



DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-gruppe.de

Liebe Leserin,
lieber Leser,

... unser neuer
Internetauftritt steht
unmittelbar vor der
Freischaltung!



Thomas Traub

Lassen Sie sich überraschen und besuchen Sie uns auf www.vow-gruppe.de.

Wir bereiten uns derzeit auf das Mitte August anstehende Re-Zertifizierungsaudit durch den TÜV NORD CERT zur Aufrechterhaltung unserer Zertifizierung vor. Diese umfangreiche Prüfung erfolgt vor dem Hintergrund der sogenannten Normenumstellung auf die neue DIN EN ISO 9001:2015.

Im Zuge der voranschreitenden Digitalisierung haben wir schon im letzten Jahr begonnen, uns mit der Auswahl einer neuen wohnungswirtschaftlichen Software zu befassen. Die Wahl für die neue Software wird Ende Juli getroffen. Danach erfolgen die wichtigen Schritte wie z. B. Datenübernahme und Schulung unserer Mitarbeiter/-innen, so dass voraussichtlich mit dem 01.01.2019 die neue Software zum Einsatz kommt. Eine solche Umstellung ist immer spannend und für alle Beteiligten eine Herausforderung.

Das durch die Bundesregierung beschlossene Baukindergeld wird den Eigentumserwerb fördern. Ab August (das ist der Plan) können Wohnungskäufer bei der KfW Anträge auf Baukindergeld stellen, so dass ggf. rückwirkend ab 1.1.2018 Familien pro Kind 12.000 Euro erhalten, sofern diese nicht mehr als 75.000 Euro plus 15.000 Euro je Kind verdienen und sie Wohneigentum erwerben, um anschließend selbst darin zu leben (ev. max. 120 m²-Wohnfl.) Das ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst
Ihr

Thomas Traub

Geschäftsführer VOW Immobilienmanagement GmbH

Sanierungspflichten in einem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Altbau

Der Bundesgerichtshof hat am 04.05.2018 über einen Rechtsstreit entschieden, in dem Wohnungs- und Teileigentümer darüber streiten, ob Feuchtigkeitsschäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums saniert werden müssen.

Sachverhalt:

Die Parteien bilden eine Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft. Das im Jahr 1890 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1986 in zwölf Wohnungen und drei Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Die Kläger sind die Eigentümer der drei Teileigentumseinheiten, die sich im Souterrain des Gebäudes befinden; sie werden in der Teilungserklärung als „Laden“ bzw. „Büro“ bezeichnet und derzeit als Naturheilpraxis, Künstleragentur und Kommunikationsagentur genutzt. Weil die Wände dieser Einheiten Durchfeuchtungen aufweisen, holte die Wohnungseigentümergeinschaft im Jahr 2010 ein Gutachten eines Ingenieurbüros und im Jahr 2011 ein Gutachten eines Architekten ein. Beide Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze. In der Eigentümerversammlung vom 31. März 2015 wurde der zu TOP 2a gestellte Antrag der Kläger auf Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden abgelehnt. Auch der weitere Antrag zu TOP 2b, wonach die Instandsetzung durch Einbringung einer Horizontalsperre im Mauerwerk sowie Aufbringung einer Vertikalsperre auf den erdberührten Außenwänden erfolgen soll, fand keine Mehrheit. Zu TOP 2f beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

Das Haus der Nachbarin ist bei der Klägerin versichert. Diese hat ihr eine Entschädigung geleistet und verlangt nun (über das Vermögen des zur Zahlung von 97.801,29 Euro verurteilten Dachdeckers

ist das Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet) von den beklagten Grundstückseigentümern aus übergegangenem Recht gemäß § 86 Abs. 1 VVG Ersatz.

Bisheriger Prozessverlauf:

Gegen die genannten Beschlüsse zu TOP 2a, 2b und 2f wenden sich die Kläger mit der Anfechtungsklage. Zugleich haben sie beantragt, die Beklagten zu verurteilen, den Beschlussanträgen zu TOP 2a und 2b zuzustimmen bzw. eine gerichtliche Beschlussersetzung vorzunehmen. Das Amtsgericht hat die Klage im Wesentlichen abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat ihr das Landgericht stattgegeben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision wollen die Beklagten erreichen, dass die Klage insgesamt abgewiesen wird.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat eine Sanierungspflicht der Wohnungseigentümer angenommen und die Revision deshalb zurückgewiesen.

Der zu TOP 2a beantragte Grundlagenbeschluss über die Sanierung der Feuchtigkeitsschäden musste durch das Gericht ersetzt werden, weil die Kläger einen Anspruch auf die Sanierung des Gemeinschaftseigentums haben. Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die

Fortsetzung auf Seite 2

+ VOW Intern ++ VOW Intern +

Personelle Veränderungen

Zum 14.06.2018 haben wir **Anne-Marie Baumann (21)** nach bestandener Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau als Objektmanagerin für den Geschäftsbereich Wohnungseigentumsverwaltung übernommen.

Mit Wirkung zum 01.06.2018 haben wir **Vanessa Wolke (24)** als weitere Mitarbeiterin der Abteilung treuhänderische Buchhaltung eingestellt.

Ab dem 01.08.2018 erlernen **Savannah van Haßelt (22)** und **Alparslan Ünal (19)** bei uns als Auszubildende das Berufsbild Immobilienkauffrau-/mann.

Wir wünschen den neuen Mitarbeiterinnen einen guten Start und freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Grundsteuer verfassungswidrig: Was bedeutet das?

Das Bundesverfassungsgericht hat die Einheitsbewertung bei der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und für die Reform eine Frist bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Nach der Verkündung einer neuen Regelung dürfen die alten Methoden noch weitere fünf Jahre angewandt werden. Die Materie ist kompliziert, die Vorschläge zur Verbesserung weichen stark voneinander ab und betreffen rund 35 Millionen Grundstücke in Deutschland. Die Finanzverwaltungen hatten deshalb für lange Übergangsfristen plädiert. Es gibt mehrere Modelle, die unterschiedliche Ziele verfolgen: Es geht um eine gerechte Bewertung in Ost und West, die Unterscheidung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, die Wirkung auf die Entwicklung der Städte und die Steuerbelastung für Mieter und Eigentümer, die nicht noch höher werden soll.

Impressum: Grabener Verlag GmbH, 24103 Kiel, Stresemannplatz 4, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 2018
Redaktion: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Tirza Renebarg,
Herausgeber: VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail info@vow-gruppe.de
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: geomap, Knight Frank, IW Köln, IMK, DIW Berlin, Leibniz-Institut Halle, ifo Institut, Leibniz-Institut München, ifw Kiel, RWI - Leibniz-Institut, bulwiengesa AG, empirica ag, GdW Bundesverband, Destatis, Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Bundesgesundheitsministerium, Dr. Klein, Stiftung Warentest, Zukunft Altbau, Accentro Real Estate AG, Bethge & Partner, DDIV, Drees & Sommer, Eurostat, BBSR, Bundesbauministerium; Fotos: pixabay.com
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH
Abschlussredaktion: Gunna Westphal, Thomas Traub
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

... Fortsetzung von Seite 1

die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen. Um solche Mängel geht es hier; die Innen- und Außenwände der Teileigentumseinheiten sind massiv durchfeuchtet. Die Ursache liegt in einer fehlenden Abdichtung des Gebäudes und damit im Gemeinschaftseigentum; daher ist die Sanierung (ebenso wie beispielsweise bei Mängeln des Dachs) Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Da die Teileigentumseinheiten nach der Teilungserklärung als Büro bzw. Laden genutzt werden dürfen, müssen sie ebenso wie Wohnungen grundsätzlich dazu geeignet sein, als Aufenthaltsraum für Menschen zu dienen. Massive Durchfeuchtungen müssen die Kläger deshalb nicht hinnehmen, und zwar auch dann nicht, wenn gesundheitsschädlicher Schimmel (noch) nicht aufgetreten sein sollte. Entgegen der Auffassung der Revision wird der Sanierungsanspruch nicht dadurch ausgeschlossen, dass es sich um Souterraineinheiten in einem Altbau handelt.

Die Sanierung ist den Beklagten auch zuzumuten. Ist der Erhalt der Gebäudesubstanz gefährdet, muss ohnehin saniert werden. Ist die Gebäudesubstanz nicht gefährdet, ließe sich die Sanierung allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung vermeiden, indem der Nutzungszweck der betroffenen Einheiten geändert wird, hier etwa durch eine Änderung dahingehend, dass die Teileigentumseinheiten (nur) als Keller dienen. Ob Durchfeuchtungen einer als Keller dienenden Teileigentumseinheit unter Umständen hingenommen werden müssten, und ob unverhältnismäßige



Kosten der Instandsetzung dazu führen können, dass die übrigen Wohnungseigentümer eine Anpassung der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangen können, hat der Senat offengelassen. Denn abgesehen davon, dass ein solcher Anpassungsanspruch nicht Gegenstand des Verfahrens ist, handelte es sich um einen äußerst gravierenden Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Eigentümer, die ihre Einheiten nicht mehr – wie zuvor – als Laden oder Büro nutzen könnten. Deshalb kann eine solche Anpassung der Teilungserklärung nur als ultima ratio in Ausnahmefällen und gegen Ausgleichszahlungen in Betracht gezogen werden. Von einem solchen Ausnahmefall kann hier nicht ausgegangen werden. Nach den Feststellungen des Landgerichts lässt sich die Feuchtigkeit beheben. Die von den Klägern mit 300.000 Euro bezifferten Sanierungskosten sind zwar für sich genommen hoch. Es ist aber nicht ersichtlich, dass sie völlig außer Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen für die Gebäudesubstanz im Allgemeinen und die drei Einheiten der Kläger im Besonderen stehen. Eine „Opfergrenze“ für einzelne Wohnungseigentümer ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ohnehin nicht anzuerkennen.

Die gerichtliche Beschlusssetzung musste auch im Hinblick auf den Beschlussantrag zu TOP 2b erfolgen. Auf der Grundlage eines Sachverständigen-gutachtens geht das Landgericht rechtsfehlerfrei davon aus, dass im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nur das in dem Beschlussantrag vorgesehene Sanierungsverfahren ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach; die näheren Details bleiben einer fachgerechten Sanierungsplanung vorbehalten.

Schließlich ist auch den Beschlussanfechtungsklagen zu Recht stattgegeben worden. Den Wohnungseigentümern lagen nämlich schon im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung zwei Privatgutachten vor, die die Schadensursache übereinstimmend benannt und Sanierungsmöglichkeiten aufgezeigt hatten. Die Schlussfolgerung des Landgerichts, es habe nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen, die Sanierungsanträge abzulehnen (TOP 2a und 2b) und stattdessen die Einholung eines weiteren Gutachtens zu beschließen (TOP 2f), lässt Rechtsfehler nicht erkennen. Jedenfalls widersprach es ordnungsmäßiger Verwaltung, die erforderliche Sanierung mit den angefochtenen Beschlüssen weiter zu verzögern.

*Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 203/17
 Quelle: Pressestelle des Bundesgerichtshofs (auszugsweise)*

Balkon: Anrechnung bei der Miete

Ein Balkon zählt bei Mietern, die auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, zu den wichtigsten Ausstattungskriterien. Viele Vermieter haben darauf reagiert und ihre Häuser nachträglich mit einem Balkon aufgewertet. Bautechnisch ist das durch Vorstell- oder freitragende Balkons meistens kein Problem. Der Vorteil wiegt zweifach: Eine Wohnung mit Balkon lässt sich gut vermieten und spielt die Kosten wieder ein.

Der nachträgliche Anbau eines Balkons stellt eine Modernisierungsmaßnahme dar, die den Gebrauchsvorteil und den Wohnwert steigert. Der Mieter ist verpflichtet Modernisierungsmaßnahmen zu dulden (BGB § 555d). Der Vermieter kann nach der Modernisierung die Miete erhöhen (BGB §§ 555b, 559). In welchem Umfang ein Balkon in die Berechnung der Miete einfließt, ist umstritten.

Wurde der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2004 abgeschlossen, kann die Quadratmeterfläche eines Balkons mit bis zu 50 Prozent in die Wohnflächenberechnung einfließen. Grundlage dafür ist die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV). Geringere Flächenanteile können angerechnet werden, wenn dies ortsüblich ist oder im Mietvertrag ein anderer Berechnungsmaßstab vereinbart wurde.

Wurde der Mietvertrag ab 1. Januar 2004 geschlossen, kommt die zu diesem Zeitpunkt in Kraft getretene Wohnflächenverordnung zur Anwendung. Danach sind Balkone in der Regel mit 25 Prozent, maximal mit 50 Prozent in die Wohnfläche mit einzubeziehen. Eine höhere Anrechnung als mit 25 Prozent ist bei einer besonders hochwertigen Ausgestaltung oder Lage des Balkons möglich. Auch die Ortsüblichkeit ist nach wie vor ein Kriterium.

Das Landgericht Berlin entschied jetzt in einem Mieterhöhungsverfahren in Berlin-Wedding (LG Berlin, 17.01.2018, 18 S 308/13), dass Balkon-, Terrassen- sowie Wintergartenflächen nicht mit der Hälfte, sondern nur mit einem Viertel ihrer Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt werden dürfen. Auch wenn ein Großteil der Privatvermieter diese Flächen in der Praxis zur Hälfte berücksichtigen, lasse sich daraus keine örtliche Verkehrssitte für Berlin ableiten. Denn Großvermieter setzen diese Außenflächen mehrheitlich mit einem Viertel an. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und liegt dem Bundesgerichtshof zu endgültigen Entscheidung vor (Az. VIII ZR 33/18).

Was ist jetzt ratsam – kaufen, verkaufen oder mieten?



Steigende Preise und niedrige Zinsen könnten bald der Vergangenheit angehören. Ist es richtig, auf dem Höhepunkt der Preisentwicklung zu verkaufen?

Niemand konnte vorhersehen, dass der Immobilienboom so lange anhalten würde. Seit 13 Jahren wächst der bulwiengesa-Wohnimmobilienindex, aber erst seit Anfang 2017 tauchten verstärkt Zweifel auf, ob sich diese Entwicklung fortsetzt, ob sich die Märkte einpendeln, ob die Preise stagnieren werden oder eine heftige Korrektur droht. In seinem Frühjahrsgutachten 2017 warnte das Forschungsinstitut empirica vor einem Crash. Seit dem schauen alle ängstlich auf die Zinsentwicklung, die eine Wende auf dem Markt einläuten würde – aber bisher ist nichts geschehen. In Schweden sieht das derzeit schon ganz anders aus, auch in London brachen die Preise rapide ein. In Deutschland hat sich das Immobilienklima nur wenig verschlechtert. Derzeit halten sich die Argumente für Kauf, Verkauf oder Miete die Waage. Sichere Prognosen gibt es nicht. Immobilieninteressenten und -eigentümern ist daher zu raten, genau das zu tun, was im eigenen Lebensabschnitt jetzt ansteht, und sich nicht auf Spekulationen einzulassen.

Hausratversicherung im Test

Eine Hausratversicherung ist sinnvoll. Sie bietet Schutz bei Einbruch, Raub, Vandalismus, bei Feuer, Blitzschlag, Sturm und Hagel sowie bei undichten Wasserleitungen. Wer schon lange eine Hausratversicherung hat, sollte den Vertrag auf Unterversicherung prüfen. Denn meistens steigt mit den Jahren der Wert des Hausrats. Wertsachen sind meistens nur bis 20 Prozent der Versicherungssumme geschützt, Schmuck bis 20.000 Euro, Wertpapiere bis 2.500 Euro. Erweiterungen und Zusatzleistungen kosten extra – etwa bei Glasbruch. In vielen alten Verträgen darf der Versicherer bei grober Fahrlässigkeit seine Zahlung kürzen. Stiftung Warentest rät, solche Verträge umzustellen und dies auszuschließen.

Wann ist die Rückzahlung der Mietkaution fällig?

Nach dem Auszug aus der Mietwohnung und deren Rückgabe möchten die ehemaligen Mieter ihre Mietkaution möglichst schnell zurück erhalten. Mit der Rückgabe ist der Rückzahlungsanspruch zwar erfüllbar, aber noch nicht fällig. Das ist erst, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen mehr zustehen. In der Mietrechtspraxis hat sich eine Überlegungsfrist von sechs Monaten, die je nach Einzelfall auch länger oder kürzer sein kann, herausgebildet. Dieser Zeitrahmen darf aber nur ausgeschöpft werden, wenn tatsächlich noch Forderungen offen sind. Für eine mögliche Betriebskostennachzahlung darf der Vermieter nur den erwarteten Nachzahlungsbetrag zurückhalten.

Trittschall sorgt oft für Unmut unter Nachbarn

Die Stadt ist laut, überall wird gebaut – wenigstens in der eigenen Wohnung soll es ruhig sein. Das ist aber längst nicht selbstverständlich, weil ältere Häuser nicht in der heute üblichen Weise gegen Trittschall gedämmt sind. Die DIN 4109 schreibt vor, welche Werte maximal erreicht werden dürfen und welche Maßnahmen zur Schalldämmung bei Neubauten zu treffen sind. Bei Altbauten gelten die Grenzwerte der Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes. Mieter in alten Häusern können eine Anpassung an heute gültige Richtlinien nicht fordern. Allerdings ist bei Sanierungen von Altbauten der Schallschutz auf Basis der zum Umbauzeitpunkt geltenden Normen maßgeblich. Das betonte das Oberlandesgericht Köln (OLG Köln, 02.03.2018, 18 U 166/15) nochmals in einem aktuellen Urteil: Ein Haus aus dem Jahr 1900 wurde umfangreich saniert und erfüllte anschließend die heute üblichen Schallschutzanforderungen nicht. Der Baubeschreibung für die Altbausanierung war nicht zu entnehmen, dass der Nutzer Abstriche beim Schallschutz hinnehmen muss. Daher kann er den heute üblichen Schallschutz einfordern.

Wer gibt wie viel für die eigene Immobilie aus?

Die tatsächlich gezahlten Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in Deutschland unterscheiden sich je nach Bundesland. Der Vergleich der Immobilienpreise im zweiten Halbjahr 2017 mit denen des ersten Halbjahres ist aufschlussreich. In Hamburg sind Wohnungen beispielsweise mehr als dreimal so teuer wie in Sachsen-Anhalt.

Immobilienpreise für Wohnungen

Medianpreis in Euro pro m²

Hamburg	4.097
Bayern	3.953
Berlin	3.477
Hessen	2.940
Baden-Württemberg	2.704
Schleswig-Holstein	2.696
Meckl.-Vorpommern	2.645
Brandenburg	2.428
Rheinland-Pfalz	2.062
Sachsen	2.044
Niedersachsen	2.018
Nordrhein-Westfalen	1.927
Bremen	1.732
Thüringen	1.529
Saarland	1.371
Sachsen-Anhalt	1.237

Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG



Grunderwerbsteuer behindert den Wohnungsbau

Die Grunderwerbsteuer, die bei jedem einzelnen Immobilienkauf im Neubau oder Bestand anfällt, wird seit der Föderalismusreform 2006 durch die einzelnen Bundesländer festgelegt. Seitdem wurde sie von den Ländern insgesamt 27 mal erhöht. Die Einnahmen der Länder durch die Grunderwerbsteuer sind 2017 auf einen neuen Rekordwert von 13,14 Milliarden Euro gestiegen, das sind nach Angaben des Bundesfinanzministeriums fast sechs Prozent mehr als im Vorjahr. Allein in den vergangenen sechs Jahren haben sich die Einnahmen mehr als verdoppelt.



Die neue Bundesregierung hat sich vorgenommen, missbräuchliche Steuergestaltungen bei der Grunderwerbsteuer zu beenden. Diese sind aber in Form von Share Deals überhaupt erst entstanden, weil innerhalb eines einzigen Wohnungsbauprojektes gleich mehrfach Grunderwerbsteuer anfällt, nämlich beim Kauf und Weiterverkauf des Grundstücks sowie beim Verkauf jeder einzelnen neuen Wohnung. „Die Grunderwerbsteuer in Deutschland ist viel zu hoch und ein echtes Hindernis bei der Schaffung von Wohn- und Gewerberaum“, sagt in diesem Zusammenhang Hans Volkert Volkens vom Branchenverband Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA). Die Politiker bemängeln also ein System, dass sie zuvor selbst durch das Ausreizen der Steuerbelastung bis an die Grenze selbst geschaffen haben und von dem der Staat profitiert. Gleichzeitig sollen zukünftig neue Freibeträge den Immobilienerwerb Privathaushalten erleichtern. Diese konnten sich den Kauf zuvor aber nicht leisten, weil die Grunderwerbsteuer zu hoch ist und sich überdies die Neubaupreise durch unzählige neue Bauvorschriften erhöht haben. Da beißt sich die Katze in den Schwanz. Das politische Ziel, dass mehr Menschen in den Genuss von Immobilieneigentum kommen sollen, ist natürlich lobenswert, denn Deutschland ist in Europa immer noch Schlusslicht in diesem Punkt. Wenn sich durch Fördermaßnahmen dann aber mehr Familien Eigentum leisten können, wird die Nachfrage auf dem engen Markt noch größer, was wiederum zu steigenden Preisen führen dürfte. Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG befürchtet: „Es finden sich viele Punkte, die die Nachfrage nach Immobilien weiter anheizen werden. (...) die Wurzel des Unheils zu packen, bleibt hingegen auf der Strecke.“

Umbau: Wann müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen?

Um- und Ausbauten, Erweiterungen oder Modernisieren stehen besonders bei älteren Häusern oft auf der Tagesordnung der Eigentümerversammlung. Dabei kann es sich um den Ausbau oder die Aufstockung des Dachgeschosses handeln, die Sanierung der Fassade oder die Herstellung eines Gemeinschaftsraumes. Ob die Zustimmung zu baulichen Veränderungen erforderlich ist oder nicht, hängt davon ab, ob einzelnen, mehreren oder allen Eigentümern durch die Maßnahme ein Nachteil entsteht, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Grundsätzlich gilt: Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte beeinträchtigt werden (§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG). Die Zustimmung zu diesen Maßnahmen ist nicht erforderlich (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG), wenn die Rechte eines Wohnungseigentümers keine Beeinträchtigung erfahren. Wird beispielsweise das Erscheinungsbild eines Mehrfamilienhauses durch eine Baumaßnahme negativ beeinträchtigt, müssen alle Eigentümer zustimmen. Im einem konkreten Fall (AG Schöneberg, 01.12.2016, 772 C 91/15) wollte ein Eigentümer ein bestehendes Dachgaubenfenster durch ein dreiflügeliges Fensterelement umgestalten. In der Eigentümerversammlung sprach sich eine Mehrheit, nicht die Gesamtheit, der Wohnungseigentümer für die Baumaßnahme aus. Die Gemeinschaft war sich gleichzeitig darüber einig, dass die Umgestaltung den optischen Gesamteindruck negativ beeinflusst. Damit widersprach der Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und war ungültig. Eine optische Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Mehrfamilienhauses betrifft in der Regel – gerade wenn es sich dabei um Änderungen an der Außenfassade handelt – alle Eigentümer gleichermaßen. Deshalb müssen sich auch alle Eigentümer mit ihr einverstanden erklären.