

Der BGH zur Abgrenzung der Begriffe Bauliche Veränderung - Modernisierung - modernisierende Instandsetzung

Bauliche Veränderung, Modernisierung, modernisierende Instandsetzung - diese Begriffe sind nicht nur unter technischen Aspekten von Bedeutung, sie stellen auch immer wieder die Weichen für die Rechtmäßigkeit von Beschlüssen einer Eigentümerversammlung. Denn ob eine bestimmte Veränderung des Bauwerks juristisch dem einen oder dem anderen Begriff entspricht, hat Auswirkung auf die notwendigen Mehrheiten. Der BGH hat sich in einem aktuellen Urteil (14. Dezember 2012 - Az. V ZR 224/11) umfassend mit der vom Wohnungseigentumsgesetz verwendeten Nomenklatur beschäftigt.

Anlass für das Urteil waren Streitigkeiten innerhalb einer WEG. Einzelne Eigentümer hatten gegen zwei Beschlüsse der Eigentümerversammlungen geklagt, die dem Ersatz von aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen durch solche aus Glas und Stahl galten. Die beschlossenen Maßnahmen waren in dem Beschluss als "modernisierende Instandsetzungen" bezeichnet worden und somit reichte zur Beschlussfassung die einfache Mehrheit in der Eigentümerversammlung.

Das Berufungsgericht folgte der Auffassung der Beklagten (also der WEG-Mehrheit) in Bezug auf die Bezeichnung der beschlossenen Balkonbrüstungsveränderung nicht - im Ergebnis gab sie ihr jedoch Recht: Zwar habe sich der Beschluss nicht auf eine "modernisierende Instandsetzung" bezogen (für die eine einfache Mehrheit ausreicht), sondern auf eine "bauliche Maßnahme" im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG. Aber auch hierfür sei die erforderliche Mehrheit gegeben gewesen, denn die Kläger seien durch den Beschluss nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG erforderliche Maß hinaus in ihren Rechten beeinträchtigt gewesen. Ihre persönliche Zustimmung sei also nicht erforderlich gewesen.

Der Auffassung des Berufungsgerichts widersprach der BGH: Sollte es sich bei den geplanten Änderungen tatsächlich um eine "bauliche Maßnahme" im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG gehandelt haben, so habe das Berufungsgericht jedenfalls den Begriff des Nachteils falsch ausgelegt. Denn eine erhebliche optische Veränderung der Anlage kann regelmäßig einen Nachteil für jeden betroffenen Eigentümer darstellen - und setze somit die Zustimmung aller Eigentümer voraus. Denn die Minderheit brauche sich dem Geschmack der Mehrheit nicht zu fügen.

Letztlich wurde das mit der Revision angefochtene Urteil vom BGH aufgehoben und zur erneuten Entscheidung an die Vorinstanz verwiesen. Für ein endgültiges Urteil (das wesentlich von der gesetzlichen Einordnung der Maßnahme abhängt) fehlten den Karlsruher Richtern wichtige Fakten, die sich nicht aus dem Berufungsurteil ergaben. Beispielsweise wäre dies eine Kosten-Nutzen-Analyse gewesen, die durchaus zur Einordnung der Maßnahme als modernisierende Instandsetzung hätte führen können. Die Beklagten hatten geltend gemacht, dass der WEG-Beschluss möglicherweise auch als Entscheidung über eine modernisierende Instandsetzung oder Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG hätte rechtmäßig sein können.

Abschließend lassen sich die drei gesetzlich verwendeten Begriffe - und ihre Auswirkung auf die erforderlichen Mehrheiten in der Eigentümerversammlung - im Licht dieser BGH-Entscheidung wie folgt darstellen:

Bauliche Maßnahmen (bauliche Veränderungen, § 22 Abs. 1 WEG) sind solche, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder -setzung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen

Erforderlich ist eine qualifizierte Mehrheit: Jeder Miteigentümer muss zustimmen, dem nicht ein Nachteil im Sinne von § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG entsteht - eine erhebliche optische Veränderung des Gemeinschaftseigentums kann grundsätzlich für jeden Eigentümer nachteilig sein.

Modernisierungen (§ 22 Abs. 2 WEG)

- erhöhen den Gebrauchswert der Sache nachhaltig (im Sinne von § 559 BGB)

- ändern die Eigenart der Wohnanlage nicht

Auch hier wird eine qualifizierte Mehrheit benötigt, nämlich drei Viertel aller stimmberechtigten Miteigentümer (unabhängig von der Anwesenheit bei der Eigentümerversammlung), die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten.

Modernisierende Instandsetzungen (§ 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) dienen allgemein dem Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums.

"Modernisierende" Instandsetzungen gehen über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung hinaus, sind aber technisch besser und wirtschaftlich sinnvoller (Kosten-Nutzen-Analyse!) als die bloße Wiederherstellung. Ausreichend ist die einfache Mehrheit der bei der Eigentümerversammlung Anwesenden Eigentümer.

Kriterien zur Fallentscheidung:

Im Vorfeld einer zu beschließenden Maßnahme können die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien herangezogen werden, die in der Art eines Fragenkataloges für eine einzelne Baumaßnahme abgearbeitet werden können. Werden alle Fragen mit Ja beantwortet, ist davon auszugehen, dass eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 vorliegt und keine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG (Köhler Bassenge Hrsg.; Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009, Seite 492).

Sind der grundsätzliche Bestand und die Benutzbarkeit in der bisherigen Form sichergestellt?

Ist grundsätzlich eine Maßnahme erforderlich, um einen Mangel zu beseitigen, wodurch ordnungsgemäße Nutzung oder Gebrauch beeinträchtigt werden?

Steht der wirtschaftliche Aufwand in vertretbarem Verhältnis zum Erfolg und ist die Finanzierung gesichert?

Werden mit der Maßnahme bestehende oder erkennbar kommende gesetzliche oder behördliche Auflagen eingehalten oder erfüllt?

Ist eine dauerhafte störende Einwirkung der Maßnahme auf das Gemeinschaftseigentum, auf das Sondereigentum und auf die Gesundheit der Miteigentümer ausgeschlossen?

Ein Fall aus der Praxis:

In einer großen verbundenen Eigentümergeinschaft waren die Fassaden der 1972 erbauten Häuser mit Eternitplatten verkleidet, im Laufe der Zeit traten erhebliche Schäden auf. Der hinzugezogene Gutachter empfahl 1999 die Sanierung der Fassade und stellte drei Alternativen vor. Die Wohnungseigentümer hatten die Möglichkeit zur Reparatur der Fassade durch Befestigung der losen Platten und Austausch gebrochener Platten, zum Aufbringen einer neuen Beschichtung (Fassadenertüchtigung) und schließlich zur Erneuerung der gesamten Plattenverkleidung und gleichzeitiger Anpassung der Wärmedämmung an den aktuell geltenden Standard. Die Eigentümergeinschaft entschied sich für die letzte Variante - Erneuerung der Plattenverkleidung inkl.

Wärmedämmung. Die Maßnahme sollte über einen Zeitraum von sieben Jahren durchgeführt und finanziert werden.

Der dagegen klagende Eigentümer hatte vor dem Bayerischen Oberlandesgericht keinen Erfolg. Grundsätzlich ist unter Instandsetzung die Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsmäßigen Zustands zu verstehen. Das BayObLG sieht darüber hinaus eine Maßnahme auch dann als eine solche ordnungsmäßiger Instandsetzung an, wenn sie sich nicht auf die bloße Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands in Form einer Reparatur beschränkt. Entscheidend ist eine Abwägung aller Vor- und Nachteile einer bloßen Reparatur des vorhandenen Zustands einerseits und der Herstellung eines neuen Zustands andererseits. Ist eine Maßnahme wirtschaftlich sinnvoll und hält sie sich im Bereich erprobter und bewährter Techniken, so kann eine Instandsetzungsmaßnahme auch dann vorliegen, wenn der ursprüngliche Zustand des Gebäudes verändert wird.

Auf den oben aufgeführten Fragenkatalog bedeutet dies:

Sind der grundsätzliche Bestand und die Benutzbarkeit in der bisherigen Form sichergestellt?

Ja, kein Eingriff in das Sondereigentum, keine z.B. flächenmäßige Änderung des Gemeinschaftseigentums.

Ist grundsätzlich eine Maßnahme erforderlich, um einen Mangel zu beseitigen, wodurch ordnungsgemäße Nutzung oder Gebrauch beeinträchtigt werden?

Ja, die Fassadenplatten sind marode, es besteht Handlungsbedarf.

Steht der wirtschaftliche Aufwand in vertretbarem Verhältnis zum Erfolg und ist die Finanzierung gesichert?

Ja, der Gutachter geht von einer langen Lebensdauer aus, die Maßnahme kann finanziert werden.

Werden mit der Maßnahme bestehende oder erkennbar kommende gesetzliche oder behördliche Auflagen eingehalten oder erfüllt?

Ja, die Dämmung ist eine notwendige Folge der Fassadenerneuerung, denn gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 WärmeschutzV sind bei der Erneuerung von Außenwänden an Wohngebäuden die Anforderungen der Wärmeschutzvorschriften einzuhalten.

Ist eine dauerhafte störende Einwirkung der Maßnahme auf das Gemeinschaftseigentum, auf das Sondereigentum und auf die Gesundheit der Miteigentümer ausgeschlossen?

Ja.

Warum hat der Gesetzgeber die bauliche Veränderung eines Gebäudes so erschwert und im Gesetzestext die Zustimmung aller betroffenen Eigentümer verankert? Wäre es nicht einfacher und praxisnaher auch hier nach dem einfachen Mehrheitsprinzip entscheiden zu lassen?

Nein, auch wenn es verlockend ist die erstmalige Anbringung von Balkonen mit Hilfe eines einfachen Mehrheitsbeschlusses durchzuboxen. Zum einen gilt das Prinzip des Bestandsschutzes, der sich aus § 11 WEG ergibt. Zum anderen schützt die restriktive Vorschrift den einzelnen Wohnungseigentümer vor unvorhersehbaren Aufwendungen, die vielleicht aus architektonisch-ästhetischen Gesichtspunkten von der Mehrheit entschieden werden - die jedoch nicht notwendig sind und mit denen der Käufer oder die Käuferin bei Erwerb der Immobilie nicht rechnen musste (KG Berlin, 02.10.1981, 1 W 4877/80) und die oft eine Sonderumlage notwendig machen. Zu guter Letzt können bauliche Veränderungen viel stärker in das Sondereigentum eingreifen, als dies bei Instandsetzungen der Fall ist (BGH, 18.01.1979, VII ZB 19/87; KG Berlin, 02.10.1981, 1 W 4877/80).

Ob eine bauliche Maßnahme, eine Modernisierung oder eine modernisierende Instandsetzung vorliegt, hat auch Einfluss auf die Kostentragungspflicht. Denn, wer einer Maßnahme, die mehr ist als Instandhaltung oder -setzung, nicht zustimmt, muss dafür auch nicht zahlen.

Quelle fibucom