

Ausreichend kann sein, dass nur einzelne Einheit profitiert (aA LG Ffm NZM 17, 331 m Anm Weber). Nachhaltigk (bei aa-dd) erfordert Dauerhaftigk; für die Einsparg (aa-cc) genügt ihre Messbar ohne bestimmte Mindesteinsparg (BGH NJW 02, 2036). – **aa**) Nachhalt **Einsparung von Endenergie** (BGB 555b Nr 1); vgl BGB 555b Rn 3. Die Einsparung muss in Bezug auf das WEigt erfolgen; das kann neben dem SondE (nicht notw alle) auch od nur das GmschE sein. – **bb**) Nachhalt **Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie/Schutz des Klimas** (BGB 555b Nr 2); vgl BGB 555b Rn 4, 5. Die Einsparg muss nicht in Bezug auf das WEigt erfolgen (zB Abgabe erzeugten Stroms in das allg Netz). Darunter fällt auch Ladestation für Elektroauto (Dötsch ZMR 18, 477, 483; krit Burgmair ZWE 18, 237, 240; § 21 Rn 19)– **cc**) Nachhalt **Reduzierung des Wasserverbrauchs** (BGB 555b Nr 3); vgl BGB 555b Rn 6. Die Reduzierg muss nicht in Bezug auf das WEigt erfolgen (and Reduzierg aber kaum mögl). – **dd**) Nachhalt **Gebrauchswerterhöhung** (BGB 555b Nr 4); vgl BGB 555b Rn 7. Der Gebrauchswert eines WEigt kann sich dch Maßn erhöhen, die sich auf den Gebrauch des GmschE (zB funktgesteuertes Sammelgaragensor, funkbasierte Verbrauchsablesg [vgl BGH NJW 11, 3514; AG Dortmund ZWE 14, 99]; ansprechere äußere Erscheing [BGH NJW 13, 1439 Tz 14]; Parkbügel bei Kfz-Stellplatz zur Verhindern von Fremdparken [aA LG Düss ZWE 13, 376]) od den des SondE (zB Balkonverglas; Kamin [BGH NJW 11, 1221]) in der Weise auswirken, dass sie den Gebrauch aus der Sicht eines verständ WEigtümers angenehmer, bequemer, gesünder, sicherer od weniger arbeitsaufwändig machen u die Maßn sich desh als sinnvolle Neuerg iR eines angem Kosten-Nutzen-Verh darstellt (BGH NJW 13, 1439 Tz 12). Da nicht auf BGB 555b Nr 7 (Schaffg neuen Wohnraums) verwiesen wird, ist eine solche Maßn (zB Ausbau eines Dachspeichers zur Wohng) keine Modernisierg iSv I 1. – **ee**) Dauerh **Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse** (BGB 555b Nr 5); vgl BGB 555b Rn 8. Sie bezieht sich nur auf das GmschE: auf das Gebäude insgesamt (zB Einbau eines Lifts od einer Türöffner-/Gegensprechanlage) u die im GmschE stehenden Gebäudeteile/Anlagen od die Freiflächen des Grdst (zB Anlegg von Spiel-/Stellplatz od Grünfläche).

b) Anpassung an den Stand der Technik; Überschneidg mit Rn 15 mögl. Mit „Stand der Technik“ ist das Niveau einer anerkannten u in der Praxis bewährten, fortschrittl techn Entwicklg gemeint, das das Erreichen des gesetzl vorgegebenen Ziels (dauerh Erhaltg des Werts des langlebigen WirtschGuts Wohn-/GeschHaus) gesichert erscheinen lässt (BT-Drs 16/887 S 30). Der Begriff verlangt auch die Berücksichtigg der Wirtschaftlichk (BT-Drs aaO) iS eines angem Kosten-Nutzen-Verh. Erfasst wird insbes die techn Weiterentwicklg bei Energieversorggs- (zB Bedienungseleicher, Geräuschminderg, Erhöhg der BetriebsSicherh), Sicherh- (zB Alarmanlage, Videoüberwachg) u Radio-/Fernsehempfangseinrichtgen, bei Baustoffen (Kunststoff- statt Holzfenster [Mü ZWE 09, 318])

c) Dienlichkeit für die Modernisierung oder Anpassung. Die Maßn muss zur Erreichg dieser Ziele sinnvoll, wenn auch nicht geboten sein. Dabei ist von der Beurteilg dch einen vernünft, wirtschaftl denken u erprobten Neuergen ggü aufgeschlossenen WEigtümer auszugehen, der bestrebt ist, sein Eigt vor vorzeit Veraltg u Wertverlust zu bewahren (vgl Hamm WE 96, 33).

d) Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage dch die Modernisierg/Anpassg (gilt entspr für Teil-EigtAnlagen; § 1 VI). Die Eigenart wird geprägt: Dch den *äußeren Bestand des Gebäudes*; die Eigenart kann daher zB dch Anbauten, Aufstockgen od Teilabriss geändert werden (BGH NJW 12, 603); ferner dch nachteil Veränderg des optischen Gesamteindrucks (zB unterschiedl Balkonverglas [AG Lübeck ZWE 14, 465], farbll Struktur [LG Hbg ZWE 19, 379] od Fenstervergrößerg, übergroße Solaranlage). Ferner dch den *inneren Bestand des Gebäudes*; die Eigenart kann daher zB dch Maßn (sofern sie baul Veränderg des GmschE sind; vgl Rn 14) zur Vergrößerg der Wohnkapazität (Umwandlg von Keller-/Bodenräumen in Wohngen) od zur Änderg der Nutzgsart (Umwandlg von Wohngen in Ferienappartements) od dch Luxussanierg (Ersetzg einfacher Fliesen im Eingangsbereich dch teuren Marmor) geändert werden. Schließl dch die *Außenanlagen*; die Eigenart kann daher zB dch Umwandlg prägrer Grünfläche mit Bäumen in asphaltierten Parkplatz od Bau einer freistehenden Garage geändert werden.

e) Keine unbillige Beeinträchtigung eines Wohnungseigentümers dch die Modernisierg/Anpassg; zB dch treuwidr Ungleichbehandlg (BGH NZM 11, 281). Hier hindert erst eine ggü and WEigtümers unbill Beeinträchtigg, währd bei I für die Zustimmungsbefähigtg schon eine nicht ganz unerhebl Beeinträchtigg reicht (BGH NJW-RR 18, 1165 Tz 29). Die Unbilligk lässt sich nicht stets verneinen, wenn die Beeinträchtigg zwangsläuf aus der Maßn folgt (Demharter NZM 06, 489; aA BT-Drs 16/887 S 31); zB bei in der Wohng hörb Liftgeräuschen. Höherer Wartgsbedarf u größere Reparaturanfälligg moderner techn Anlagen werden aber nicht reichen. Für das Maß der Beeinträchtigg ist auf das Empfinden eines verständ DchschnittsWEigtümers der betroffenen Anlage u nicht auf das subj Empfinden des Beeinträchtigten abzustellen (ähnl BGB 906 Rn 17). Daher sind auch finanzielle Belastgen dch solche Maßn, mit denen ein solcher WEigtümer rechnen muss u für die er eigene Rückstellg bildet od Kredit aufnimmt, idR keine erhebl Beeinträchtigg (BT-Drs aaO; LG Mü ZWE 09, 318/320). Das Merkmal der Unbilligk ermöglicht eine gleichwert Berücksichtigg sachl u personenbezogener (zB Alter, finanzielle Leistungsfähigg) Umst (BT-Drs 16/3843 S 26). Außerdem genügt nur eine ggü and WEigtümers dieser Anlage unbill Beeinträchtigg, so dass auch deren Beeinträchtigg zu berücksichtigen ist.

f) Qualifizierte Mehrheit. *Dreiviertel Mehrheit der Wohnungseigentümer*: nach Köpfen (§ 25 II; vgl § 25 Rn 6) aller (u nicht nur der an der Beschlfassg teilnehmenden) stimmberecht WEigtümer; auch wenn das KopfstimmR in and Angelegen abbedungen ist. Zusätzl *einfache Mehrheit nach Miteigentumsanteilen*: den zustimmenden WEigtümers müssen mehr als die Hälfte aller MitEigtAnt am Grdst gehören. Bei nur einfacher Mehrh u Zustimmung aller rechterhebl Beeinträchtigten (Rn 7–11) ist die Annahme eines Beschl nach I zu verkünden, denn Maßn nach II sind immer auch solche nach I (NV/Vandenhouten 183).

g) Ausschluss/Beschränkung (§ 2) von IV (auch dch MehrhBeschl aGrd Öffngsklausel) ist unwirks; auch wenn vor 1.7.2007 angeordnet. Beschränk zB dch Erfordern größerer Mehrh od Zustimmung bestimmten WEigtümers, Nichtanwendg auf bestimmte von II erfasste Maßn, von § 25 II abweichde Stimmkraft (BGH NJW 15, 3371 Rn 12). **Erweiterung** zulässig; zB Verzicht auf qualifizierte Mehrh (LG Dessau-Roßlau ZMR 08, 324; Abstimmg in UnterGmsch).

4) Instandhaltung und Instandsetzung nach § 21 V Nr 2 und § 22 III können (auch wenn sie eine baul Veränderg bedeuten) mit einfacher Mehrh beschlossen (§ 21 III) u von jedem WEigtümer verlangt (§ 21 IV) werden.

a) Ordnungsmäßige Instandhaltung/-setzung (§ 21 V Nr 2). Dazu gehören insbes Erhaltg u Wiederherstellg des rechtmäß Zustandes (§ 21 Rn 14), die idR schon nicht zu einer Abweichg vom Vergleichszustand u damit zu einer baul Veränderg (Rn 1) führen. Dazu gehören aber auch folgde Maßn, die idR zu einer Abweichg vom Vergleichszustand u damit zu einer baul Veränderg führen, auf die § 22 aber nicht anwendb ist, weil die Maßn nicht über eine ordngsmäß Instandhaltg/-setzg hinausgehen: