

Modernisierungen beschließen

Maßnahmen zur Modernisierung sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter § 22 – Bauliche Veränderungen zu finden. Bei ihnen unterscheidet man zwischen der instandhaltenden und der „reinen“ Modernisierung. Beide Maßnahmen sind auf der Wohnungseigentümer-Versammlung oder grundsätzlich einstimmig per Umlaufbeschluss durch die Eigentümer zu beschließen.

Unterschiedlich sind jedoch die Beschlusskompetenzen. Instandhaltende Modernisierungsmaßnahmen wie die Erneuerung der Heizungsanlage oder der Fenster können mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden. Sofern das Bauteil irreparabel ist, muss es ersetzt werden.

Bei einer „reinen“ Modernisierung (Einbau eines Fahrstuhls, von Solarzellen auf dem Dach oder Errichtung von Carports) macht das WEG eine „doppelt qualifizierte Mehrheit“ bei der Abstimmung zur Voraussetzung. Das heißt, für die Maßnahme müssen 50 Prozent der Miteigentumsanteile vorliegen, die 75 Prozent der Miteigentümer präsentieren (qualifizierte Mehrheit). Bei solchen Maßnahmen hat die WEG auch die Möglichkeit, die Kostenverteilung, anders als in der Teilungserklärung festgelegt, zu beschließen (§ 16, Abs. 3 WEG). Bei Carports können beispielsweise die Kosten nur auf die Eigentümer umgelegt werden, die diese auch nutzen. Die Kosten werden dann nach der Anzahl der Carports oder Garagen verteilt. Auch beim Fahrstuhl können die Kosten für Bau und Betrieb unterschiedlich verteilt werden, indem beispielsweise die Herstellungskosten nur auf die nutzenden Eigentumseinheiten umgelegt werden und die Betriebskosten so, dass Bewohner der oberen Etagen mehr bezahlen als die der unteren Einheiten.

Wichtig für Mieter: Modernisierungen sind im Mietrecht un-



Ralf Michels ist Autor der Serie. Er ist Präsidiumsmitglied im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, www.ddiv.de

ter § 554 BGB geregelt. Bei ihnen handelt es sich um Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie und Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums. Diese Maßnahmen hat der Mieter zu dulden, sofern es sich um Maßnahmen handelt, die allgemein üblich sind (Einbau einer Zentralheizung oder von neuen isolierverglasteten Fenstern). Modernisierungen, die nicht üblich sind (Einbau eines Fahrstuhls oder einer Photovoltaikanlage), muss der Mieter nicht dulden, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeutet. Härte impliziert in diesem Fall, dass der Umbau nicht zumutbar oder finanziell nicht tragbar ist.

Alle Maßnahmen sind dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn schriftlich mitzuteilen unter Hinweis auf Umfang, Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung. Bei dieser muss berücksichtigt werden, dass die Kosten, die eine Instandhaltung der Sache gekostet hätte, von den Modernisierungskosten abgezogen werden müssen. Die dann ermittelten Kosten können gemäß § 559 die jährliche Miete um elf Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Bei Modernisierungen haben Mieter die Möglichkeit, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zu kündigen.