

# Interessenlage WEG – Eigentümerinnen und - Eigentümer

Diplom – Betriebswirt ( ebsi ) Josef Eduard Huber  
Geschäftsführender Gesellschafter  
der Huber & Reichel Beratungen GbR

Vortrag im Rahmen des Fachgespräches  
Wirkung der Wohnraumlüftung am 19 . 11 . 2015  
im Bauzentrum der Landeshauptstadt München

## Das Wesentliche im Überblick

- 1.) Zahlen / Fakten / Hintergründe
- 2.) Zuordnung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum
- 3.) Definition Instandhaltungskosten
- 4.) Abgrenzung Instandhaltung / Instandsetzung
- 5.) Modernisierende Instandsetzung und Modernisierung

## Zahlen / Fakten / Hintergründe

Von den 2.894.875 Wohngebäuden im Freistaat Bayern werden per 09.05.2011 270.742 Gebäude in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ dies entspricht 9,4 % des Wohngebäudebestands im Freistaat Bayern <sup>1</sup>

Die WEG - Gebäude beherbergen insgesamt 1.509.011 Wohnungen  
⇒ dies entspricht etwa jeder vierten Wohnung im Freistaat Bayern

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung ; ZENSUS 2011 Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

Per 09.05.2011 gab es in der Landeshauptstadt München einen Wohngebäudebestand mit 135.176 Wohngebäuden und 735.174 Wohnungen. Davon wurden 26.860 Wohngebäude mit 291.235 Wohnungen in der Eigentumsform “ Gemeinschaft von Wohnungseigentümer “ bewirtschaftet

⇒ Dies entspricht 19,9 % der Wohngebäude sowie 40 % des Wohnungsbestands in der Landeshauptstadt München <sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Zensus 2011 : Gemeindedaten Gebäude und Wohnungen Ergebnisse für Bayern; Kennziffer F / GWZ 1.1 ; München 2014; Seite 14

DIN 1946-6 in der Fassung Mai 2009  
DIN 1946–6 : 2009-05

## 4.1 Allgemeines

“ Für neu zu errichtende oder zu modernisierende Gebäude mit lüftungstechnisch relevanten Änderungen ist ein Lüftungskonzept zu erstellen “<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Normenausschuss Heiz – und Raumluftechnik ( NHRS ) im DIN : DIN 1946-6; Berlin Mai 2009; Seite 17

Demnach ist

“ Eine Instandsetzung / Modernisierung eines bestehenden Gebäudes ..dann lüftungstechnisch relevant, wenn...

- Im MFH mehr als 1 / 3 der vorhandenen Fenster ausgetauscht werden und
- Im EFH mehr als 1 / 3 der vorhandenen Fenster ausgetauscht bzw. mehr als 1 / 3 der Dachfläche abgedichtet werden

Wenn lüftungstechnische Maßnahmen erforderlich sind, ist die Auswahl eines Lüftungssystems nach Abschnitt 5 durchzuführen “<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Normenausschuss Heiz – und Raumluftechnik ( NHRS ) im DIN : DIN 1946-6; Berlin Mai 2009; Seite 17

## Zuordnung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum

- Entscheidend ist Teilungserklärung und der Aufteilungsplan
- Was nicht explizit als Sondereigentum ausgewiesen ist, ist Gemeinschaftseigentum
- Gemeinschaftseigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen

- § 5 WoEiG : Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn Sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden => z . B. dezentrale Lüftungsanlage, Aufzug, Außenanlagen, Außenputz, Türen, Balkon ( Boden und Geländer ), Dach, Fenster, Geschossdecken, Heizungsanlage, Leitungen ( Versorgungswasser- und Abwasser, Elektro, Gas bis zur Ableitung der Wohnung )



## Definition Instandhaltungskosten

Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen

Quelle: § 19 Absatz 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 19 . 05 . 2010 ( ImmoWertV )

Beispiele für Instandhaltungsmaßnahmen der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlagen und Bauten

Wartung der Lüftungsanlage ( Filtertausch; Turnusmäßige Prüfung der Lüftungsanlage auf Funktionalität und Verschmutzung; Bei zentralen Lüftungsanlagen : Turnusmäßige Prüfung der Brandschutzklappen ( sofern vorhanden )

## 12 Instandhaltung

### 12.1 Allgemeines

“ Voraussetzung für eine effektive Instandhaltung ist die Übergabe aller nach Abschnitt 10 bezeichneter Unterlagen, die ungehinderte Zugänglichkeit zu allen und die leichte ( De-) Montierbarkeit von allen instand zu haltenden Komponenten sowie das Vorhandensein von Inspektions – und Reinigungs-Öffnungen einschließlich einer entsprechenden Unterrichtung des Nutzers über die Notwendigkeit und Zweck der Instandhaltung in schriftlicher Form “<sup>5</sup>.

Wer ist Nutzer: Mieter, Eigentümer, Hausverwalter, Hausmeister ?, Verwaltungsbeirat ?

---

<sup>5</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Normenausschuss Heiz – und Raumlufttechnik ( NHRS ) im DIN : DIN 1946-6; Berlin Mai 2009; Seite 67

# Abgrenzung Instandhaltung / Instandsetzung

Instandsetzung dient der Behebung von Schäden an in Gemeinschaftseigentum befindlichen Anlagen und Bauten, welche durch Abnutzung, Alterung sowie Witterungseinwirkungen entstanden sind sowie sonstigen Mängeln

Beispiel: Beseitigung von Hausschwamm im Dach ( BGH, Urteil vom 13 . 07 . 2012; Az. V ZR 94 / 11 )  
Anstrich des Treppenhauses; Ausbessern von Putzabplatzungen an Fassade; Erneuerung defekter Dachpfannen

## 12. 4 Instandsetzung

“ Je nachdem.... müssen nach einer bestimmten Zeit einzelne Komponenten und Geräte nicht nur repariert, sondern auch erneuert werden. Kriterien dafür sind neben dem sichtbaren Verschleiß die Störanfälligkeit, die Vergrößerung der Schallemission und u . U. auch unakzeptabel hoher Elektroenergie – Verbrauch “<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Normenausschuss Heiz – und Raumluftechnik ( NHRS ) im DIN : DIN 1946-6; Berlin Mai 2009; Seite 67

Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung werden mit Stimmenmehrheit durch die Eigentümerversammlung beschlossen ( § 21 Absatz 3 WEG )  
Kostentragung des einzelnen Wohnungseigentümers gegenüber der WEG im Verhältnis seines Anteils ( im Grundbuch eingetragenes Verhältnis des Miteigentumsanteils; § 16 Absatz 2 WEG )

# Modernisierende Instandsetzung und Modernisierung

Bei einer modernisierenden Instandsetzung geht die Instandsetzung über die mängelfreie Wiederherstellung des Status Quo hinaus

( Austausch einer defekten Klingelanlage in eine Klingelanlage mit einzelnen Türsprechstellen; Austausch defekter Treppenhausleuchten mit herkömmlichen Leuchtmittel in LED – Leuchten / Energiesparleuchten;

Auch hierbei gilt es, den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einzuhalten

⇒ Kosten – Nutzen – Analyse

Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung werden mit Stimmenmehrheit durch die Eigentümerversammlung beschlossen ( § 21 Absatz 3 WEG )

Bei einer Modernisierung handelt es sich um Maßnahmen gemäß § 22 WoEiG ,“ die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen...“

## § 559 BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

## § 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,

4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind



Sie erfolgt meist unabhängig von einem konkreten Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf => Hierunter fällt auch der eventuell erforderliche Einbau einer Lüftungsanlage als Ergebnis eines Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-6:2009-05

Maßnahmen der Modernisierung werden mit doppelt qualifizierter Mehrheit ( mindestens 3 / 4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 WEG sowie mindestens 1 / 2 aller Miteigentumsanteile ) durch die Eigentümerversammlung beschlossen ( § 22 Absatz 2 WEG )

Die doppelt qualifizierte Mehrheit gilt auch für abweichende Regelungen hinsichtlich der Kostenverteilung für die einzelnen Wohnungseigentümer bei Instandhaltung, Instandsetzung sowie bei Modernisierender Instandsetzung und bei Modernisierung ( § 16 Absatz 4 WEG )

## Ihre Fragen

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Für Rückfragen stehen wir Ihnen  
gerne im Anschluss persönlich sowie unter  
08151 / 6518881 bzw. unter  
[josef.huber@huber-reichel.de](mailto:josef.huber@huber-reichel.de)

zur Verfügung