



BREIHOLDT · NIERHAUS · SCHMIDT
KANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

4. Verwaltungsbeiratsseminar der Hausmann Hausverwaltung GmbH am 9. September 2009 im NOVOTEL Alster.

WEG-Sanierungsmaßnahmen: vom Beschluss über die Finanzierung bis zur Gewährleistung

RA Christopher Nierhaus

RA Jan-Hendrik Schmidt



I. Ausgangsbeispiel

Die WEG Musterstraße Nr. 123 beabsichtigt eine Fassaden- und Balkonsanierung. Die baufälligen Altbalkone sollen abgerissen, die Außenwand verschlossen und wärmegeklämmt werden. Die Balkone sollen vergrößert und in einer Stahlkonstruktion vor die Fassade gestellt werden. Der Flächenzuwachs der neuen Balkone beträgt ca. 40 bis 60% gegenüber den alten Balkonen. Die WEG besteht aus 12 Wohnungen, die 10 Eigentümern gehören. Die 2 Erdgeschoss- und die 2 Dachgeschosseinheiten haben keinen Balkon, die anderen 8 Wohnungen haben Balkone.



II. Interessenlage und Vorüberlegungen

- **Hinzuziehung von Fachleuten (Architekt, Ingenieur usw.)?**
- **Fördermöglichkeiten (Zuschüsse/Kredite)?**
- **Beschlusskompetenz? Mehrheitserfordernisse?**
- **Kostenverteilung zwischen den Eigentümern?**
- **Beschlussfassung im Innenverhältnis (Eigentümerversammlung)**
- **Auftragsvergabe im Außenverhältnis (Handwerker, Architekt usw.)**
- **Abnahme und Mängelbeseitigung?**



III. Planungsphase

- 1. Vorbescheid/ Baugenehmigung?**
- 2. Einschaltung eines Architekten?**
- 3. Mietverhältnisse?**



BREIHDOLDT · NIERHAUS · SCHMIDT
KANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Baugenehmigung erforderlich?

verfahrensfrei, § 60 HBauO

vereinfachtes Genehmigungsverfahren, § 61 HBauO

Verfahren mit Konzentrationswirkung, § 62 HBauO



Beauftragung eines Architekten

Nachteile:

- **Zeitaufwändigere Planung**
- **teurer (wirklich? s.u.)**

Vorteile:

- **Bauvorlageberechtigung**
- **Angebotsprüfung**
- **Vermeidung von Nachträgen**
- **Koordinierung mehrerer Gewerke**
- **Bauüberwachung**
- **Erweiterung der Haftungspflichtigen (Versicherung!)**



Mietverhältnisse

Modernisierungsmaßnahme bedeutet:

- **Ankündigung 3 Monate vor Beginn, § 554 Abs. 3 BGB
(nicht erforderlich bei Instandsetzung/ -haltung
und Bagatellmaßnahmen, z.B. Rauchwarnmelder)**
- **Keine Duldungspflicht in Härtefällen, § 554 Abs. 2 S. 2 BGB**
- **Aufwendungsersatz, § 554 Abs. 4 BGB**
- **Mietminderung, § 536 BGB**



IV. Finanzierung und Fördermöglichkeiten

- **Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bedeutet auch Kreditfähigkeit. Viele Banken reagieren noch zögerlich auf die neue Rechtsentwicklung.**
- **Die KfW bietet Wohnungseigentümergeinschaften für Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse an. Die Kombination von Fördermitteln ist möglich.**
- **Finanzierungsanteil: bis zu 100% der förderfähigen Kosten.**
- **Neuerdings werden auch Einzelmaßnahmen gefördert.**



V. Juristische Einordnung der Baumaßnahme

- **Abgrenzung zwischen Baumaßnahme und Kosten, bei den Kosten wiederum zwischen den einmaligen Baukosten und den regelmäßig wiederkehrenden Folgekosten.**
- **»Bauliche Maßnahme« als neutraler Oberbegriff für:**
 - **Instandhaltung und Instandsetzung inkl. modernisierende Instandsetzung**
 - **Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik (»privilegierte« bauliche Veränderung)**
 - **»klassische« bauliche Veränderung**



Bauliche Maßnahme

Eine bauliche Maßnahme ist nicht zwingend eine bauliche Veränderung. Sie kann sein:

- Instandhaltung oder Instandsetzung (§ 21 V Nr. 2) inkl. modernisierender Instandsetzung (§ 22 III), Erfüllung öffentlich-rechtlicher Vorgaben oder der Verkehrssicherungspflicht
- Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 III)
- »Privilegierte« bauliche Veränderung (§ 22 II)
- »Klassische« bauliche Veränderung (§ 22 I)



§ 22 II WEG: »privilegierte« bauliche Veränderung

1. Modernisierung i.S.d. Mietrechts (§ 559 I BGB)

- Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer
- Nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser

2. Anpassung an den Stand der Technik

3. Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage

4. Keine unbillige Benachteiligung Einzelner



Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts

Der Gebrauchswert einer Wohnung wird nachhaltig erhöht, wenn infolge der baulichen Maßnahme das Wohnen aus Sicht eines »durchschnittlichen und vernünftigen Bewohners« angenehmer, bequemer, gesünder, sicherer oder weniger arbeitsaufwändig wird (Bub ZWE 2008, 205; AG Hannover v. 02.10.2007 – 484 C 9807/07 im Anschluss an das Mietrecht).



BREIHDOLDT · NIERHAUS · SCHMIDT
KANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Die Modernisierung muss nicht allen Wohnungen zugute kommen!

**Die nach dem 1.7.2007 beschlossene Genehmigung von Treppen (nur) von den Erdgeschosswohnungen in den Garten bewirkt eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts dieser Wohnungen und ist als Modernisierung i.S.d. § 22 II WEG zu qualifizieren.
(AG Hannover v. 02.10.2007 – 484 C 9807/07)**



§ 22 II WEG hat weitere Voraussetzungen!

- 1. Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage**
 - **Die Eigenart ist mehr als das Erscheinungsbild!**
 - **Anbau, Aufstockung, Abriss, Luxussanierung eines Wohnhauses einfacher Wohnqualität, Asphaltierung einer Grünfläche zu Parkzwecken.**
- 2. Keine unbillige Beeinträchtigung einzelner WEer**
 - **Unbillig ist mehr als erheblich!**
 - **Optische Grenze: „Verschandelungen“, funktionale Grenze: Komplettentzug von Gebrauchsmöglichkeiten.**
 - **Problemfall: Verdunkelungen durch Balkonanbau**



Erstmaliger Balkonanbau als Modernisierung

Der erstmalige Anbau eines Balkons stellt als Gebrauchswerterhöhung eine Modernisierung nach § 22 II WEG dar. Hierdurch kann sich aber eine unbillige Beeinträchtigung eines WEers ergeben, wenn durch den Balkonanbau ein bereits vorhandener Balkon eine andere Qualität erhält und sich die Lichtverhältnisse in der Wohnung verschlechtern.

(AG Konstanz v. 25.10.2007 – 12 C 10/07, NZM 2007, 888)



Aufständigung = modernisierende Instandsetzung?

- **Eine modernisierende Instandsetzung setzt einen aktuellen oder zumindest absehbaren Instandsetzungsbedarf an einer vorhandenen Anlage oder Einrichtung voraus.**
- **Nach neuerer Ansicht genügt schon ein „Modernisierungsbedarf“ im Sinne der Schaffung eines zeitgemäßen Wohnstandards, d.h. egal, ob ein aktueller oder potentieller Instandsetzungsbedarf besteht.**
- **Weist eine bauliche Maßnahme Merkmale verschiedener Fallgruppen auf, ist fraglich, ob die Gesamtmaßnahme einheitlich nach ihrem Schwerpunkt zu beurteilen oder in die verschiedenen Einzelmaßnahmen zu zerlegen ist.**



VI. Abweichende Kostenverteilung gem. § 16 IV

- 1. Die Wohnungseigentümer können**
- 2. im Einzelfall (Achtung: begrenzt die Beschlusskompetenz!)**
- 3. zur Instandhaltung, (modernisierenden) Instandsetzung, »klassischen« oder »privilegierten« baulichen Veränderung**
- 4. die Kostenverteilung abweichend vom geltenden Schlüssel**
- 5. mit einer Mehrheit von 75% aller stimmberechtigten WEer, die mehr als 50% der Miteigentumsanteile repräsentieren,**
- 6. beschließen, wenn**
- 7. der abweichende Verteilerschlüssel dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt und**
- 8. auch sonst ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.**



Ausgangsbeispiel (Fortsetzung)

Der Verwalter verweigert die Bezahlung von Abschlagsrechnungen für das bereits errichtete Ständerwerk der Balkone wegen Bauverzögerung und nicht fachgerechter Verschraubung. Die Balkonfirma verlangt die Stellung einer Bürgschaft für die zu erwartende Restvergütung zzgl. 10 % und die Eintragung von Sicherungshypothesen in den Wohnungsgrundbüchern. Bis dahin verweigert sie die Weiterarbeit und droht mit Kündigung.



VII. Beauftragung und Durchführung

- **VOB/B vereinbaren?**
- **Ausführungsfristen**
- **Gewährleistungsfristen**
- **Abschlagszahlungen, § 632a BGB**
- **Sicherheiten**
 - **Sicherungshypothek, § 648 BGB**
 - **Bauhandwerkersicherung, § 648 a BGB**
 - **Vertragserfüllungsbürgschaft**
 - **Gewährleistungsbürgschaft**



Ausgangsbeispiel (... es geht weiter)

Nach Einigung mit dem Balkonbauer und Fertigstellung der Balkone beschwerten sich Mieter, dass bei Regen Wasser auf den Balkonen stehen bleibt. Der Architekt verweigert die Abnahme, weil die Balkone kein ausreichendes Gefälle aufweisen. Der Balkonbauer hält sich nicht für verantwortlich, weil er nach den Zeichnungen des Architekten gearbeitet habe und dieser während der Montage der Balkone vor Ort gewesen sei. 4 Jahre nach Abschluss der Fassadenarbeiten treten Wasserflecke in den Wohnungen auf. Der Architekt, der bei Abnahme nicht dabei war, vermutet Lücken bei den Anputzschienen der Fensterrahmen als Ursache für Hinterläufigkeiten des WDVS.



VIII. Abnahme der Werkleistung

Beweislastumkehr

Fälligkeit der Vergütung - Abnahmeverweigerung

Abnahme durch den Verwalter?



IX. Baumängel und Mängelrechte

- **Mangelbegriff, § 633 BGB**
- **Mängelrechte, § 634 BGB:**
 - **Nacherfüllung**
 - **Ersatzvornahmekosten (ggf. Vorschuss)**
 - **Schadensersatz**
 - **klein**
 - **groß**
 - **Minderung**
 - **Rücktritt**



BREIHOLDT · NIERHAUS · SCHMIDT
KANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Haftung der Beteiligten

Erfolgshaftung und Hinweispflicht

Unternehmen und Architekt als Gesamtschuldner

Planungsfehler als Mitverschulden



BREIHDOLDT · NIERHAUS · SCHMIDT
KANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Prozessuales Vorgehen

Privatgutachten

Selbständiges Beweisverfahren

Klage



BREIHDOLDT · NIERHAUS · SCHMIDT
KANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

**Vielen Dank für die Einladung
und für Ihre Aufmerksamkeit!**