

Eckpunkte der WEG-Reform

Arnold Lehmann-Richter

© Folien: Felix Wobst/Referent

Das WEMoG im Überblick

Teil 1: Das neue Organisationssystem

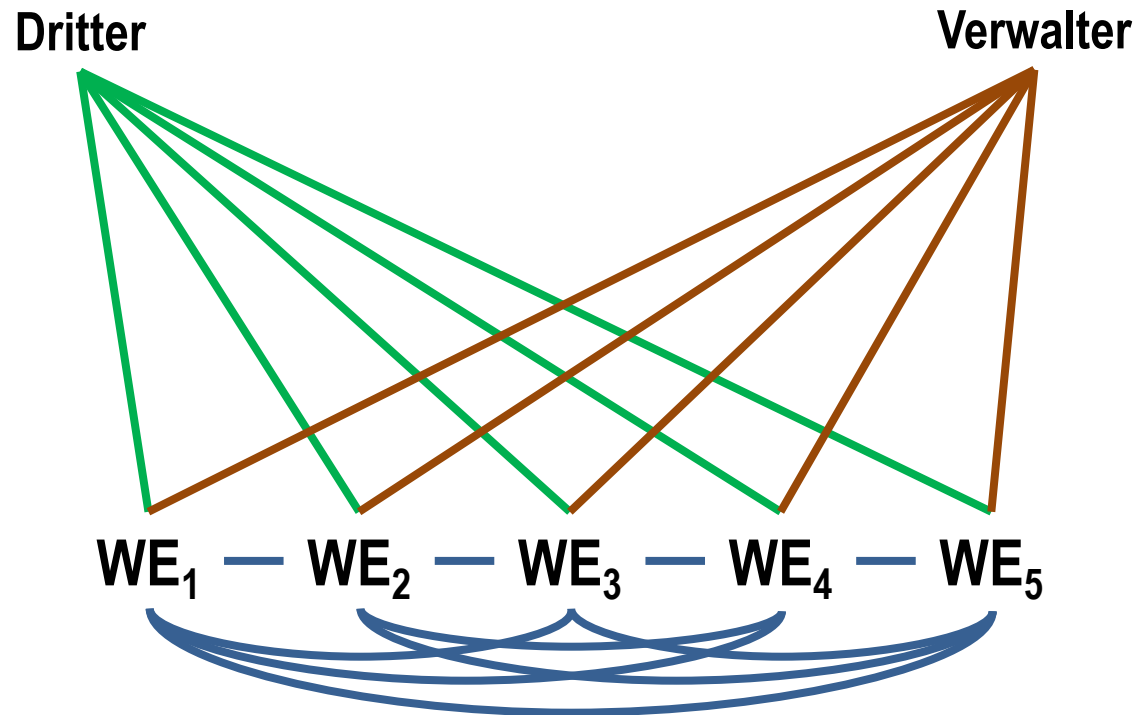
1. Neuordnung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft
2. Befugnisse der Wohnungseigentümer
3. Befugnisse des Verwalters
4. Befugnisse des Verwaltungsbeirat

Teil 2: Einzelfragen

1. Entstehungsphase
2. Ausübung von Eigentümerrechten durch Gemeinschaft
3. Beschlussfassung
4. Kostenverteilungsschlüssel
5. Finanzwesen
6. Bauliche Veränderungen
7. Duldungspflicht Dritter bei Baumaßnahmen
8. Sondereigentum an Stellplätzen und Freiflächen
9. Eintragungen (von Beschlüssen) in das Grundbuch
10. Verfahrensrecht
11. Übergangsrecht

1. Das neue Organisationssystem

Rückblick: WEG 1951



- Wohnungseigentümergeinschaft als besondere Bruchteilsgemeinschaft
- Gemeinschaft nicht rechtsfähig
- alle Rechtsbeziehungen laufen über alle Wohnungseigentümer - Sukzessionsproblem

Rückblick: BGH 2005 / WEG-Novelle 2007

Vergütung

Dritter

rechtsfähiger
Verband (GdW)

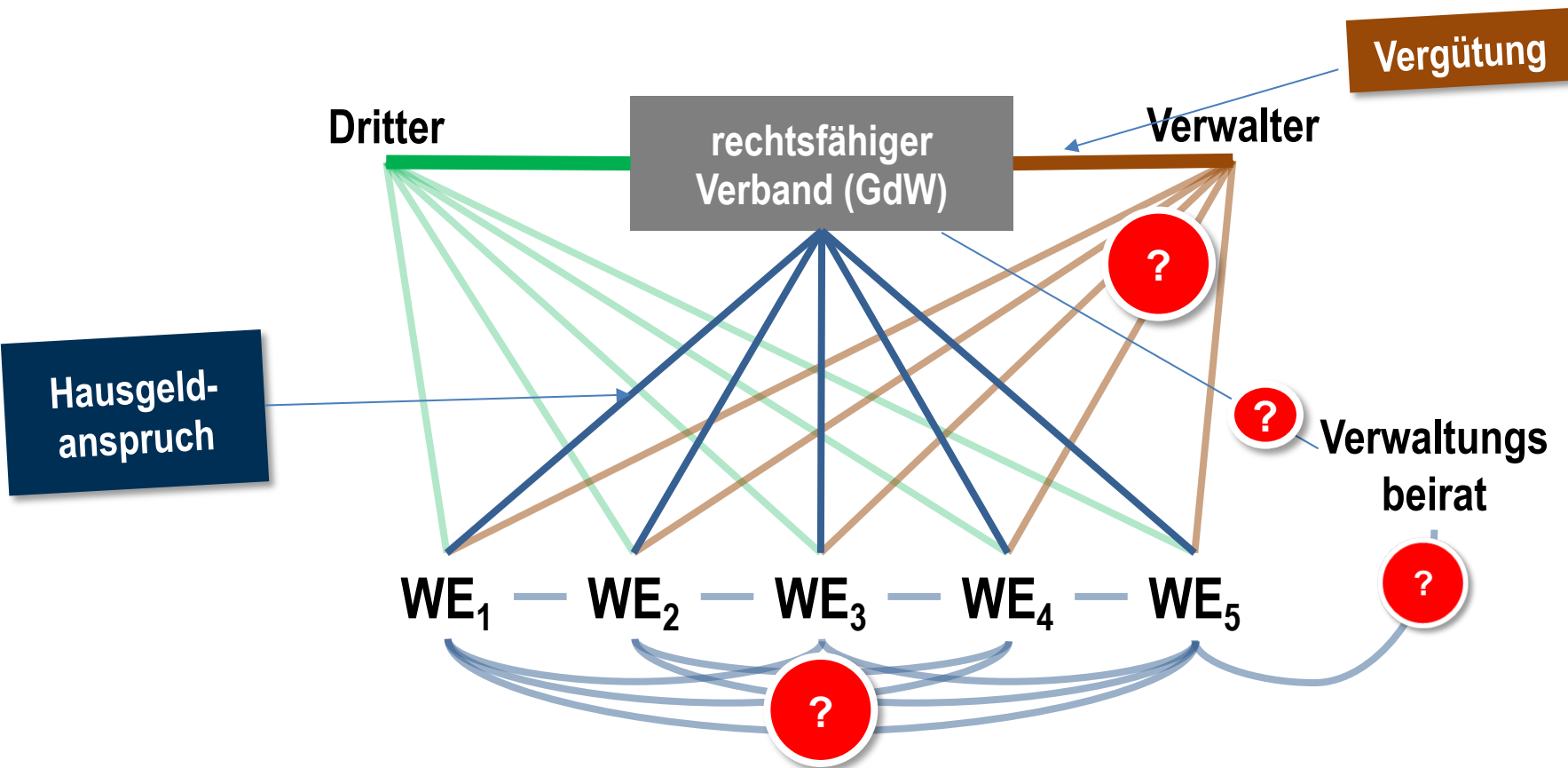
Verwalter

Hausgeld-
anspruch

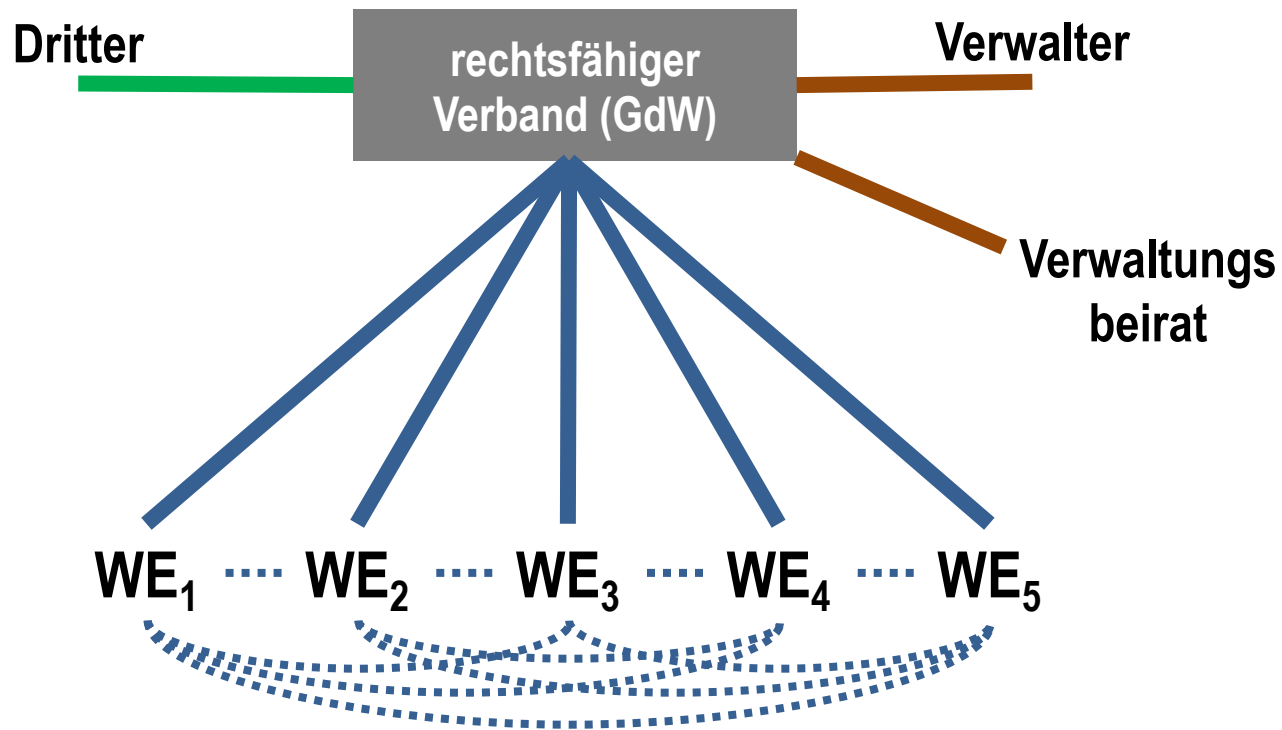
WE₁ — WE₂ — WE₃ — WE₄ — WE₅

Verwaltungs
beirat

- Gemeinschaft rechtsfähig
- Rechtsbeziehungen im Außenverhältnis liefen über die Gemeinschaft
- Beteiligung der Gemeinschaft an Rechtsbeziehungen im Innenverhältnis?
- Verwalter „Zwitter“ zwischen Gemeinschaft und Eigentümern



WEMoG 2020



- Verwalter nur noch Organ der Gemeinschaft
- (fast) alle Rechtsbeziehungen verlaufen über die Gemeinschaft

Zeitlicher Beginn: Entstehung

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht als **Ein-Personen-Gemeinschaft** mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, § 9a I 2 WEG

 2. Der **werdende Wohnungseigentümer** ist in § 8 III WEG kodifiziert
 - Übereignungsanspruch egal welchen Ursprungs
 - gegen aufteilenden Eigentümer
 - Vormerkung (wegen § 9a I 2 WEG zwingend im Wohnungsgrundbuch)
 - Besitzübergabe am Raum-Sondereigentum
 - Keine zeitliche Grenze
-
- Lösung des Verwaltungs- (1.) und Demokratisierungsproblems (2.)
 - Abschaffung der Figur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“

Neue Aufgaben der Organe

Verwalter:

- Mit Ausnahme Abschluss Grundstückskauf- und Darlehensvertrag unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht, § 9b I 1, 3 WEG
- Befugnis zur laufenden Verwaltung im Innenverhältnis, § 27 I WEG (Maßnahmen untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche finanzielle Verpflichtungen)

Wohnungseigentümer:

- Pflicht zur Beschlussfassung, § 19 I WEG
- Gesamtvertretung in der verwalterlosen Gemeinschaft, § 9b I 2 WEG
- Bei Ermächtigungsbeschluss: Vertretung, wenn Verwalter „gesperrt“ ist, § 9b II WEG
- Bei Ermächtigungsbeschluss: Einberufung Versammlung, wenn Verwalter fehlt/nicht einberuft, § 24 III WEG

Verwaltungsbeirat:

- Vorsitzender vertritt, wenn Verwalter „gesperrt“ ist, § 9b II WEG
- „Überwachungsbefugnis“, § 29 II 1 WEG

Mitgliedschaftsrechte/-pflichten der Wohnungseigentümer

Gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft:

- **Anspruch** auf ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung, § 18 II WEG
 - teils speziell ausgeprägt, zB Gestattung bestimmter baulicher Veränderungen, § 20 II, III WEG
 - Folgerichtig: Beschlussklagen gegen den Verband, § 44 II 1 WEG
- **Pflicht** zur Einhaltung des Binnenrechts, § 14 I Nr. 1 WEG
- **Pflicht** zur Duldung von Einwirkungen, § 14 I Nr. 2 WEG

Untereinander („kodifiziertes Nachbarschaftsverhältnis“):

- Anspruch auf Unterlassen binnenrechtswidriger Beeinträchtigungen des Sondereigentums, § 14 II Nr. 1 WEG
- Pflicht zur Duldung binnenrechtskonformer Einwirkungen, § 14 II Nr 2 WEG

Systemwährend: Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum sind kraft Gesetzes der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet, § 9a II WEG

Folgen für die Gestaltung - Beispiele

1. Bestellung Verwalter

- **wie bisher in** Gemeinschaftsordnung (als vorweggenommener Beschluss)?
- **besser:** formfreier Ein-Personen-Beschluss nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher

2. Transparente Begründung von Rechten und Pflichten

- **Beispiel 1:** Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)
 - Häufig: „... bedarf der Zustimmung des Verwalters“
 - persönliches Recht des Verwalters? Auslegung?
 - besser: „... bedarf der Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter“
- **Beispiel 2:** Störungsabwehr bei Sondernutzungsrechten
 - Berechtigter kann nicht mehr aus § 1004 I BGB oder § 15 III WEG a.F. vorgehen
 - Begründung solcher Rechte in Gemeinschaftsordnung – Folgefragen (anstelle/konkurrierend mit Verband?)
 - Besser: Sondereigentum begründen

Teil 2: Einzelfragen

1. Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Überblick über die Neuerungen

ALTES RECHT

Räume

(§ 3 I WEG a.F. = § 3 I 1 WEG)

Abgeschlossenheit (§ 3 II 1 WEG a.F. = § 3 III Alt. 1 WEG)

Garagenstellplätze

(§ 3 II 2 WEG a.F.)

dauerhafte Markierungen (§ 3 II 2 WEG a.F.)

NEUES RECHT

**Neue AVA
vermutlich im
Sommer**

alle Stellplätze,
auch im Freien (§ 3 I 2 WEG)

Maßangaben (§ 3 III Alt. 2 WEG)

andere Freiflächen,
z.B. Terrassen und Gärten, aber nur,
wenn Sonder-/Teileigentum die
Hauptsache (§ 3 II WEG)

(z.B. „137/1.000 MEA an dem Grundstück ... verbunden mit dem SE an der Wohnung im Erdgeschoß nebst Garten Nr. 8 laut Aufteilungsplan“)

2. Eintragungen ins Grundbuch

Überblick über die Neuerungen

ALTES RECHT

Vereinbarungen:

stets (§ 10 III WEG a.F. = § 10 III 1 WEG)

Beschlüsse:

nie (§ 10 IV WEG a.F.)

Eintragungsverfahren in § 7 II
WEG geregelt



NEUES RECHT

Beschlüsse

aufgrund Gesetzes:

nein (§ 10 III 2 WEG)

Beschlüsse

aufgrund einer Vereinbarung:

ja (§ 10 III 1 WEG). Bedeutet:
Beschlusskompetenz bestünde
ohne Öffnungsklausel nicht.

Bezugnahmeverbote (§ 7 III 2 WEG)

§ 7 Grundbuchvorschriften

(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.

- **ausdrückliche Eintragung zwingend**
 - bei Verstoß: keine Wirkung gegen Sondernachfolger (§ 10 III 1 WEG)
 - Wiedergabe des wesentlichen rechtlichen Gehalts ausreichend
- **auch für Alt-Regelungen vor dem 1.12.2020 (§ 48 III WEG)**
 - „Nachtragung“ ins Bestandsverzeichnis nötig:
 - dogmatisch wohl kostenfreie Richtigstellung
 - aber § 48 III 2 WEG: nur auf (formfreien) Antrag eines Eigentümers oder der Wohnungseigentümergeinschaft
 - Übergangsfrist für Haftungsklauseln bis 31.12.2025

3. Ausübung von Rechten durch die Gemeinschaft

Zuständigkeit der Gemeinschaft

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

- Abschaffung der „Vergemeinschaftung“ durch Beschluss (sog. gekorene Ausübungsbefugnis)

Sonderfall: Bauträger-Mängelrechte

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(2) *Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.*

- **BGH seit 1970er:** bestimmte Mängelrechte von vornherein oder zumindest nach Beschlussfassung nur gemeinschaftlich ausübbar
 - (Nach-)Erfüllung: grsl. jeder Eigentümer, aber „Vergemeinschaftung“ möglich
 - Vorschuss-/Aufwendungsersatz: jeder Eigentümer, aber nur an Gemeinschaft
 - Minderung und kleiner Schadensersatz: nur Gemeinschaft
 - Rücktritt und großer Schadensersatz: grdsl. jeder Wohnungseigentümer, aber ggf. individuelle Fristsetzung nicht mehr möglich
 - **Dogmatik: unklar**
- **Gesetzesbegründung:** bleibt unberührt (BT-Drs. 19/18791, S. 47)

4. **Bauliche Veränderungen**

Das neue (komplexe) Konzept (§§ 20, 21 WEG)

1. Gestaltungsmacht des Mehrheit

- Einfache Stimmenmehrheit
- Veränderungssperre nicht mehr einfacher Nachteil, sondern grundlegende Umgestaltung oder unbillige Benachteiligung einzelner

2. Schutz vor finanzieller Überlastung

Die überstimmte Minderheit muss nur Kosten tragen, wenn...

... sich die Kosten amortisieren oder

... die Maßnahme von einer besonders großen Mehrheit (mehr als $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen und zugleich mehr als $\frac{1}{2}$ aller WE nach MEA) beschlossen wurde und nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

3. Parallelität von Kosten und Nutzungen

Nur wer Kosten trägt, darf die bauliche Verbesserung auch nutzen

4. Anspruch auf bestimmte baulicher Maßnahmen

Barriere-Reduzierung, E-Mobilität, Einbruchsschutz, Glasfaserausbau.

Folgen für die Gestaltung

- **im Regelfall:** kein Gestaltungsbedarf
 - gesetzliche Vorschriften schaffen angemessenen Ausgleich
 - Gefahr unnötiger Friktionen mit gesetzlichen Vorschriften durch „allgemeine“ Regelungen zu Baumaßnahmen in GO
- **sinnvoll:** Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften entsprechend der konkreten Gegebenheiten
 - z.B. Ausbaurechte für Dachgeschoß, Vorgaben zur Zulässigkeiten von Baumaßnahmen im Außenbereich (egal ob SE oder SNR) etc.
- **klare Regelung zum Verfahren:**
 - Variante 1: Baurecht kraft Vereinbarung
 - Variante 2: (nur) Anspruch auf Genehmigungsbeschluss
 - gesetzliches Modell (Vorteil: Bestandskraft / Nachteil: Verzögerung; ggf. Beschlussersetzungsklage nötig)
 - Variante 3: Zustimmung des Verwalters?

5. Auslegung von Altvereinbarungen

Auslegungsregel zugunsten des neuen Rechts

§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Beispiel 1: Nach der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 2012 sollen bauliche Veränderungen mit 50 % der MEA beschlossen werden können.

ursprüngliche Zielrichtung: Erleichterung der Bautätigkeit

Wirkung unter Geltung des WEMoG: Erschwerung der Bautätigkeit

Ergebnis: WEMoG gilt

Beispiel 2: Gemeinschaftsordnung sieht eine Ladungsfrist von vier Wochen vor.

ursprüngliche Zielrichtung: Verlängerung der Vorbereitungszeit

Wirkung unter Geltung des WEMoG: Verlängerung der Vorbereitungszeit

Ergebnis: Gemeinschaftsordnung gilt

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**