

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [366]

Modernisierende Instandsetzung - Bestimmtheitsgrundsatz

Aus den Gesetzesmaterialien wird ersichtlich, dass der Gesetzgeber bei der modernisierenden Instandsetzung offenbar einen Systemwechsel vollziehen wollte.

Nach der Legaldefinition des § 20 Abs. 1 WEG ist sie aber nicht der baulichen Veränderung zuzuordnen, da auch sie nur den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.

Die Beschlussformulierung „Der Verwalter wird angewiesen, die erforderliche Sonderumlage bis zum 30.07.2021 durchzuführen“ ist zu unbestimmt.

Dt. Ständiges Schiedsgericht, Schiedsspruch vom 29.03.2022, SG 21/07/128

Der Fall:

Am 2.6.2021 hatte die Verwalterin zur Eigentümerversammlung am 18.06. 2021 eingeladen. Beigefügt waren u.a. die Ausschreibungsergebnisse „Balkone“ mit den vorliegenden Nachträgen. Im Preisspiegel wird unter Ziffer 1. die Fa. W erwähnt mit einem „Angebotspreis GP Brutto“ von 157.465,36 Euro (25.9.2020). In der Nachkalkulation (7.5.2021) heißt es dazu: „Angebotspreis GP Brutto“ von 163.497,36 Euro. Am 7.5.2021 hatte die Fa. W Mehrkosten sogar von 6188,00 Euro berechnet.

Die Anfechtungsklage richtet sich gegen den zu TOP 4 gefassten Beschluss: „Die Gemeinschaft beschließt am 18.6.2021 die Finanzierung der Baumaßnahme gemäß TOP 3 wie folgt zu sichern:

- die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch eine Sonderumlage;
- die Kosten tragen die Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile.

Der Verwalter wird angewiesen, die erforderliche Sonderumlage bis zum

30.7.2021 durchzuführen und den Bauauftrag erst auszulösen, wenn die Finanzierung vollständig gesichert ist. ...

Der Verwalter wird bevollmächtigt, ausstehende Sonderumlagen im gerichtlichen Verfahren durchzusetzen.“

Das Problem:

Ist der Finanzierungsbeschluss hinreichend bestimmt oder aber wegen Unbestimmtheit zumindest erfolgreich anfechtbar?

Wie ist die Balkonerneuerung rechtlich einzuordnen, wenn nicht der bisherige Zustand exakt wiederhergestellt wird, sondern Ständerbalkone gebaut werden sollen?

Die Entscheidung des Gerichts:

1. Die Formulierung im objektiv-normativ auszulegenden angegriffenen Beschluss ist schon zu unbestimmt (vgl. Riecke, ZMR 2018, 173 ff.; Abramenko, ZfIR 2014, 725 ff.).

Es genügt nicht der Verweis auf den bestandskräftigen Maßnahmen-Beschluss zu TOP 3, da dieser selbst zur Höhe der Kosten nicht eindeutig ist. Die Höhe der Sonderumlage ergibt sich auch nicht aus der Addition der handschriftlichen Beträge gemäß Angebot vom 25.9.2020 (157.465,36 Euro) zuzüglich des Betrags aus dem Nachtrag (6188,00 Euro). Die exakte Höhe der Sonderumlage sowie der daraus sich ergebende anteilige Betrag für die jeweiligen Wohnungseigentümer müssen sich aber aus dem Beschluss selbst ergeben.

2. Hier ist von einer Erhaltungsmaßnahme, nicht aber von einer baulichen Veränderung, auszugehen (vgl. Riecke, ZWE 2022, 22, 23 m.w.N.). Lehmann-Richter/Wobst (WEG-Reform 2020, Rn. 969, 997, 999, 1292 ff.) und Schultzky (ZWE 2021, 62,

65) bejahen zwar gestützt auf die Gesetzesmaterialien eine bauliche Veränderung, wenn der Beschluss den Soll-Zustand des Gebäudeteils neu definiere.

Anderer Ansicht sind Hügel/Elzer (WEG 3. Auflage 2021, § 19 Rn 72 zur modernisierenden Erhaltung), die sogar von einem Redaktionsfehler des Gesetzgebers sprechen, der sich aber nur bei den Kosten auswirke.

Die Sondereigentümer können zwar nach § 16 Abs.2 Nr.2 WEG eine andere Kostenverteilung beschließen. Aber sie können einen wirksamen Verteilerschlüssel nicht konkludent im Rahmen eines Sonderumlagenbeschlusses ändern, sondern nur ausdrücklich.

Praxis-Tipp:

Die frühere modernisierende Instandsetzung (vgl. § 22 Abs.3 WEG a.F.) sollte als modernisierende Erhaltung (vgl. § 13 Abs.2 WEG n.F.) und nicht als bauliche Veränderung (§ 20 WEG n.F.) qualifiziert werden. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht