

Aachener Str. 500  
50933 Köln  
Tel. 0221-934663-0  
Fax 0221-934663-30



# **1. Bauliche Veränderungen, Modernisierung, Instandsetzung**

**RA Dr. Georg Jennißen  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

**Köln**

## **Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG**

- **alles was die äußere Gestaltung des Gebäudes prägt**
- **alles was für Bestand und Sicherheit des Gebäudes erforderlich ist**
- **alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen**

# Vereinbarungen zum Gemeinschaftseigentum

## § 5 Abs. 3 WEG:

- Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Gegenstände des Sondereigentums zum Gemeinschaftseigentum gehören.

# Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum der Heizungsanlage



## Gemeinschaftseigentum

- Thermostatventile, OLG Hamm ZMR 2001, 839; LG Landshut ZMR 2009, 145; OLG München MDR 2008, 620
- Verbrauchserfassungsgeräte, OLG Hamburg ZMR 1999, 502
- Heizungsrohre vertikal, OLG Hamm MDR 1993, 866 u.a.
- **Exkurs:** Rauchwarnmelder in Wohnungen, AG Ahrensburg ZMR 2009, 78 = AG Rendsburg ZMR 2009, 239

# Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum der Heizungsanlage



## Sondereigentum

- Heizkörper (str: überwiegende Meinung OLG Köln DWE 1990, 108 m.w.N.; a.A. Dickersbach in Jennißen, WEG, § 5 Rz. 30; offen lassend OLG München ZMR 2009, 64)
- Beschlusskompetenz bejahend, ohne Eigentumsfrage zu klären, LG Landshut ZMR 2009, 145
- Heizungsrohre horizontal (str.)
- Etagenheizung, BayObLG ZMR 2000, 622

# Bauliche Veränderungen gem. § 22 WEG



- **Abs. 1: allgemeine bauliche Veränderungen, die die Eigenart/das Erscheinungsbild der Wohnanlage verändern = Zustimmung aller WE.**
- **Abs. 2: Modernisierungsmaßnahmen, die nachhaltig zur Einsparung von Energie führen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern = qualifizierte Mehrheit.**
- **Abs. 3: modernisierende Instandsetzungen = einfache Mehrheit.**

# Zuordnung von § 22 auf Veränderungen an Heizungsanlagen



- **Wechsel des Heizsystems ohne Energieeinsparpotential, Abs. 1 ⇒ Allstimmigkeit**
- **Wechsel des Heizungssystems mit Energieeinsparpotential, Abs. 2 ⇒ qualifizierte Mehrheit**
- **Heizungsanlage defekt oder in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig, Abs. 3 ⇒ einfache Mehrheit**

# Bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1 = **Zustimmung aller**



## Rechtsprechungsbeispiele

- Umstellung von Gas-Etagenheizung auf Öl-Zentralheizung (OVG Berlin ZMR 1990, 75 für Mietrecht)
- Umstellung von Gas-Etagenheizung auf Fernwärme (LG Hamburg WuM 2001, 375 für Mietrecht)
- Umstellung von Fernwärme auf Zentralheizung (OLG Frankfurt DWE 1987, 51)
- Umstellung von Zentralheizung auf Fernwärme (OLG Düsseldorf WE 1998, 188)



# Bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1 = **Zustimmung aller**



## Rechtsprechungsbeispiele

- Umstellung von Nachtspeicher auf Gas (OLG Hamm NJW-RR 1995, 909)
- Umstellung von Heizkörper auf Fußbodenheizung (OLG Karlsruhe WuM 1987, 97)
- Umstellung von Gasheizung mit Brennwerttechnik auf Blockheizkraftwerk (AG Freiburg v. 9.6.2008 – 1 UR II 143/06)
- Exkurs: Anbringung von Sonnenkollektoren (OLG München ZMR 2005, 825)

## **Keine bauliche Veränderung = nicht zustimmungsbedürftig**

- **Umstellung der Elektroheizung in Gas-  
Etagenheizung (OLG Frankfurt NJW-RR 1992, 1494),  
da ausschließlich Sondereigentumsbereich  
betroffen**

# Beispiele für Energieeinsparmaßnahmen (Heizung) nach § 22 Abs. 2 WEG

- **Verringerung des Energieverlustes der Heizungsanlage**
- **Wärmerückgewinnung**
- **Energieeinsparung = Einsparung von Energiemengen (Primärenergie) nicht von Kosten (Hogenschurz in Jennißen, WEG, § 22 Rz. 68; LG Hamburg v. 29.9.2005 – 334 S 48/04)**

# Modernisierende Instandsetzung (Heizungsanlagen) nach § 22 Abs. 3 =

## **einfache Mehrheit**



- Grds. defekte Heizungsanlagen müssen nicht unbedingt durch gleichartige Anlagen ersetzt werden.
  
- Bei Defekt, andere Anlage möglich, wenn diese moderner ist:
  - langfristige Sicherung des Energiebedarfs
  - umweltverträglicher
  - kostengünstiger [Vergleich der unterschiedlichen Investitionskosten zu den Folgekosten (Wartung, Verbrauch) in einem Zukunftszeitraum von 10 Jahren]

# Modernisierende Instandsetzung (Heizungsanlagen) nach § 22 Abs. 3 = **einfache Mehrheit**



**Ergebnis:** Umstellung von Öl auf Gas oder Fernwärme mit einfacher Mehrheit beschließbar, wenn bisherige Anlage defekt und neue kostengünstiger z.B. durch Entfall der Öltankwartung, Öltankerneuerung, Öltankversicherung, Heizungswartung (s. bereits OLG Celle WE 1993, 224; Merle in Bärman, WEG, § 22 Rz. 66)

Ist die alte Anlage noch intakt, ist Systemwechsel nur möglich, wenn Energiemengen eingespart werden, dann aber qualifizierte Mehrheit erforderlich.

# Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen (Fassade) nach § 22 Abs. 2 WEG



- Fassadendämmung
- Dämmung des Daches
- Verklinkerung des Gebäudes unter Einbringung einer Wärmeisolierung

# Einschränkung der Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG

- Keine Modernisierung, wenn Eigenart der Wohnanlage (Luxussanierung) verändert wird.
- Beschluss anfechtbar, wenn unbillige Beeinträchtigung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber den anderen
  - wirtschaftliche Überforderung des Einzelnen
- **Ergebnis:** Einschränkungen sind bei Energiesparmaßnahmen kaum denkbar.

# Qualifizierte Mehrheit nach § 22 Abs. 2 WEG

## Mehrheit von

- 75% aller Köpfe
- mehr als 50% aller Miteigentumsanteile
- es sei denn, Gemeinschaftsordnung lässt bauliche Veränderungen unter vereinfachten Bedingungen zu.



# Modernisierende Instandsetzung (Fassade) nach § 22 Abs. 3 = **einfache Mehrheit**

- Sanierung einer durchfeuchteten Fassade unter Anbringung einer Wärmedämmung, OLG Düsseldorf NZM 2000, 1067)
- Wärmedämmung bei losen Fassadenplatten oder Asbestbelastung, OLG Düsseldorf NZM 2003, 28
- Anpassung an die geltende Wärmeschutzverordnung ohne Kosten-/Nutzenanalyse, BayObLG ZMR 2002, 209
  - Voraussetzung ist, dass mindestens 20% der Fassade sanierungsbedürftig sind = § 8 Abs. 2 Wärmeschutzverordnung (OLG Hamm DWE 2009, 99)

# Sonstige Beispiele für bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG



- Errichtung von Wintergärten
- Einbau zusätzlicher Fenster
- Errichtung eines Außenaufzugs

AG Konstanz v. 13.3.2008 – 12 C 17/08

- Anbau eines Balkons

AG Konstanz v. 25.10.2007 - 12 C 10/07

- **Aber:** Nach dem Willen des Gesetzgebers soll es sich bei der Anbringung von Balkonen dann um eine Modernisierung handeln, wenn der Gesamteindruck gewahrt wird, was bei der Anbringung von Balkonen einheitlich an einer Gebäudeseite der Fall sein soll (BT-Drucks 16/887, S. 30).

## **Sonstige Beispiele für Modernisierung, § 22 Abs. 2**

- Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster (LG München DWE 2009, 109)