

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	15
Einleitung	17
1. Kapitel: Die ökologische Modernisierung des Wohnungsbestandes	21
I. Ziele der ökologischen Modernisierung	21
1. Minimierung des CO ₂ -Ausstoßes und Reduzierung des Energieverbrauchs	22
2. Minimierung sonstiger Emissionen	24
3. Einsatz erneuerbarer Energien	25
4. Reduzierung des Wasserverbrauchs	26
5. Reduzierung des Stromverbrauchs	27
II. Maßnahmen zur Energieoptimierung bei Bestandsgebäuden	27
1. Wärmedämmung des Gebäudekörpers und der Gebäudehülle	29
a) Fassade	29
(1) Innenseitige Dämmung	30
(2) Außenseitige Dämmung	30
(a) Außenwand	30
(aa) Außendämmung mit Wärmedämmverbundsystem	30
(bb) Außendämmung mit Vormauerschale	30
(cc) Außendämmung mit Leichtbaukonstruktion und hinterlüfteter Bekleidung	31
(b) Sonstige Bestandteile der Außenhülle	31
b) Fenster	31
c) Dachfläche	32
d) Keller	33
2. Leitungsnetz	33
3. Heizungsanlage	34
a) Modernisierung der Heizungsanlage	34
b) Verbesserung der Wartung und Regelungstechnik von Heizungsanlagen	35
c) Umstellung auf Fernwärme oder Nahwärme aus Blockheizkraftwerken	35
d) Wechsel zu regenerativen Energieträgern	36
4. Maßnahmen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs	37
5. Maßnahmen zur Reduzierung des Stromverbrauchs	38

2. Kapitel: Staatliche Lenkungs- und Fördermaßnahmen	39
I. Ordnungspolitische Maßnahmen	39
1. Energieeinsparverordnung und Energieeinsparungsgesetz	39
a) Regelungswirkung im Altbaubereich	42
b) Regelungswirkung im Neubaubereich	43
c) Der Energieausweis	44
d) Die Änderungen durch die EnEV 2009 im Überblick	45
2. Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz / Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg	46
3. Die Heizkostenverordnung	48
II. Förderprogramme	49
1. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	49
2. Sonstige Fördermaßnahmen	52
a) Förderprogramme zum Ausbau erneuerbarer Energien	52
b) Förderprogramme zur Einsparung von Energie und zur Verminderung von Emissionen	54
III. Steuerliche Förderungsmöglichkeiten	55
3. Kapitel: Ökologische Modernisierung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§ 21 WEG)	57
I. Das Grundprinzip der gemeinschaftlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (§ 21 Abs. 1 WEG)	57
II. Ökologische Maßnahmen am Sondereigentum	59
1. Abgrenzung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	59
a) Gesetzliche Abgrenzungskriterien	59
b) Anwendung der gesetzlichen Abgrenzungskriterien in Problembereichen	61
(1) Innenseite des das Sondereigentum umschließenden Gebäudeteils	61
(2) Nicht dreidimensional umschlossene Räume (Balkone und Terrassen)	63
(3) Ver- und Entsorgungssysteme	63
III. Ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss, § 21 Abs. 3 WEG	66
1. Vorbemerkung	66
2. Begriffsbestimmungen (erste Annäherung)	66
a) Verwaltung	66
b) Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung	67
c) Bauliche Veränderung	69
(1) Definitionsansätze in Literatur und Rechtsprechung	69
(2) Stellungnahme	73
(3) Konkretisierung der einzelnen Begriffselemente	73
(a) Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	73

(b) Außerhalb der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung	75
(4) Eigene Begriffsbestimmung der baulichen Veränderung	76
3. Konkretisierung der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung	76
a) Ausgangspunkt: Instandhaltung und Instandsetzung im engeren Sinne	76
b) Erstmalige Herstellung des ordnungsmäßigen Zustands	77
(1) Anpassung an gesetzliche Vorschriften	78
(2) Anpassung an den in der Teilungserklärung oder in anderen Errichtungsnormen festgelegten Zustand	80
(3) Beseitigung von ursprünglich vorhandenen Mängeln des Gemeinschaftseigentums	82
c) Modernisierende Instandsetzung	86
(1) Begriff	86
(2) Mangel als Voraussetzung	87
(3) Umfang der zulässigen Modernisierung	88
(4) Konkretisierung anhand von Beispielen aus der Rechtsprechung	90
(a) Überblick	90
(b) Heizungs- und Warmwasseranlagen/Kaltwasser	91
(c) Dach und Fassade	95
d) Modernisierung nach § 21 Abs. 3 WEG ohne Vorliegen eines Mangels? (Wenzel)	96
4. Zusammenfassung der Ergebnisse zu § 21 Abs. 3 WEG	98
IV. Individualrechte des einzelnen Wohnungseigentümers	99
1. Notgeschäftsführung nach § 21 Abs. 2 WEG	99
2. Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung nach § 21 Abs. 4 WEG	100
V. Beschlusskompetenz in besonderen Fällen, § 21 Abs. 7 WEG	100
VI. Ermessensentscheidung des Gerichts, § 21 Abs. 8 WEG	101
4. Kapitel: Die Reform der Willensbildungsprozesse im WEG	102
I. Ausgangslage nach altem Recht	102
1. Allzustimmung bei baulichen Veränderungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG a. F.	102
2. Starre Kostentragungsregelung nach § 16 Abs. 2 und 3 WEG a. F.	105
3. Abhilfe durch Bestandskraft rechtswidriger Beschlüsse nach § 23 Abs. 4 WEG a. F.	105
II. Reformdiskussion	106
1. Diskussionsstand vor dem Beschluss des BGH vom 20. 9. 2000	106
2. Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 20. 9. 2000	107
3. Reaktionen auf den Beschluss des BGH vom 20. 9. 2000	108
4. Die Vorbereitung der WEG-Novelle	111
III. Übersicht über die neuen Beschlusstatbestände	112

5. Kapitel: Die Zulässigkeit baulicher Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG n. F.	114
I. Überblick	114
II. Die Funktion des Beschlusses nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG	115
1. Wortlaut	115
2. Systematik	118
3. Entstehungsgeschichte	119
a) Der Gedankengang der Gesetzesbegründung	119
b) Aus der Gesetzesbegründung ableitbare Erkenntnisse	120
(1) Die grundsätzliche Orientierungslinie des Gesetzgebers	120
(2) Präventivkontrolle durch Beschluss der Eigentümersversammlung	121
(3) Gegenargumente	121
(4) Beschlusskompetenz „wie nach geltendem Recht“?	123
4. Sinn und Zweck des Gesetzes	124
a) Beseitigung von Anomalien im System des WEG	124
b) Präventivkontrolle durch vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümersversammlung	125
c) Ausgewogener Interessenausgleich zwischen den Wohnungseigentümern	126
d) Vermeidung unnötig komplizierter Entscheidungsverfahren	127
III. Das Zustandekommen des Beschlusses nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG	128
1. Das erforderliche Stimmenquorum für den Beschluss nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG	128
2. Die Rechtsnatur der Zustimmung nach § 22 Abs. 1 S. 1, 2. Halbsatz WEG	131
3. Der Zeitpunkt für die Abgabe der Zustimmungserklärung	135
IV. Individualanspruch nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG	136
V. Entbehrllichkeit der Zustimmung nach § 22 Abs. 1 S. 2 WEG	137
VI. Beeinträchtigung im Sinne der §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG	138
1. Die Struktur des Tatbestandes	138
2. Typische Anwendungsfälle des § 14 Nr. 1 WEG	139
a) Nachteilige optische Veränderungen	139
b) Möglichkeit intensiverer Nutzung	141
c) Störende Immissionen	141
d) Einwirkungen auf die Stabilität des Gebäudes	141
e) Sonstige Fallgruppen	141
f) Ausstrahlung der Grundrechte auf § 14 WEG	142
3. Erkenntnisse aus der Analyse des Fallmaterials	145
a) Schwerpunkt bei baulichen Veränderungen im Individualinteresse	145
b) Die Auswirkung der Kostentragung auf die Anwendung des § 14 WEG	146
c) Die Bedeutung ökologisch relevanter Veränderungen bei der Anwendung des § 14 WEG	147

6. Kapitel: Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG	150
I. Allgemeines	150
II. Bauliche Veränderungen als Regelungsgegenstand	151
III. Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB	151
1. Überblick	151
2. Bauliche Maßnahme	152
a) Definition	152
b) Abgrenzung zur baulichen Veränderung	152
(1) Maßnahmen am Sondereigentum	152
(2) Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung	152
(3) Folgerung	154
3. Modernisierungszwecke	154
a) Erhöhung des Gebrauchswerts	154
b) Verbesserung der Wohnverhältnisse	157
c) Einsparung von Energie oder Wasser	158
(1) Einführung	158
(2) Typische Fallgruppen	159
(a) Heizenergie	159
(b) Strom	160
(c) Wasser	160
(3) Auslegungsprobleme	161
(a) Einsparung	161
(aa) Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen	162
(bb) Reduzierung des Energiebedarfs des Gebäudes durch Sonnenkollektoren oder Geothermie	163
(cc) Anschluss an Fernwärme	165
(dd) Wärmecontracting	166
(b) Wirtschaftlichkeit	168
(aa) Die Bedeutung der Wirtschaftlichkeit bei der Anwendung des § 559 Abs. 1 BGB	168
(bb) Übertragung auf das Wohnungseigentumsrecht	169
(cc) Verfassungsrechtliche Abwägung	172
(4) Abgrenzung zur Instandhaltung und Instandsetzung gemäß §§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 3 WEG	175
(a) Erfordernis eines spezifischen Anlasses für die Instandsetzung	176
(b) Einschränkungen hinsichtlich Art und Umfang der Instandsetzungsmaßnahmen	176
(c) Folgerungen	177
IV. Anpassung an den Stand der Technik	178
V. Schranken	180
1. Änderung der Eigenart der Wohnanlage	180

a) Überblick über den Meinungsstand	180
(1) Kasuistik (Regierungsbegründung)	180
(2) Warnung vor zu restriktivem Maßstab (Häublein)	181
(3) Anknüpfung an die spezifische Eigenart der betroffenen Liegenschaft (Abramenko, Sauren, Bub)	181
(4) Rechtsprechung	183
b) Versuch einer Synthese	184
2. Unbillige Beeinträchtigung gegenüber anderen	186
a) Entstehungsgeschichte	186
b) Allgemeine Hinweise zur Auslegung der Unbilligkeit	188
(1) Verhältnis zu § 22 Abs. 1, § 14 Nr. 1 WEG	188
(2) Relativität der Unbilligkeit	189
(3) Zustimmung des unbillig beeinträchtigten Wohnungseigentümers	190
c) Typische Fallgruppen	191
(1) Kosten	191
(2) Das Erscheinungsbild	192
(3) Weitere Fallgestaltungen	193
VI. Qualifizierte Mehrheit	194
1. Überblick	194
2. Berechnung der Mehrheit	194
a) Kopfprinzip, Objektprinzip, Wertprinzip	194
b) Stimmberechtigung	195
3. Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	196
a) Unwirksamkeit von Einschränkungen der Mehrheitsmacht, § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG	196
b) Zulässigkeit erweiternder Öffnungsklauseln	197
c) Öffnungsklauseln mit ambivalenter Wirkung	198
4. Bestandskraft von Beschlüssen ohne ausreichende Mehrheit	199
7. Kapitel: Das Verhältnis zwischen § 22 Abs. 1 und § 22 Abs. 2 WEG	200
I. Problemstellung	200
II. Überschneidungsbereiche in der Praxis	200
III. Keine Verdrängung des § 22 Abs. 1 WEG durch § 22 Abs. 2 WEG	201
8. Kapitel: Die Kostenverteilung bei Instandsetzung, Instandhaltung und baulichen Veränderungen	203
I. Überblick über das System der Kostenregelung in § 16 WEG	203
1. Rechtszustand vor der WEG–Novelle	203
2. Einführung neuer Beschlusskompetenzen durch die WEG–Novelle	203
II. Die Beschlusskompetenz für die Kostenverteilung bei Instandhaltungen, Instandsetzungen und baulichen Veränderungen nach § 16 Abs. 4 WEG	206
1. Art der Maßnahme	206

2. Einzelfall	209
3. Bestimmung des von § 16 Abs. 2 WEG abweichenden Maßstabs	212
a) Maßnahmen, die unterschiedlich genutzte, isolierbare Teilelemente der Anlage betreffen	212
b) Maßnahmen, welche die Gesamtanlage betreffen	213
c) Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, bei denen die Gebrauchsmöglichkeit auf einzelne Wohnungseigentümer beschränkt ist	214
4. Ermessen der Wohnungseigentümer	214
5. Qualifizierte Mehrheit	214
9. Kapitel: Die Bestandskraft fehlerhafter Beschlüsse nach § 23 Abs. 4 WEG	216
I. Die Bedeutung der Bestandskraft fehlerhafter Beschlüsse für die ökologische Modernisierung von Eigentumswohnungen	216
1. Vorbermerkung	216
2. Überblick über die Gesetzessystematik des § 23 WEG	216
a) § 23 Abs. 1 bis 3 WEG	216
b) § 23 Abs. 4 WEG	217
3. Einführung in die Problemanalyse	217
II. Vereinbarungsersetzende, vereinbarungswidrige und vereinbarungsändernde Beschlüsse	220
III. Die Entscheidung des BGH vom 20. 9. 2000	222
IV. Rechtsfolgen konkreter Beschlussmängel	225
1. Fehlerhafte Beschlüsse nach § 21 Abs. 3 WEG	226
a) Eingriffe in das Sondereigentum	226
b) Verstöße gegen die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung	227
c) Verfehlung der Mehrheit	229
2. Fehlerhafte Beschlüsse nach § 22 Abs. 1 WEG	229
3. Fehlerhafte Beschlüsse nach § 22 Abs. 2 WEG	230
a) Mangelnde Modernisierung bzw. Anpassung an den Stand der Technik	230
b) Schranken	232
4. Beschlüsse nach § 16 Abs. 4 WEG	233
5. Verfehlung des jeweiligen Mehrheitsquorums	234
6. Ergebnis	236
10. Kapitel: Zusammenfassung	238
Literaturverzeichnis	245
Verzeichnis über genannte Institutionen	256