümerversammlung anwesenden und vertretenden Stimmen beschlossen werden können (= qualifizierte, aber nicht doppelt qualifizierte Mehrheit); wenn die Auslegung der Sonderbestimmung es hergibt, kann dann auch die abweichende Kostenverteilung mit der derselben Mehrheit verabschiedet werden wie die Maßnahme selbst.

Auch kann die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung generell eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung vorsehen, beispielsweise dass Erdgeschosswohnungen an der Instandhaltung der Aufzugsanlage nicht beteiligt werden. Solche abweichenden Regelungen in der Teilungserklärung gehen dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (wonach alle Eigentümer alles nach Miteigentumsanteilen zu zahlen haben) vor. Vor einem Sanierungsbeschluss sind daher die Sonderregelungen der Teilungserklärung genauestens zu prüfen.

8.2 KOSTENUMLAGE AUF MIETER

Wann Mieter Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum von Ihnen verlangen dürfen und wann sie sie dulden müssen, haben Sie im 5.5 „Die Mieter mit ihren Rechten und Pflichten" ab Seite 85 gelesen. Für Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum werden hier die Kostenübernahmeregelungen nach dem Miet- und Wohnungseigentumsrecht dargestellt:

Manche Kosten müssen allein Sie als Eigentümer/in zahlen, andere dürfen Sie in einem bestimmten, gesetzlich vorgegebenen Rahmen an Ihre Mieter weitergeben[27]. Auch hierfür ist zu unterscheiden, um welche Art von Maßnahmen es sich handelt. Orientieren Sie sich an der folgenden Tabelle, die danach erläutert wird.

27) § 16 Abs. 2 WEGesetz in Verbindung mit § 21 Abs. 3 und Abs. 5 Nr. 2 WEGesetz sowie § 559 BGB

Tabelle: Kostenübernahme: Vermieter oder Mieter – wer zahlt was?

	Mieter	Vermieter
Instandsetzung, Instandhaltung	0 %	100 % seines Kostenanteils laut WEG-Kostenbeschlus
Modernisierende Instandhaltung	Mieterhöhung um jährlich 11 % des Kostenanteils, den der Vermieter trägt, abzgl. eines fiktiven Reparaturanteils und ggf. erhaltener Fördermittel	Fiktiver Reparaturanteil (aber: Vorfinanzierung seines Kostenanteils, den der Mieter über die Jahre erstattet)
Modernisierung	Mieterhöhung um jährlich 11 % des Kostenanteils, den der Vermieter trägt (abzüglich ggf. erhaltener Fördermittel)	0 % (aber: Vorfinanzierung seines Kostenanteils, den der Mieter über die Jahre erstattet)
Bauliche Veränderung	0 %	100 % seines Kostenanteils

Fall 1: Die WEG hält oder setzt das Gemeinschaftseigentum in Stand

Mieter müssen für Reparaturen oder Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht aufkommen. Die dafür anfallenden Kosten müssen ausschließlich die Wohnungseigentümer tragen. Etwas anderes gilt nur, wenn Mieter die Schäden verursacht haben.

Fall 2: Die WEG führt eine modernisierende Instandsetzung durch

Im Prinzip gelten die Ausführungen über die Umlegung von Modernisierungskosten (siehe Seite 150) auch für die modernisierende Instandsetzung. Allerdings ist zu beachten, dass bei der modernisierenden Instandsetzung eine Reparatur erforderlich ist („echte“ Modernisierungsmaßnahmen haben keinen Reparaturanlass).

Das heißt für Sie als Vermieter: Sie tragen die Kosten allein, die auf Sie entfallen wären, wenn die WEG lediglich die notwendige Reparatur durchgeführt hätte (sogenannte fiktive Reparaturkosten). Hinsichtlich der übersteigenden Kosten gilt: Davon 11 % pro Jahr dürfen Sie auf den Mieter umlegen.

Musterrechnung: Mieterhöhung für eine modernisierende Instandsetzung

Die WEG tauscht defekte alte Isolierglas-Fenster durch zeitgemäße Fenster mit Wärmeschutz-Verglasung aus. In allen fünf Wohnungen erfolgen die gleichen Maßnahmen mit gleichem Kostenanteil. Eine der fünf Wohnungen ist vermietet. Der Vermieter berechnet die ihm mögliche Mieterhöhung so:

Gesamtkosten für das Haus (32 neue Fenster x 700,00 €)	22.400,00 €
abzüglich fiktiven Reparaturkosten (32 Fenster x 200,00 €)	6.400,00 €
abzüglich KfW-Zuschuss	1.000,00 €
= umlegbarer Gesamtbetrag	15.000,00 €
Kostenverteilung: Umlage pro Wohnung (= 1/5 Anteil)	3.000,00 €
Mieterhöhung pro Jahr um 11 % erhöht (3.000,00 € x 11 %) =	330,00 €
Dies ergibt eine monatliche Mieterhöhung von	27,50 €

Fall 3: Die Gemeinschaft führt Modernisierungsmaßnahmen durch

Führt die WEG eine Modernisierung durch, dürfen Sie pro Jahr 11 % des – laut WEG-Kostenbeschluss – auf Ihre Wohnung entfallenden Kostenanteils auf den Mieter umlegen (§ 559 BGB). Sie rechnen also wie im Rechenbeispiel auf Seite 149, nur dass die fiktiven Reparaturkosten bei einer Modernisierung entfallen.

Das Gesagte gilt unter der Voraussetzung, dass Sie Ihren Mieter korrekt und rechtzeitig informiert haben. Mieter müssen dann die Modernisierungsmaßnahme und die Mieterhöhung dulden, es sei denn, sie können eine unzumutbare Härte nachweisen (siehe Kapitel 5.5, Seite 86). Ihre Mieterhöhung ist zeitlich nicht begrenzt, aber ggf. bei einer späteren Mieterhöhung wegen ortsüblicher Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

Meinungssache

„Staatliche Eingriffe und zunehmende rechtliche Komplexität verdrängen private Vermieter. Mietrecht ist zunehmend einseitig zugunsten des Mieters. Eigentum wird dadurch in Frage gestellt, schleichende Enteignung. Mietpreisbremse macht Sanierungen unattraktiv.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

WiE rät frei nach Knigge: Pflichten korrekt erfüllen – mit Rechtsrat!

Insgesamt ist die Modernisierungs-Mieterhöhung ein kompliziertes Verfahren, weil die Vermieter gegenüber den Mietern Erklärungen abgeben müssen, die sowohl von den Fristen als auch vom Inhalt her schwierig zu erfüllen sind. Ggf. müssen Sie sich – am besten gemeinsam mit den anderen Miteigentümern – juristischen Rechtsrat einholen. WiE-Mitglieder wenden sich bei Fragen gern an die Geschäftsstelle, um einen kostenfreien Telefontermin zu vereinbaren.

„NÖTIGES ZUSAMMEN ERLEDIGEN UND GELD SPAREN“

Gerüstbau (Beispiel); Foto: iStock.com/zu_09

Ort: *Troisdorf*
WEG: *15 Wohnungen*
Gebäude: *1 Haus mit 2 Etagen*
Baujahr: *1998/1999*
Zustand: *gut bis sehr gut*

„Aus meiner Sicht hat es sich gelohnt, dass unsere Eigentümergemeinschaft mehrere Arbeiten zusammen erledigt hat. Im Sockel des Hauses waren Risse, der Putz war porös. Und im Giebel gab es Lücken in den Hölzern. Mit diesen Arbeiten haben wir gewartet, bis wir sie zusammen mit einem Anstrich der Fassade erledigen konnten. So mussten wir nur einmal ein Gerüst aufbauen. Das hat uns sicherlich 5.000 Euro gespart.

Bei der Auswahl des Handwerkers haben wir Wert darauf gelegt, dass er einen Meistertitel hat und dass er die anderen Aufgaben auch gleich mit erledigt. Das waren aber auch keine komplett fachfremden Tätigkeiten. Das richtige Vorbereiten des Untergrundes gehört schließlich auch mit zum Beruf eines Malers. Bei uns ist es so, dass wir dem Verwalter die Handwerker vorschlagen. Wir lassen uns nicht vorschreiben, mit wem wir zusammenarbeiten. Unsere Verwaltung ist da aber auch sehr kooperativ. Ich denke, der Verwalter ist auch darauf angewiesen, dass Eigentümer mitdenken.

Geld spart es auch, dass mein Mann in unserer WEG als Hausmeister tätig ist. Er wird immer hinzugezogen, wenn Handwerker Arbeiten ausführen. Zuvor war es öfter vorgekommen, dass Handwerker zu viel abrechneten. Dieses Risiko wird verringert, wenn jemand ein Auge darauf hat, was gemacht wird.“

Erfahrungsbericht von Heidrun K., Vorsitzende des Verwalterungsbeirats

9. Ein Angelspiel: Die Suche nach Finanzierungswegen

Ist die Rücklagenkasse gut gefüllt, kann die Eigentümergemeinschaft die vorgesehenen Maßnahmen vielleicht vollständig daraus finanzieren. Ist dies nicht der Fall, muss über Sonderumlagen oder auch über Fremdfinanzierungen nachgedacht werden, besonders dann, wenn einzelne Wohnungseigentümer privat nicht die erforderlichen Reserven haben. Die verschiedenen Finanzierungsarten werden im Folgenden vorgestellt. Ob eine finanzielle Förderung in Anspruch genommen werden kann, ist ein weiteres Thema.

Wie die Kosten stemmen?

„WEG (126 Parteien) mit 7 Blöcken, die im Abstand von jeweils rund 1 Jahr (1978 bis 1986) gebaut wurden: Gute Ausstattung (Balkone, Fahrstuhl, Schwimmbad) und große Außenanlage mit privater Zuwegung/Straße. Laufende Unterhaltung insgesamt in Ordnung. Heizung erneuert um 2009. Jetzt müssen wir Fenster, Balkonverkleidung und private Zuwegung erneuern. Kein langfristiger Plan vorhanden, Rücklage erheblich zu niedrig.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Grundsätzlich gibt es bei der **Eigenfinanzierung** drei Möglichkeiten, die erforderlichen Gelder für die Gemeinschaftskasse anzusammeln bzw. für die Maßnahmen zur Verfügung zu stellen:

- Finanzierung aus der vorhandenen Instandhaltungsrücklage,
- Finanzierung durch eine Sonderumlage,
- Finanzierung durch Ansparung im Wirtschaftsplan (modifizierte Sonderumlage).

Zur Frage, was passiert, wenn einzelne Eigentümer Ihren Anteil zum Hausgeld oder einer beschlossene Sonderumlage nicht zahlen, siehe Kapitel 11.8 ab Seite 208. Bei einer Eigenfinanzierung kann ein Investitionszuschuss direkt bei der KfW beantragt werden, siehe Kapitel 9.7 ab Seite 172.

Bei einer **Fremdfinanzierung** geht es darum, wie beschlossene Sonderumlagen per Kredit aufgebracht werden können (mehr hierzu und zu den Fördermitteln in den Kapitel 9.4 bis 9.7).

9.1 FINANZIERUNG AUS DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die bequemste, weil (für die einzelnen Wohnungseigentümer) liquiditätschonendste Finanzierungsart ist es, das benötigte Kapital ganz oder teilweise aus der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft zu entnehmen. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) schreibt vor: „Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere: (...) 4. Die Ansammlung einer **angemessenen Instandhaltungsrückstellung**“[28] (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEGesetz).

Schuldenfalle Wohnungseigentum!?

„Wichtig ist eine hohe Instandhaltungsrücklage. Lieber ein etwas höheres monatliches Hausgeld als eine plötzliche Sonderumlage, die manche Eigentümer überfordert. Wohnungseigentum kann auch als Schuldenfalle bezeichnet werden, wenn ohne ausreichende rechtzeitige und regelmäßige Bildung der Rücklage nach dreißig/vierzig Jahren erhebliche Instandsetzungen wie Flachdach, Fassaden, Balkone, Heizanlage, Aufzugsanlagen u.a. notwendig sind. Das WEGesetz schreibt keine Höhe einer Rücklage vor.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

28) Fachliteratur und Rechtsprechung verwenden üblicherweise den Begriff Instandhaltungsrückstellung statt Instandhaltungsrücklage. Gemeint ist dasselbe.

Grundsätzlich wird die Instandhaltungsrücklage **für Maßnahmen der Instandhaltung und (modernisierenden) Instandsetzung** gebildet und steht dafür zur Verfügung. Die Instandhaltungsrücklage darf deshalb ohne Weiteres nicht auch für Modernisierungen oder gar bauliche Veränderungen verwendet werden. Denn bauliche Veränderungen dienen nicht dem Bestandserhalt, sondern der Bestandserweiterung. Auch Modernisierungen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEGesetz sollen den Gebrauchs- oder Wohnwert erhöhen. Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind dagegen nötig, um den „bestimmungsmäßigen Gebrauch" zu erhalten, also um Mängel durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung zu beseitigen. Dies bedeutet im Ergebnis, dass die Rücklagen, die für Modernisierungen und bauliche Veränderungen verwendet werden sollen, vorher als „Instandhaltungs"-Rücklage aufgelöst und dem anderen Verwendungszweck zugeführt werden müssen. Diese Zweckänderung kann die WEG grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschließen.

Voraussetzung ist aber, dass ein solcher Mehrheitsbeschluss nicht **gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung** verstößt: So darf die Instandhaltungsrücklage nicht unter einen Mindestbetrag sinken. Für Notfälle muss eine angemessene Reserve verbleiben; der völlige Verbrauch einer vorhandenen Instandhaltungsrücklage verstößt in der Regel gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.

Eine **Reduzierung der Rücklage** ist möglich, wenn

- sicher davon auszugehen ist, dass in naher Zukunft nicht mit Kosten gerechnet werden muss, die über den verbleibenden Rücklagenbestand hinausgehen, und
- die Rücklage zeitnah wieder aufgefüllt werden kann, wenn dies erforderlich ist, beispielsweise durch erhöhte Zuführungen.

Bei der (teilweisen) Auflösungen von Rücklagen für Modernisierungen und bauliche Veränderungen muss somit immer bedacht werden, dass ein Mehrheitsbeschluss zur übermäßigen Reduzierung der Rücklage den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht und im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens aufgehoben werden kann.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine Rücklagen-Teilauflösung zur sofortigen Verwendung nur dann möglich ist, wenn der Verteilungsschlüssel für die zu verwendenden Mittel identisch mit demjenigen der Rücklagenbildung ist.

Wird die Rücklage also – wie üblich – nach Miteigentumsanteilen angespart, darf keine Verwendung für eine Maßnahme erfolgen, die beispielsweise nach dem Schlüssel Wohneinheiten finanziert oder gar nicht auf alle Miteigentümer umgelegt wird. Müssen beispielsweise für eine bauliche Veränderung nur 50 % der Eigentümer bezahlen, kann die Rücklage nicht verwendet werden. Der **Grundsatz der Schlüsselidentität** (für Ansparung und Kostenverteilung) gilt im Übrigen auch bei Instandhaltungsmaßnahmen, die regulär aus der Rücklage gezahlt werden dürfen. Dies ist bei einem Beschluss über die abweichende Kostenverteilung für bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen, vgl. Kapitel 8.1 ab Seite 143.

Ausgewürfelt: Wie viel Rücklage für kurzfristige Maßnahmen verbleiben muss

Wie hoch die von der WEG zu bildende Rücklage im Einzelfall sein muss bzw. wie viel Rücklage bei einer Teilentnahme für Modernisierungsmaßnahmen noch für kurz- und mittelfristig anstehende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Konto verbleiben muss, richtet sich nach der konkreten Situation Ihrer WEG. Sie haben bei der Beschlussfassung einen **großen Ermessensspielraum**. Nur wesentlich überhöhte oder viel zu niedrige Ansätze widersprechen einer ordnungsmäßigen Verwaltung[29].

Rücklagen bilden!

„Aktuell (Haus Baujahr 2010) in absehbarer Zeit sicher keine Sanierung erforderlich. Trotzdem sollten ausreichende Rücklagen gebildet werden. Eigentümer sind dafür nur sehr schwer zu gewinnen. Bei uns aktuell: 1 €/m² und Jahr – und keine Zustimmung zur Erhöhung auf 1,50 €!!"

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

29) BGH, 9.3.2012, Az. V ZR 161/11; Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage 2015, § 21 Rn 124

Eine pauschale Berechnung der notwendigen oder nach dem Gesetz „angemessenen“ Instandhaltungsrücklage ist kaum möglich. Zur Festlegung wird allgemein auf die **Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)** verwiesen, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschrieben ist. Dort sind Beträge festgelegt, die alle drei Jahre um den Prozentsatz erhöht oder vermindert werden, den das Statistische Bundesamt als Verbraucherpreisindex im Oktober des jeweils vorherigen Jahres ermittelt hat.

Zweite Berechnungsverordnung – II. BV
(Stand: Januar 2017, kann eingesehen werden unter gesetze-im-internet.de)

§ 28 Abs. 2 (Werte aktualisiert):
Als Instandhaltungskosten dürften je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

1. Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit zum Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 8,78 Euro;
2. Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 11,14 Euro;
3. Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 14,23 Euro.

Diese Sätze verringern sich bei eigenständiger gewerblicher Leistung von Wärme im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der Verordnung über Heizkostenabrechnung (...) um 0,24 Euro. Diese Sätze erhöhen sich für Wohnungen, für die ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist, um 1,24 Euro. Je Garage oder Einstellplatz werden Instandhaltungskosten von jährlich 84,16 Euro angesetzt.

Verbleibt für die eigentliche Instandhaltung und Instandsetzung eine diesen Beträgen entsprechende Rücklage (Empfehlung) für kurz- und mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen, kann die WEG mit einfacher Mehrheit entscheiden, den darüber hinausgehenden Teil etwa für eine Modernisierung zu verwenden.

Muster: Beschluss zur Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage

„Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt, die erforderlichen Kosten für die unter TOP 1 beschlossene Modernisierungsmaßnahme in Höhe von 20.000 Euro aus der Instandhaltungsrücklage zu nehmen, indem die Instandhaltungsrücklage um diesen Betrag reduziert wird.“

Handelt es sich bei der Maßnahme um eine Instandhaltung oder (modernisierende) Instandsetzung, bedarf es zwar eines Beschlusses über die (Teil-)Auflösung der Instandhaltungsrücklage nicht; dennoch muss im Rahmen des Maßnahmen-Beschlusses auch die Finanzierung aus der Rücklage beschlossen werden. Erst dann kann die Verwaltung die erforderliche Bezahlung der entsprechenden Rechnungen direkt aus der Rücklage vornehmen.

9.2 FINANZIERUNG DURCH SONDERUMLAGE(N)

Sonderumlagen sind eine weitere „WEG-interne“ Möglichkeit der Finanzierung. Eine Sonderumlage ist ein von den Wohnungseigentümern – neben dem Hausgeld gemäß laufendem Wirtschaftsplan – zusätzlich aufzubringender Beitrag. Sie wird in der Regel als Einmalzahlung zu einem bestimmten Datum fällig; die Sonderumlage kann aber auch mit Ratenzahlung – zahlbar beispielsweise in drei gleichen Raten oder über einen bestimmten Zeitraum als monatliche Rate zuzüglich zum Hausgeld – beschlossen werden. Die konkrete Ausgestaltung richtet sich nach der Finanzlage der Eigentümergemeinschaft und ihrer Mitglieder, der Eilbedürftigkeit der Maßnahme und den Zahlungsbedingungen der Bauunternehmen.

Die Wohnungseigentümer haben bei der **Beschlussfassung** über eine Sonderumlage einen sehr weiten Ermessensspielraum[30]. Der Beschluss bedarf lediglich der einfachen Mehrheit. Er muss folgende Bestandteile enthalten:

- genaue Bezeichnung und Auflistung der Maßnahmen,
- umzulegende Gesamtkosten,
- Verteilungsschlüssel,
- Fälligkeit und Zahlungsfrist
- ggf. Zahlungsmodalitäten.

30) BGH, 13.1.2012, Az. V ZR 129/11

Falls absehbar ist, dass bestimmte Eigentümer ihren Anteil nicht werden zahlen (können), ist dies bereits bei der Kalkulation der Kosten und Bestimmung der Höhe der Sonderumlage zu berücksichtigen. In diesem Fall sollte ein entsprechender Ausfall-Zuschlag eingeplant werden. Darüber hinaus sollte auch ein Puffer für Unvorhergesehenes mit einkalkuliert werden.

Muster: Beschluss einer Sonderumlage

„Die unter TOP 2 beschlossenen Maßnahmen werden durch eine Sonderumlage aufgebracht.
Die Sonderumlage wird beschlossen in Höhe von 40.000 Euro.
Die Gesamtsonderumlage wird nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer verteilt.
Die jeweiligen Anteile an der Sonderumlage sind sofort fällig und bis spätestens zum 19.6.20... auf das Gemeinschaftskonto ... zu zahlen."

Soll die Aufteilung der Sonderumlage auf die einzelnen Eigentümer von dem gesetzlichen oder dem in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordung festgelegten Verteilungsschlüssel (in der Regel Verteilung nach Miteigentumsanteilen) abweichen, kann die WEG dies nach § 16 Abs. 4 WEGesetz beschließen, allerdings nur mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit und jeweils nur für die konkrete Maßnahme, siehe Kapitel 8.1 ab Seite 143.

Zahlungsdatum macht Mahnung unnötig

Beachten Sie: Im Beschluss sollte die WEG ein Zahlungsdatum nach Kalender festlegen. Bei Überschreitung dieses Datums tritt dann (ohne Mahnung) automatisch Verzug ein. Mit Verzugseintritt schulden die Eigentümer – sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nichts anderes festlegt – den gesetzlichen Verzugszins von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz[31]. Ein Hinweis hierauf sollte auch im Protokoll stehen.

9.3 FINANZIERUNG DURCH ANSPAREN GEMÄSS WIRTSCHAFTSPLAN

Ein Instrument zwischen den Finanzierungsformen Rücklage und Sonderumlage ist das (schrittweise) Ansparen des benötigten Betrags in Raten über mehrere Monate oder Jahre, und zwar zusätzlich zur Hausgeld-Zahlung wie im Wirtschaftsplan festgelegt. Die modifizierte Sonderumlage kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Muster: Beschluss einer modifizierten Sonderumlage

„Die Mittel für die unter TOP 2 beschlossenen Maßnahmen in Höhe von 40.200 Euro sollen durch eine Ansparung zusammengetragen werden. Hierzu zahlen die Eigentümer für die Dauer eines Jahres insgesamt monatlich 3.350 Euro neben dem laufenden Hausgeld, verteilt nach Miteigentumsanteilen. Die monatliche Zuzahlung beginnt mit Oktober 2017, ist gemeinsam mit dem monatlichen Hausgeld jeweils im Voraus bis spätesten zum dritten Werktag eines Monats fällig, und endet mit der Zahlung für September 2018.

31) § 286 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 288 Abs. 1 BGB

Die beste Lösung? Kriterien für die Wahl der Finanzierung aus Eigenmitteln

Welche der Möglichkeiten gewählt wird, entscheiden die Wohnungseigentümer. Berücksichtigen sollte Ihre WEG folgende Kriterien:

- **Dringlichkeit** der Maßnahme – Wann müssen die Mittel zur Verfügung stehen?
- Höhe der **Kosten**
- Höhe der **Instandhaltungsrücklage** – Wie viel Geldreserve muss bleiben?
- **Finanzielle Möglichkeiten der einzelnen Eigentümer** – Wie schnell kann eine Sonderumlage aufgebracht werden? Ist eine Einmalzahlung/Ratenzahlung/Kombination aus beidem sinnvoll? Welche Risiken, welche Verzögerungen und welcher Kostenaufwand ergeben sich, wenn die Umlage zwangsweise geltend gemacht und durchgesetzt werden muss?
- **Art der Maßnahme** – Handelt es sich etwa um eine Instandhaltung/Instandsetzung, eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierung?

Machen oder schieben? Der Modernisierungsanteil entscheidet

Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen dürfen nicht zurückgestellt werden, weil die finanziellen Mittel fehlen. Bei einer „Mischmaßnahme", also einer modernisierenden Instandhaltung, gilt: Je höher der Modernisierungsanteil der Maßnahme ist, desto mehr muss die individuelle Zahlungsfähigkeit der einzelnen Eigentümer berücksichtigt werden. Bei reinen Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEGesetz kann es den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, die Maßnahme zurückzustellen, bis die nötigen Mittel angespart sind.

Mischen Sie die Karten – Rücklage und Sonderumlage

Der Beschluss über eine Sonderumlage kann mit einem Beschluss über eine andere interne Finanzierung kombiniert werden. Beispiel: Finanzierung der Kosten zu 50 % aus der Instandhaltungsrücklage und zu 50 % über eine Sonderumlage. Bei solchen Mischbeschlüssen ist allerdings darauf zu achten, dass sich die Kostenverteilungsschlüssel miteinander „vertragen". Wird beispielsweise die Rücklage den Miteigentumsanteilen entsprechend angespart, für die Sonderumlage dagegen ein abweichender Verteilungsschlüssel beschlossen, z. B. nach Wohnungen, kann eine „Unverträglichkeit" und damit ein Anfechtungsgrund vorliegen.

Haus nicht verfallen lassen

„Wenn Eigentümer in die Rücklage nicht oder kaum einzahlen wollen, aber bei Sanierungen auch keine Sonderumlage zahlen können/wollen, wird das Haus langsam immer mehr ‚verfallen'. Der Verwalter sucht sich den bequemsten Weg."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Finanzierungslücke schließen

Neben der Eigenfinanzierung von Maßnahmen kommt auch eine Fremdfinanzierung in Betracht durch Kredite (Darlehen) und/oder öffentliche Förderungen (günstige Zinsen, Zuschüsse). **Drei Modelle der Fremdfinanzierung** spielen für WEGs eine Rolle:

1. individuelle Kreditaufnahme durch einzelne Eigentümer, z. B. zur Zahlung der auf sie entfallenden Sonderumlage,
2. gebündelte Kreditanträge mehrerer Wohnungseigentümer,
3. Kreditaufnahme durch die WEG als Verband.

Die Voraussetzungen, Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten sind im Einzelfall abzuwägen – siehe folgende Abschnitte.

9.4 KREDITAUFNAHME DURCH EINZELNE EIGENTÜMER

Nimmt ein Eigentümer einen Kredit auf, um den Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WEG nachzukommen, ist dies seine **private Angelegenheit**. Typische „wohnungseigentumsrechtliche" Probleme stellen sich bei dieser Fremdfinanzierungsvariante nicht.

Einzelne Eigentümer benötigen für die Kreditaufnahme bei einer Sparkasse/Bank Informationen über den Darlehenszweck, also über die geplante Baumaßnahme. Die Verwaltung ist verpflichtet, den einzelnen Eigentümern die **erforderlichen Informationen** zu geben, sofern sie diese nicht bereits im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die bauliche und haustechnische Maßnahme erhalten haben. Auch aus diesem Grund sollte die Verwaltung den vorgeschriebenen Weg der Beschlussfassung möglichst genau einhalten. Im Idealfall verfügt jeder Eigentümer dann rechtzeitig über alle erforderlichen schriftlichen Unterlagen und Informationen, um einen eigenen Kreditantrag bei der Bank zu stellen.

Foto: iStock.com/stevanovicigor

9.5 GEBÜNDELTE KREDITAUFNAHME VON MEHREREN WOHNUNGSEIGENTÜMERN

Aus organisatorischen Gründen ist es oft nicht umsetzbar, dass alle Wohnungseigentümer, die zur Begleichung einer Sonderumlage einen Kredit brauchen, diesen zeitgleich und erfolgreich bei verschiedenen Banken beantragen (können). Darüber hinaus lehnen Banken häufig die Bearbeitung von „kleinen" Immobilienkrediten wegen des vergleichsweise hohen Bearbeitungsaufwands ab. So droht, dass die einzelnen, zum Teil kleinen Darlehen nicht oder nicht rechtzeitig zur Finanzierung der geplanten Maßnahme zur Verfügung stehen. Werden nach wirksam beschlossener Sonderumlage individuelle Kredite nicht bewilligt, drohen den einzelnen Eigentümern hohe Risiken (ggf. Zahlungs- und Vollstreckungsmaßnahmen der WEG).

Eine gute Alternative sind daher gemeinsam beantragte Darlehen: Die Verwaltung holt die Förderbank in die Eigentümerversammlung, diese informiert über die Kreditmöglichkeiten und befragt die einzelnen Wohnungseigentümer nach ihrem individuellen Bedarf. Die Verwaltung trägt dann die für den Kreditantrag nötigen Unterlagen zusammen, und die Bank schließt mit allen interessierten Wohnungseigentümern eigene Darlehensverträge ab.

Gebündelte Kreditaufnahme eher unbekannt

„Sind Sonderumlagen nicht für alle finanziell zu stemmen, gibt es keine Mehrheiten. Ältere Eigentümer haben oft Probleme mit der Finanzierung der hohen Sonderumlagen. Hierzu müsste es Beratung geben."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Beispiel: Vorgehen zur Bündelung von Kreditanträgen

Damit Wohnungseigentümer auch in den Genuss von öffentlich geförderten KfW-Darlehen kommen, bieten mehrere Banken eine Beratung zu und Bearbeitung von Kreditanträgen an, die je WEG gebündelt entgegengenommen und bearbeitet werden.

Das Vorgehen: Mitarbeiter kommen in die Eigentümerversammlung und beantworten vor Ort Fragen zum Förderantrag. Wenn die WEG die konkrete Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme beschließt und der Finanzierungsbedarf ermittelt ist, können sich interessierte Wohnungseigentümer für eine Kreditbearbeitung durch diese Bank entscheiden und den Verwalter mit der Weitergabe von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen und anderen Unterlagen beauftragen. Die Kreditanträge sammelt die Bank von den interessierten Wohnungseigentümern ein, ggf. über die Verwaltung, die weiterleitet. Nach Beantragung des Kredits prüft die Bank in einem vereinfachten Verfahren die Kreditwürdigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft – wie hoch die Rücklage ist, ob und wie hoch Hausgeldrückstände sind etc. In der Regel wird die Kreditwürdigkeit der einzelnen Wohnungseigentümer nicht zusätzlich geprüft. Ist das Prüfergebnis positiv und liegt die Kreditzusage der KfW vor, schließt die Bank mit den beteiligten Wohnungseigentümern einzelne Kreditverträge ab und stellt die Darlehen dem Verwalter in einer Summe zur Verfügung, damit die geplante Sanierung kurzfristig beginnen kann. Eine Grundschuldeintragung in die jeweiligen Wohnungsgrundbücher ist nicht erforderlich.
Fragen Sie nach, ob die Bank eine Bearbeitungsgebühr verlangt, und verhandeln Sie darüber – zusammen mit den interessierten Miteigentümern.

Diese Banken bieten das Verfahren der gebündelten Kreditaufnahme an:

- Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB HH), siehe ifbhh.de
- Investitionsbank Berlin, siehe ibb.de
- Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), siehe ib-sh.de

Bei anderen Kreditinstituten fragen Sie bitte nach.

9.6 KREDITAUFNAHME DURCH DEN VERBAND

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Juli 2007 ist die WEG eine eigene Rechtspersönlichkeit, das heißt, sie ist „teilrechtsfähig“ und damit dem Status einer juristischen Person angenähert. Daher kann die WEG jetzt selbst Darlehen aufnehmen. Als Mitglied der Eigentümergemeinschaft haften Sie der Bank gegenüber nur für Ihren Anteil an dem Kredit. Dieser Anteil bemisst sich in der Regel nach den Miteigentumsanteilen. Es besteht also **keine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer**, nach der das Kreditinstitut fällige Raten von einem Eigentümer seiner Wahl in voller Höhe einfordern könnte (so wie es vor der Reform war).

Hier kommt „Risiko“ ins Spiel: Die interne Ausfallhaftung

Zwar müssen die Wohnungseigentümer nicht gesamtschuldnerisch für die gesamte Kreditsumme gegenüber der Bank haften, aber es gibt eine **unbegrenzte Nachschusspflicht**. Das heißt im Innenverhältnis – also unter den Wohnungseigentümern – gilt die interne **solidarische Ausfallhaftung**: Zahlen einzelne Eigentümern ihre Beiträge zur Bedienung des Kredits nicht, muss die WEG die Ausfälle notfalls durch eine Sonderumlage aufbringen, um die Kreditraten zahlen zu können. Das trifft dann alle Wohnungseigentümer – selbst jene, die von der Tilgung und Zinszahlung für den WEG-Kredit ausgenommen wurden, weil sie ihren Anteil an den Sanierungskosten direkt per Sonderumlage gezahlt haben.

Zwar ist diese Sachlage bei Sonderumlagen ähnlich. Denn auch wenn die WEG die Mittel in Form einer Sonderumlage aufbringt, besteht die interne Ausfallhaftung. Zahlen nämlich einzelne Eigentümer ihren Beitrag zur Sonderumlage nicht und kann das Geld auch nicht erfolgreich eingetrieben werden, haftet die Gemeinschaft ebenfalls intern für den Ausfall. Auch in diesem Fall müssen die anderen Wohnungseigentümer mit einer weiteren Sonderumlage die fehlenden Beiträge aufbringen, um z. B. Handwerker zu bezahlen.

Trotzdem ist das Risiko hier höher einzuschätzen: Die solidarische Haftung muss Ihre WEG bei Aufnahme eines Verbandskredits besonders beachten, denn das ist eine **Verpflichtung für die Zukunft**; es ist nicht voraussehbar, wie sich die Liquidität einzelner Eigentümer über Jahre entwickelt und welche neuen

Eigentümer durch Verkäufe die Kreditrückzahlungsverpflichtungen übernehmen werden. Deshalb sollte dieses Finanzierungsmittel auch nur mit Vorsicht und mit Bedacht eingesetzt werden. Dieser Meinung ist auch der BGH, der wie folgt zum WEG-Kredit Stellung bezogen hat.

Nicht im Trüben fischen: Die Beschluss-Voraussetzungen

Möchte die WEG als Verband einen Kredit aufnehmen, bedarf es zunächst einer wirksamen Entscheidung der Eigentümerversammlung über diese Gemeinschaftsaktion. Eine solche Entscheidung ist nur zulässig und rechtmäßig, wenn

- die WEG die Beschlusskompetenz hat, einen Kredit aufzunehmen, und
- die Kreditaufnahme den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Bei der Beschlusskompetenz geht es um die Frage, ob es überhaupt möglich ist, dass die WEG eine Entscheidung für einen Verbandskredit durch **Mehrheitsbeschluss** treffen kann oder ob alle Eigentümer der Kreditaufnahme zustimmen müssen. In seiner ersten Grundsatzentscheidung[32] hierzu stellt der BGH fest, dass die Wohnungseigentümer grundsätzlich die Beschlusskompetenz haben, über die Aufnahme eines Kredites durch die WEG als Verband zur Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit einfacher Mehrheit zu entscheiden.[33]

Gemäß BGH kann aber ein unkonkreter Beschluss nichtig – also auch ohne Anfechtung unwirksam – sein, wenn er wichtige Regelungspunkte nicht enthält. Zu den notwendigen Festlegungen gehören Höhe und Zweck des Kredits, Nennung des Kreditgebers, Laufzeit des Kredites sowie Höhe der Zinsen und der Raten. Diese Punkte müssen ausdrücklich in den Beschlusstext aufgenommen werden. Wird der Beschluss dann nicht angefochten, wird er demzufolge auch bestandskräftig und für alle Eigentümer bindend.

Wann die Kreditaufnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht

Besteht Beschlusskompetenz, bedeutet das nicht automatisch, dass ein solcher Beschluss auch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Wird ein Kreditaufnahme-Beschluss der WEG innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung angefochten, prüft das zuständige WEG-Gericht, ob er ordnungsmäßig zustande gekommen ist (formale Kriterien) und ob er auch seinem Inhalt nach ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (materielle Kriterien). Hierfür hat der BGH In einer weiteren Grundsatzentscheidung[34] die Voraussetzungen formuliert:

- eine besonders **gründliche Abwägung der Vor- und Nachteile** unter Berücksichtigung der Kredithöhe, der vorhandenen Finanzmittel, der Leistungsfähigkeit der Miteigentümer und der Dringlichkeit der Maßnahme;
- eine besonders gründliche **Aufklärung der Eigentümer** über die **Kreditkonditionen** und das besondere **Haftungsrisiko** (siehe Seite 165);
- die Aufklärung der Eigentümer ist **in der Versammlungsniederschrift ausdrücklich zu dokumentieren.**

Inhaltlich ist von Bedeutung, ob die Kreditaufnahme unter Berücksichtigung der finanziellen Verhältnisse der WEG (insbesondere: Höhe der Rücklage, Zahlungsfähigkeit der Miteigentümer und sonst anstehende Investitionen) vernünftig und vertretbar ist. Dies bedeutet, dass der WEG-Kredit nicht ohne Weiteres als gleichberechtigtes Finanzierungsmittel neben Rücklage und Sonderumlage steht, sondern grundsätzlich eine **Notwendigkeit für die Aufnahme** bestehen muss. Insbesondere müssen folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- Wie dringlich ist die Maßnahme?
- Wie hoch sind die Kosten?
- Wie viel müssen die einzelnen Eigentümer zahlen?
- Wie viele Eigentümer können eine Sonderumlage nicht durch eigenen Kredit aufbringen – und ggf. auch nicht ihren Anteil an den Raten des WEG-Kredits zahlen? Wie groß ist somit das Ausfallrisiko?
- Wie ist das Ausfallrisiko für die gesamte Dauer der Kreditlaufzeit einzuschätzen? Gilt die Liquidität der Eigentümer somit auch bei einer längeren Kreditlaufzeit als sicher?

Ist aus Zeitgründen keine Ansparung möglich, weil eine Maßnahme dringend durchgeführt werden muss oder weil die schrittweise Durchführung zu viel Geld kostet, kann es bei aufwendigen Sanierungen tatsächlich zulässig und geboten sein, einen WEG-Kredit aufzunehmen.

32) BGH, 28.9.2012, Az. V ZR 251/11 **33)** Ob dies auch für Modernisierungsmaßnahmen gilt, dazu gibt es (noch) keine höchstrichterliche Entscheidung; für Maßnahmen der baulichen Veränderung wird es wohl zu verneinen sein.

34) BGH, 25.9.2015, Az. V ZR 244/14

Checkliste:
Notwendige Angaben für Wohnungseigentümer bei WEG-Kreditaufnahme

Die folgenden Informationen müssen alle Eigentümer haben. Sie sollten in der Eigentümerversammlung abgewogen werden. Im Beschlusstext müssen sie nicht alle ausdrücklich vorkommen, wenn auf einen vorliegenden Vertragsentwurf verwiesen wird. Sie sollten aber als Vorspann vor dem Beschlusstext in das Protokoll aufgenommen werden, und zwar unter Angabe der einzelnen Punkte und ggf. der Abwägungsergebnisse hierzu.

- Kreditzweck (zur Finanzierung des Instandsetzungsbeschlusses vom ..., Ausführung zur Dringlichkeit der Maßnahme, zur Höhe der nötigen Sonderumlage und zur Verteilung der Kosten auf die Miteigentümer)
- Kreditvolumen (Betrag angeben)
- Bezeichnung des Kreditinstituts
- Kreditbedingungen
- Auszahlungsbetrag
- Nominalzinssatz und effektiver Jahreszinssatz
- Tilgungssatz
- Kreditlaufzeit, Zinsbindungsfrist
- bei Zinsbindungsfrist: Höhe der Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung
- Rückzahlungskonditionen (z. B. vierteljährlich in gleichen Raten von ... Euro)
- Sondertilgungsmöglichkeiten, Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Tilgung
- Nebenkosten (ggf. Schätzkosten, Kontoführungsgebühren, Bereitstellungszinsen etc.)
- Fälligkeit der Raten-Anteile im Innenverhältnis Wohnungseigentümer/WEG (z. B. Festlegen eines monatlichen Betrags, der zusätzlich zum Hausgeld gezahlt wird)
- Aufklärung über die anteilige Haftung der Eigentümer gegenüber der Bank (in Höhe ihres Miteigentumsanteils) sowie die solidarische Ausfallhaftung im Innenverhältnis

Muster: Beschluss zur WEG-Kredit-Aufnahme

Die Wohnungseigentümergemeinschaft nimmt zur Finanzierung der unter TOP 2 beschlossenen Maßnahmen ein Darlehen in Höhe von 40.000 Euro bei der xy-Bank auf.

Der Darlehensaufnahme liegen die im vorgelegten Kreditvertragsentwurf vom 23.9.20xx genannten Bedingungen zugrunde. Der Kreditvertragsentwurf wurde jedem Eigentümer mit der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung übersandt und ist jedem Eigentümer inhaltlich bekannt. Sofern der Kreditvertrag zustande kommt, wird die Wohnungseigentümergemeinschaft daraus verpflichtet, eine monatliche Zahlung für Tilgung und Zinsen in Höhe von ... Euro an die xy-Bank zu leisten, beginnend ab 1.2.20xx, endend am 31.1.20xx. Der monatliche Zahlungsbetrag wird auf die Eigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilt. Er ist durch eine Anhebung des monatlichen Hausgeldes um diesen Betrag ab dem 1.2.20xx aufzubringen.

Über die anteilige Haftung der Eigentümer gegenüber der Bank (in Höhe ihres Miteigentumsanteils) sowie die solidarische Ausfallhaftung im Innenverhältnis wurden die Eigentümer informiert.

Haken und Ösen: Wer vergibt WEG-Kredite?

Die WEG kann somit zwar die Aufnahme eines gemeinsamen Kredits beschließen. Sie kann jedoch nicht mehrheitlich – und damit für jeden Eigentümer bindend – entscheiden, dass jede/r einzelne Eigentümer/in der finanzierenden Bank als Sicherheit eine Grundschuld oder Hypothek an seiner/ihrer Eigentumswohnung einräumen muss. Dies ist und bleibt die Entscheidung der einzelnen Eigentümer. Denn die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum gehören nicht der WEG als Verband, sondern den einzelnen Wohnungseigentümern.

Sind nicht alle Eigentümer bereit, einen WEG-Kredit durch Einräumung einer Hypothek oder Grundschuld zugunsten der Bank abzusichern (oder ist dies zu aufwendig), muss eine Bank gefunden werden, die bei der Kreditvergabe die

Besonderheiten von WEGs berücksichtigt und sich damit zufrieden gibt, dass sie keine dinglichen Sicherheiten erhält. Viele Banken lehnen aus diesem Grund eine Kreditvergabe an WEGs ab, obwohl sie die solidarische Ausfallhaftung im Innenverhältnis der Gemeinschaft als Sicherheit hätten.

Außerdem vergeben Banken ungern Kredite an WEGs, weil sie den Bearbeitungsaufwand als sehr hoch einschätzen. Selbst zu öffentlichen Fördermitteln in Form zinsgünstiger Kredite haben WEGs aus diesem Grund nur erschwerten Zugang.

Inzwischen bieten allerdings einige Banken – zum Teil noch in begrenztem Umfang – WEG-Kredite an:

- Bremer Aufbau-Bank (BAB), siehe bab-bremen.de
- Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank), siehe l-bank.de
- NRW.Bank, siehe nrwbank.de
- Saarländische Investitionskreditbank (SIKB), siehe sikb.de
- Wirtschaft- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank), siehe wibank.de
- Eine Landesbürgschaft zur Sicherung von Darlehen für WEGs bietet die N-Bank (Niedersachsen) an, siehe nbank.de

Bei weiteren Banken und Sparkassen fragen Sie bitte nach.

Ablaufschema: Finanzierung

Kosten der Maßnahme(n), die es zu finanzieren gilt

Reicht Instandhaltungsrücklage aus? (Reserve für Instandhaltung muss verbleiben!)

- **JA** → (Modernisierende) Instandsetzung: Verwaltung darf Mittel entnehmen! Modernisierung/bauliche Veränderung: **Beschluss: Entnahme der Mittel aus der Rücklage**
- **NEIN** ↓

Können alle Eigentümer die nötige Sonderumlage problemlos zahlen? (aus Ersparnissen oder per Kredit)

- **JA** → **Beschluss: Sonderumlage**
- **NEIN** ↓

Hilft eine Streckung der Sonderumlage über mehrere Jahre oder eine Ratenzahlung?

- **JA** → **Beschluss: Modifizierte Sonderumlage** Streckung der Zahlung und/oder Ratenzahlung für einige Eigentümer
- **NEIN** ↓

Ist die Verwaltung bereit, Kreditanträge gebündelt an ein Kreditinstitut weiterzureichen?

- **JA** → **Beschluss: Sonderumlage + Verwalteranweisung** für eine gebündelte Kreditaufnahme
- **NEIN** ↓

Will die WEG einen Verbandskredit aufnehmen? (nach Aufklärung und Diskussion!)

- **JA** → **Beschluss: WEG-Kredit** Voraussetzungen für Wirksamkeit gut beachten!
- **NEIN** ↓

Will die WEG Finanzierungsprobleme von Eigentümern in Kauf nehmen?

- **JA** → **Beschluss: Sonderumlage** (im Bewusstsein, dass die Finanzierung nicht gesichert ist, ggf. einzelne Eigentümer gar ihre Wohnungen verkaufen müssen; Außenstände, Mahnungen, Rechtsstreit sind programmiert)
- **NEIN** ↓

Maßnahme(n) überdenken, neu planen, Kosten abspecken

9.7 FÖRDERMITTEL BERÜCKSICHTIGEN

Will die Eigentümergemeinschaft die Wohnanlage energieeffizient oder barrierefrei umgestalten, gehört die Recherche nach öffentlichen Fördermitteln (Zuschüsse, vergünstigte Kredite) zum Pflichtprogramm ordnungsmäßiger Verwaltung. Der/die Verwalter/in ist verpflichtet, die Wohnungseigentümer auf eine etwaige Fördermöglichkeit hinzuweisen bzw. ihnen nahezulegen, die Fördermöglichkeiten durch eine/n Experten/in (in der Regel Energieberater/in) prüfen zu lassen. Unterlässt der/die Verwalter/in dies, kann er/sie sich schadensersatzpflichtig machen.[35] Sicherheitshalber sollte der/die Verwalter/in dazu beauftragt werden, und zwar im Rahmen des Vorbereitungsbeschluss, siehe Kapitel 6.2 ab Seite 98.

Die „Köder" von Bund und Ländern finden

Für bauliche und haustechnische Maßnahmen an Wohngebäuden besteht kein zentraler „Fördertopf", sondern es gibt mehrere Förderungsträger, die jeweils spezielle Programme anbieten. Generell gilt: Es darf nur ein Förderweg beschritten werden, eine Doppel-Förderung einzelner Maßnahmen ist ausgeschlossen. Allerdings können verschiedene Förderprogramme kombiniert werden. Die gleichzeitige Inanspruchnnahme der steuerlichen Förderung gemäß § 35a Abs. 3 EStG (Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen) ist bei keinem der Förderprogramme zulässig.

Muster: Auftrag zur Fördermittelrecherche (im Vorbereitungsbeschluss)

„Die Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragt die Verwaltung, festzustellen, ob und welche Fördermöglichkeiten für die geplanten Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung der Wohnanlage bestehen, wer Förderungsträger ist und welche Voraussetzungen für die Förderung jeweils erfüllt werden müssen."

WiE rät frei nach Knigge: Energieberater einschalten!

Welche Förderung für Ihre WEG die günstigste ist, muss im Einzelfall durchgerechnet werden. Dafür können Sie einen Energieberater einschalten, der auch die Förderwege kennt und die beste Möglichkeit kalkuliert. Mehr zu Energieberatern in Kapitel 10 ab Seite 179.

Gut informiert: Fördermittel-Datenbanken

Recherchieren Sie selbst! Einen Überblick über die Vielfalt an Förderprogrammen und Hilfestellung bei der Ermittlung geeigneter Förderprogramme bieten Fördermittel-Datenbanken wie z. B. foerderdatenbank.de oder energiefoerderung.info

Förderprogramme bieten an:

- **Bundesländer/Kommunen** (fördern die Quartiersentwicklung, Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Verbesserung des Wohnungsbestands oder zur Stadtentwicklung),
- **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA** – fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und die Vor-Ort-Energieberatung),
- **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** – fördert die energetische Modernisierung älterer Wohnhäuser, einzelne Energieeinsparmaßnahmen, die Baubegleitung bei Energiesparmaßnahmen und barrierefreie Maßnahmen).

Förderung durch Bundesländer/ Kommunen

Länder und Kommunen haben vielfältige eigene Förderprogramme für die Modernisierung von Wohnimmobilien. Sie unterstützen teilweise auch Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes, z. B. Schallschutzfenster an viel befahrenen Straßen, Bahnstrecken oder auch in der Nähe von Flughäfen. Mitunter gewähren auch städtische Versorgungsbetriebe Fördermittel für einzelne Maßnahmen. Da die Fördermaßnahmen von Land zu Land bzw. von Kommune zu Kommune verschieden sind, sollte unbedingt in den genannten Fördermittel-Datenbanken nach Programmen recherchiert werden.

35) LG Mönchengladbach, 29.9.2006, Az. 5 T 51/06; andere Ansicht AG Oberhausen, 7.5.2013, Az. 34 C 79/12

Förderung durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Das BAFA fördert z. B. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Biomasse, Wärmepumpen), eine Contracting-Beratung zur Erschließung von Energieeinsparpotenzialen und die Heizungsoptimierung durch hocheffiziente Pumpen und hydraulischen Abgleich. Auch wenn nicht in allen Programmen WEGs als Antragsberechtigte genannt werden, gelten alle Förderprogramme, die sich an Privatpersonen richten, auch für WEGs. Fragen Sie danach! Nähere Informationen siehe bafa.de.

Das BAFA fördert auch die „**Energieberatung vor Ort**". Die beim BAFA gelisteten Energieberater kommen auf Anfrage ins Haus, diagnostizieren den energetischen Zustand des Gebäudes, entwickeln Maßnahmen zur Energieeinsparung und beraten bei der Beantragung von Fördermitteln. Die Förderung wird als Anteilsfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt und direkt an den antragstellenden Energieberater ausgezahlt. Förderfähige Maßnahmen:

- Für eine Vor-Ort-Beratung wird derzeit ein Zuschuss in Höhe von 60 % der förderfähigen Beratungskosten bis maximal 1.100 € bei Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten gewährt.
- Für die Vorstellung des Energieberatungsberichts in einer Eigentümerversammlung oder einer Beiratssitzung beträgt der derzeitige Zuschuss 500 € (Stand: Januar 2017).

Gut informiert: Richtlinie zur Energieberatung

Sie finden die „Richtlinie über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort" unter bafa.de > Energie > Vor-Ort-Beratung

Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die umfangreichsten und finanzstärksten Förderprogramme für die energetische Sanierung und Modernisierung von bestehenden Wohngebäuden bietet die KfW. Bei den KfW-Förderprogrammen können Privatpersonen grundsätzlich wählen zwischen einer Kreditvariante (zinsgünstiger Kredit plus Tilgungszuschuss) oder einem nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschuss.

Anträge sind stets vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Wollen Sie einen **Kredit beantragen**, machen Sie das nicht direkt bei der KfW, sondern bei einer „durchleitenden Bank", also bei Ihrer Hausbank, Sparkasse etc. Diese bearbeitet den Antrag, übernimmt für den von ihr durchgeleiteten Kredit die Haftung gegenüber der KfW und verlangt dafür gegebenenfalls Sicherheiten vom Antragsteller. Bei dem Kredit eines Einzelnen ist dies dann in der Regel die Eintragung ins Grundbuch. Bei einem Kredit der WEG als Verband – der bislang nur von relativ wenigen Banken gewährt wird – erfolgt die Absicherung der Bank durch andere Maßnahmen (z. B. regelmäßige Kontrolle der Wirtschaftspläne und des Zahlungsverhaltens der Miteigentümer). Nicht alle Kreditinstitute sind bereit, die Vermittlung und Bearbeitung der KfW-Kredite für einzelne Wohnungseigentümer oder die Eigentümergemeinschaft zu übernehmen. Gegebenenfalls müssen Sie oder Ihre WEG-Verwaltung bei mehreren Banken oder Sparkassen anfragen.

Für die Variante **Investitionskostenzuschuss** gilt: Sie als Wohnungseigentümer finanzieren die Maßnahme selbst und werden dafür mit einem nicht zurück zu zahlenden Zuschuss der KfW „belohnt". Diese Zuschüsse sind direkt bei der KfW zu beantragen. Sollen Maßnahmen im Sondereigentum bezuschusst werden, stellen die jeweiligen Eigentümer selbst den Antrag. Handelt es sich um Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum, stellt die WEG den Antrag, vertreten durch die Verwaltung oder einen anderen Bevollmächtigten. Bei der Sanierung von Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum werden die förderfähigen Kosten für die einzelnen Eigentümer nach der Höhe ihres Miteigentumsanteils bemessen.

Beachten Sie: **Vermietende Eigentümer**, die eine Förderung für die vermietete Wohnung in Anspruch nehmen wollen, müssen zusätzlich eine Erklärung abgeben, ob sie bereits andere Beihilfen erhalten haben. Dies ist die sogenannte De-minimis-Erklärung. Beantragt die WEG den Zuschuss, muss der Verwalter bestätigen, dass die Beihilfehöchstgrenzen eingehalten werden. Diese Zuschüsse sind anrechenbare Drittmittel im Sinne von § 559a Abs. 1 und 2 BGB. Sie sind daher bei einer Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB abzuziehen.

Gut informiert: KfW-Förderlisten und Merkblätter

Eine ausführliche Liste der förderfähigen Maßnahmen und alle Merkblätter und Antragsformulare finden Sie unter kfw.de > Für Privatpersonen > Bestandsimmobilie.

Die KfW fördert mit dem Programm „**Erneuerbare Energien**“ Anlagen zur Stromerzeugung (Neubau, Erweiterung oder Modernisierung) und Batteriespeicher sowie Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung in Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) aus erneuerbaren Energien. Das wichtigste KfW-Programm für die energetische Modernisierung ist das Förderprogramm „**Energieeffizient Sanieren**“ (Details folgen). Geld für die barrierefreie Umgestaltung gibt es aus dem Programm „**Altersgerecht Umbauen**“ (siehe ab Seite 177).

KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“

Antragsberechtigt sind die einzelnen Wohnungseigentümer (oder mehrere als Gruppe) oder die WEG als Verband, in der Regel vertreten durch den/die WEG-Verwalter/in. Ferienwohnanlagen und Ferienwohnungen werden nicht gefördert.

Dieses Programm fördert Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO_2-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden, und zwar insbesondere

- die Sanierung zum „**KfW-Effizienzhaus**“ mit einem bestimmten energetischen Niveau oder
- Einzelmaßnahmen bzw. Einzelmaßnahmenkombinationen zur Wärmedämmung der Gebäudeaußenhülle, zur Heizungserneuerung und Nutzung erneuerbarer Energien.

Umstrittene Fördervoraussetzung

„Die unsinnige Forderung der KfW nach dem ‚Hydraulischen Abgleich‘ der Heizanlage in großen Wohngemeinschaften als Voraussetzung der Förderung für z. B. Wärmedämmmaßnahmen sollte abgeschafft werden.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Können aus Gründen des **Denkmalschutzes** oder zur Erhaltung sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die vorgegebenen Anforderungen und Bemessungswerte (für die Energieeinsparung) nicht eingehalten werden, sind Ausnahmen möglich. Solche Ausnahmeförderungen sollten auch für erhaltenswerte Gebäude beantragt werden, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

Voraussetzung für die Förderung ist ferner, dass ein speziell qualifizierter **Energieberater** – ein Sachverständiger für Energieeffizienz – das Sanierungskonzept erstellt und die Baumaßnahme begleitet. Nach Fertigstellung muss der Energieberater die antragsgemäße Durchführung bestätigen. Die Tätigkeit des Sachverständigen wird von der KfW mit einem Zuschuss gefördert.

Anerkannten Sachverständigen an den Tisch holen

Energieberatung vor der Sanierung bezuschusst das BAFA – siehe Seite 174. Die KfW fördert die Planung und Baubegleitung von energetischen Sanierungsmaßnahmen mit KfW-Förderung. Die Beauftragung eines von der KfW anerkannten Sachverständigen für Energieeffizienz ist sogar Voraussetzung für die Genehmigung der Förderung. Eine Liste der von der KfW anerkannten Sachverständigen für Energieeffizienz finden Sie unter energie-effizienz-experten.de

KFW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“

Wenn bei einer (energetischen) Sanierung mit Blick auf die Zukunft auch Haus- und Wohnungszugänge barrierefrei umgestaltet werden, profitiert die gesamte WEG – also ältere Menschen, Familien mit kleinen Kindern, Menschen mit Behinderungen, Menschen, die unfall- und krankheitsbedingt in ihrer Bewegung eingeschränkt sind und andere. Auch in den eigenen vier Wänden sollten alle Wohnungseigentümer bei Bedarf oder bei anstehenden Renovierungen entsprechende Anpassungsmaßnahmen durchführen.

Mit dem KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ werden Baumaßnahmen mit **Kredit oder Zuschuss** gefördert, die Barrieren in Wohnungen sowie in Haus- und Wohnungszugängen abbauen bzw. reduzieren. Gefördert werden eine Vielzahl an Einzelmaßnahmen zur Überwindung von Treppen und Stufen im Haus- und Wohnungseingangsbereich, zum Badumbau und zum Einbruchschutz. Alle Einzelmaßnahmen können kombiniert werden, müssen allerdings den **technischen Mindestanforderungen zum Altersgerechten Haus- und Wohnungsumbau** der KfW entsprechen, siehe kfw.de.

Ferienwohnanlagen und Ferienwohnungen werden nicht gefördert. Antragsberechtigt sind

- Privatpersonen (alle Altersgruppen),
- Mieter mit Zustimmung des Vermieters (nur für Zuschussförderung),
- Wohnungseigentümergemeinschaften.

„FREISTEHENDE BETONSÄULEN DÄMMEN? OHNE UNS!“

Foto: privat

Ort: *Ravensburg*
WEG: *40 Wohnungen*
Gebäude: *Terrassenhaus mit 4 Stockwerken*
Baujahr: *1971/1972*
Zustand: *gut*

„Im Rahmen der Neuregelung zu den Energieausweisen riet unser Verwalter vor sieben Jahren zu einer Modernisierung. Wir ließen uns zunächst von einer Baugenossenschaft beraten. Der Architekt empfahl uns eine Modernisierung mit Kosten von 1,25 Millionen Euro. Er wollte auch Garagendächer und Terrassendecken dämmen, über bzw. unter denen gar keine Wohnungen sind. Ja sogar freistehende Betonsäulen sollten ummantelt werden!

Die Eigentümergemeinschaft war sich einig, dass der Auftrag so nicht erteilt wird. Wir haben stattdessen von einer anderen Fachfirma an der Südseite der Fassade Asbestplatten entfernen und anschließend die Wände dämmen lassen. Das hat uns ‚nur‘ eine halbe Million Euro gekostet. Als nächstes müsste jetzt ein Teil der Flachdächer saniert werden. Und eine Betontreppe könnte gemacht werden. Das sind aber nur kleinere Aufgaben, die anstehen.

Obwohl wir bisher also nur einen Teil der vom ersten Architekten empfohlenen Modernisierung durchgeführt haben, haben wir jetzt nur noch die Häfte der Heizkosten. Das liegt daran, dass wir zugleich von Fernwärme auf eine Gasheizung umgestiegen sind. Gut, ein Niedrigenergiehaus sind wir trotzdem nicht, aber das muss ja auch nicht sein.

Unsere Lehre daraus: Bei Baufirmen findet keine unabhänige Beratung statt. Die WEG braucht jemanden, der nicht nur Angebote prüft, sondern das Ganze im Auge behält.“

Erfahrungsbericht von Klaus H., Mitglied des Verwaltungsbeirats

10. Der Staat mischt mit: Energie und Heizkosten sparen

Klimawandel, hoher oder steigender Energieverbrauch und nicht zuletzt verschärfte gesetzliche Vorgaben: Immer mehr Eigentümer wollen – oder müssen – die Energiebilanz der Wohnanlage oder ihrer Wohnung verbessern. Das Einsparpotenzial ist groß: Drei Viertel aller Wohngebäude wurden vor 1979 errichtet, viele dieser Gebäude wurden bisher gar nicht saniert, teilweise wurden nur Einzelmaßnahmen durchgeführt.

10.1 DIE ENERGIEBERATUNG

Will die Eigentümergemeinschaft den Stromverbrauch reduzieren, einen Energieausweis fürs Haus erstellen lassen, die Heizung erneuern, die Fenster austauschen, das Dach ausbauen oder gleich das ganze Haus modernisieren, sollte sie möglichst früh einen **Energieberater** zu Rate ziehen. Die Beratung erleichtert nicht nur die Orientierung und Meinungsbildung. Fließen die Ergebnisse der Beratung in ein Gesamtkonzept und in die Modernisierungsplanung ein, können aufeinander abgestimmte und damit bessere Ergebnisse erzielt werden. Die Umsetzung kann gegebenenfalls auch in Stufen erfolgen.

Sollen **öffentliche Fördermittel** beantragt werden, führt ohnehin kein Weg an der Energieberatung vorbei. Bei vielen Förderprogrammen ist die Energieberatung Voraussetzung für die Beantragung einer

Förderung. Ein guter Energieberater kennt auch die aktuellen Fördermodalitäten und kann einschätzen, welches Programm für die jeweilige Wohnanlage in Frage kommt.

Beschlusskompetenz der WEG für die Energieberatung

Die Eigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit beschließen,

- eine (geförderte) Energieberatung in Anspruch zu nehmen oder
- eine/n Energieberater/in zu beauftragen, der/die in den Planungs- und Entscheidungsprozess eingebunden wird.

Nicht allein „wursteln“

„Experten, wie z.B. Energieberatern, wird offenbar von Vielen misstraut und man wurstelt lieber allein (mit Verwaltung und Handwerkern) vor sich hin. Hier ist m.E. dringend Aufklärung nötig.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Die Verwaltung sollte bei der Suche nach einem geeigneten Energieberater **nach Referenzen fragen**. Wünschenswert sind neben fachlichen Qualifikationen und Erfahrungen mit Ihrem Gebäudetyp auch Erfahrungen mit WEGs. Am besten soll die Verwaltung mehrere zugelassene Energieberater einladen. In einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung können sie ihre fachliche Qualifikation unter Beweis stellen und Referenzen vorlegen. Was bei der Beauftragung von Energieberatern weiter zu beachten ist bzw. was im Vorbereitungsbeschluss dazu aufzunehmen ist, finden Sie in Kapitel 5.4 ab Seite 81 und 6.2 ab Seite 98.

Wer berät wie und was?

Die **Verbraucherzentralen** sind erste Anlaufstellen, wenn es ums Energiesparen geht. Wer z.B. Strom sparende Haushaltsgeräte kaufen, die im Sondereigentum befindliche Etagenheizung austauschen oder sich die Heizkostenabrechnung, den Energieausweis oder das Modernisierungskonzept für das Gemeinschaftseigentum persönlich noch einmal erklären lassen möchte, kann sich zum Preis von 5 bis 10 Euro in den Räumen der Verbraucherzentralen beraten lassen.

Eine „**Vor-Ort-Beratung**“ im Sinne der Förderrichtlinien des BAFA oder die „**Baubegleitung**“ im Sinne der KfW kann nur von spezialisierten Fachleuten durchgeführt werden, die ihre berufliche Qualifikation nachgewiesen haben und alle drei Jahre ihre praktische Tätigkeit und ihre Fortbildungen erneut nachweisen müssen. Für die Vor-Ort-Beratung und die Baubegleitung gibt es Förderprogramme, siehe Kapitel 9.7 ab Seite 172.

Zugelassene Energieberater/innen

Die Liste der derzeit zugelassenen Energieberater/innen ist veröffentlicht unter energie-effizienz-experten.de; die Energieberater der Verbraucherzentralen finden Sie unter verbraucherzentrale-energieberatung.de

Soll eine umfassende energetische Sanierung mit KfW-Fördermitteln finanziert werden, benötigen Sie einen **Energieberatungsbericht über Ihr Gebäude**. Diesen Beratungsbericht erstellen die zugelassenen Energieberater, nachdem sie die Wohnanlage vor Ort besichtigt haben. Der Bericht umfasst:

- Aufnahme des Ist-Zustands der Gebäudehülle und der Heizung vor Ort,
- energetische Schwachstellenanalyse,
- entweder ein Sanierungskonzept zur Sanierung des Wohngebäudes zu einem KfW-Energieeffizienzhaus mit Vorschlägen für eine Förderung
- oder einen Sanierungsfahrplan für eine umfassende energetische Sanierung mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen und mit Vorschlägen für Fördermittel.

Diesen Bericht sollten allen Wohnungseigentümer erhalten. Er kann dann in der nächsten Eigentümerversammlung vom Energieberater erläutert, von den Eigentümern diskutiert und schließlich Grundlage der weiteren Planung werden.

Sanierung in Chişinău, Republik Moldau:
Die Dämmung mittendrin.
Ein Lösungsweg bei fehlenden Mehrheiten?!
Foto: Johann Strese, Projektleiter Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. (IWO), Berlin

Sanierungsrechner nutzen!

Mit dem Sanierungsrechner des Bundeswirtschaftsministeriums – siehe sanierungskonfigurator.de – können Sie den Energiebedarf Ihres Wohngebäudes abschätzen und dann simulieren, wie sich verschiedene Energiesparmaßnahmen auswirken, z. B. eine Wärmedämmung oder die Heizungserneuerung. Das Online-Tool zeigt auch auf, welche Kosten mit den Maßnahmen verbunden sind und welche staatlichen Förderprogramme es dafür gibt. Der Sanierungsrechner bietet somit einen guten ersten Überblick für alle, die über eine energetische Modernisierung nachdenken, ersetzt allerdings keine individuelle Energieberatung.

10.2 GESETZLICHE VORSCHRIFTEN (ENEV, GEG)

Regelungen zum Energiesparen in Gebäuden und dem Einsatz erneuerbarer Energien finden sich bis einschließlich 2017 in der Energieeinsparverordnung (EnEV), im Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und im Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG). Ab 2018 werden diese drei Gesetze im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengefasst.

Ihre WEG muss die jeweils geltende Fassung der Vorschriften beachten. Das gilt, wenn Sie Ihr Gebäude ohnehin sanieren oder modernisieren. Außerdem bestehen bestimmte Pflichten zur energiesparenden Nachrüstung bestehender Wohngebäude.

Schärfere Prüfungen?

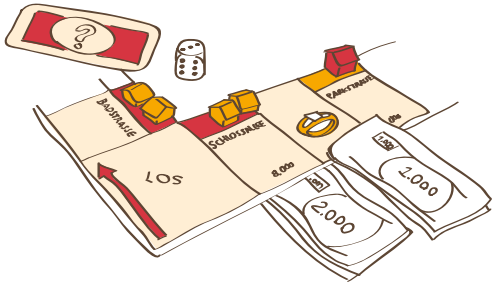
„Bei der energetischen Sanierung müssten die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften überprüft und gegebenenfalls die Nichteinhaltung geahndet werden – typisches Beispiel Dachbodendämmung. Dies würde Verwaltungsbeiräte bei Ihren Konzepten unterstützen gegen die ‚ewigen Bremser' in der Eigentümergemeinschaft."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Rücke vor zur Parkstraße: Standards für alte Häuser

Bei älteren Wohngebäuden steigen bei größeren Umbau-, Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen die energetischen Anforderungen an die Außenbauteile. Sie können auf zwei Arten eingehalten und nachgewiesen werden:

- **Referenzverfahren**: Es muss berechnet werden, ob bzw. dass das Gebäude nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen den gesetzlich vorgegebenen zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf (Erläuterung siehe Seite 190) erreicht. Der berechnete Höchstwert wird mit dem eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung verglichen und darf ihn nur bis zu einem bestimmten Prozentsatz überschreiten. Dieses Nachweisverfahren, das für Neubauten vorgeschrieben ist, kann auch bei der Rundum-Sanierung oder umfassenden Modernisierung eines Altbaus angebracht sein.



- **Bauteileverfahren**: Sollen nur einzelne Bauteile der Gebäudehülle eingebaut, ersetzt oder erneuert werden, muss ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) des Bauteils, gemessen in Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/(m²K)) eingehalten werden. Die **zulässigen Höchstwerte** sind gesetzlich festgelegt.

Tabelle: Die Anforderungen der 2017 noch geltenden EnEV an einzelne Bauteile (zusammengestellt nach enev-online.com, siehe auch EnEv 2014, Anlage 3, Tabelle 1)

Bauteil	**Höchstwert Wärmedurchgangskoeffizient**
Außenwände	U_{max} = 0,24 W/(m²K)
Fenster, Fenstertüren	U_{max} = 1,30 W/(m²K)
Schallschutz-, Brandschutz-, Sicherheitsfenster	U_{max} = 2,00 W/(m²K)
Decken, Dach, Dachschrägen	U_{max} = 0,24 W/(m²K)
Flachdach	U_{max} = 0,20 W/(m²K)
Decken gegen unbeheizte Räume	U_{max} = 0,30 W/(m²K)
Wände und Decken gegen Erdreich, Bodenplatten	U_{max} = 0,30 W/(m²K)
Außentüren	U_{max} = 1,80 W/(m²K)

Die Anforderungen der EnEV bzw. des ab 2018 geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen immer dann eingehalten werden, wenn mehr als 10 % der jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes – also bei Sanierung der Fassade mehr als 10 % der gesamten Außenwandfläche – saniert werden. Die Vorgaben müssen auch eingehalten werden, wenn bei der Erneuerung der Fassade Platten oder Vorsatzschalen angebracht, Dämmschichten eingebaut oder der Außenputz eines schlecht gedämmten Hauses erneuert werden soll. Ein neuer Anstrich gilt nicht als Erneuerung des Bauteils Außenwand.

Wer eine **zusammenhängende Nutzfläche von mehr als 50 m² ausbaut**, beispielsweise im Dach, muss nachweisen, dass der neue Gebäudeteil den Neubau-Standard erfüllt, und zwar sowohl in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf (Erläuterung Seite 190) als auch in Bezug auf den Wärmeschutz der Gebäudehülle, das heißt den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlust (Erläuterung Seite 190). Der zuständige Architekt, der auch für die Baugenehmigung sorgt, wird dazu beraten!

Geht es auch ohne Dämmwahn?

„Es gibt zunehmend Kritik am ‚Dämmwahn'. Daher wünschte ich mir eine differenziertere Betrachtungsweise evtl. mit Beispielen, wo bei massivem Ziegelmauerwerk (Baujahr 1913) ohne Dämmung vielleicht mit neuer Heizanlage die Werte der Energiesparverordnung eingehalten werden und wie man Ausnahmegenehmigungen (keine Pflicht zur Dämmung) erstreitet wegen Unwirtschaftlichkeit (bin auch Vermieter). Das gleiche gilt für den Erhalt und die Ertüchtigung von alten Kastenfenstern."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Ereigniskarte ziehen: Nachrüstpflichten für (fast) alle Altbauten

Für alle Altbauten gelten – unabhängig davon, ob die Wohngebäude oder Bauteile bzw. technischen Anlagen modernisiert werden sollen oder nicht – bestimmte Nachrüstpflichten. Vorgeschrieben ist derzeit (Stand: Januar 2017) jedenfalls:

- Öl- und Gas-Standardheizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut worden sind, dürfen nicht mehr betrieben und müssen ausgetauscht werden.

Seit 2015 gilt dies zudem für Kessel, die älter als 30 Jahre sind. Für Brennwert- und bestimmte Niedertemperaturanlagen gibt es Sonderregelungen. Fragen Sie Ihren Schornsteinfeger.

- Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen wärmegedämmt werden.
- Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen sogenannten Mindestwärmeschutz aufweisen.

Diese Nachrüstpflichten sind für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen teilweise nicht anwendbar bzw. gelten erst nach einem Eigentümerwechsel. Unter Umständen greift auch eine Härteregelung, wenn die Maßnahme unwirtschaftlich ist bzw. sich nicht innerhalb angemessener Frist amortisiert. Davon sollte jedoch nur äußerst zurückhaltend und nur nach Einschaltung eines Energieberaters Gebrauch gemacht werden, da die Nichteinhaltung der gesetzlichen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit darstellt.

10.3 ZEUGNIS FÜRS HAUS – DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis ist notwendig, wenn eine Wohnung verkauft oder neu vermietet werden soll. Nur Baudenkmäler sind von der Ausweispflicht freigestellt. Mithilfe des Energieausweises sollen Käufer oder Mieter verschiedene Wohnungsangebote vergleichen und dann besser entscheiden können, welche Wohnung sie nehmen wollen.

Die im Ausweis genannte Effizienzklasse oder der Energiekennwert müssen Vermieter bereits in der Immobilienanzeige veröffentlichen. Der Eigentümer oder Verkäufer der Wohnung muss dem Interessenten den Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorlegen. Nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrags ist dem Käufer oder Mieter eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen.

Jede WEG braucht für ihr/e Gebäude einen Energieausweis

Als Wohnungseigentümer/in sind Sie selbst dafür verantwortlich, dass bei Vermietung oder Verkauf Ihrer Wohnung ein Energieausweis des Hauses vorliegt. Hat Ihre WEG noch keinen Energieausweis, dann sollten Sie einen entsprechenden Beschluss in der Eigentümerversammlung beantragen. Die Kosten sind von der WEG zu tragen. Achten Sie bei der Auftragsvergabe darauf, dass ein qualifizierter Energieberater den Auftrag übernimmt. Ihre WEG ist auf der sicheren Seite, wenn sie dafür einen Energieberater engagiert, der in der Liste unter energie-effizienz-experten.de geführt wird. Der Energieausweis ist zehn Jahre gültig.

Muster: Beschlussantrag zur Ausstellung eines Energieausweises

„Die Verwaltung wird beauftragt, einen Energieausweis ausstellen zu lassen. Ausgestellt werden soll ein Verbrauchsausweis (alternativ: Bedarfsausweis). Der Ausweis soll durch einen fachkundigen Energieberater erstellt werden, den der Verwalter gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat (wahlweise: die Eigentümerversammlung) bestimmt. Die Kosten für die Erstellung des Ausweises werden mit bis zu ..... Euro beschlossen.“

Welche Informationen der Energieausweis bietet

Der Energieausweis gibt Ihnen auch erste Hinweise, ob es sich lohnt, das Wohngebäude energetisch zu sanieren. Denn er enthält neben Angaben zum Gebäude und zu den für die Beheizung verwendeten Energieträgern (z. B. Gas, Öl) auch wichtige Energiekennwerte über das Gebäude oder – in neueren Ausweisen – eine Einstufung des Gebäudes in eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H. Darüber hinaus bietet er Empfehlungen zur Modernisierung.

Auf der ersten Seite des Energieausweises ist vermerkt, welches Verfahren zur Berechnung der energetischen Qualität des Wohngebäudes eingesetzt wird. Es gibt zwei Berechnungsverfahren, die sich grundsätzlich voneinander unterscheiden:

- Erfolgt die Ermittlung auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs, spricht man von einem „Bedarfsausweis“ mit einem Energiebedarfskennwert.
- Wird dagegen der gemessene Energieverbrauch ermittelt, spricht man von einem „Verbrauchsausweis“ mit Kennwerten zum Energieverbrauch .

Diese **Kennwerte** geben den jährlichen Bedarf oder Verbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter (m^2) Nutzfläche an – kurz: kWh/(m^2a). Je höher der Kennwert, desto schlechter ist der energetische Zustand des Gebäudes. Anhand von Vergleichswerten kann das Gebäude zudem eingestuft und mit typischen Gebäuden verglichen werden. Bitte immer nur Gebäude mit Bedarfskennwert oder solche mit Verbrauchskennwert vergleichen, sonst vergleichen Sie Äpfel mit Birnen!

Der **Bedarfskennwert** gibt den zu erwartenden Energiebedarf für die Zukunft an. Er basiert auf einer umfangreichen Berechnung, wie hoch der Energiebedarf eines Gebäudes aufgrund seiner Bauweise etwa sein wird. Der **Verbrauchskennwert** ist dagegen ein Durchschnittswert für das ganze Gebäude, der auf dem gemessenen Verbrauch aller Wohnungen des Gebäudes der letzten drei Jahre beruht. Je nach Lage der Wohnung und individuellem Heizverhalten kann der tatsächliche Verbrauch stark davon abweichen. Wohnungen im Erdgeschoss oder unter dem Dach haben oft einen höheren Verbrauch.

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis ausstellen lassen?

Eigentümer von Wohngebäuden mit **mehr als vier Wohneinheiten** können zwischen den beiden Ausweisarten wählen.

Bei Wohngebäuden mit **bis zu vier Wohneinheiten** gilt:

- Wurde der Bauantrag für das Gebäude nach dem 1. November 1977 gestellt oder – bei einem älteren Haus – schon bei der Baufertigstellung der energetische Standard der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 eingehalten oder das Haus nachträglich durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht? Dann besteht Wahlfreiheit.
- Ansonsten ist nur der Bedarfsausweis zulässig.
- Außerdem kann nur ein Bedarfsausweis ausgestellt werden, wenn die zur Erstellung eines Verbrauchsausweises erforderlichen Heizkosten- bzw. Verbrauchsabrechnungen der letzten drei Jahre nicht vorliegen, beispielsweise weil die Beheizung dezentral über Gasetagenheizungen erfolgt oder das Gebäude kurz zuvor umfassend modernisiert wurde.

Übersicht: Wichtige Kenngrößen des Energieausweises

Jahres-Primärenergiebedarf
Der Jahres-Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes in einem durchschnittlichen Jahr ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte Vorkette (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Transmissionswärmeverlust – (Qualität der Gebäudehülle)
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen H'_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Endenergiebedarf
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Energieeffizienzklassen A+ bis H
Seit Mai 2014 ausgestellte Energieausweise für Wohngebäude besitzen eine Effizienzklasse, wie man sie von vielen Elektrogeräten kennt. Die Skala reicht von A+ bis H, wobei die Klassen A und B – je nach Gebäudetyp – etwa derzeitigem Neubaustandard entsprechen. Je weiter hinten im Alphabet die Effizienzklasse liegt, desto schlechter ist der energetische Zustand des Hauses. Ein Wohngebäude mit einem durchschnittlichen Verbrauch liegt in der Klasse E. Die Klasse richtet sich nach dem auf Seite 2 oder 3 des Energieausweises angegebenen Kennwert, wobei für die Klasseneinteilung der Wert für den Endenergiebedarf oder -verbrauch entscheidend ist.

Plant die Eigentümergemeinschaft umfassende energetische Maßnahmen, die erst in einigen Jahren abgeschlossen sein werden, genügt als „**Übergangslösung**“ ein kostengünstiger Verbrauchsausweis auf der Grundlage der Heizkostenabrechnung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Ergebnis dann in einem Bedarfsausweis dokumentiert. Dieser wird auf der Grundlage des nach der Energieeinsparverordnung ohnehin erforderlichen rechnerischen Nachweises für die Sanierungsmaßnahmen ohne zusätzlichen Aufwand erstellt.

Ist noch unklar, ob die WEG in absehbarer Zeit energiesparende Maßnahmen durchführen oder einen Entscheidungsprozess in Gang setzen will, ist ein **Bedarfsausweis** sinnvoll. Denn der Ausweis zeigt die energetischen Mängel des Gemeinschaftseigentums auf.

Will Ihre WEG in absehbarer Zeit keine Sanierungen oder Modernisierungen, reicht – wenn gesetzlich zulässig – der kostengünstigere Verbrauchsausweis aus. Er ist jedoch auch weniger aussagekräftig.

Der **Preis für den Energieausweis** muss mit dem Energieberater ausgehandelt werden. Verbrauchsorientierte Energieausweise gibt es bereits ab 15 Euro im Internet. Von diesen „Schnäppchen“ ist allerdings abzuraten. Um eine seriöse Aussage treffen zu können, sollte ein Energieberater auf jeden Fall eine Hausbegehung vornehmen. Bei einem verbrauchsorientierten Energieausweis kann der Auftraggeber mit Kosten zwischen 50 und 100 Euro kalkulieren. Voraussetzung dafür ist, dass die vorhandenen Belege und Rechnungen verfügbar sind. Bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten sind durchaus Kosten in Höhe von circa 250 Euro üblich – oder etwa eine Grundpauschale von z. B. 300 Euro zuzüglich 30 bis 50 Euro je Wohneinheit.

10.4 EXKURS: KEINE BRUTALO-SANIERUNG BEI ALTEN, HISTORISCHEN GEBÄUDEN

Nicht nur Nachkriegsgebäude werden in Wohnungseigentum umgewandelt, sondern auch Gründerzeithäuser, Gutshöfe, klassizistische Villen, barocke Schlossanlagen etc. Erwerber solcher Wohnungen sind oft auch Liebhaber historischer Gebäude und werden sicherlich wissen, dass sie mit dem Kauf auch **Verantwortung für den Erhalt des Bauwerks** übernommen haben. Stehen historischen Gebäude unter Denkmalschutz, dürfen Eigentümer nicht nur billige und einfache Instandhaltungs- und

Sanierungsmaßnahmen durchführen. Diese Verantwortung sollten auch Eigentümer von historischen Gebäuden übernehmen, die nicht unter **Denkmalschutz** stehen oder bei denen das nur auf die Außenhülle zutrifft. Denn in unserer schnelllebigen Welt verschwindet das Alte zu oft und zurück bleiben dann nur homogene bis langweilige Bauten ohne eigenständigen Charakter und ohne regionale Unterschiede. Mit jedem Abbruch eines alten Gebäudes verlieren wir ein Stück Ortsgeschichte und Identität.

Verbunden mit dem leidenschaftlichen Appell, **bewahrend und für nachfolgende Generationen erhaltend** vorzugehen, hier ein paar Tipps für die Sanierung historischer Gebäude:

- **Erhalt originaler Baumaterialien** steht – soweit möglich – vor Austausch oder Rekonstruktion (Wiederherstellung eines alten Bauteils mit neuen Materialien). Dies gilt z. B. für Fenster, Fußböden und selbst für kleine Bauteile wie Fenstergriffe, Fliesen oder Türzargen. Gebrauchsspuren dürfen erkennbar bleiben – sie sind die Patina und verweisen auf Langlebigkeit.
- **Keine Außenwanddämmung** z. B. mit Wärmedämmverbundsystemen bei Fachwerkhäusern, Gründerzeithäusern mit Stuckfassaden o.Ä. Wenn erforderlich, muss eine Innenwanddämmung durchgeführt werden. Heizkosten lassen sich oft auch durch eine energieeffiziente Heizungsanlage reduzieren.
- Müssen Fenster ausgetauscht und nachgebaut werden, sollten die Aufteilung beibehalten und die ursprünglichen **Proportionen** soweit möglich beachtet werden, denn Fenster sind wichtige Gestaltungselemente für das äußere Erscheinungsbild des Hauses.
- Können Sie sich mit bestimmten Fußböden oder anderen Bauteilen nicht anfreunden, dann bitte die alten Böden **nicht herausreißen**, sondern neue darüberlegen. So bleiben die alten erhalten und können ggf. später wieder freigelegt werden.
- **Alte Baumaterialien** werden häufig bei Hausabbrüchen gesichert. Sie finden sie unter historische-baustoffe.de, vielleicht bei eBay, auf Trödelmärkten oder bei Handwerkern mit Sinn für alte Werte. Fragen Sie auch bei lokalen Abbruchunternehmern nach.
- Steht Ihr Gebäude unter Denkmalschutz, müssen Sie sich **mit dem örtlichen Denkmalamt abstimmen**. Dort erfahren Sie in der Regel auch, welche Architekten oder Handwerker mit historischen Bauten Erfahrung haben und was wie beachtet werden muss. Anfragen können Sie dort bei Interesse auch dann, wenn Ihr Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.

11. Mensch, ärgere mich nicht: Rechtsmittel und Rechtsbehelfe

An den Kellerwänden platzt der Putz ab, an der Außenecke Ihres Wohnzimmers bilden sich Schimmelflecken oder bei Starkregen tropft es durchs Dach. Aber trotz Hinweisen oder sogar Anträgen in der Eigentümerversammlung will die Mehrheit Ihrer Miteigentümer nichts unternehmen. Anderes Szenario: Vielleicht hat Ihre WEG sogar Beschlüsse zur Sanierung gefasst, aber die Verwaltung setzt die Beschlüsse nicht um oder die Handwerker führen ihre Aufträge nicht oder mangelhaft durch. Was Sie oder Ihre WEG in solchen Fällen tun kann oder sogar muss, wird in diesem Kapitel erläutert.

Natürlich sollten Sie zunächst versuchen, alle Beteiligten zu einer einvernehmlichen Lösungssuche zu bewegen und dazu, sich **außergerichtlich** zu einigen. Denn Klagen kosten nicht nur Zeit, Nerven und Geld, sondern belasten auch das Gemeinschaftsklima. Führt ein **persönliches Gespräch** mit der Verwaltung und/oder den beteiligten Eigentümern nicht weiter, sollte Sie Ihr Anliegen erstens in Form eines sachlichen persönlichen und zweitens dann höflichen **anwaltlichen Aufforderungsschreibens** an den Verwalter bzw. die entsprechenden Eigentümer richten:

- Darin sollten Ihre Forderungen präzise formuliert sein.
- Außerdem ist dringend anzuraten, eine Frist zu setzen. Sie ist so zu bemessen, dass der Adressat die Möglichkeit hat, die Forderung innerhalb der Frist zu erfüllen. Zumindest muss er die Möglichkeit haben, die Forderung zu prüfen und mitzuteilen, ob bzw. dass er sie anerkennt.

Aber Achtung: Eine Verhandlung mit der Verwaltung und den anderen Eigentümern setzt die **gerichtliche Anfechtungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung** nicht aus. Wird die Anfechtungsfrist versäumt, wird der unliebsame Beschluss bestandskräftig.

11.1 WENN DIE WEG INSTANDHALTUNGEN ODER MODERNISIERUNGEN UNTERLÄSST

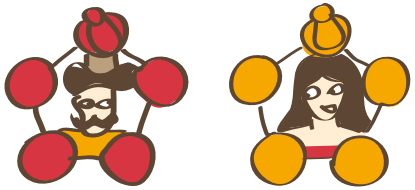
Ihr Recht auf notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Geben Sie sich nicht geschlagen: Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEGesetz kann jede/r einzelne Eigentümer/in verlangen, dass erforderliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von der WEG durchgeführt werden. Ein ablehnender WEG-Beschluss ist rechtswidrig. In diesem Fall oder wenn die WEG gar nicht darüber beschließt, haben Sie ein Klagerecht gegen Ihre Miteigentümer. Das Gericht kann die übrigen Eigentümer dazu verpflichten, an einem Beschluss über notwendige Instandhaltung oder Instandsetzung mitzuwirken.

Ohne Gericht geht bei uns nichts …

„Unsere WEG hat den Altersdurchschnitt >70 Jahre und wir selbst sind 45/50 Jahre alt; jeder hat seine eigene Gasheizung, notwendige Maßnahmen zur Erneuerung der Gas-, Wasser-, Stromleitungen werden Jahr für Jahr blockiert! Da geht nix … mussten Instandsetzung des Schornsteins durchklagen, wortführend und federführend bremsend ist unser sogenannter ‚Vierfachingenieur'."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016



Nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Landgerichte als Berufungsgerichte in Wohnungseigentumssachen haben die Wohnungseigentümer bei Instandhaltungsmaßnahmen aber einen **weiten Ermessensspielraum**, und zwar sowohl im Hinblick auf das „ob" als auch im Hinblick auf das „wie" der Maßnahme.[36] Dies bedeutet, dass über die genaue Art der Ausführung einer Instandsetzungsmaßnahme die Eigentümerversammlung entscheidet. Die Ausführung einer ganz bestimmten Maßnahme können Sie von Ihren Miteigentümern nur verlangen, wenn dies der einzige Weg ist, um den Instandsetzungsbedarf zu erfüllen. Die Gerichte sprechen dann von einer „Ermessensreduzierung auf Null". Deshalb bietet es sich in solchen Fällen an, den Verpflichtungsantrag (mit dem eine bestimme Maßnahme verlangt wird) vorsorglich mit einem Beschlussersetzungsantrag nach § 21 Abs. 8 WEGesetz zu kombinieren.

Ihr Recht auf eine modernisierende Instandsetzung

Auch bei Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung, also bei Reparaturmaßnahmen mit Modernisierungseffekt haben Sie einen Anspruch darauf, dass die übrigen Eigentümer mitwirken (§ 22 Abs. 3 in Verbindung mit § 21 Abs. 4 WEGesetz). Auch darauf können Sie die übrigen Eigentümer verklagen. Im Rahmen der Klagebegründung ist von Ihnen dann darzulegen, warum eine modernisierende Instandsetzung geboten ist. Gerade in solchen Fällen ist aber immer der Ermessensspielraum der Eigentümer zu beachten (vgl. oben).

Rausgeworfen: Kein Anspruch auf Modernisierungsmaßnahmen

Bekommen Beschlüsse über Modernisierungsmaßnahmen nicht die gemäß § 22 Abs. 2 WEGesetz erforderliche doppelt qualifizierte Mehrheit von 3/4 aller Eigentümer und mehr als 50 % aller Miteigentumsanteile, haben Sie dagegen kein Klagerecht. Das heißt, diese Maßnahmen können – auch wenn sie wünschenswert oder sinnvoll wären – nicht gegen den Willen der notwendigen Mehrheit durchgesetzt werden. Nur durch Überzeugungsarbeit gegenüber den ablehnenden Eigentümern können Sie Ihre Ziele durchsetzen.

Ihr Anspruch auf eine bauliche Veränderung

Lehnt die WEG eine von Ihnen beantragte bauliche Veränderung mehrheitlich ab, können Sie den Ablehnungsbeschluss anfechten und gleichzeitig beantragen, Ihnen die Durchführung der gewünschten

36) BGH, 13.7.2012, Az. V ZR 94/11, 9.3.12, Az. V ZR 161/11 sowie insbesondere 14.12.2012, Az. V ZR 224/11

Maßnahmen zu gestatten. In der Klagebegründung müssen Sie entweder darlegen und beweisen, dass alle tatsächlich betroffenen Eigentümer Ihrem Anliegen zugestimmt haben oder dass die ablehnenden Eigentümer von der geplanten Veränderung tatsächlich nicht betroffen sind bzw. dass es überhaupt gar keine betroffenen Eigentümer gibt. Die Klage ist gegen alle übrigen Eigentümer zu richten und ist erst zulässig, wenn ein Antrag durch die Wohnungseigentümerversammlung mehrheitlich abgelehnt wurde.

11.2 WENN SIE GEGEN EINEN WEG-BESCHLUSS VORGEHEN WOLLEN

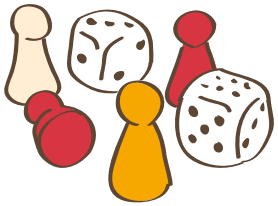
Sie sind mit einem von der WEG gefassten Sanierungsbeschluss nicht einverstanden, weil er in Ihren Augen ohne Beschlusskompetenz gefasst wurde oder fehlerhaft ist? Dann prüfen Sie die folgenden Möglichkeiten.

Zurück auf „Los“:
Bei nichtigen Beschlüssen

Ohne Beschlusskompetenz gefasste Beschlüsse sind nichtig, also unwirksam, ohne dass sie durch ein Gericht für ungültig erklärt werden müssen. Sie erzeugen keine rechtlichen Wirkungen oder Bindungen. Besteht Zweifel oder Streit über die Nichtigkeit, muss das in einem gerichtlichen Feststellungsverfahren geklärt werden. Jeder Eigentümer kann eine solche Feststellungsklage bei Streit über die Nichtigkeit eines Beschlusses jederzeit erheben; es gelten keine Klagefristen.

Beispiel: Nichtiger Beschluss

Einem Eigentümer wird durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss das Recht eingeräumt, den vor seiner Terrasse liegenden Bereich als „seinen“ Garten zu nutzen und umzugestalten. Dieser Beschluss ist nichtig und erzeugt keinerlei Rechte. Der Eigentümer will das nicht einsehen. Dann kann er oder jeder der anderen Eigentümer jederzeit das Gericht anrufen und im Rahmen einer Feststellungsklage klären lassen, dass der Beschluss keine Wirkungen hat.



Sechs vor, drei zurück:
Bei anfechtbaren Beschlüssen

Mit Beschlusskompetenz gefasste Beschlüsse sind (zunächst) wirksam. Doch jede/r Eigentümer/in kann sie innerhalb eines Monats vor Gericht anfechten. Wird keine Anfechtungsklage erhoben oder scheitert diese, bleiben fehlerhafte Beschlüsse endgültig wirksam. In der Fachsprache heißt dies „bestandskräftig“.

Beispiele: Fehler, die zur Anfechtung berechtigen

Mögliche formale Fehler sind
- fehlende/fehlerhafte Einladung zur Eigentümerversammlung, die den Beschluss gefasst hat,
- fehlende/fehlerhafte Vorbereitung des Beschlussantrags oder
- unzureichende Informationen über den Beschlussgegenstand (vor der Beschlussfassung).

Inhaltliche Fehler liegen z. B. vor, wenn
- die beschlossenen Maßnahmen unsinnig oder überflüssig sind,
- die Kosten nach einem falschen Verteilungsschlüssel umgelegt werden oder
- einzelne Eigentümer unbillig benachteiligt werden.

Eine Anfechtungsklage muss **innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung** beim zuständigen Amtsgericht, in dessen Bezirk die Eigentumsanlage liegt, eingereicht werden, und innerhalb eines weiteren Monats, also spätestens zwei Monate nach Beschlussfassung, begründet werden. Die Anfechtungsklage ist gemäß § 46 Abs. 1 WEGesetz „gegen die übrigen Eigentümer“ zu richten.

Die **Fristen** gelten auch, wenn Sie kein Versammlungsprotokoll oder das Versammlungsprotokoll erst verspätet erhalten haben. In diesen Fällen müssen Sie sich selbst davon überzeugen, was beschlossen wurde – etwa durch Einsichtnahme in die Beschlusssammlung bei der Verwaltung. Die Verwaltung muss die Beschlusssammlung nach Ablauf von drei bis fünf Werktagen nach der Versammlung aktualisieren und die gefassten Beschlüsse eintragen. Ist der Sitz des Verwalters weit von der Wohnanlage entfernt, muss der Verwalter Ihnen auf Anforderung unverzüglich einen Auszug aus der Beschlusssammlung schicken.

Im Rahmen der **Anfechtungsbegründung** müssen Sie als Kläger im Einzelnen darlegen und belegen, warum Sie den Beschluss für fehlerhaft halten, also die Fehler des Beschlusses (die „Anfechtungsgründe“) im Einzelnen benennen. Je genauer dies geschieht, desto besser sind

die Erfolgsaussichten des Klageverfahrens. Pauschale Ausführungen („entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung“ oder „zu hohe Kosten“) reichen nicht aus. Andere Argumente können aber auch nicht mehr nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist ergänzt werden!

Die Einleitung einer Anfechtungsklage beim Amtsgericht führt zur gerichtlichen Überprüfung des beanstandeten Beschlusses. Während der gerichtlichen Überprüfung bleibt der Beschluss zunächst wirksam. Die Anfechtung hat also keine aufschiebende Wirkung. Dies bedeutet, dass auch ein angefochtener Beschluss vom Verwalter umzusetzen ist.

Soll in besonders dringenden Fällen mit der Anfechtung auch die Umsetzung des Beschlusses gestoppt werden, muss beim Amtsgericht zusätzlich ein **Antrag auf einstweilige Verfügung** gestellt werden. Achtung: Stellt sich nachträglich heraus, dass die Maßnahme nicht fehlerhaft ist, kann ein Antrag auf einstweilige Verfügung zu Schadensersatzforderungen der Gemeinschaft gegen den antragstellenden Eigentümer führen! Er oder sie kann wegen der eingetretenen Verzögerung und den damit verbundenen Mehrkosten haftbar gemacht werden.

Erklärt das Gericht den Beschluss für ungültig, wird er erst unwirksam, wenn das Urteil rechtskräftig ist (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEGesetz). Dies ist beispielsweise erst der Fall, wenn die Berufungsfrist gegen das Urteil des Amtsgerichts abgelaufen ist, ohne dass Berufung eingelegt wurde. Wurde (rechtzeitig) Berufung eingelegt, muss das Ergebnis des Berufungsverfahrens abgewartet werden. Unter Umständen kann sich noch ein Revisionsverfahren beim BGH anschließen, dessen Ausgang ggf. ebenfalls abgewartet werden muss.

WiE rät frei nach Knigge: Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie Ihren Anwalt
Anfechtungs- und Feststellungsklagen erfordern viel Fachwissen. Deshalb vor einem solchen Verfahren immer genau prüfen, ob es Sinn macht und was erreicht werden soll. Ein Prozess sollte am besten nur mit fachanwaltlicher Hilfe geführt werden. Macht der Anwalt Fehler, muss ggf. seine Haftpflichtversicherung zahlen.
Als WiE-Mitglied können Sie zur Erstberatung und Abwägung gern zunächst die kostenfreien telefonischen Rechtsauskünfte nutzen.

11.3 WENN DIE WEG IHREN BESCHLUSSANTRAG ABLEHNT

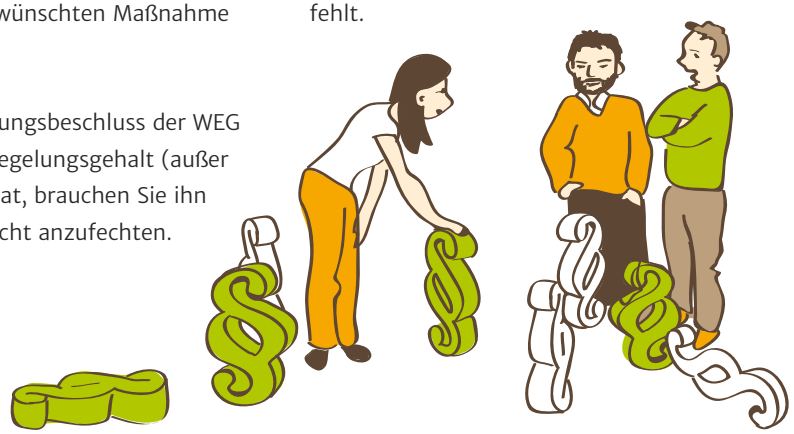
Sie haben eine dringend notwendige Instandhaltung oder auch eine bauliche Veränderung beantragt und die WEG hat diese abgelehnt? Auch gegen einen solchen Beschluss (sogenannter Negativbeschluss) können Sie im Wege der **Anfechtungsklage** vorgehen: Sie beantragen binnen einem Monat nach der Beschlussfassung, dass das Gericht den Ablehnungsbeschluss aufhebt – und liefern die Begründung sofort mit oder spätestens nach einem weiteren Monat.

Hebt das Gericht den Negativbeschluss auf, haben Sie immer noch nicht den von Ihnen gewünschten Beschluss auf Durchführung einer bestimmten Maßnahme. Deshalb können Sie gleichzeitig oder im Laufe des Verfahrens – insoweit gilt keine Frist – zusätzlich einen **Verpflichtungsantrag** stellen, also beantragen, dass die übrigen Eigentümer verpflichtet werden, der von Ihnen gewünschten Maßnahme zuzustimmen.

Wenn der Ablehnungsbeschluss der WEG keinen eigenen Regelungsgehalt (außer der Ablehnung) hat, brauchen Sie ihn womöglich gar nicht anzufechten.

Denn dann ist die Eigentümergemeinschaft trotz der Ablehnung nicht gehindert, einem erneuten Antrag mehrheitlich zuzustimmen[37] – und es kann somit ausreichen, dass Sie bei Gericht lediglich den Verpflichtungsantrag stellen.

Darüber hinaus gibt es noch einen Weg, den **Beschlussersetzungsantrag** nach § 21 Abs. 8 WEGesetz. Diese Vorschrift ist mit der WEGesetz-Reform im Jahre 2007 neu in das Gesetz aufgenommen worden. Danach hat das Gericht die Möglichkeit, eine Maßnahme anzuordnen (also einen Beschluss der Eigentümer zu ersetzen), wenn sich die Eigentümer pflichtwidrig weigern, überhaupt etwas zu beschließen. Eine solche Klage ist immer dann zu empfehlen, wenn Sie sich als Kläger bezüglich der Maßnahme bzw. der Vorgehensweise nicht festlegen können, weil Ihnen etwa das technische Verständnis fehlt.



37) BGH, 2.3.2012, Az. V ZR 174/11

Beispiel: Beschlussersetzungsantrag stellen

Sie stellen fest, dass Sie in Ihrer Wohnung ständig durch starke Geräusche anderer Miteigentümer belästigt werden. Aber Sie wissen nicht, was die WEG unternehmen soll, um dies abzustellen. Die übrigen Eigentümer nehmen Ihre Beschwerden nicht ernst und lehnen jegliche Maßnahmen betreffend Feststellung/Untersuchung/Schallschutz ab. Dann kann das Gericht anordnen, dass sich die Eigentümer um die Angelegenheit kümmern und die geeigneten Maßnahmen beschließen, die erforderlich sind, um zu prüfen, ob ein Mangel vorliegt, wie dieser Mangel behoben werden kann und welche Kosten dadurch ausgelöst werden.

Wie Sie im Einzelnen vorgehen, hängt aber von unterschiedlichen Kriterien ab. WiE rät, dass Sie jedenfalls einen im Wohnungseigentumsrecht erfahrenen Anwalt hinzuziehen.

Beachten Sie zudem: Bei allen Verpflichtungs- und Beschlussersetzungsanträgen ist es erforderlich, dass die Wohnungseigentümerversammlung vorher über das Anliegen des klagenden Miteigentümers beraten und entschieden hat (sogenanntes **Vorbefassungsgebot**). Erst wenn die übrigen Eigentümer ablehnen oder gar nichts tun wollen, darf das Gericht um Hilfe angerufen werden. Weigert sich der Verwalter, einen Beschlussantrag auf die Tagesordnung zu nehmen, muss die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes zunächst erzwungen werden, z. B. durch Klage gegen den Verwalter, Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung oder Einberufung einer Versammlung durch den Beiratsvorsitzenden gemäß § 24 Abs. 3 WEGesetz.

11.4 WAS TUN, WENN DER VERWALTER NICHTS TUT?

Hat die WEG eine Maßnahme beschlossen, ist die Verwaltung nach § 27 Abs. 1 WEGesetz verpflichtet, die beschlossene Maßnahme unverzüglich umzusetzen. Das bedeutet, sie muss alles Erforderliche „ohne schuldhaftes Zögern“ (§ 121 BGB) in Angriff nehmen, auch wenn einzelne Wohnungseigentümer der Durchführung widersprechen.

Verwalter setzt Beschluss nicht um

„Wie überwindet man die Hürden in einer 2er-WEG (MEA gleich)? Es geht um die Umsetzung beschlossener Instandhaltungsmaßnahmen, die von einem Eigentümer unverhältnismäßig verzögert werden. Verwalter steht auf dem Standpunkt, Eigentümer müssen sich einigen, dann setzt er um. Er ergreift die Initiative nur, wenn Gefahr im Verzug ist (Sturmschaden etc.).“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Das Gesetz nennt ausdrücklich keine Frist für die Durchführung. Um für alle Seiten unnötige Kosten zu vermeiden, sollte die Verwaltung gleichwohl den Monat nach Beschlussfassung abwarten und erst dann mit einer Baumaßnahme beginnen, wenn klar ist, dass keine Anfechtungsklage eingereicht wurde.

Die Verwaltung muss auch dann handeln, wenn sie selbst **Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses** hat, weil z. B. die Beschlussvorbereitung und die Information nicht ausreichend waren oder weil nicht genügend Alternativangebote eingeholt wurden. Die Verwaltung hat nämlich ein eigenes Anfechtungsrecht[38] und kann auch wegen eigener Bedenken mit einer einstweiligen Verfügung die vorläufige Aussetzung eines Beschlusses beantragen. Aber erst, wenn das Gericht ihrem Antrag entspricht, darf sie die Umsetzung unterbrechen.

Von diesem Anfechtungsrecht wird ein/e Verwalter/in in der Praxis wohl nur sehr zurückhaltend Gebrauch machen, da er/sie grundsätzlich ausführendes Organ der WEG ist und die gefassten Beschlüsse umzusetzen hat. Hat er/sie erhebliche Bedenken gegen einen Beschluss, sollte er/sie dies bereits in der Eigentümerversammlung deutlich machen und protokollieren, damit die Eigentümer sich bei ihrer Entscheidung mit diesen Bedenken auseinandersetzen können. Kommt trotzdem ein Beschluss zustande, haftet der/die Verwalter/in nicht für die späteren Kosten

38) Niedenführ, Kommentar zum Wohnungseigentumgesetz, 11. Auflage 2015, § 46 Rn 11

eines Anfechtungsverfahrens gemäß § 49 Abs. 2 WEGesetz.

Gegen untätige Verwaltungen vorgehen

Beginnt die Verwaltung nicht zeitnah[39] mit der Umsetzung des Beschlusses, kann sowohl die WEG als auch jeder einzelne Eigentümer die **unverzügliche Ausführung des Beschlusses mit Fristsetzung** einfordern, den/die Verwalterin nach fruchtlosem Fristablauf abmahnen[40] und schließlich die Umsetzung des Beschlusses einklagen. Eine Frist für die Klage gibt es grundsätzlich nicht, weil der Verwalter so lange verpflichtet bleibt, den Beschluss umzusetzen, bis dies vollständig geschehen ist. Die WEG kann den Verwalter bei besonders krassen oder wiederholten Verstößen auch vorzeitig abberufen.

Untätigkeit über Monate, gar Jahre?

„Beschluss zur Sanierung wurde getroffen, danach schweigen im Walde. Auch nach einem halben Jahr gibt es keine Fortschritte.“ „Fenster im Gemeinschaftseigentum wurden seit 12 Jahren nicht gewartet. Trotz Beschluss wird nichts gemacht. Die Mehrheit der WEGs hat Verwalter, die sich um nichts kümmern.“

Zitate aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Vorgehen erfordert die Ermächtigung eines Eigentümers, für die WEG zu handeln

Wollen Sie nicht selbst gegen die Verwaltung vorgehen, etwa weil Sie nicht mit den dafür erforderlichen Kosten in Vorleistung treten möchten oder sichergehen wollen, dass die WEG „mitspielt“, können Sie den Antrag stellen, dass die WEG tätig wird. Hierzu bedarf es eines Beschlussantrags für die nächste Eigentümerversammlung oder bei dringender Erledigungsbedürftigkeit den Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

39) BGH, 18.2.2011, Az.V ZR 197/10 **40)** Streitig ist, ob ein einzelnen Eigentümer abmahnen darf – dagegen: KG Berlin 15.5.2003, Az. 24 W 279/02; dafür: LG Köln, 23.4.2015, Az. 29 S 120/14)

Weigert sich der Verwalter den Antrag in die Tagesordnung aufzunehmen oder eine außerordentliche Eigentümerversammlung anzuberaumen, können Sie sich als Eigentümer an ihren Verwaltungsbeirat wenden, damit dieser gemäß § 24 Abs. 3 WEGesetz tätig wird und die Eigentümerversammlung einberuft und ggf. durchführt. Dies darf er, muss es aber nicht.

Werden weder Verwalter noch Verwaltungsbeirat tätig, können Sie sich als einzelner Eigentümer vom Gericht ermächtigen lassen, die Eigentümerversammlung mit einem bestimmten Beschlussantrag einzuberufen und durchzuführen. Wenn Sie davon ausgehen, dass Ihre Miteigentümer Ihrem Anliegen zustimmen, können Sie auch einen Umlaufbeschluss initiieren, dass der Verwalter von der WEG auf Beschlussdurchführung in Anspruch genommen wird, und sich ermächtigten lassen, im Namen der WEG den Verwalter auf Beschlussumsetzung zu verklagen. Da all dies ein recht schwieriges Verfahren ist, sollten Sie anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen.

Erst abmahnen, dann klagen

Vor einer Klage der WEG – vertreten durch einen bevollmächtigten Miteigentümer – oder des einzelnen Eigentümers gegen den/die Verwalterin sollten Sie oder die WEG ihn oder sie unbedingt erst abmahnen, auch wenn die unverzügliche Umsetzung von Beschlüssen eine sogenannte Kardinalspflicht des Verwalters nach § 27 Abs. 1 WEGesetz ist. Die Abmahnung (oder sogar mehrere Abmahnungen) sind wichtig, um einerseits ein kostspieliges Klageverfahren zu vermeiden oder, wenn es doch unumgänglich ist, dem Gericht das Fehlverhalten des Verwalters zu verdeutlichen. Dann setzt eine **Abmahnung mit Fristsetzung** den Verwalter in Verzug, und er hat die Kosten eines eventuell doch nötigen Gerichtsverfahrens nebst Anwaltskosten zu tragen, sofern er verliert.

Vorzeitige Abberufung erwägen?

Verletzt der/die Verwalter/in Kardinalspflichten, kann er/sie außerdem **vorzeitig abberufen** und der Verwaltervertrag **außerordentlich gekündigt** werden. Auch dazu ist in der Regel eine vorherige Abmahnung nötig, wenn keine derart gravierende Pflichtverletzung vorliegt, die eine vorherige Abmahnung unzumutbar macht – beispielsweise die Veruntreuung von Geldern der WEG.

- Ist der Verwalter zum wiederholten Male untätig und wurde deshalb bereits mehrfach abgemahnt, kann die WEG die vorzeitige Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags betreiben. Dies muss über einen

entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft geschehen.

- Will die Gemeinschaft den Verwalter außerordentlich abberufen bzw. einen Verwaltervertrag fristlos kündigen, muss sie **zeitnah tätig werden**. In der Regel sollte dies innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis der Pflichtverletzung des Verwalters erfolgen. Wurde der Verwalter nach der Pflichtverletzung von der WEG entlastet oder gar erneut bestellt, kann sich die WEG nicht mehr auf davor liegende Pflichtverletzungen berufen.

Gute Verwaltung gefunden

„Aufgrund der schlechten Erfahrung mit der WEG-Verwaltung im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2010/2012 haben wir nach einem weiteren Verwalterwechsel nun endlich einen qualifizierten Verwalter für zukünftige Maßnahmen gefunden."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

11.5 WENN DIE UMSETZUNG EINES BESCHLUSSES FEHLERHAFT ERFOLGT

Führt die fehlerhafte Umsetzung eines Beschlusses zu Mängeln, können Sie als Eigentümer bzw. die WEG einen Anspruch auf Mängelbeseitigung, Rückbau und ggf. Schadensersatz haben. Beispiele:

- Wurden von der Verwaltung erheblich höhere Kosten aufgewendet als von der Eigentümerversammlung beschlossen, kann sich ein Erstattungsanspruch wegen des Differenzbetrags gegen die Verwaltung ergeben.
- Ansprüche auf Schadensersatz können sich gegen die Verwaltung (als Beschlussumsetzer), gegen den Architekten/Baubetreuer (wegen fehlerhafter Überwachung) oder gegen den beauftragten Handwerker (wegen fehlerhafter Ausführung) richten. Haben verschiedene Personen den Schaden verursacht, sind sie ggf. gemeinsam als sogenannte Gesamtschuldner in Anspruch zu nehmen. In jedem Falle empfiehlt sich hier, einen Anwalt zu Rate zu ziehen.

Die WEG muss entscheiden, wie sie vorgehen will. Ob z. B. ein Mängelbeseitigungsbeschluss oder ein Rückbaubeschluss in Betracht kommt, hängt davon ab, wie der Fehler am besten behoben werden kann. Dies muss im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung geprüft und beschlossen werden.

Im Rahmen dieses Beschlusses legt die WEG auch fest, wen sie in welchem Umfang als Verursacher in Anspruch nehmen will (Verwaltung, Architekt, Bauunternehmen etc.) und welche Kosten anfallen sollen/dürfen (Anwaltskosten, Gerichtskosten, Sachverständigenkosten).

Sie bestimmt auch die Vorgehensweise (außergerichtliche Aufforderung, Einschalten eines Anwalts, selbstständiges Beweisverfahren, gerichtliche Hauptsacheklage). Diese Entscheidungen sollte die WEG mit Hilfe eines Anwalts treffen.

11.6 WENN HANDWERKER NICHT TÄTIG WERDEN UND ANDERE KOMPLIKATIONEN

Die Verwaltung ist verpflichtet, die – zeitnahe – Durchführung eines von der WEG an einen Handwerker erteilten Auftrags zu **überwachen und durchzusetzen**. Wird der Handwerker nicht zeitnah tätig, muss die Verwaltung ihm eine angemessene Frist zur Durchführung des Auftrags setzen. Führen solche Mahnungen zu keinem Erfolg, muss die Verwaltung eine Eigentümerversammlung einberufen und über den **Wechsel des Auftragnehmers** beschließen lassen, also über die Kündigung des bisherigen Unternehmens und die Auftragsvergabe an eine neue Firma.

Vorsicht bei schnellen Kündigungen, denn Bauprozesse können teuer werden, und ggf. stellt das Bauunternehmen bereits erbrachte Leistungen in Rechnung oder fordert Schadensersatz! Grundsätzlich ist der Verwalter ohne einen WEG-Beschluss nicht berechtigt, eigenmächtig den Auftragnehmer zu wechseln. Handelt es sich um eine „schwierige" Maßnahme, bei der Verzögerungen absehbar sind, kann es sich anbieten, dass die WEG bereits im Ausführungsbeschluss ein Ersatz-Handwerksbetrieb benennt.

Kommt es bei der Auftragsausführung zu „**Überraschungen**" (z. B. verdeckte Bauschäden werden sichtbar), sodass weitergehende Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden oder sich der beschlossene Kostenrahmen erhöht (jedenfalls um mehr als 5 %), muss die Verwaltung ebenfalls unverzüglich eine ergänzende Entscheidung der WEG herbeiführen. Keinesfalls ist sie berechtigt, bei Bau-Verzögerungen oder Überschreitung der Kosten, eigenmächtig Entscheidungen zu treffen, die Maßnahme abzubrechen und/oder weitere Entscheidungen der WEG auf die nächste ordent-

liche Eigentümerversammlung zu vertagen, wenn diese nicht ausnahmsweise ohnehin zeitnah ansteht.

Die Verwaltung ist darüber hinaus verpflichtet, die Eigentümer von Verzögerungen und Komplikationen zu **unterrichten**, damit sie die Möglichkeit haben, selbst die Initiative zu ergreifen, also etwa eine außerordentliche Eigentümerversammlung zu beantragen. Jede/r einzelne Eigentümer/in hat das Recht, von der Verwaltung Auskunft über den Stand der Beschlussumsetzung zu verlangen und sich durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen davon zu überzeugen, welche Maßnahmen von der Verwaltung bislang eingeleitet wurden bzw. ob und wie die Verwaltung einen erteilten Auftrag überwacht.

11.7 WENN DIE ARBEIT VON HANDWERKERN MANGELHAFT IST

Führt ein von der WEG beauftragtes Handwerksunternehmen den Auftrag nicht fachgerecht, sondern mangelhaft durch, muss die WEG gegenüber dem Handwerker ihre Rechte durchsetzen. Fordern kann die WEG abhängig von der jeweiligen Situation u.a. die

- Fertigstellung der unvollendeten Baumaßnahme,
- Nachbesserung (Mängelbeseitigung vor Abnahme)
- Gewährleistung (nach Abnahme)
  - Mängelbeseitigung
  - Minderung des Werklohns
  - Schadensersatz für Mängelbeseitigungskosten (Vorschussklage oder Ersatzvornahme und Rechnung)
- Schadensersatz für durch fehlerhafte Herstellung verursachte Schäden (auch für Folgeschäden); setzt Verschulden des Handwerkers voraus

Reklamationen nicht einfach abschmettern

„Verwalter müsste Reklamationen – auch einzelner Wohnungseigentümer – nachgehen und nicht abschmettern mit dem Hinweis, dass alle anderen die Arbeiten gut fänden. Fehlende Kompetenz des Verwalters sehe ich als Hauptproblem.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Welchen Weg die Wohnungseigentümer – vertreten durch die Verwaltung – gehen, hängt von den konkreten Umständen ab. Zunächst ist es in der Regel erforderlich, dem Handwerker eine Frist zur Behebung der Mängel zu setzen. Hält der Handwerker diese Frist nicht ein, kann die WEG den Werklohn mindern oder Schadensersatz verlangen.

Ist den Wohnungseigentümern nicht zuzumuten, einen (weiteren) Nachbesserungsversuch des Handwerkes abzuwarten, kann eine vorherige Fristsetzung entfallen. Hat sich der Handwerker beispielsweise als fachlich unqualifiziert erwiesen, kann die Wohnungseigentümergemeinschaft unmittelbar ihr Minderungs- oder Schadensersatzrecht ausüben.

Für das Recht auf Mängelbeseitigung nach der Abnahme müssen die **Gewährleistungsfristen** beachtet werden! Sind die Gewährleistungsregelungen des BGB vereinbart, gilt für Bauwerke eine fünfjährige Gewährleistungsfrist. Ist die VOB Vertragsgrundlage, beträgt die Verjährungsfrist nur vier Jahre.

Muster: Beschluss zur Durchsetzung von Gewährleistungsrechten mithilfe eines Anwalts

„Der Verwalter wird beauftragt, die Gewährleistungsrechte der Wohnungseigentümergemeinschaft wegen der mangelhaft sanierten Balkone im Namen der WEG gegenüber dem Unternehmer ... geltend zu machen. Dafür soll der/die Fachanwalt/anwältin ... hinzugezogen werden.

Die Ansprüche sollen zunächst außergerichtlich mit einer Frist von sechs Wochen geltend gemacht werden. Führt dies nicht oder nicht vollständig zum Erfolg, sollen die Ansprüche vom Verwalter im Namen der WEG gerichtlich geltend gemacht werden.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließt für die entstehenden Rechtsverfolgungskosten einen Kostenrahmen von maximal 5.000 Euro. Die Kosten sind aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.“

Sind die Mängel streitig bzw. ist nicht klar, wie sie beseitigt werden sollen, ist in der Regel zunächst ein **selbstständiges Beweisverfahren** gegen den Handwerker einzuleiten. Hierdurch wird die Verjährungsfrist gehemmt. Stehen die Mängel fest, ist in der Regel eine **Klage auf Mängelbeseitigung oder auf Zahlung der Kosten für die Mängelbeseitigung** gegen den Handwerker sinnvoll. Hier müssen die einzelnen Mängel wiederum hinreichend bestimmt bezeichnet werden.

Fehlt es bei der gerichtlichen Geltendmachung an der hinreichend bestimmten Bezeichnung der Mängel, auf die die Klage gestützt wird, kann der Anspruch trotzdem verjähren.

In jedem Fall ist in diesen Fällen dringend geboten, Rechtsrat einzuholen, zumal der beauftragte Rechtsanwalt für seine Tätigkeit haftpflichtversichert sein muss.

11.8 ZWANGSVOLLSTRECKUNG ODER MEHR? WENN MITEIGENTÜMER SONDERUMLAGEN NICHT ZAHLEN

Sind Sonderumlagen für eine mehrheitlich beschlossene Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme zu leisten, müssen alle Miteigentümer die festgesetzten Beiträge an die WEG zahlen – auch diejenigen Eigentümer, die gegen den Beschluss gestimmt haben.

Mahnung durch die Verwaltung

Zahlen einige Miteigentümer nicht, müssen sie **in Verzug gesetzt** werden. Um das Prozesdere zu vereinfachen, sollte im Sonderumlagen-Beschluss grundsätzlich ein Termin genannt sein, bis zu dem die Beiträge der Miteigentümer auf das Gemeinschaftskonto zu zahlen sind. Dann bedarf es keiner zusätzlichen Mahnung durch die Verwaltung, um säumige Eigentümer in Verzug zu setzen. Fehlt es an einer Zahlungsfrist im Sonderumlagen-Beschluss, muss die Verwaltung mit erneuter Fristsetzung mahnen.

Folgen des Verzugs: Die säumigen Eigentümer können dann belangt werden. Zudem müssen sie dann die gesetzlich bestimmten Verzugszinsen von 5 % über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 BGB) an die WEG zahlen. In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung kann ein anderer Zinssatz festgelegt sein.

Die Verwaltung darf einzelnen Eigentümern ohne Rücksprache mit den übrigen Eigentümern nur in Ausnahmefällen Ratenzahlung gewähren, z. B. wenn absehbar ist, dass der entsprechende Betrag tatsächlich innerhalb von zwei oder drei Monaten vollständig gezahlt wird und die Zahlung in geeigneter Form abgesichert ist. Dies kann beispielsweise durch eine Abtretung von Gehaltsforderungen oder in der Einräumung einer Sicherungshypothek für die Wohnungseigentümer geschehen.

WiE rät frei nach Knigge: Interne Lösung für Zahlungsprobleme finden

Zahlungsklagen sollten möglichst vermieden werden. „Finanzklamme“ Wohnungseigentümer müssen dazu offen mit ihren Finanzproblemen umgehen, diese der Verwaltung rechtzeitig mitteilen und ggf. um eine Stundung oder Ratenzahlung nachsuchen. Handelt es sich um ein seriöses Nachsuchen, sollte die Verwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat einen Beschlussantrag mit einer einvernehmlichen, tragfähigen Lösung entwickeln, in die nächste Eigentümerversammlung einbringen und die Miteigentümer bewegen, diesem Antrag im Hinblick auf eine gute Nachbarschaft zuzustimmen.

Wenn es doch zum Gerichtsverfahren kommt …

Bleiben Mahnungen wirkungslos, muss die Verwaltung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung die Zahlungsrückstände gerichtlich im Namen und im Auftrag der WEG gegen den säumigen Eigentümer geltend machen. Dies geschieht entweder im **gerichtlichen Mahnverfahren oder im Klageverfahren**. In beiden Fällen werden säumige Eigentümer verpflichtet oder verurteilt, die ausstehende Sonderumlage zu zahlen und zusätzlich die Verzugszinsen, Mahngebühren, Gerichts- und Anwaltskosten.

Für die gerichtliche Geltendmachung von Forderungen der WEG benötigt der Verwalter eine Ermächtigung gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEGesetz. Dies ist bei dem Beschluss über eine Sonderumlage zu prüfen. Ist bisher keine solche Ermächtigung (z. B. zusammen mit dem Verwaltervertrag) ausgestellt worden, ist diese zusammen mit der Sonderumlage zu beschließen.

Allgemeine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen

Zahlt ein/e Eigentümer/in auch dann nicht, kann die WEG gegen ihn auf der Grundlage des vom Gericht erlassenen Urteils (Zahlungstitel) die **Zwangsvollstreckung** einleiten. Sie erfolgt in der Regel durch einen Gerichtsvollzieher oder durch Pfändung von Ansprüchen (Lohn/Gehalt, Konten, Versicherung etc.). Außerdem kann der Schuldner, also der/die säumige Eigentümer/in, zur Abgabe einer **eidesstattlichen** Versicherung geladen werden. Dann muss er/sie seine/ihre Vermögensverhältnisse offenlegen, damit auf dieser Grundlage weitere Zwangsvollstreckungsmaßnahmen vorgenommen werden können.

Zwangsvollstreckung in die Eigentumswohnung

Hierfür gibt es drei mögliche Vorgehensweisen: Zwangssicherungshypothek, Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung: Diese Maßnahmen können von der WEG eingeleitet werden, wenn der/die zahlungspflichtige Eigentümer/in Zahlungspflichten nicht nachkommt und sie durch Urteil oder Vollstreckungsbescheid gerichtlich festgestellt ist (sogenannte Titulierung). Wie wirkungs- und sinnvoll welche dieser möglichen Zwangsmaßnahmen sind, sollte der/die Verwalter/in mit dem vertretenden Rechtsanwalt abstimmen. Dabei sind die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und insbesondere ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu berücksichtigen.

Foto: iStock.com/Steevvoh

- Die **Zwangssicherungshypothek** sichert die titulierten Forderungen der WEG im Grundbuch ab. Will der verurteilte Eigentümer seine Wohnung veräußern, muss vorher die Zwangssicherungshypothek abgelöst werden. Dann bekommt die WEG ihr Geld.

- Die **Zwangsverwaltung** kann die WEG bis zur Zwangsversteigerung durchführen. Bis zur Zwangsversteigerung dauert es oft mehrere Monate, manchmal sogar über ein Jahr. In dieser Zeit wird ein Zwangsverwalter eingesetzt, der die Wohnung verwaltet und aus den Mieteinnahmen die Hausgeldansprüche und sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der WEG bezahlt.

- Kommt es zu keiner zeitlich absehbaren Erfüllung der Forderung, ist in der Regel die **Zwangsversteigerung** der Eigentumswohnung einzuleiten, die vom Amtsgericht angeordnet werden muss. Im Zwangsversteigerungsverfahren meldet die WEG dem Amtsgericht alle offenen Forderungen, Zinsen und Kosten an. Auf der Grundlage dieser Gesamtforderung wird dann das Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet. Zu Beginn des Verfahrens wird der Verkehrswert der Wohnung durch einen Gutachter festgestellt. Danach wird ein Zwangsversteigerungstermin anberaumt und bekannt gemacht und schließlich die Wohnung versteigert. Das Zwangsversteigerungsverfahren endet mit einem Zuschlagsbeschluss zugunsten des Erstehers der Eigentumswohnung (der das höchste Gebot abgegeben hat). Abschließend wird der Versteigerungserlös an alle beteiligten Gläubiger verteilt.

Seit der Gesetzesreform ab Juli 2007 sind die Forderungen der WEG in Höhe von 5 % des Verkehrswertes privilegiert, also vorrangig zu bedienen. Dadurch hat die WEG als Gläubigerin von Hausgeldforderungen im Zwangsversteigerungsverfahren Vorrang vor allen eingetragenen Grundpfandgläubigern (Banken für nicht getilgte Hypotheken/Grundschulden etc.).

Die Vorrangstellung ist aber auf 5 % des Verkehrswerts der Wohnung beschränkt, und sie besteht nur für Forderungen, die in den beiden letzten Kalenderjahren vor der Beantragung der Zwangsversteigerung entstanden sind. Deshalb ist die Verwaltung gut beraten, wenn sie Hausgeldrückstände und sonstige Zahlungsrückstände stets so früh wie möglich geltend macht.

Höhere Rückstände rangieren hinter den Forderungen der eingetragenen Grundpfandgläubiger und werden oft nicht mehr bedient, wenn der Erlös der Versteigerung nicht für die Bezahlung aller Schulden ausreicht – was leider nicht selten der Fall ist.

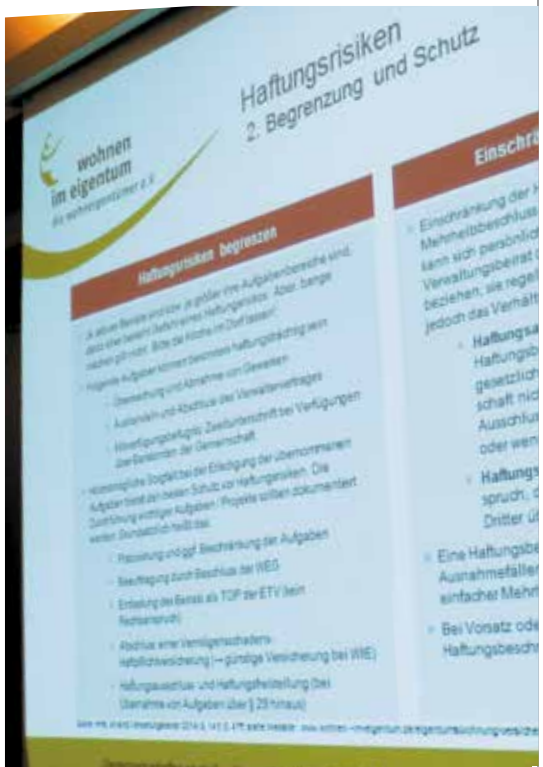
Der Erwerber der zwangsversteigerten Eigentumswohnung wird mit dem Zuschlagsbeschluss neues Mitglied der WEG. Er haftet jedoch nur für Hausgeldzahlungen, die ab dem Zuschlag fällig werden. Für die Rückstände des Voreigentümers, zum Beispiel für solche, die nicht bei der Verteilung berücksichtigt wurden, weil sie über die 5 % des Verkehrswerts hinausgingen, muss er nicht aufkommen.

Die Kosten für eine Klage gegen säumige Eigentümer und die Zwangsvollstreckung von Sonderumlagen können mehrere Tausend Euro betragen. Kann keine erfolgreiche Zwangsvollstreckung nach dem oben dargestellten Verfahren durchgeführt werden, muss die WEG diese Kosten selbst aufbringen. Auch auf diesen Kosten kann die WEG sitzenbleiben, wenn der Erlös aus der Zwangsvollstreckung nicht zur Deckung aller Schulden und Gerichtskosten ausreicht.

Privatinsolvenz schädigt ganze WEG

„Unsere kleine WEG hat zu wenig finanzielle Mittel, da vor 18 Jahren ein Schulgebäude zu Eigentumswohnungen umgebaut wurde, ein Eigentümer bereits nach 3 Jahren in die Privatinsolvenz ging und die anderen alles mittragen mussten. Hätten wir das alles vorher gewusst, hätten wie niemals eine Wohnung gekauft. Nun sind wir Rentner und müssen sehen, wie wir klar kommen.“

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016



11.9 WANN SIE ALS EIGENTÜMER FÜR WEG-SCHULDEN AUFKOMMEN MÜSSEN

Kümmert sich die Verwaltung nicht ausreichend um die Geltendmachung ausstehender Hausgelder und Sonderumlagen der Eigentümer oder ist bei einzelnen Wohnungseigentümern tatsächlich nichts mehr zu holen, kommt es zu der Situation, dass der WEG die erforderlichen Gelder für die Bezahlung einer Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahme fehlen. Wie kann die WEG dann bereits in Ausführung befindliche Sanierungsmaßnahmen bezahlen? Und müssen Sie als Wohnungseigentümer, der seine Beiträge korrekt bezahlt hat, für die Nichtzahler unter Ihren Miteigentümern gerade stehen? Hier ist die Rechtslage so:

Der Handwerker kann seine unbezahlten Forderungen **gegenüber der WEG** gerichtlich geltend machen und erhält dann einen Zahlungstitel (Vollstreckungsbescheid oder Urteil) gegen die WEG. Aus diesem Zahlungstitel kann er die Zwangsvollstreckung gegen den Verband betreiben, also beispielsweise die Ansprüche des Verbands auf Beitragszahlungen an seine Mitglieder (das sind die Hausgeldforderungen der WEG) pfänden. Zudem gilt: Die zahlungsfähigen Eigentümer haben im Rahmen der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung eine sogenannte **Nachschusspflicht**, bis der erforderliche Betrag eingesammelt ist. Das kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass am Ende nur einige wenige die gesamte oder überwiegende Kostenlast tragen müssen.

Das genannte Vorgehen ist für den Handwerker unter Umständen sehr umständlich und langwierig. Er wird seine Ansprüche daher auch unmittelbar **gegen die einzelnen Eigentümer geltend machen**, ggf. bereits zusammen im Verfahren gegen die WEG. Während früher der einzelne Eigentümer dem Handwerker auf den vollen Rückstand gesamtschuldnerisch mit seinen Miteigentümern haftete, also jeder Miteigentümer vom Handwerker in voller Höhe in Anspruch genommen werden konnte, hat der Gesetzgeber mit der WEGesetz-Reform 2007 in § 10 Abs. 8 WEGesetz eine Haftungsbeschränkung zugunsten des einzelnen Eigentümers auf die Höhe seines Miteigentumsanteils eingeführt. Dementsprechend kann der Handwerker gegen den einzelnen Eigentümer **unmittelbar nur in Höhe von dessen Miteigentumsanteil** vorgehen.

Beispiel: Der Handwerker bekommt von der WEG noch 100.000 Euro. Eigentümer Schmidt gehören 20/1.000stel Miteigentumsanteile. Dann kann der Handwerker von Schmidt unmittelbar 20/1.000stel von 100.000 Euro geltend machen, also 2.000 €. Das ist dann unabhängig davon, ob Schmidt sein Hausgeld oder seinen Anteil einer Sonderumlage an die WEG gezahlt hat oder nicht.

Ausreichende Instandhaltungsrücklage aufbauen!

Damit es zu dieser misslichen Situation nicht kommt, muss der Verwalter rechtzeitig dafür sorgen, dass für ausgefallene oder erkennbar ausfallende Hausgeldbeiträge Ersatz durch eine Liquiditätssonderumlage geschaffen wird. Da auch dies im Endeffekt unangenehm ist und möglichst vermieden werden sollte, ist auch an dieser Stelle wiederum darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer rechtzeitig eine Instandhaltungsrücklage aufbauen und diese nicht zu kleinlich kalkulieren sollten. Dann steht für derartige Fälle ein finanzieller Puffer zur Verfügung.

„SIND WEGS DIE MELKKÜHE DER HANDWERKER?“

Nachmessen (Beispiel);
Foto: iStock.com/alemasche72

Ort: *Essen*
WEG: *22 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 9 Garagen*
Gebäude: *3 Häuser mit je 4 Stockwerken*
Baujahr: *1976*
Zustand: *ausreichend – mit Bauschäden (Sanierungsrückstau geschätzt 280.000 €)*

„Unsere WEG wurde über Jahrzehnte schlecht verwaltet, die Häuser vernachlässigt. Seit 2012 ändert sich das auf Druck des Verwaltungsbeirats. Inzwischen haben wir Dachgauben, Dachrinnen und Kamine saniert, Putzrisse im Giebel behoben, Heizungsrohre isoliert. Die Garagenzufahrten werden aktuell neu gemacht inklusive Unterbau und Pflaster. Weitere Maßnahmen an vielen Bauteilen müssen folgen.

Vielfach haben wir jetzt erlebt, dass Handwerker-Rechnungen vom Verwalter unbesehen bezahlt wurden. Abgerechnet haben die Firmen einfach so, wie es im Angebot und WEG-Beschluss stand, auch wenn sie die Leistungen so nicht erbracht haben. Der Verwalter aber hebt die Hände und meint, er wäre nun mal kein Baufachmann. Am liebsten möchte er auch Bauüberwachung und Abnahme ganz auf den Verwaltungsbeirat schieben.

Solchen Verwaltern fehlt es aber nicht nur an Baufachwissen. Sie haben nicht den Willen, sich für fremdes Eigentum zu engagieren – und das wissen auch die Handwerker. Bei der eigenen Garagenzufahrt rechnet jeder nach, ob die abgerechneten Quadratmeter auch wirklich gepflastert worden sind. Wenn der Verwalter nicht einmal das macht, liegt nahe, dass ihm die Eigentümerinteressen egal sind – oder er gar mit den beauftragten Handwerkern unter einer Decke steckt. Wir hoffen, bald eine engagiertere Verwaltung zu finden.“

Erfahrungsbericht von Klaus D., Mitglied des Verwaltungsbeirat

12. Den Joker in der Hinterhand: Hürden überwinden mit WiE

Positiv herangehen

„Habe noch keine Sanierungserfahrung, bin aber brennend an Beispiellösungen anderer interessiert, um Fehler zu minimieren."

Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Sie haben es gelesen: Sanierungen in Wohnungseigentumsanlagen können eine sehr komplexe Angelegenheit sein – oder im Laufe des Prozesses werden. Die WiE-Umfrage Modernisierung 2016 hat das gespiegelt. Ihre Auswertung, die auf der WiE-Website für Sie zum Lesen bereitsteht, liefert viele weitere interessante Denkanstöße. Die aus der Umfrage in diesen Ratgeber übernommenen Zitate zeugen, wenngleich anschaulich und als Stimmen aus dem „wahren Leben", eher von Problemen denn von Beispiellösungen. Das ist verständlich: Läuft alles glatt, ist es in den Augen der meisten Eigentümer weniger berichtenswert. Doch natürlich gibt es in vielen WEGs auch Sanierungen, die reibungslos über die Bühne gehen.

Damit Sie von **Lösungen anderer WEGs profitieren**, lädt Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) zum Netzwerken ein. Nehmen Sie zum Beispiel teil an den Runden Tischen, die wir in vielen Städten Deutschlands für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer organisieren – Sie sind nicht nur als WiE-Mitglied, sondern auch als Gast herzlich willkommen. Termine finden Sie im Internet: wohnen-im-eigentum.de/veranstaltungen

Wer Gebäudesanierung will, muss bei den Eigentümern ansetzen

Warum ist es so wichtig, Sie zu unterstützen? Weil ca. 23 % aller Wohnungen in Deutschland Eigentumswohnungen sind, spielen die Wohnungseigentümergemeinschaften eine große Rolle bei der Instandhaltung, Modernisierung und energetischen Sanierung des Gebäudebestands. Etwa 50 % der 1,8 Mio. WEG-Gebäude stammen aus den Jahren 1950 bis 1990. In vielen dieser Wohnanlagen gibt es heute großes Potenzial zur Anpassung an moderne Wohnstandards und Sanierungsbedarf.

Sie wissen es nur zu gut: In Wohnungseigentumsanlagen kann kein einzelner Eigentümer, sondern nur die Gemeinschaft über das Gebäude bestimmen. Der Willensbildungs- und Entscheidungsprozess ist rechtlich, organisatorisch und zwischenmenschlich anspruchsvoll. Da reicht es keinesfalls aus, wenn nur die Verwaltungen ihr Sanierungsfachwissen erweitern. Wer die Gebäudesanierung vorantreiben will, muss bei den Eigentümern ansetzen, die die Entscheider sind und deren Geld in die Maßnahmen fließt.

Wohnen im Eigentum e.V. wurde vor einem Jahrzehnt gegründet. Es gibt keinen anderen Verband, der in Deutschland die Interessen der Wohnungseigentümer und der WEG als schutzwürdige Verbraucher im Fokus hat, sie sowohl aktiv politisch vertritt als auch durch umfassende Beratung unterstützt – was umso erstaunlicher ist, als es hierzulande inzwischen etwa 10 Millionen Eigentumswohnungen gibt.

Weitere Arbeitshilfen für Sie

Die Umfrage wie auch der vorliegende Ratgeber entstanden im Rahmen eines Projekts, das vom **Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz** gefördert wurde. Ziel war und ist es, Ihnen als Wohnungseigentümer/in Wissens- und Handlungskompetenz zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu vermitteln, Sie mit verbraucherorientiert aufbereitetem Fachwissen und weiterem Rüstzeug zu befähigen, die Sanierung der Wohnungseigentumsanlagen voranzutreiben. Als weitere Arbeitshilfen sind ein „Maßnahmen-ABC" sowie ein Muster-Vortrag „Modernisierungen in WEGs" für Eigentümerversammlungen und Verwaltungsbeiräte-Treffen etc. entstanden. Sie wollen aktiv werden, die Miteigentümer in Ihrer WEG überzeugen? Dann laden Sie sich auch diese beiden Arbeitshilfen gern von unserer Website herunter!

Der kostenfreie Werkzeugkasten für Sie unter wohnen-im-eigentum.de/modernisierungs-knigge

- Ratgeber „Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer“ (PDF)
- Baumaßnahmen-ABC (PDF)
- Muster-Vortrag „Modernisierung in WEGs“ (PPT)
- Auswertung der WiE-Umfrage-Modernisierung 2016 (PDF)

Jetzt liegt es an Ihnen, wie es weitergeht!
Ein Verband kann nur so stark sein wie die Mitglieder, die ihn unterstützen. Treten Sie für Ihre ureigenen Interessen als Mitglied bei Wohnen im Eigentum e.V. ein – das ist unser Appell an Sie. Aktuell ab 60 € im Jahr zzgl. Aufnahmegebühr sind Sie als Einzelmitglied dabei! Günstiger wird es für Sie, wenn Ihre WEG als Verband bei uns Mitglied wird. Als Einzelmitglied oder im Rahmen einer WEG-Mitgliedschaft profitieren Sie von umfangreichen Services und Dienstleistungen für Wohnungseigentümer – und zwar über die allgemeine Verbraucherberatung hinaus, von deren Qualität Sie sich ja schon anhand dieses Ratgebers ein Bild machen konnten.

Kostenfreie telefonische Rechtsberatung

Als WiE-Mitglied können Sie kostenfreie telefonische Beratungen durch unsere Rechtsanwälte, Architekten, Bauingenieure und Finanzierungsberater in Anspruch nehmen. Wollen Sie also z. B. wissen, mit welcher Mehrheit Sie einen Heizungsaustausch beschließen müssen, sprechen Sie direkt mit einem Experten darüber.

Prüfung von Verträgen

Als WiE-Mitglied können Sie Verträge wie Ihren Verwaltervertrag und natürlich auch die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung prüfen lassen – zu guten Konditionen und durch solche Experten, die sich schwerpunktmäßig mit dem Wohnungseigentum befassen.

Schulungen, Webinare, Ratgeber

Als WiE-Mitglied profitieren Sie zu stark vergünstigten Konditionen von Schulungen, Coachings, Webinaren und Ratgebern. „Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat“ oder „Endlich Durchblick – Die Prüfung der Jahresabrechnung“ sind nur zwei Beispiele (siehe Literaturhinweise auf Seite 221).

WiE – mein Verein
„Ihr umfassender Service zu verschiedenen Themen ist beispielhaft.“
Zitat aus der WiE-Umfrage Modernisierung 2016

Netzwerke und Erfahrungsaustausch

Als WiE-Mitglied können Sie einen geeigneten neuen Verwalter über ein Online-Auskunftsportal finden. Bühnen für den Erfahrungsaustausch, z. B. an Runden Tischen, organisieren wir für Sie in vielen Städten deutschlandweit.

Spezielle Unterstützung bei WEG-Mitgliedschaft

Für die Organisation der WEG-Verwaltung bietet WiE exklusiv den Mitglieds-WEGs eine Vielzahl von Beratungs- und Serviceleistungen an – zu Jahresabrechnungen, Eigentümerversammlungen, Verwaltersuche und -wahl, Kommunikation in der WEG, energetische Sanierungen etc. Dieses Angebot wird laufend erweitert und aktualisiert. Beschließen Sie die Mitgliedschaft Ihrer WEG in der nächsten Eigentümerversammlung! (Muster-Beschlussantrag unter wohnen-im-eigentum.de)

Arbeitshilfen zu WEG-Selbstverwaltung

Ihre WEG verwaltet sich selbst? Als WEG-Mitglied bekommt sie Unterstützung durch ein spezielles Leistungspaket – mit Geschäftsverteilungsplan und dem Zugang zu einer WEG-Wissens- und Verwaltungsdatenbank.

Seien Sie dabei
– gern schon vor dem nächsten Modernisierungs-Projekt Ihrer WEG und erst recht, wenn es losgeht. Wir freuen uns auf Sie! Alle weiteren Informationen zu dem Verband, der für Sie gegründet wurde, finden im Internet unter wohnen-im-eigentum.de
Wir sind die Eigentümer!

Autoren

Thomas Brandt
ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Partner einer Rechtsanwaltskanzlei, die sich in Köln seit über 30 Jahren überwiegend mit Immobilienrecht befasst. Er ist Mitglied der ARGE Mietrecht und Immobilien, des Ausschusses für Miet- und Wohnungseigentumsrecht des Kölner Anwaltvereins und des Forums Energie-Contracting e.V. RA Brandt berät Wohnungseigentümergemeinschaften, veröffentlicht Fachbeiträge und hält regelmäßig Vorträge und Seminare.

Gabriele Heinrich
ist Diplom-Geographin. Sie kennt und vertritt als geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Vereins Wohnen im Eigentum e.V. die Interessen der Wohnungseigentümer, Beiräte und Wohnungseigentümergemeinschaften. Nach ihrer langjährigen Tätigkeit als Referentin beim Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbz) hat sie den Verein WiE mitgegründet und konzentriert sich nun seit mehr als 10 Jahren auf die Stärkung des Verbraucherschutzes im Bereich Wohnungseigentum. Sie hat – allein und mit anderen Autoren – bereits mehrere Fachbücher hierzu veröffentlicht.

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 Paragrafen 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, Bonn 2014

Wenn es Streit gibt ... über die Absicherung der WEG-Gelder, Stimmrechtsvollmachten für Verwalter, die Entlastung, Abberufung und Kündigung des Verwalters, Bonn 2012

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

wohnen
im eigentum
die wohneigentümer e.V.

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

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.