



Instandhaltung Instandsetzung

Maßnahmen, mit denen die Funktionstüchtigkeit und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage aufrechterhalten werden und die zum Werterhalt notwendig sind.

Die Instandhaltung und Instandsetzung gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung, ist also gesetzliche Pflicht. Dazu zählen auch die erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustands bei Mängeln aus der Bauzeit und die Umsetzung behördlicher Anordnungen

Beispiele:

- Die Fassade oder das Treppenhaus werden neu gestrichen.
- Das Dach wird neu gedeckt.
- der Keller wird abdichtet.
- Eine erstmalige Herstellung eines mangelfreien Zustandes kann der Bau eines Parkplatzes sein, wenn dieser laut Teilungserklärung bereits vorhanden sein müsste.
- Eine Umsetzung behördlicher Anordnungen kann der Bau eines Müllstellplatzes sein, etwa wenn die Abwurfanlage entfernt werden musste.

Einfache Mehrheit

Für eine Instandsetzung genügt ein Beschluss mit einfacher Mehrheit. Laut Gesetz hat jeder Eigentümer eine Stimme. Die Gemeinschaftsordnung TE kann aber festlegen, dass die Stimmrechte nach Miteigentumsanteilen verteilt werden.

Ein Einzelner kann auch eine Instandsetzungsmaßnahme verlangen und notfalls gegen die Mehrheit vor Gericht durchsetzen - vorausgesetzt, sie entspricht nach billigem Ermessen dem Interesse der Gemeinschaft.

Modernisierende Instandsetzung

Ersetzt vorhandene defekte sowie veraltete oder unmoderne Einrichtungen oder Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums durch technisch Neuere, Besseres oder möglicherweise Teureres.

Die Maßnahmen müssen aber wirtschaftlich sinnvoll und nachvollziehbar sein und sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Wichtig ist, immer der Reparaturanlass der Maßnahme.

Beispiele:

- Eine sanierungsbedürftige Fassade wird neu verputzt und gleichzeitig gedämmt.
- Die reparaturanfällige alte Ölheizung wird durch einen energieeffizienten Gasbrennwertkessel ersetzt.
- Eine kaputte Klingelanlage mach einer modernen Gegensprechanlage Platz
- Die Hausantenne ist defekt und das Haus wird ans Kabelnetz angeschlossen

Einfache Mehrheit

Wie bei der Instandsetzung genügt für die modernisierende Instandsetzung die einfache Mehrheit der Eigentümer. Auch besteht die Möglichkeit, die Maßnahme zu verlangen und vor Gericht durchzusetzen.

Modernisierung

Erhöht den Gebrauchswert des Gemeinschaftseigentum oder verbessert die Wohnverhältnisse auf Dauer, spart nachhaltig Energie oder Wasser oder ist eine Anpassung an den Stand der Technik.

Eine Instandsetzungbedarf ist nicht Voraussetzung. Es muss aber ein vernünftiges Verhältnis von Kosten und Nutzen erkennbar sein. Luxus-sanierungen gelten nicht als Modernisierung.

Beispiele:

- Anschluss an das Breitbandkabelnetz, ohne dass die bisherige Gemeinschaftsantenne defekt ist.
- Aufstellen eines Fahrradständers.
- Einbau eines Fahrstuhls.
- Neugestaltung des Eingangsbereichs.
- Pflasterung des Hofes.
- Der Anbau von Balkonen ist eine Modernisierung, sofern dabei der Charakter der Wohnanlage nicht verändert wird.

Doppelt qualifizierte Mehrheit

Für eine Modernisierung ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich, das heißt, es müssen drei Viertel aller eingetragenen Miteigentümer zustimmen, die zusammen über mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile verfügen.

Bauliche Veränderung

Verändert die Wohnanlage in ihrer Eigenart. Auch wenn ein einheitlicher optischer Gesamteindruck uneinheitlich wird, gilt das als bauliche Veränderung

Beispiele:

- Anbau eines Wintergartens.
- Aufstockung oder Abriss einzelner Gebäudeteile.
- Asphaltieren einer größeren Grünfläche, um die Fläche als Parkplatz zu nutzen.
- Wenn nur einzelne Balkone angebaut oder verglast werden oder wenn beim Bau von Dachgauben die Symmetrie des Hauses nicht eingehalten wird, ist dies eine bauliche Veränderung.

Einstimmigkeit

Einer baulichen Veränderung müssen alle betroffenen Eigentümer zustimmen. Geschieht das nicht, ist aber auch ein Beschluss mit einfacher Mehrheit möglich. Wird dieser nicht innerhalb eines Monats angefochten, ist der Beschluss bestandskräftig.

Die bauliche Veränderung kann auch von einzelnen Eigentümern verlangt werden, wenn andere Eigentümer dadurch nicht beeinträchtigt werden.