

§ 22 WEG – Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

zum 01.07.2007 ist bekanntlich das neue WEG in Kraft getreten. Zahlreiche Änderungen erfolgten, die sich in der täglichen Praxis der Verwaltung bemerkbar machen werden. Andere Regelungen wurden übernommen und im Rahmen der Novellierung „neuentdeckt“.

§ 22 WEG enthält Ausnahmeregelungen, die dann greifen, wenn es sich nicht um eine Instandhaltung oder Instandsetzung nach § 21 WEG handelt. Es ist insoweit stets vorab zu prüfen, ob ein entsprechender Ausnahmefall vorliegt.

Am Beispiel des § 22 WEG (neu) werden einige neue Regelungen erläutert. Hierbei ist zu beachten, dass es sich mit Ausnahme des Absatzes 1 in Satz 1 um Neuregelungen handelt und einzelne Wörter zur Hervorhebung der Bedeutung unterstrichen sind.

§ 22 Abs. 1 WEG: *„Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch diese Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.“*

Die ursprüngliche Regelung des Satzes 1 sollte erhalten bleiben. (Danach bedarf es einer Einstimmigkeit, wenn die Außenansicht des Gemeinschaftseigentum geändert wird.) Es fällt auf, dass der Eigentümer die Wahl zwischen verlangen der Zustimmung und Beschlussfassung hat. Der Eigentümer, der eine bauliche Veränderung durchführen möchte, steht häufig vor dem Problem, dass er beurteilen soll, welche Wohnungseigentümer zustimmen sollen. Wenn er Änderungen durchführt, zu denen weitere Zustimmungen erforderlich sind, so besteht die Gefahr, dass er zum Rückbau aufgefordert wird. Daher kann er wahlweise die Zustimmung per Beschluss einholen, wobei ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Beschluss wohl nicht gegeben sein dürfte. Auch bei dem Beschluss haben alle beeinträchtigten Eigentümer zuzustimmen. Wenn ein Beschluss (auch ohne Einstimmigkeit durch Verkündung des Versammlungsleiters) zustande kommt, ist dieser bestandskräftig, wenn eine Anfechtung unterbleibt oder erfolglos ist. Auf diese Weise erhält der Eigentümer dann Rechtssicherheit.

Auch wenn der Gesetzestext auf die Zustimmung eines „Wohnungseigentümers“ abstellt, so wird hier sicher nicht zwischen Wohnungs- und Teileigentümer unterschieden.

§ 22 Abs. 2 WEG: *„Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“*

Diese Regelung nimmt Bezug auf die mietrechtliche Bestimmung der Modernisierung nach § 559 I BGB. Hierbei wird die Einsparung von Energie (und auch Wasser) angestrebt. Auch die Anpassung an den Stand der Technik soll ermöglicht werden, wobei dies ein unbestimmter Rechtsbegriff ist. Häufig wird dieser dann mit dem Stand der Wissenschaft gekoppelt, der noch weitergehender sein dürfte.

Der Gesetzgeber hat jedoch bewusst diesen Begriff gewählt, um auch in Zukunft die technische Fortentwicklung bei Eigentümergemeinschaften zu ermöglichen.

Als Einschränkungen ist einerseits aufgeführt, dass kein Wohnungseigentümer gegenüber den anderen unbillig beeinträchtigt werden darf. Der Begriff „unbillig“ wird in der Praxis noch weitere Auslegungen erfahren. In § 14 WEG ist jedenfalls als Wortwahl aufgenommen, *„dass keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht.“*, so dass hier davon ausgegangen werden muss, dass die Beeinträchtigung nach § 22 II WEG nicht so massiv sein muss, wie nach § 14 WEG.

Andererseits darf die Eigenart der Wohnanlage nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch dann, wenn nach § 559 BGB eine Modernisierung vorliegen würde. Deutlich wird das, wenn eine Gemeinschaft einen Kinderspielplatz in einem Seniorenheim aufstellen möchte. Die Anlage neuer Stellplätze für PKW dürfte häufig eine Änderung der Eigenart darstellen, jedoch auch in Einzelfällen zulässig sein.

Der Gesetzgeber erwähnt in seiner Begründung für Modernisierungen nach § 559 BGB die Erstellung eines Aufzuges (bei entsprechender Stockwerkszahl), ohne hierbei eine Veränderung der Eigenart der Wohnanlage zu verstehen.

Man kann also mit Spannung die Entwicklung der Rechtsprechung abwarten.

Weiterhin ist zur Beschlussfassung eine doppelte qualifizierte Mehrheit erforderlich. Einerseits müssen drei Viertel der Eigentümer (Kopfprinzip!!) zustimmen. Es darf wohl davon ausgegangen werden, dass hier auch mehr als drei Viertel – also zum Beispiel vier Fünftel – zulässig sind. Dies bezieht sich auf alle stimmberechtigten Eigentümer. Wenn in einer Versammlung nicht mindestens drei Viertel aller stimmberechtigter Eigentümer anwesend sind, kann das Mehrheitserfordernis nicht erfüllt werden.

Andererseits müssen mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmen. Hierdurch sollten Mehrheitseigentümer geschützt werden, die bei entsprechender Beschlusslage auch häufig die Mehrheit der Kosten zu tragen haben (§ 16 WEG beachten!!).

Soweit das Stimmrecht (ausnahmsweise) mal ruhen sollte, müssen die Mehrheiten von den verbleibenden „Köpfen“ und Miteigentumsanteilen berechnet werden.

Der letzte Satz regelt, dass es zu Absatz 2 keine Einschränkungen geben darf. Es ist jedoch zulässig, die erforderlichen Mehrheiten zu vereinfachen. Die Beurteilung kann im Einzelfall zu mehrfachen Überprüfungen des Abstimmungsergebnisses führen. Das insbesondere dann, wenn in der Teilungserklärung eine Qualifizierte Mehrheit für bauliche Veränderungen vorgesehen ist und die Abstimmung nach dem Objektprinzip erfolgt.

Auch wenn die Erfordernisse des § 22 II WEG nicht erfüllt sind, ist eine Mehrheit ausreichend, wenn die Teilungserklärung das zulässt („Rosinentheorie“).

Der Versammlungsleiter hat sodann das Ergebnis zu verkünden. Selbst wenn fehlerhaft die Annahme des Beschlusses verkündet wurde, ist der Beschluss bestandskräftig, wenn er nicht angefochten wird.

§ 22 Abs. 3 WEG: *„Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.“*

Die gefestigte Rechtsprechung zur modernisierenden Instandsetzung hat der Gesetzgeber nunmehr auch gesetzlich normiert. Voraussetzung hierfür ist stets, dass Instandsetzungsbedarf besteht.

Ergebnis:

Die Unterscheidung der vorgenannten Fälle und Klassifizierung eines Vorganges zu Fällen nach §22 Absatz 1, Absatz 2 oder Absatz 3 WEG ist notwendig, um die erforderlichen Mehrheiten festzustellen. An einem Beispiel sei das erläutert:

(Grundvoraussetzung: keine Regelung hierzu in der Teilungserklärung)

- Sollte eine Gemeinschaft die Dämmung einer Außenwand mit erheblichen Putzschäden beschließen, so kann dies nach Absatz 3 erfolgen. Hier ist dann eine einfache Mehrheit ausreichend.
- Sollte eine Gemeinschaft eine Dämmung einer Außenwand beschließen, die ansonsten keine Putzschäden aufweist, ist die doppelte qualifizierte Mehrheit nach Absatz 2 erforderlich.
- Soweit eine Gemeinschaft über einen Altbau mit Stuckfassade verfügt und nun eine Dämmung anbringen möchte, wodurch der Stuck entfernt würde, handelt es sich wohl um eine Maßnahme, die die Eigenart der Wohnanlage verändert. Hier sind dann alle Stimmen der stimmberechtigten Eigentümer erforderlich (Allstimmigkeit).

Berlin, 30.10.2007