



Dr. Oliver Elzer

# Der Beschluss über Bauliche Veränderungen

Stand 22.01.2021



# | Bauliche Veränderungen

»Begriff und Grundlagen«





# Bauliche Veränderung: Grundlagen

- Zur Legitimation einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums bedarf es **immer** eines Beschlusses.
  - Dies gilt nach § 13 Abs. 2 WEG im Grundsatz sogar für eine bauliche **Veränderung des Sondereigentums**, z. B. die Errichtung einer Garage.
  - Etwas anderes gilt **ausnahmsweise**, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- Etwas anderes kann vereinbart werden – auch die Legitimation selbst.



## Bauliche Veränderung: Begriff

- Bauliche Veränderungen sind Maßnahmen,
  - die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **hinausgehen**,
  - das gemeinschaftliche Eigentum **umgestalten**,
  - auf **Dauer** angelegt sind
  - sowie in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums **eingreifen** (streitig).



# Bauliche Veränderung: Begriff

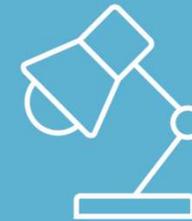
- Als eine Erhaltung ist nach § 13 Abs. 2 WEG eine »ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung« zu verstehen.
- Eine Erhaltung ist **aber auch**:
  - die erstmalige ordnungsmäßige Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
  - Maßnahmen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten;
  - die Erfüllung von Gesetzen und behördlichen Befehlen.



# Bauliche Veränderung: Begriff

- Streitig ist (noch), ob **modernisierende** Erhaltungen, z. B. der Austausch der Klingelanlage (diese bekommt eine Gegensprechanlage), eine bauliche Veränderung oder eine Erhaltungsmaßnahme sind.
- Die Antwort auf diese Frage ist **erheblich** für die Umlage der Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG oder § 21 WEG?)
  - Nach den Materialien unterfallen modernisierende Erhaltungen § 20 Abs. 1 WEG.
  - Nach anderer Ansicht handelt es sich um einen Redaktionsfehler.
  - Ich rate dazu, in solchen Fällen **stets** einen Beschluss zu den Kosten zu fassen (der Beschluss unterfällt – ohne Unterschied in der Sache – entweder § 21 Abs. 5 WEG oder § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG).

# | Bauliche Veränderungen: »Eigentliche Beschlussfassung«





# Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Der Beschluss, der eine bauliche Veränderung legitimiert und billigt,
  - »ob« und
  - »wie« gebaut wird,unterfällt § 20 Abs. 1 WEG.
- Nach **anderer** Ansicht unterfällt hingegen die Entscheidung zum »wie« als Beschluss § 19 Abs. 1 WEG.
  - Hinweis: Gegenstand des Beschlusses nach § 20 Abs. 1 WEG wäre dann nur das »ob« (Grundlagenbeschluss).
  - Sieht man es so, muss **klar** sein, in welchem Verhältnis die Beschlüsse zueinander stehen, ob sie miteinander »Stehen und Fallen« sollen. Dafür muss der Verwalter sorgen!
- Der Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG kann auch dazu dienen, ein neues »**Bau-Soll**« zu definieren.



# Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Der Beschluss über eine bauliche Veränderung (die Beschlüsse) wird in einer Versammlung mit **einfacher** Mehrheit gefasst.
- **Jede** Versammlung ist beschlussfähig.
- Der Beschluss kann auch **außerhalb** der Versammlung gefasst werden.
  - Im **Einzelfall** reicht nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG auch eine einfache Mehrheit.
- Die Kosten einer baulichen Veränderung sind nach **§ 21 WEG** umzulegen. Es kann allerdings (Alt-)Umlagevereinbarungen geben.



# Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Es kann etwas **anderes** vereinbart werden.
- Im Einzelfall wird gegebenenfalls unklar sein, wie **Altvereinbarungen** zu verstehen sind.
  - Beispiele:
    - Abbedingung eines Beschlusses,
    - Quoren.



# Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Das Gesetz (§ 20 Abs. 1 WEG) lautet:
  - Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen),
    - können **beschlossen** oder
    - einem Wohnungseigentümer durch Beschluss **gestattet** werden.



## § 20 Abs. 1 WEG

### Beschluss (Vornahmebeschluss)

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** die bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Die Wohnungseigentümer müssen dann **festlegen**,
  - auf welche Art und Weise,
  - durch wen,
  - wann,
  - aufgrund welcher vertraglichen Grundlagen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch ihre Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
- Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG ferner bestimmen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf **Vorschuss** hat.

oder

### durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 WEG wird es erlaubt, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung **selbst** durchführt.
- Man kann einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/ Auflagen **gestatten**.
- Wie aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG folgt, können die Wohnungseigentümer von dem Konzept aber auch abweichen und dem Bauwilligen **vorgeben**, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.
- Bei einem Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 3 WEG **besteht keine Möglichkeit**, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.



# Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Auf einen Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG besteht im Rahmen der § 20 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 WEG ein **Anspruch**.



# Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen **verlangen**, die 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, 3. dem Einbruchschutz und 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.
- Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer **verlangen**, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.



# Bauliche Veränderung: Beschlussfassung

- Die Wohnungseigentümer haben **Ermessen**, wie der Anspruch erfüllt wird.
- Der Verwalter ist auch nach § 27 Abs. 1, Abs. 2 WEG nicht in der Lage, ohne Beschluss zu handeln.
  - Etwas anderes kann vereinbart werden.
- Bedarf die bauliche Veränderung nach einer Altvereinbarung einer Zustimmung,
  - muss diese bei Vorliegen ihrer Voraussetzungen erteilt werden.
- Baut die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,
  - bedarf es der Einholung von Angeboten. Dies ist eine Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – die der Verwalter erfüllen muss.

# | Bauliche Veränderungen:

»Beschlussankündigung und Informationspflichten –  
Verwalterpflichten«





## Bauliche Veränderung: Beschlussankündigung

- Für die Beschlussankündigung nach § 23 Abs. 2 WEG ist noch unerheblich, ob ein Vornahmebeschluss oder ein Gestattungsbeschluss gefasst werden wird. Wie auch bislang, muss der Verwalter keinen konkreten Beschluss vorschlagen.
- In der Versammlung gilt dies aber nicht mehr.
- Spätestens hier muss der Verwalter (als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) auf beide »Wege« vorbereitet sein.



# Bauliche Veränderung: Informationspflichten

- Die Pflicht, die Wohnungseigentümer über Art und Umfang einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums zu informieren, besteht auch im neuen Recht. Ferner bedarf es Informationen allgemein zu §§ 20, 21, 25, 28 WEG.
- Neu ist die Pflicht zu Informationen zu § 20 Abs. 2, Abs. 3 WEG (besteht ein Anspruch eines Wohnungseigentümers?).
- Die Pflicht zu informieren trifft seit dem 1.12.2020 die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sie erfüllt die Pflicht nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG durch den Verwalter.



## Bauliche Veränderung: Informationspflichten

- Der Verwalter kann für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne weiteres ein Gutachten einholen, soweit die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG vorliegen.
- Der Verwalter muss in der Lage sein, die Wohnungseigentümer über Vor- und/oder Nachteile des einen und des anderen Weges nach § 20 Abs. 1 WEG »Rede und Antwort« zu stehen.



## § 20 Abs. 1 WEG

### Vornahmebeschluss

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss einen **Vertrag** schließen. Dazu muss klar sein mit wem (Angebote!).
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss zunächst die **Mittel** zum Bauen aufbringen (§ 21 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 5 WEG sind Bestimmungen über **Umlageschlüssel**, die bestimmen, wie die Kosten und die Folgekosten in der Jahresabrechnung umzulegen sind).
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trifft die **Bauaufsicht**, die **Verkehrssicherung** (durch den Verwalter).
- Der Verwalter muss die **Bauleistung abnehmen** und gegebenenfalls **Mängel verfolgen** (bis hin zur Klage gegen den Werkunternehmer).
- **Fazit:** In der **Regel** nur, wenn die Wohnungseigentümer im »**eigenen**« Interesse bauen.

### Gestattungsbeschluss

- Der bauwillige Wohnungseigentümer
  - baut **selbst** (durch Dritte),
  - zahlt **selbst**,
  - regelt alles **selbst**.



## § 20 Abs. 1 WEG

### Vornahmebeschluss

- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss einen **Vertrag** schließen. Dazu muss klar sein mit wem (Angebote!).
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss zunächst die **Mittel** zum Bauen aufbringen (§ 21 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 5 WEG sind Bestimmungen über **Umlageschlüssel**, die bestimmen, wie die Kosten und die Folgekosten in der Jahresabrechnung umzulegen sind).
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trifft die **Bauaufsicht**, die **Verkehrssicherung** (durch den Verwalter).
- Der Verwalter muss die **Bauleistung abnehmen** und gegebenenfalls **Mängel verfolgen** (bis hin zur Klage gegen den Werkunternehmer).
- **Fazit:** In der Regel nur, wenn die Wohnungseigentümer im »eigenen« Interesse bauen.

### Gestattungsbeschluss

- Der bauwillige Wohnungseigentümer
  - baut **selbst** (durch Dritte),
  - zahlt **selbst**,
  - regelt alles **selbst**.



# Bauliche Veränderung: Muster I

- I. Wohnungseigentümer \_\_\_\_ ist es gestattet, auf seiner Terrasse einen Wintergarten zu errichten.
- II. Die Gestattung gilt dem Konzept vom \_\_\_\_, Anlage 1 zu diesem Beschluss.
- III. Wohnungseigentümer \_\_\_\_ wurde auf seine Pflichten nach § 15 WEG hingewiesen.
- IV. So wie ein Drittnutzer ist vom Wohnungseigentümer \_\_\_\_ die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu unterrichten.



## Bauliche Veränderung: Muster II

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer errichtet auf der Terrasse von Wohnungseigentümer \_\_\_\_ einen Wintergarten.
- II. Der Errichtung liegt das dem Konzept (Vertrag, Mittel) \_\_\_\_ zu Grunde, Anlage 1 zu diesem Beschluss.
- III. Wohnungseigentümer \_\_\_\_ hat der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum \_\_\_\_ einen Vorschuss von \_\_\_\_ zu leisten. Vor Eingang des Vorschusses werden die Arbeiten nicht beauftragt.

# | Bauliche Veränderungen:

»Kosten – Verwalterpflichten«





## Kosten und Informationspflichten

- Der Verwalter muss den Wohnungseigentümern namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sagen, wer die **Kosten** einer baulichen Veränderung zu tragen hat.
- Der Verwalter muss in der Lage sein, einen Beschluss nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG **vorzuschlagen**, um die Kosten zu lenken.



# Kosten und Informationspflichten, § 21 WEG

- I. Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- II. Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen, die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.
- III. Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.



## Kosten und Informationspflichten, § 21 WEG

- III. Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- IV. Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden



## Kosten baulicher Veränderungen





# Bauliche Veränderung: Beschlussmehrheit

- § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG soll einen **Umlageschlüssel** bestimmen!
- Mehrheit:
  - mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen
  - wenigstens die Hälfte aller Miteigentumsanteile (streitig: nach anderer Ansicht bedarf es mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile)
- Der Beschluss unterfällt § 20 Abs. 1 WEG und bedarf daher wie **jeder** Beschluss, wenn nichts anderes vereinbart ist, nach § 25 Abs. 1 WEG nur einer einfachen Mehrheit.



# Unverhältnismäßige Kosten

- Maßgeblich sind nicht nur die zu erwartenden Baukosten, sondern auch die zu erwartenden Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung. Diese Kosten sind in das Verhältnis zu den Vorteilen zu setzen, die die bauliche Veränderung verspricht.
- Dies verlangt eine wertende Betrachtung. Dabei ist ein objektiver, auf die konkrete Wohnungseigentumsanlage bezogener Maßstab anzulegen. Entscheidend sind deshalb nicht die Bedürfnisse und finanziellen Mittel des einzelnen überstimmten Wohnungseigentümers, sondern die der Gesamtheit der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentumsanlage.
- Je nach Charakter der Wohnungseigentumsanlage und der Alters- und Sozialstruktur der Wohnungseigentümer kann die Bewertung unterschiedlich ausfallen. Bei besonders hohen Kosten ist eine Unverhältnismäßigkeit auch dann nicht ausgeschlossen, wenn alle Wohnungseigentümer finanziell in der Lage sind, diese Kosten zu tragen.

Gutachten



## Gestaltung der Abstimmung

### Subtraktionsverfahren

- Insbesondere in kleineren Gemeinschaften kann es sinnvoll sein, die Abstimmung im **Subtraktionsverfahren** vorzunehmen (dabei wird nicht nach den »Ja«-Stimmen, sondern nach den »Nein«-Stimmen gefragt).
- So kann jeder Wohnungseigentümer, wenn er sieht, dass die Zahl der »Nein«-Stimmen ein Drittel übersteigt, das Quorum also nicht erreicht werden kann, seine Hand auch noch heben.

### Bedingung

- Daneben ist es auch möglich, den Beschluss unter die **Bedingung** einer entsprechenden Kostentragung zu stellen.
- Wirksam wird der Beschluss nur dann,
  - wenn es nach dem Stimmverhalten zu einer entsprechenden Kostentragung durch alle Wohnungseigentümer kommt.



# Bauliche Veränderung: amortisieren

- Der Begriff meint, dass die Mittel, welche die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die bauliche Veränderung aufgewendet hat, durch Einsparungen gedeckt werden, die auf die bauliche Veränderung zurückzuführen sind. Gemeint sind »gebäudebezogene« Kosten.
- In den Materialien findet sich der Hinweis, der 10-Jahres-Zeitraum, den die Rechtsprechung für die Ordnungsmäßigkeit einer modernisierenden Instandsetzung entwickelt hatte, sei »nicht statisch« zu übertragen. Die Ausführungen in der Regierungsbegründung erschienen dem Rechtsausschuss zu weitgehend. Der Zeitraum von 10 Jahren, auf den auch die Rechtsprechung abstellt, »sollte aber in jedem Fall ein wichtiger Anhaltspunkt sein«.

Gutachten



## Bauliche Veränderung: Muster III

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer errichtet einen Mehrfachparker (siehe näher TOP \_\_\_\_).
- II. Die Gesamtkosten tragen die Wohnungseigentümer \_\_\_\_, \_\_\_\_ und \_\_\_\_, und zwar jeder zu 1/3. Nur diese Wohnungseigentümer sind im genannten Verhältnis zu einer Nutzung der Stellplätze berechtigt.
- III. Die in Ziffer II. genannten Wohnungseigentümer haben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum \_\_\_\_ einen Vorschuss von \_\_\_\_ zu leisten. Vor Eingang des Vorschusses werden die Arbeiten nicht beauftragt.

# | Bauliche Veränderungen:

»Beschlussgrenzen ‚Veränderungssperre‘ und  
Ordnungsmäßigkeit«





# Bauliche Veränderung: Beschlussgrenzen

- § 20 Abs. 4 WEG
  - Bauliche Veränderungen,
    - die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder
    - einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen,
  - dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.
- Ordnungsmäßigkeit.



# Bauliche Veränderung: Beschlussgrenzen

- Der Verwalter steht als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit – neben seiner allgemeinen Informationspflicht – nicht in einer besonderen Pflicht. Folgerungen:
  - Der Verwalter darf und muss also auch dann einen Beschluss feststellen und verkünden, wenn dieser erkannt nicht ordnungsmäßig ist.
  - Eine Haftung ist nicht zu befürchten.
  - Der Verwalter ist berechtigt, sich anweisen zu lassen.
- Bei Verstößen ist ein Beschluss anfechtbar, aber nicht nichtig.



## § 20 Abs. 4 WEG

### grundlegende Umgestaltung

- Der Bezugspunkt für die Frage, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, soll die **gesamte** Wohnungs-eigentumsanlage sein.
- Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung soll **enger** zu verstehen als der Begriff der Eigenartsänderung i. S. v. § 22 Abs. 2 WEG a. F. (BR-Drs. 168/20, 72).
- Eine grundlegende Umgestaltung soll nur im **Ausnahmefall** und bei den **nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten Maßnahmen** zumindest typischerweise **gar nicht anzunehmen** sein (BR-Drs. 168/20, 72).

### unbillige Benachteiligung

- Ein Wohnungseigentümer wird gegenüber anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt, wenn
  - die beabsichtigte bauliche Veränderung für ihn zu einem beachtenswerten Nachteil führt (= Sonderopfer).



## grundlegende Umgestaltung

charakteristisches Aussehen

typische Nutzung



## Bauliche Veränderung: Gebrauchsänderungen?

- Der Wohnungseigentümer, der eine bauliche Maßnahme finanziert, gebühren daran die »Nutzungen«.
  - Beispiel: Ein Wohnungseigentümer trägt für die Errichtung eines Balkons die Kosten. Ein Wohnungseigentümer trägt für die Herstellung eines Personenaufzuges die Kosten.
- Voraussetzung ist, dass es eine neue Nutzungsmöglichkeit gibt. Asphaltiert ein Wohnungseigentümer auf eigene Kosten eine Fläche oder markiert er diese, fehlt es daran.
- Was für einen Eingriff in Benutzungsvereinbarungen gilt, ist streitig.

# | Bauliche Veränderungen:

»Umsetzung«





# Bauliche Veränderung: Umsetzung

- Eine eventuelle Beschlussdurchführung ist eine Pflicht der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**. Diese erfüllt die Pflicht nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG durch den Verwalter.
- Dazu **gehört** u. a.:
  - Der Vertragsschluss mit einem Werkunternehmer (hier muss klar sein, welche Vertragsinhalte zu verabreden sind).
  - Der Vertragsschluss mit einem Architekten (hier muss klar sein, welche Vertragsinhalte zu verabreden sind).
  - Versicherungen, Verkehrssicherung, Bauaufsicht.
  - Aufbringung der Mittel, z. B. durch einen Darlehensvertrag.



# Bauliche Veränderung: Umsetzung

- Mitteilung an Drittnutzer wegen § 15 Nr. 2 WEG: Wer Wohnungseigentum gebraucht, **ohne** Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu **dulden**: ...
  - 2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 BGB gelten entsprechend.



## § 555c I 2 Nr. 1 und Nr. 2, II BGB

- ... Die Modernisierungsankündigung muss **Angaben** enthalten über
  - 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
  - 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,



## § 555c II bis IV BGB

- Der »Vermieter« soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
- In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der »Vermieter« insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.
- Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind ...

# | Bauliche Veränderungen:

»Verfahrensrecht«





# Bauliche Veränderung: Verfahrensrecht

- Auf ein »Tun« ist die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** zu verklagen (»Beschlussausführungsklage«).
- Fehlt es an einem **Beschluss**, ist gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine »Beschlussersetzungsklage« zu erheben.
- Verlangt ein Wohnungseigentümer **Schadenersatz**, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu verklagen.

| Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!

