

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## **weites Verständnis des Modernisierungsbegriffes**

Mit der WEG-Nouvelle hat der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern eine Möglichkeit an die Hand gegeben, über bauliche Veränderungen dann mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit zu beschließen:

*"Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, 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, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden."*

Der BGH ist der Auffassung, dass der Modernisierungsbegriff auch im Rahmen des WEG weit zu verstehen ist. Dies ergäbe sich bereits aus dem Verweis auf § 559 BGB. Für die Anwendung des Mehrheitsquorums des § 22 Abs. II WEG genügt es daher, wenn die bauliche Veränderung den Gebrauchswert nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt.

Noch nicht abschließende geklärt ist allerdings die Frage, ob sich die Verbesserungen auf alle Wohnungseigentümer oder zumindest einen Teil von Ihnen auswirken muss. Welche Mehrheiten sind beispielsweise erforderlich, wenn die WEG eine bauliche Maßnahme beschließt, die ausschließlich einem Wohnungseigentümer zugute kommt, andere Wohnungseigentümer indess beeinträchtigt. Die Tendenz des BGH läßt vermuten, dass er auch hier einen weiten Spielraum aus Praktikabilitätsgründen einräumen wird.

BGH vom 18.02.2011, V ZR 82/10

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3143>

## **Related Posts** [Modernisierende Instandsetzung](#)

- [Mieterhöhung ohne Modernisierungsankündigung](#)
- [Erleichterung für Vermieter bei Modernisierungsankündigungen](#)
- [Streitpunkt Modernisierungen](#)

S A W A L  
Rechtsanwälte & Notar