

Wer zahlt für Sanierungen?

Zu Beschlussfassung, Nutzungsrechten und Verteilung der Kosten für bauliche Maßnahmen nach § 21 WEG



Nach neuem Recht ist die Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen oder bauliche Verände-

DER AUTOR



DR. DAVID GREINER

Der Rechtsanwalt ist Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht sowie

für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.

www.greiner.one

rungen) leicht: Erforderlich und ausreichend ist gem. §§ 19 Abs. 2 Nr. 2, 20, 25 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) stets die einfache Mehrheit, weshalb eine einzige Ja-Stimme genügen kann. Die Kostentragung aber kann kompliziert sein (siehe **vdv** aktuell 2/21, S. 36 f.: Mit Zuckerbrot und Peitsche). Doch der Reihe nach:

Die Kosten reiner Erhaltungsmaßnahmen (Erhaltung ist nach § 15 Abs. 2 WEG der neue Oberbegriff für „Instandsetzung und Instandhaltung“) sind gem. § 16 Abs. 2 WEG wie eh und je nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) zu verteilen. Oft wird es bei

Erhaltungsmaßnahmen gar keinen Beschluss geben (der dann auch die Kostenverteilung regeln würde), denn der Verwalter darf sie gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auch ohne Beschluss beauftragen, wenn sie „untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“. Das wird häufig der Fall sein. Beispiele aus der Regierbegründung zur WEG-Reform 2020 sind der Austausch defekter Leuchtelemente oder die Instandsetzung eines Fensterglases.

Erhaltung vs. Veränderung

Erhaltung bedeutet die Wiederherstellung des früheren Zustands – ohne Änderung! Jede Änderung

führt dazu, dass die Maßnahme keine (reine) Erhaltung mehr darstellt, sondern eine bauliche Veränderung. Und damit sind wir beim Thema dieses Beitrags, den Sanierungsbeschlüssen. Denn zur Sanierung (ein im Gesetz nicht vorkommender Begriff) eines Gebäudes gehören meistens Maßnahmen, die sich nicht auf die bloße Wiederherstellung beschränken. Typischerweise beinhaltet eine Sanierung die Modernisierung eines in die Jahre gekommenen Gebäudes aus Anlass eines Instandsetzungsbedarfs; in den Kategorien des alten Rechts bezeichnete man eine solche Sanierung als „modernisierende Instandsetzung“. Beispiel: Fassade und Balkone bröckeln, die Balkone sind auch undicht, die Holzfenster marode. Die Sanierung beinhaltet die Erneuerung der Fassade unter gleichzeitiger Verbesserung der Wärmedämmung, die Betonsanierung der Balkone und die Erneuerung der Balkonabdichtung sowie den Ersatz der Holzfenster durch solche aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, ergänzt um eine automatische Entlüftung. Der Sanierungsbeschluss kann lauten:

Musterbeschluss

1. a) Firma X wird auf der Grundlage ihres Angebots vom ... mit der Erneuerung und Dämmung der Fassade [nähere Beschreibung] beauftragt.
- b) Firma Y wird auf der Grundlage ihres Angebots vom ... mit dem Einbau neuer Fenster [nähere Beschreibung] beauftragt.
- c) Firma Z wird auf der Grundlage ihres Angebots vom ... mit der Sanierung der Balkone [nähere Beschreibung] beauftragt.

Eine Verteilung der Kosten nach MEA sollte angestrebt werden.

d) Das Ingenieurbüro Dr. I. wird gemäß dem Angebot vom ... mit der Objektüberwachung nebst Dokumentation und technischer Abnahme beauftragt.

2. Sollte eine der beauftragten Firmen auf einer Sicherheitsleistung gem. § 650f Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bestehen, so ist der Verwalter berechtigt, eine Bankbürgschaft im Namen der Gemeinschaft ausstellen zu lassen.
3. [Optional: Sondervergütung des Verwalters für die Begleitung der Baumaßnahme]
4. Die Kosten der Maßnahmen nach Nr. 1 bis 3 werden nach dem Verhältnis der MEA auf alle Eigentümer verteilt. Zur Finanzierung wird eine Sonderumlage i. H. v. EUR ... erhoben. Diese wird nach dem Verhältnis der MEA auf alle Eigentümer verteilt und ist fällig zum ...
5. Der Verwalter wird angewiesen, den Beschluss erst nach Eintritt der Bestandskraft auszuführen.

Ist die im Beschluss vorgeschlagene Kostenverteilung nach MEA richtig? Warum das zumindest im Ergebnis meistens der Fall sein wird, wird nachfolgend erörtert.

Kostentragung nach Miteigentumsanteilen

Von den drei Maßnahmen im Beispielfall ist nur die unter 1c) genannte Abdichtung und Betonsanierung der Balkone eine reine Erhaltungsmaßnahme (mit zwingender Kostenverteilung nach MEA). Die Maßnahmen nach 1a) und 1b) stellen hingegen bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 1 WEG) dar, weil sie sich nicht auf die bloße Wiederherstellung des bisherigen Zustands beschränken. Die Kostentragung richtet sich nach § 21 Abs. 2 WEG. Demnach sind die Kosten nur dann nach MEA zu verteilen, wenn die Maßnahme 1. mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, [...] oder 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Wer zahlt schon gern für alle mit?

Wenn diese Voraussetzungen nicht vorliegen, zahlen gem. § 21 Abs. 3 S. 1 WEG nur die Eigentümer, die für den Beschluss gestimmt haben. Diese Regelung beinhaltet Sprengpotenzial! Es liegt auf der Hand, dass kein Eigentümer gewillt ist, für die allen Miteigentümern zugutekommende Sanierung des Gemeinschaftseigentums ein Sonderopfer auf sich zu nehmen und die Anteile anderer Miteigentümer mitzufinanzieren; dass die „Zahler“ gem. § 21 Abs. 3 S. 2 WEG anschließend das ausschließliche Nutzungsrecht an den betreffenden Baulichkeiten haben sollen, nützt ihnen herzlich wenig, weil die hier besprochenen Sanierungsmaßnahmen praktisch

keine Möglichkeit der exklusiven Nutzung bieten. Selbstverständlich befürworten Eigentümer den Beschluss solcher Maßnahmen nur dann, wenn die Kosten nach MEA auf alle verteilt werden. Droht hingegen die ausschließliche Kostentragung der Befürworter, wird niemand für eine solche Maßnahme stimmen.

Was tun?

Wenn die qualifizierte Mehrheit nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG erreicht wird, gibt es kein Problem; aber sie wird meistens verfehlt werden. Also muss man kalkulieren, ob die „Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“. Das wird man regelmäßig annehmen können. Amortisieren müssen sich nämlich nicht die (gesamten) Baukosten, sondern nur die darin steckenden (Mehr-) Kosten der Modernisierung. Das sei anhand des obigen Beispiels erläutert:

Fassadensanierung

Neu und über die Erhaltung hinausgehend ist hier die verbesserte Wärmedämmung. Diese Kosten müssen berechnet bzw. kalkuliert werden; nur sie müssen sich amortisieren. Das geschieht, indem die Heizkosten sinken; die

Ersparnis ist zu kalkulieren. Nehmen wir an, die Modernisierungskosten betragen 20.000 Euro und die jährliche Heizkosteneinsparung (über den Gesamtzeitraum gemittelt) 1.000 Euro. Dann amortisieren sich die Kosten in 20 Jahren. Ist das ein „angemessener Zeitraum“? Die Gesetzesbegründung gibt hierzu folgende „Anwendungshilfe“: „Der häufig herangezogene Zehnjahres-Zeitraum kann überschritten werden, um sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu ermöglichen“ (RegE WeMoG, BT-DrS. 19/18791, 69). Das lässt sich als Ermunterung verstehen, nicht allzu ängstlich vorzugehen. Die Gemeinschaft kann also guten Gewissens eine Kostenverteilung nach MEA beschließen. Rechtliche Sicherheit gibt es allerdings nicht, weshalb der obige Musterbeschluss unter Nr. 5 vorsieht, dass vor dem Beschlussvollzug der Eintritt der Bestandskraft abzuwarten ist.

Fenstererneuerung

Zu schätzen ist hier, was die Erhaltung, also der Einbau von Holzfenstern gleicher Bauart, kosten würde (fiktive Erhaltungskosten). Von den Kosten der beschlossenen Fensterer-

neuerung sind die fiktiven Erhaltungskosten abzuziehen. Die Differenz ist der Modernisierungsanteil, der sich amortisieren muss. Hierfür gilt das zur Fassade Ausgeführte.

Das richtige Vorgehen

Sinnvollerweise beauftragt der Verwalter einen Architekten oder Fachingenieur mit den erforderlichen Berechnungen. Über das Ergebnis (wie auch über die vorliegenden Angebote usw.) müssen die Eigentümer im Vorfeld der Beschlussfassung, also i. d. R. bei Gelegenheit der Einberufung der Versammlung, informiert werden. Vor der Abstimmung sollte der Verwalter die Rechtslage erläutern und insbesondere darauf hinweisen, dass und warum er – ohne Garantie – davon ausgeht, dass für die Beschlussfassung die einfache Mehrheit genügt. Er sollte auch klarstellen, dass er dementsprechend beim Erreichen der einfachen Mehrheit den Beschluss als zustande gekommen verkünden wird. Wichtig ist es schließlich, dass die Kostenverteilung nach MEA Gegenstand des Beschlusses ist (im obigen Beschlussmuster Nr. 4). Nur dann steht der Verteilerschlüssel nach Eintritt der Bestandskraft (also wenn keine Anfechtung erfolgt) dauerhaft außer Streit.