



Breiholdt Nierhaus Schmidt

27. Pantaenius-Immobilientagung am 21. November 2019 in Hamburg

**Ersetzung alter Balkonholzbrüstungen
durch Glas/Edelstahl: Voraussetzungen,
Vorbereitung, Beschlussformulierung,
Versammlungsleitung – Was der
Verwalter alles beachten muss!**

RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg

Überblick

- **Tatsachen (Zustand Balkone)**
- **Interessenlage der Eigentümer**
- **Zuständigkeit und Kostentragung**
- **Rechtliche Rahmenbedingungen**
 - **Speziell: Kosten-Nutzen-Analyse**
- **Vorbereitung Beschlussfassung**
- **Beschlussfassung (Verkündung)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Tatsachen (Zustand Balkone)

- **Wie ist baulicher Zustand der Balkone?**
- **Instandsetzungsbedarf eindeutig/ unstrittig?**
- **Bestandsaufnahme erforderlich/ gewollt?**
- **Planung/Ausschreibung erforderlich/ gewollt?**
- **Hat jede Einheit einen oder mehrere Balkone?**
- **Finanzlage der WEG?**
- **Fördermittel?**

Interessenlage der Eigentümer

- **Nutzungsmöglichkeit (Haben alle Balkon(e))?**
- **Wollen Eigentümer erneuern?**
- **Reproduktion des bisherigen Zustandes oder Veränderungen baulicher oder optischer Art?**
- **Maßnahme kurz-, mittel-, oder langfristig?**
- **Wie/wann kann/ soll finanziert werden?**
- **Eigentümer vermietet/ nutzt selber?**



Zuständigkeit und Kostentragung

- **Wer ist nach den Bestimmungen der TE/GO für Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone zuständig und kostentragungspflichtig?**
 - **Merke: Fehlt eine klare und eindeutige Regelung in der TE/GO, ist WEG (d.h. organisatorisch der Verwalter) zuständig und/oder kostentragungspflichtig**
 - **Bei Auslegungsschwierigkeiten ggf. RA mit Rechtsprüfung beauftragen (ggf. beschließen!)**



Rechtliche Möglichkeiten

- **Merke: Besondere Vereinbarungen in der TE/GO?**
- „Klassische“ Instandsetzung (Reproduktion/ Beibehaltung baulicher Zustand, § 21 V Nr. 2 WEG)
- Modernisierende Instandsetzung (§ 22 III WEG)
- Modernisierung (§ 22 II WEG)
- „Klassische“ bauliche Veränderung (§ 22 I WEG)
- Ggf. abweichende Kostenverteilung über § 16 IV WEG möglich/ gewollt?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Unser heutiger Beispielfall

WEG mit 16 Wohnungen. EG, 1.-3. OG, DG. EG: 2 Einheiten ohne Balkon, gehören WEer 1. 1.-3. OG: je 4 Wohnungen mit je 2 Balkonen, gehören verschiedenen Eigentümern (WEer 2-13). DG: 2 Wohnungen ohne Balkon, gehören zwei Eigentümern (WEer 14+15). Alle Balkone Baujahr 1976 mit dunkelbraunen Holzbrüstungen (unterschiedlich verwittert) auf Eisenträgern. Viele Eigentümer wollen Erneuerung durch Edelstahl-Glas-Konstruktion (Verbund Sicherheitsglas mit weißer Mattfolie). In Rücklage sind 24.000,00 EUR

Die TE/GO enthält folgende Regelung: → (...)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Variante 1

„Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instandzusetzen und instandzuhalten.“

Frage an den Verwalter: Und nun? Störgefühl?

(entnommen aus BGH, Urteil vom 16. November 2012 – V ZR 9/12)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Variante 2

„Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), trägt der jeweilige Sondereigentümer selbst.“

Frage: Und nun? Bauchschmerzen weg...?



Rechtliche Rahmenbedingungen

- Ist es eine „klassische“ Instandsetzung?
- Ist es eine modernisierende Instandsetzung (§ 22 III WEG)?
 - Es ist Instandsetzungsbedarf nötig. Keine bloße Reproduktion veralteter Zustände nötig, grundsätzlich **Kosten-Nutzen-Analyse** nötig (Ausnahme: Asbest)! Einfache Stimmenmehrheit ausreichend!
- Ist es eine Modernisierung (§ 22 II WEG)?
 - Kein Instandsetzungsbedarf nötig. Doppelt qualifizierte Mehrheit nötig. Niemand darf **unbillig beeinträchtigt** werden. **Eigenart** der Wohnanlage darf nicht geändert werden
- **Merke: Scheiden § 22 II und III WEG aus, muss die Maßnahme über § 22 I WEG („klassische“ bauliche Veränderung) behandelt und abgestimmt werden.**

Zum Ganzen grundlegend: BGH, Urteil 14.12.2012 – V ZR 224/11



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Vorbereitung der Beschlussfassung

- **Instandsetzungsbedarf unzweifelhaft/ unstreitig?
Muss Bestandsaufnahme beschlossen werden?**
- **Fachplaner mit (Bestandsaufnahme), Planung,
Ausschreibung, Vergabeempfehlung usw. nötig?**
- **Einholung Vergleichsangebote durch Verwalter**
- **TOP in die Einladung / Tagesordnung (TO)**
- **Fachplaner/ RA in die Versammlung einladen?**
- **Köpfe (für § 22 II, § 16 IV WEG) ermitteln**
- **Präzisen Beschlussantrag formulieren**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Kosten-Nutzen-Analyse

Eine modernisierende Instandsetzung iSv § 22 III WEG setzt eine **Kosten-Nutzen-Analyse** voraus. Diese entspricht nicht dem, was Fachplaner herkömmlich unter einer Kosten-Nutzen-Analyse verstehen. Vielmehr folgt sie eigenen Regeln: Gegenüberzustellen sind lt. BGH die Kosten/ Aufwendungen (einschließlich einer Prognose der Unterhaltungskosten) bei reiner Wiederherstellung des jetzigen Zustandes (»klassische« Instandsetzung) und die Kosten/ Aufwendungen der modernisierenden Instandsetzung, und zwar innerhalb eines angemessenen Zeitraums. Frage: Was ist der angemessene Zeitraum? →

Grundlegend: BGH, Urteil 14.12.2012 – V ZR 224/11



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Kosten-Nutzen-Analyse

Der **angemessene Zeitraum** wird in der Regel bei 10 Jahren gesehen (so ausdrücklich BGH V ZR 224/11 Rn. 10 und Rn. 17 zur Erneuerung alter Balkonbrüstungen aus Holz durch solche aus Edelstahl und Glas).

Da die vom BGH herangezogene zehnjährige Regelfrist aufgrund ihrer Pauschalität zweifelhaft ist, bietet es sich an, auf die durchschnittliche technische Lebensdauer des jeweiligen Bauteils abzustellen, um welches es im konkreten Fall geht. Sind z.B. Fenster streitig und beträgt die durchschnittliche technische Lebensdauer 15 Jahre, sollte neben der Zehnjahresberechnung eine Berechnung auf 15 Jahre eingeholt werden.

Grundlegend: BGH, Urteil 14.12.2012 – V ZR 224/11



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Asbest: Kosten-Nutzen-Analyse entbehrlich

In einem Fall, in dem die 42 Jahre alten Balkonkragplatten aus Beton instandsetzungsbedürftig und die Balkonbrüstungen aus asbesthaltigen Eternitplatten waren, hielt das LG Hamburg die Kosten-Nutzen-Analyse für entbehrlich, da asbesthaltige Brüstungsplatten heutzutage nicht mehr zum Einsatz kommen (dürfen).

Das LG billigte auch die **optische Veränderung**: „(...) *Verbundsicherheitsglas mit weißer Mattfolie gewährt eine gewisse Blickdichte; dass diese nicht vollständig derjenigen der Eternitbrüstungen entspricht, steht dem nicht entgegen. Die Balkonbrüstungen werden weiterhin weiß erscheinen.*“ → **siehe dazu folgende Folie**

(LG Hamburg, Urteil vom 25.02.2015 – 318 S 37/13, n.v.)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Streitpunkt: Eigenart(ig)...

Die Veränderung des optischen Erscheinungsbildes ist oft ein Streitpunkt:

- Liegen die Voraussetzungen von § 22 III WEG vor, sind optische Veränderungen in gewissem Rahmen hinzunehmen (LG Hamburg 25.2.2015 – 318 S 37/13 zum Wechsel von geschlossen weißen Eternitplatten zu Glas mit Mattfolie)
- BGH 14.12.2012 – V ZR 224/11 billigt den Wechsel von Holzbrüstungen zu Glas/Edelstahl sowohl bei § 22 II WEG als auch § 22 III WEG als optisch zeitgemäße Verbesserung
 - Zweifelhaft darum LG Hamburg 26.6.2019 - 318 S 112/18, ZMR 2019, 784, wo die Ersetzung braun lackierter Balkon-Holzverkleidungen durch Glas mit Sichtschutzfolie als inakzeptable **Änderung der Eigenart** der Wohnanlage (Kontrast heller Klinker + dunkle Holzoptik) eingestuft wurde.



Beschlussfassung

- Beschlussantrag formulieren, ggf. mehrere
- Als Versammlungsleiter informieren, moderieren, hinweisen, formelle Fehler vermeiden, haftungsrechtlich absichern, abstimmen lassen, Beschlussergebnis verkünden
- Mehrstufiges Abstimmungsverfahren (so genanntes »**Switchen**«) in Erwägung ziehen
→ wie geht das?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**