

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Neufassung des WEMoG mit Erläuterungen und Praxishinweisen

*Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Solingen*



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

Die Immobilienverwalter Deutschlands

Über den Autor:

Rüdiger Fritsch
Krall, Kalkum und Partner GbR
Rechtsanwaltskanzlei in Solingen

Als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht berät und vertritt er vorwiegend Unternehmen der Wohnungswirtschaft und ist beratendes Mitglied im BVI. Ferner ist er als Buchautor tätig und veröffentlicht in Fachzeitschriften regelmäßig Aufsätze und Urteilsrezensionen. Für Verwaltungsunternehmen, Verbände und Tagungsveranstalter ist er bundesweit als Referent tätig.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

Die Immobilienverwalter Deutschlands

Impressum

Herausgeber:

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Littenstr. 10 · 10179 Berlin

Telefon: +49 30 308729-17

Telefax: +49 30 308729-19

E-Mail: service@bvi-verwalter.de

Web: www.bvi-verwalter.de

Vorbehalt: Alle Informationen und Inhalte dieser Broschüre sind nach bestem Wissen zusammengetragen und recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung kann nicht übernommen werden.

Vorwort

Reform 2020: Ein neuer Alltag der WEG-Verwaltung

Die gesamte Immobilienbranche wartete schon seit Jahren sehnsüchtig auf ein neues Wohnungseigentumsgesetz. Eine sachgemäße Immobilienverwaltung war aufgrund der immer breiter werdenden Aufgabengebiete für den Verwalter bei zugleich kaum vorhandener Handlungsbefugnis mit dem Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 (letzte Reform im Jahr 2007) kaum noch möglich.

Mit dem am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) ist die WEG-Verwaltung nun endlich im 21. Jahrhundert angekommen. Verwalter und Eigentümer können aufatmen.



Besonders hervorzuheben ist der nun eingeführte Sachkundenachweis, für den sich der BVI jahrelang vehement eingesetzt hat. Diese Form der Zertifizierung wird das Vertrauen zwischen Eigentümern und Verwaltern stärken und eine produktive und konstruktive Zusammenarbeit fördern. Seine Verankerung ist der größte Meilenstein im WEMoG, denn ich bin davon überzeugt, dass er den Qualitätsstandard der gesamten Branche heben wird. Wir freuen uns, dass die Politik hier den Forderungen des BVI und damit dem Bedürfnis der gesamten Immobilienbranche gefolgt ist.

Das WEMoG hat zudem den Spagat zwischen einer Erweiterung der Verwalterkompetenzen bei gleichzeitiger Stärkung der Eigentümerrechte geschafft und damit das Konfliktpotenzial in der WEG-Verwaltung deutlich reduziert. In vielen Punkten, wie beispielsweise der Einladungsfrist zu Eigentümerversammlungen, wurden faire Kompromisse gefunden.

Begrüßenswert ist u.a. der nun geschaffene rechtliche Rahmen für die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen, der allen Beteiligten eine höhere Flexibilität erlaubt. Nachbesserungsbedarf sehe ich hingegen vor allem bei der Ausformulierung der Verwalterkompetenzen, um auch hier Rechtssicherheit zu bekommen und potenziellen Kontroversen vorzubeugen.

Dennoch ist mit dem WEMoG alles in allem ein großer Wurf gelungen, der die WEG-Verwaltung auf den Stand der Gegenwart bringt und professionelle Immobilienverwaltung endlich ihrem Namen gerecht werden lässt.

In der vorliegenden kommentierten Broschüre von RA Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner sowie beratendes BVI-Mitglied, erhalten Sie einen Überblick über die Änderungen, die das WEMoG mit sich gebracht hat sowie erste Hilfestellungen für den neuen Alltag der WEG-Verwaltung.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

Thomas Meier

Präsident des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Dezember 2020



Inhalt

Teil 1 – Wohnungseigentum

Abschnitt 1 – Begriffsbestimmungen

§ 1 Begriffsbestimmungen Seite 6

Abschnitt 2 – Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung Seite 7

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum Seite 8

§ 4 Formvorschriften Seite 10

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Seite 11

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums Seite 14

§ 7 Grundbuchvorschriften Seite 14

§ 8 Teilung durch den Eigentümer Seite 16

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher Seite 17

Abschnitt 3 – Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Seite 17

§ 9b Vertretung Seite 20

Abschnitt 4 – Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze Seite 22

§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft Seite 23

§ 12 Veräußerungsbeschränkung Seite 24

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum Seite 25

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers Seite 26

§ 15 Pflichten Dritter Seite 27

§ 16 Nutzen und Kosten Seite 28

§ 17	Entziehung des Wohnungseigentums	Seite 29
§ 18	Verwaltung und Benutzung	Seite 30
§ 19	Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss	Seite 32
§ 20	Bauliche Veränderungen	Seite 33
§ 21	Nutzen und Kosten bei baulichen Veränderungen	Seite 33
§ 22	Wiederaufbau	Seite 36
§ 23	Wohnungseigentümersammlung	Seite 36
§ 24	Einberufung, Vorsitz, Niederschrift	Seite 37
§ 25	Beschlussfassung	Seite 40
§ 26	Bestellung und Abberufung des Verwalters	Seite 41
§ 26a	Zertifizierter Verwalter	Seite 42
§ 27	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	Seite 43
§ 28	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	Seite 44
§ 29	Verwaltungsbeirat	Seite 46

Abschnitt 5 – Wohnungserbbaurecht

§ 30	Wohnungserbbaurecht	Seite 47
------	---------------------	----------

Teil 2 – Dauerwohnrecht

§§ 31 – 42	Dauerwohnrecht	Seite 47
------------	----------------	----------

Teil 3 – Verfahrensvorschriften

§ 43	Zuständigkeit	Seite 48
§ 44	Beschlussklagen	Seite 48
§ 45	Besonderheiten der Anfechtungsklage	Seite 48
§ 46	Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung	Seite 49
§ 47	Auslegung von Altvereinbarungen	Seite 49
§ 48	Übergangsvorschriften	Seite 50
§ 49	Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse	Seite 50

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

vom 15.3.1951 (BGBl. I, 1951, S. 175), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) vom 16.10.2020 (BGBl. 2020 I, S. 2187).

Teil 1 – Wohnungseigentum

Abschnitt 1 – Begriffsbestimmungen

§ 1 Begriffsbestimmungen

- (1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.
- (2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Erläuterung:

Die Eingangsbestimmung des WEG legt wichtige Grundbegriffe des Wohnungseigentumsrechts fest:

1. Die Rechtsfigur des Wohnungseigentums wurde geschaffen, um mehreren Personen den Erwerb von individuellem Eigentum an ein- und derselben Immobilie zu ermöglichen. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht nämlich vor, dass ein Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem es errichtet wird, grundsätzlich nicht in unterschiedliche Eigentumsrechte zerfallen kann. Erwerben also mehrere Personen gemeinschaftlich ein Grundstück und errichten hierauf ein Gebäude mit mehreren Wohnungen, so führt dies gem. §§ 93, 94 BGB dazu, dass nicht nur am Grundstück, sondern auch an den verschiedenen Wohnungen des hierauf errichteten Gebäudes gemeinschaftliches Eigentum entsteht.

Geht es nach den Grundregeln des BGB, kann also einer von mehreren Eigentümern weder eine bestimmte Wohnung für sich beanspruchen und alleine nutzen, noch über bestimmte

Räume alleine verfügen, insbesondere diese nicht selbständig vermieten, belasten oder veräußern.

2. Das Wohnungseigentumsgesetz versucht daher den Gedanken des zwingenden gemeinschaftlichen Eigentums an Grundstück und Gebäudekörper (vgl. § 1 Abs. 5 WEG) mit der Vorstellung vom Alleineigentum an bestimmten Räumen, dem Sondereigentum, zu verbinden. Nach dem Nutzungszweck wird beim Sondereigentum zwischen Wohnungseigentum im engeren Sinne, d.h. dem Sondereigentum an nur zu Wohnzwecken dienenden Räumen (vgl. § 1 Abs. 2 WEG) und Teileigentum, dem Sondereigentum an zu allen anderen Zwecken außer Wohnzwecken dienenden Räumen (vgl.

§ 1 Abs. 3 WEG) unterschieden.

Das Wohnungseigentum setzt sich somit aus einer Kombination zweier Bestandteile zusammen: dem Sondereigentum an bestimmten Wohnungen oder anderen Räumen des Gebäudes, welches untrennbar mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum (dem Miteigentumsanteil) verbunden ist.

3. In Ansehung seines Sondereigentums soll der Wohnungseigentümer dabei möglichst frei wie ein Alleineigentümer handeln können (vgl. § 13 WEG), während er durch den Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum gleichzeitig zum Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wird und an deren Entscheidungen gebunden ist (vgl. § 14 WEG). Die große Herausforderung für Praxis und Rechtsprechung ist es nun, für eine ausgewogene Balance zwischen den individuellen Rechten des einzelnen Sondereigentümers und den Gemeinschaftsinteressen der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer zu sorgen.

4. In der Praxis sind Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie die hieraus folgenden unterschiedlichen Rechte und Pflichten bisweilen schwer voneinander abzugrenzen. Auf die Erläuterungen zu § 3 und § 5 WEG wird verwiesen.

Abschnitt 2 – Begründung des Wohnungseigentums

§ 2 Arten der Begründung

Wohnungseigentum wird durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3) oder durch Teilung (§ 8) begründet.

Erläuterung:

1. Welche der beiden Arten zur Begründung von Wohnungseigentum zum Zuge kommt, hängt davon ab, ob das hierzu ins Auge gefasste Grundstück einen oder mehrere Eigentümer hat. Der Alleineigentümer ist in der Lage, durch bloße einseitige Erklärung (Teilungserklärung gem. § 8 WEG) das Eigentum am Grundstück in Wohnungseigentum zu überführen, während mehrere Eigentümer sich hierüber gem. § 3 WEG vertraglich einigen müssen.

2. Die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung gem. § 8 WEG findet insbesondere bei der Neuerrichtung von Wohnungseigentumsanlagen Anwendung (Bauträgermo-

dell), während die Aufteilung von Bestandsimmobilien in Händen einer Eigentümermehrheit durch Vertrag gem. § 3 WEG vollzogen wird (Aufteilermodell).

3. Teilungserklärung bzw. Aufteilungsvertrag regeln somit in Verbindung mit dem Aufteilungsplan (vgl. § 7 WEG) die sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft, d.h. die Frage, woran Sondereigentum begründet wird und wie hoch dessen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sein soll. In der Praxis wird daher regelmäßig in einer einheitlichen Urkunde mit der Teilungserklärung bzw. dem Aufteilungsvertrag auch eine sog. Gemeinschaftsordnung beurkundet. Diese enthält die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, d.h. vertragliche Regelungen, nach denen sich das Zusammenleben der Wohnungseigentümer und die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage vollziehen soll (vgl. § 10 WEG). Dabei können die gesetzlichen Regelungen weitgehend abgeändert oder ergänzt werden. Typische Inhalte sind Bestimmungen zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer, der Kostentragung, Regelungen zur Entscheidungsfindung in der Eigentümerversammlung, aber auch die Ausstattung des Verwalters mit besonderen Kompetenzen, u.v.a.m..

§ 3 Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude („Sondereigentum“) eingeräumt wird. Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

(2) Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.

(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

Erläuterung:

1. Bei der Begründung von Wohnungseigentum muss konkret festgelegt werden, was Sondereigentum sein soll. Da es sich um die existentiellen Grundlagen eines jeden WEG-Objekts handelt, regeln die Bestimmungen der §§ 1, 3 und 5 WEG gesetzlich zwingend, was sondereigentumsfähig ist, also zu Sondereigentum erklärt werden kann und was im gemeinschaftlichen Eigentum zu verbleiben hat.

a) Auszugehen ist dabei von dem Grundsatz, dass gem. § 1 Abs. 5 WEG i.V.m. §§ 93, 94 BGB zunächst einmal alles, d.h. das Grundstück nebst allen seinen wesentlichen Bestandteilen, also insbesondere auch ein Gebäude, gemeinschaftliches Eigentum ist.

b) Als Ausnahme von diesem Grundsatz eröffnet § 3 Abs. 1 WEG die Möglichkeit, durch Vertrag oder Teilung (vgl. § 3 u. § 8 WEG) Sondereigentum an Räumen zu begründen. Sondereigentumstauglich sind gem. § 3 Abs. 3 WEG aber nur Räume, die in sich abge-

geschlossen sind, was gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG durch eine sog. Abgeschlossenheitsbescheinigung nachzuweisen ist. Mit den sich hieraus ergebenden Fragen beschäftigen sich die nachfolgenden Ausführungen zu Ziff. 2.

c) Als Rückausnahme bestimmt sodann § 5 WEG, welche Anlagen, Einrichtungen und Gebäudeteile, obgleich Sie sich im Bereich des (zulässigerweise) gebildeten Sondereigentums befinden, aus naheliegenden Gründen (z.B. statisch tragende Bauteile) im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Siehe hierzu die Ausführungen zu § 5 WEG.

2. Zu der Frage, ob ein Raum als in sich abgeschlossen und damit als sondereigentumsfähig i.S.d. § 3 Abs. 3 WEG anzusehen ist, wurde zunächst die Auffassung vertreten, dass die nötige Abgeschlossenheit nur bei einer festen körperlichen Umgrenzung des Raumes (durch Decke, Boden und Wände, Türen oder Tore) vorliegt. Nach zutreffender Rechtsauffassung kann sich die Abgeschlossenheit eines Raumes aber auch aus einer nur teilweisen „Umschlossenheit“ nebst anderen Abgrenzungsmerkmalen wie etwa symbolischen Umgrenzungen oder unter dem Gesichtspunkt der Funktionalität ergeben. So werden u.a. Balkone, Loggien und sogar Dachterrassen als sondereigentumsfähig angesehen, weil der durch sie gebildete Raum als hinreichend umgrenzt angesehen wird, obgleich sie, streng genommen keinen in sich „abgeschlossenen“ Baukörper bilden.

a) Angesichts der Fülle bautechnischer Gestaltungsmöglichkeiten und der hieraus resultierenden Vielzahl von Sonder- und Grenzfällen folgt die Festlegung, was als abgeschlossen oder nicht abgeschlossen und damit als nicht sondereigentumsfähig anzusehen ist, keiner einheitlichen Linie (z.B. Carports, Tiefgaragen-, Mehrfachparker- und Topdeckstellplätze).

b) Ebenso hat es sich in der Vergangenheit zunehmend als hinderlich erwiesen, dass gem. § 1 Abs. 5 WEG an Grundstücksflächen (z.B. Terrassen, Garten- und Hofflächen, Parkplätzen, etc.) grundsätzlich kein Sondereigentum begründet werden kann, obgleich wegen der oftmals erheblichen Bedeutung für die Nutzung einer Wohnung oder Gewerbeeinheit hieran ein gesteigertes Interesse besteht.

c) Zur Lösung solcher Fälle hat die Praxis die Rechtsfigur des Sondernutzungsrechts entwickelt.

Dabei handelt es sich aber nur um ein durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer mit Zustimmung aller dinglich Berechtigten i.S.d. § 5 Abs. 4 WEG zu begründendes exklusives Nutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer. Die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche verliert indes nicht ihre Eigenschaft als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums mit allen für die Verwaltungskompetenz der Gemeinschaft sowie Lasten- und Kostentragung bedeutsamen Folgen, wobei allerdings abweichende Vereinbarungen möglich sind (vgl. weitergehend zu § 5 WEG).

3. Daher bestimmt der neu gefasste § 3 Abs. 1 S. 2 WEG, dass nun alle Arten von Stellplätzen, unabhängig davon, ob es sich um solche in einem Gebäude (Tiefgaragenstellplatz), auf einem Gebäude (Topdeckstellplatz), in einer sonstigen baulichen Anlage (Carport) oder schlicht im Freien (Außenstellplatz) handelt, als Räume gelten. Erfasst werden auch einzelne Stellplätze sog. Mehrfachparkeranlagen (Duplex-Parker). Beson-

ders hervorzuheben ist, dass Stellplätze selbständiges Sondereigentum (mit einem eigenen Miteigentumsanteil und Grundbuchblatt) darstellen, also nicht zwingend mit einer Wohnung oder einer Gewerbeeinheit als deren Bestandteil verbunden sein müssen.

4. Gem. § 3 Abs. 2 WEG kann Sondereigentum darüber hinaus nun auch an Grundstücksflächen begründet werden. Selbständiges Sondereigentum kann, anders als bei Stellplätzen, hingegen nicht begründet werden, da die Fläche immer Bestandteil eines Raum-Sondereigentums sein muss. Zudem muss das Raum-Sondereigentum wirtschaftlich die Hauptsache bilden, was bei Terrassen- oder Gartenflächen aber regelmäßig gegeben sein dürfte.

5. Die o.g. Vorschriften stellen dabei neue Anforderungen an den Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung, da die frühere Pflicht zur dauerhaften Markierung, insbesondere von Stellplätzen entfällt. So muss nun die konkrete Lage und Ausdehnung der Stellplätze und Grundstücksflächen, an deren Sondereigentum begründet werden soll, besonders aus dem Aufteilungsplan hervorgehen muss (siehe hierzu § 7 WEG).

§ 4 Formvorschriften

(1) Zur Einräumung und zur Aufhebung des Sondereigentums ist die Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.

(2) Die Einigung bedarf der für die Auflassung vorgeschriebenen Form. Sondereigentum kann nicht unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung eingeräumt oder aufgehoben werden.

(3) Für einen Vertrag, durch den sich ein Teil verpflichtet, Sondereigentum einzuräumen, zu erwerben oder aufzuheben, gilt § 311b Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

Erläuterung:

1. Nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück zwischen der schuldrechtlichen Einigung der Parteien (dem Versprechen, den Übertragungsvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Konditionen zu erfüllen) und dem sachenrechtlichen Vollzug des Eigentumsübergangs (sachenrechtliche Einigung und Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch) zu unterscheiden.

2. Was den schuldrechtlichen Vertrag anbetrifft, schreibt § 4 Abs. 3 WEG für die Errichtung des Aufteilungsvertrags gem. § 3 WEG die für den Abschluss von Verträgen zur Veräußerung oder zum Erwerb von Grundstückseigentum grundsätzlich vorgesehene notarielle Beurkundung gem. § 311b Abs. 1 BGB vor. Durch die notarielle Beurkundung des Vertrags soll zum einen die Berücksichtigung aller rechtlichen Erfordernisse, zum anderen eine Aufklärung der Vertragsschließenden über die Bedeutung und die Auswirkungen des Rechtsgeschäfts sichergestellt werden.

3. Was den sachenrechtlichen Teil der Begründung von Wohnungseigentum anbetrifft, so bestimmt

§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 S. 1 WEG, dass die sog. Auflassung (also die Einigung der Vertragsschließenden über die sachenrechtliche Rechtsänderung) in grundbuchamtlich vorgeschriebener Form erklärt und die Rechtsänderung im Grundbuch eingetragen wird. In der Praxis werden die erforderlichen sachenrechtlichen Erklärungen regelmäßig zusammen mit den schuldrechtlichen Vereinbarungen der Parteien in einer Urkunde notariell errichtet und der Notar mit der Abwicklung des grundbuchlichen Vollzugs gegenüber dem Grundbuchamt beauftragt.

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden.

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.

Erläuterung:

1. Die Regelungen unter § 5 Abs. 1 – 3 WEG sind immer im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 WEG und § 3 WEG zu lesen.

Die Unterscheidung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist von entscheidender Bedeutung, denn für ersteres ist grundsätzlich der jeweilige Wohnungseigentümer in eigener Verantwortung zuständig (vgl. § 13 WEG), während für letzteres die Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. § 18 WEG) verantwortlich zeichnet. Daher regeln die Bestimmungen der §§ 1, 3 und 5 WEG gesetzlich zwingend, was sondereigentumsfähig ist, also zu Sondereigentum erklärt werden kann und was im gemeinschaftlichen Eigentum zu verbleiben hat.

a) Auszugehen ist dabei von dem Grundsatz, dass gem. § 1 Abs. 5 WEG i.V.m. §§ 93, 94 BGB zu-nächst einmal alles, d.h. das Grundstück nebst allen seinen wesentlichen Bestandteilen, also insbesondere auch das Gebäude nebst all seinen Bauteilen, Räumen, Anlagen und Einrichtungen, gemeinschaftliches Eigentum ist.

b) Als Ausnahme von diesem Grundsatz eröffnet § 3 Abs. 1 WEG die Möglichkeit, durch Vertrag oder Teilung (vgl. § 8 WEG) Sondereigentum zu begründen. Sondereigentumsfähig sind gem. § 3 WEG abgeschlossene Räume, Stellplätze oder einem Sondereigentum zuzuordnende Grundstücksflächen (vgl. hierzu die Erläuterungen zu § 3 WEG).

2. Als Rückausnahme bestimmt sodann § 5 WEG, welche Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen, selbst wenn Sie sich im Bereich des (zulässigerweise) gebildeten Sondereigentums befinden, aus naheliegenden Gründen im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

a) § 5 Abs. 1 S. 1 WEG regelt, dass solche Gebäudebestandteile, die nicht beseitigt, verändert oder hinzugefügt werden können, ohne dass hierdurch das Gemeinschaftseigentum oder sonstiges Sondereigentum nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird oder eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes erfolgt, nicht dem Sondereigentum zugeordnet werden können.

b) Entsprechendes gilt gem. § 5 Abs. 2 WEG für Gebäudeteile, die für dessen Bestand und Sicherheit notwendig sind sowie für Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes oder des Grundstücks, wenn sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (was keinen Gebrauch durch sämtliche Eigentümer voraussetzt; der Gebrauch durch zwei Eigentümer reicht aus), auch wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden.

c) So gehören z.B. Fenster, Balkon- und Terrassentüren, Außenrollläden, Wohnungsabschlusstüren, die tragenden Teile von Balkonen, Dachterrassen und Loggien, deren Abdichtungsebene sowie Estriche zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum. Sondereigentum kann daher auch nicht an der Dachkonstruktion, an tragenden Wänden und Decken, an den Wohnungs- oder Kelleraußenwänden, an Hauseingängen, Wegeflächen und Verbindungsfluren begründet werden. Die zentrale Heizungsanlage des Objekts ist ebenso wenig sondereigentumsfähig wie die Hauptleitungen zur Versorgung mit Heizenergie, Strom, Kalt- und Warmwasser, die entsprechenden Haupt-Entsorgungsleitungen oder die im Erdboden verlaufenden Zu- und Ableitungen. Zwingendes Gemeinschaftseigentum besteht auch an allen Erfassungs- und Messgeräten, die der Kostenumlage dienen sowie an allen für die allgemeine Sicherheit notwendigen Einrichtungen (z.B. Kalt- und Warmwasserzähler, Heizkostenerfassungsgeräte, Wärmezähler, Rauchwarnmelder, Feuermeldeanlagen, etc.). Nicht sondereigentumsfähig ist die gemeinschaftliche Fernsehempfangsanlage, das Tiefgaragenrolltor, die Aufzugsanlage, etc.

d) Bei den baulichen Anlagen und Einrichtungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums handelt es sich ansonsten um Sondereigentum (z.B. sanitäre Anlagen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenputz, Tapeten und Anstriche, Wand- und Bodenfliesen, Oberbeläge von Balkonen, Dachterrassen und Loggien, Heizkörperverkleidungen, Innentüren, nicht tragende Innenwände, etc.).

e) In der Praxis oftmals schwer vermittelbar ist die Einsicht, dass konstruktive Bestandteile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nach vorstehenden Grundsätzen dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind, nicht dadurch zu Sondereigentum werden (können), dass sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden und/oder (scheinbar) nur dem betreffenden Sondereigentümer einen Nutzungsvorteil bieten. Die Frage der räumlichen Lage oder eines persönlichen Gebrauchsvorteils ist nach dem o.G. nämlich für die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum irrelevant.

3. Eine Besonderheit stellt die Bestimmung des § 5 Abs. 1 S. 2 WEG dar. Da gem. § 3 Abs. 1 S. 2 u. Abs. 2 WEG neuerdings auch an Außenstellplätzen und anderen Grundstücksflächen Sondereigentum begründet werden kann, passt die stellt § 5 Abs. 1 S. 2 WEG klar, dass die Regeln des § 5 Abs. 1 S. 1 WEG nur für das Sondereigentum an Räumen bzw. Gebäudebestandteilen gelten.

Für die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, an denen Sondereigentum begründet wurde, gilt dagegen die allgemeine Vorschrift des § 94 BGB entsprechend. Hiernach erstreckt sich das Sondereigentum an einem Stellplatz oder einer sonstigen Grundstücksfläche auch auf alle mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen. Das gilt insbesondere für Gebäude, die auf diesen Flächen errichtet werden. Hieraus folgt, dass z.B. die tragenden konstruktiven und optisch prägenden baulichen Bestandteile eines Carports, der auf einer zu Sondereigentum erklärten Grundstücksfläche aufsteht, entgegen der bisherigen Rechtslage nun zum Sondereigentum gehören.

4. Problematisch bleibt indes die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei zusammengesetzten technischen Anlagen, deren einzelne Teile sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch des Sondereigentums betrieben werden. Dabei ist vielfach fraglich, ob die sich im Bereich des Sondereigentum befindlichen Anlagenteile noch eine Einheit mit der Gesamtanlage bilden (dann Gemeinschaftseigentum) oder schon als autark und damit als Bestandteil des Sondereigentums anzusehen sind (z.B.: Griffolive des Außenfensters, Innengriff der Wohnungsabschlusstür; Wohnungsstation der Haustürgegensprechanlage; Gurt eines Außenrollladens, Hydraulik und Steuerung der Hubanlage einer Mehrfachparkeranlage).

Hier vertretener Auffassung nach ist die Frage nach Sonder- oder Gemeinschaftseigentum nicht danach zu beurteilen, ob eine zusammengesetzte Anlage in wesentliche (dann Gemeinschaftseigentum) oder nicht wesentliche Bestandteile (dann Sondereigentum) zerlegt werden kann, sondern ist anhand des praktischen Funktionszusammenhangs zu beantworten (mag es sich z.B. bei einem Rollladengurt um einen standardisierten, austauschbaren und daher nicht wesentlichen Bestandteil einer Rollladenanlage handeln, so ist diese doch ohne Gurt nicht funktionsfähig).

In einer Grundsatzentscheidung zur Frage der Sondereigentumsfähigkeit von versorgungstechnischen Anlagen und Einrichtungen hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Auffassung vertreten, dass die Versorgungstechnik eines Gebäudes (für Kalt- u. Warmwasser, Heizung, Gas, Elektrizität, etc.) als technisch einheitliche Anlage grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum steht, gleich ob sich Teile hiervon (Rohrleitungen, Heizkörper, etc.) auch inner-

halb des Sondereigentums befinden. Besteht jedoch im räumlichen Bereich des Sondereigentums eine bauseits vorgesehene Absperrvorrichtung, durch welche die betreffende Einheit vom Gesamtkreislauf abgetrennt werden kann, ohne die Versorgung der übrigen Einheiten zu beeinträchtigen, so sollen die hinter der Absperrvorrichtung befindlichen Einrichtungen sämtlich Sondereigentum darstellen.

5. Die Bestimmungen des § 5 WEG sind, ebenso wie die der §§ 1 Abs. 5 und 3 WEG, gesetzlich zwingend. Etwaige abweichende Regelungen Beschluss oder durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung (z.B.: „Die Fenster im Bereich der Wohnungen gehören zum Sondereigentum“) sind nichtig, d.h. rechtlich unwirksam.

Im Einzelfall kann jedoch die Auslegung der nichtigen Bestimmung anhand des Wort- und Sinnzusammenhangs der weiteren Regelungen der Gemeinschaftsordnung durch den Fachjuristen ergeben, dass die fehlgeschlagene Zuordnung von Gemeinschafts- zu Sondereigentum in eine Überbürdung der Kostentragungs- oder sogar der Instandsetzungslast umgedeutet werden kann.

6. Die Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung oder durch Beschluss auf der Grundlage einer sog. Öffnungsklausel die Regelungen der Gemeinschaftsordnung ändern. Dabei stellt sich die Frage, ob eine solche Rechtsänderung der Zustimmung dinglich am Grundstück gesicherter Dritter (durch Hypothek-, Grund- oder Rentenschuld bzw. Realast) bedarf. § 5 Abs. 4 WEG regelt, dass die Zustimmung dieser Dritten nur dann erforderlich sein soll, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem belasteten Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, übertragen oder geändert werden soll.

§ 6 Unselbständigkeit des Sondereigentums

(1) Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

(2) Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

Erläuterung:

Die Bestimmung regelt in Ergänzung des § 1 WEG, dass das Sondereigentum mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum dem es durch Teilungserklärung bzw. -vertrag zugeordnet ist, eine untrennbare Einheit bildet. Demnach der Erwerb von Sondereigentum ohne dazugehöriges Gemeinschaftseigentum nicht möglich. Zu diesem Regelungskomplex gehört auch die durch § 11 WEG bestimmte Unauflöslichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und deren mangelnde Insolvenzfähigkeit gem. § 9a Abs. 5 WEG.

§ 7 Grundbuchvorschriften

(1) Im Falle des § 3 Abs. 1 wird für jeden Miteigentumsanteil von Amts wegen ein besonderes Grundbuchblatt (Wohnungsgrundbuch, Teileigentumsgrundbuch) angelegt. Auf

diesem ist das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentum und als Beschränkung des Miteigentums die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte einzutragen. Das Grundbuchblatt des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.

(2) Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Abs. 4 S. 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Abs. 1 S. 2 nachgewiesen ist. Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung oder einen Nachweis gemäß Abs. 2 S. 1 Bezug genommen werden. Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.

(4) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:

- eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstücks sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;

- eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 vorliegen. Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (S. 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (S. 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde ausgefertigt und bescheinigt werden.

(5) Für Teileigentumsgrundbücher gelten die Vorschriften über Wohnungsgrundbücher entsprechend.

Erläuterung:

1. Die Bestimmungen des § 7 Abs. 1 u. 3 – 5 WEG ergänzen die Vorschriften des § 4 WEG zum grundbuchlichen Vollzug der Begründung des Wohnungseigentums.

Bei der Begründung von Wohnungseigentum muss konkret festgelegt werden, was Sondereigentum und was gemeinschaftlichen Eigentum ist. Weil gem. § 3 Abs. 3 WEG Sondereigentum grundsätzlich nur an abgeschlossenen Räumen und gem. § 3 Abs. 1 S. 1 u. Abs. 2 WEG nun auch an Stellplätzen und an Grundstücksflächen Sondereigentum begründet werden kann, ist neben der schriftlichen Bestimmung im Rahmen der Teilungserklärung zudem gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG ein sog. Aufteilungsplan vorzulegen, der die Aufteilung

zusätzlich visualisiert. Dazu gehört, dass und dabei deren Lage und Ausdehnung konkret festgelegt werden muss, schreibt § 3 Abs. 3 WEG vor, dass die Stellplätze und Flächen durch Maßangaben im Aufteilungsplan zu kennzeichnen sind.

Dafür muss sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben.

2. Die Regelung des § 7 Abs. 2 WEG bezieht sich auf die neu geregelte Pflicht zur Grundbucheintragung von Beschlüssen, die aufgrund einer Öffnungsklausel gefasst werden (vgl. hierzu § 10 Abs. 3).

§ 8 Teilung durch den Eigentümer

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil Sondereigentum verbunden ist.

(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 und 3, § 4 Abs. 2 S. 2 sowie die §§ 5 bis 7 entsprechend.

(3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

Erläuterung:

1. Neben der vertraglichen Begründung von Wohnungseigentum durch mehrere Eigentümer eines Grundstücks ist der Alleineigentümer in der Lage, durch einseitige Erklärung (Teilungserklärung gem. § 8 WEG) das Eigentum am Grundstück in Wohnungseigentum zu überführen. Die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung gem. § 8 WEG findet insbesondere bei der Neuerrichtung von Wohnungseigentumsanlagen durch den Bauträger Anwendung (Bauträgermodell).

2. Obgleich sich in diesem Fall sämtliche Eigentumsrechte in einer Hand, nämlich der des Bauträgers, befinden, sieht § 9a Abs. 1 S. 2 WEG vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Ein-Mann-Gemeinschaft bereits in dem Zeitpunkt entsteht, in dem die Wohnungsgrundbücher angelegt werden.

Gegenüber der bisherigen Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft hat die gesetzliche Neuregelung den Vorteil der höheren Rechtssicherheit, indem nicht mehr an den (oftmals kaum sicher festzustellenden) Zeitpunkt des ersten Besitzübergangs, sondern an die für den Rechtsverkehr erkennbare Anlegung der Wohnungsgrundbücher angeknüpft wird. Da der Bauträger auch Beschlüsse in einer Ein-Mann-Eigentümersammlung fassen darf, löst dies auch das frühere Problem des Übergangs vor Entstehung der Gemeinschaft geschlossener Verträge. So kann der Bauträger wirksam die (notwendigen) Wartungs- oder Energieversorgungsverträge abschließen.

Nachteilig erscheint an der Neuregelung, dass die späteren Wohnungseigentümer ordnungswidrige Beschlüsse, die der aufteilende Eigentümer gefasst hat, nicht anfechten können. Nach Auffassung des Gesetzgebers reicht der Status der Wohnungseigentümergeinschaft als „Verbraucherin“ aus, da Verbraucherschutzrechtlich bedenkliche Verträge durch erneuten Beschluss aufgehoben werden könnten.

3. Da die Erwerber von Wohnungseigentum oftmals erst nach längerer Zeit bzw. vollständiger Zahlung des Erwerbspreises als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen werden, gleichwohl aber regelmäßig das Sondereigentum schon nutzen, regelt § 8 Abs. 3 WEG, dass der sog. werdende Wohnungseigentümer auch ohne Eigentumsumschreibung als Wohnungseigentümer mit allen Rechten und Pflichten gilt. Werdener Wohnungseigentümer ist derjenige, der vom teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt, durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe des Sondereigentums eine gesicherte Rechtsposition erlangt.

§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher

(1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:

1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;
2. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.

(2) Ist ein Wohnungseigentum selbständig mit dem Rechte eines Dritten belastet, so werden die allgemeinen Vorschriften, nach denen zur Aufhebung des Sondereigentums die Zustimmung des Dritten erforderlich ist, durch Absatz 1 nicht berührt.

(3) Werden die Wohnungsgrundbücher geschlossen, so wird für das Grundstück ein Grundbuchblatt nach den allgemeinen Vorschriften angelegt; die Sondereigentumsrechte erlöschen, soweit sie nicht bereits aufgehoben sind, mit der Anlegung des Grundbuchblatts.

Erläuterung:

Die Regelungen des § 9 WEG behandeln den (eher exotischen) Fall, dass sich alle Wohnungseigentumseinheiten in der Hand ein- und desselben Eigentümers vereinigen und dieser die Begründung von Wohnungseigentum rückgängig machen will (siehe auch §§ 11 und 22 WEG).

Abschnitt 3 – Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des

§ 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

(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.

(3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Abs. 1 und § 27 entsprechend.

(4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

Erläuterung:

1. § 9a Abs. 1 S. 1 WEG bestimmt, dass die einzelnen Wohnungseigentümer in einem Verband mit eigener Rechtsperson zusammengefasst sind, der als juristische Person selbständig handelt, also rechts- und prozessfähig ist und gem. § 9a Abs. 3 WEG auch ein eigenes Vermögen (Gemeinschaftsvermögen) besitzt. Hieraus folgt, dass die von der Wohnungseigentümergeinschaft erworbenen Forderungen und sonstigen Ansprüche sowie die von ihr eingegangenen Verbindlichkeiten und sonstigen Pflichten nur von der Wohnungseigentümergeinschaft wahrzunehmen bzw. zu erfüllen sind.

Daher stellt sich die durch § 9a Abs. 4 WEG beantwortete Frage, ob und in welcher Höhe der einzelne Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der rechtsfähigen Gemeinschaft haftet. Den einzelnen Wohnungseigentümer trifft eine bürgen-ähnliche (auf den Miteigentumsanteil begrenzte) teil-schuldnerische Haftung, die um eine 5-Jährige Nachhaftung im Falle des Ausscheidens aus der Gemeinschaft analog § 160 HGB ergänzt wird.

2. Gem. § 9a Abs. 1 S. 1 WEG entsteht die Wohnungseigentümergeinschaft bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher (hierzu siehe die Erläuterungen zu § 8 WEG).

3. Da der einzelne Wohnungseigentümer in Ansehung seines Sondereigentums und Miteigentumsanteils am Gemeinschaftseigentum Inhaber eigener Rechte und Pflichten als Grundstückseigentümer ist, die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums aber der Wohnungseigentümergeinschaft obliegt (vgl. § 18 WEG), ergeben sich Kompetenzüberschnei-

dungen. So kann die Wohnungseigentümergeinschaft zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums auf die Ausübung von Rechten angewiesen sein, die nur dem einzelnen Eigentümer individuell zustehen. Umgekehrt ergibt sich das Problem, dass dem Einzelnen als Eigentümer Pflichten obliegen, die erfolgreich nur durch die Gemeinschaft erfüllt werden können.

4. Dies regelt die Vorschrift des § 9a Abs. 2 WEG, welche die nach der bisherigen Rechtslage geltende Unterscheidung zwischen sog. gemeinschaftsbezogenen Aufgaben, die von der Gemeinschaft kraft Gesetzes wahrzunehmen waren und sog. gemeinschaftsdienlichen Aufgaben, die von der Gemeinschaft aufgrund Beschlusses an sich gezogen werden konnten, aufgibt.

So übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 9a Abs. 2 WEG nun kraft Gesetzes alle sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer aus sowie die Rechte der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, auch wenn sich diese Rechte nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben.

5. Letztlich wird die im bisherigen § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 1 WEG a.F. enthaltene „geborene Ausübungsbefugnis“ der Gemeinschaft die eine gemeinschaftliche Rechtsverfolgung zwingend erfordert, um die Abwehrrechte aus dem Gemeinschaftseigentum erweitert.

Die frühere zusätzliche „gekorene Ausübungsbefugnis“ gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG a.F. von Ansprüchen, die einer einheitlichen Rechtsverfolgung nicht zwingend bedürfen, ihr aber aus Praktikabilitäts- oder Kostengründen zugänglich sind, ist nicht mehr vorgesehen; solche Beschlüsse sind demnach nicht mehr möglich. Soweit auf Grundlage des früher geltenden § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG Beschlüsse gefasst wurden, so verlieren diese nach der Gesetzesbegründung mit Inkrafttreten der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung. Soweit in Rechte eines Wohnungseigentümers durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfolgt werden sollen, ist dies nunmehr nur noch durch Übertragung des Rechts (Abtretung) oder Einräumung einer Prozessstandschaft möglich.

a) Von § 9a Abs. 2 Hs. 1 WEG erfasst wird somit u.a. die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers, aber auch (anders als nach dem bisher geltenden Recht) die Ausübung sämtlicher aus dem Gemeinschaftseigentum folgender Störungsbeseitigungs-, Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche, so u.a. Ansprüche auf Beseitigung einer baulichen Veränderung oder Unterlassung einer störenden Nutzung des Gemeinschaftseigentums (vgl. §§ 823 ff., 1004 BGB).

Dies ist folgerichtig, da gem. § 18 Abs. 1 WEG die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der Gemeinschaft obliegt und der einzelne Wohnungseigentümer gem. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG nur von der Gemeinschaft eine ordnungsmäßige Nutzung des Gemeinschaftseigentums verlangen kann.

b) Hier vertretener Auffassung nach (so auch der BGH noch jüngst zur alten Rechtslage) muss der einzelne Wohnungseigentümer aber Störungsbeseitigungs- oder Unterlassungsansprüche, die aus einer Beeinträchtigung seines Sondereigentums herrühren, auch bei

Mitbetroffenheit des Gemeinschaftseigentums individuell durchzusetzen. Denn der aus dem Sondereigentum basierende Störungsbeseitigungsanspruch steht nicht der Gemeinschaft, sondern nur dem individuell betroffenen Wohnungseigentümer zu (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Insoweit besteht nach der hiesiger Meinung keine Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft, auch nicht gem. § 9a Abs. 2 Hs. 2 WEG.

c) Nach dem Gesetzeswortlaut besteht dann aber auch keine Möglichkeit mehr, die den einzelnen Wohnungseigentümern als Erwerberrn individuell gegenüber dem Bauträger auf der Grundlage des jeweiligen Erwerbsvertrags zustehenden Erfüllungs- und (primären) Mängelansprüche über die Gemeinschaft auszuüben.

Die Gesetzesbegründung vertritt hierzu die Auffassung, dass diese Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft ihre Grundlage nicht mit dem Wegfall des § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG a.F. verloren habe, da sie schon vor dessen Einführung der ständigen Rechtsprechung des BGH entsprochen habe.

d) Welcher Regelungsbereich mit Blick hierauf dem § 9a Abs. 2 Hs. 2 WEG zukommt, wonach eine Rechtsausübung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur als erforderlich in Frage kommt, wenn schutzwürdige Belange der Wohnungseigentümer oder des Schuldners an einer einheitlichen Rechtsverfolgung das grundsätzlich vorrangige Interesse des Wohnungseigentümers, seine Rechte selbst und eigenverantwortlich auszuüben und prozessual durchzusetzen, deutlich überwiegen, ist noch nicht absehbar.

§ 9b Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

(2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Erläuterung:

1. Die einer juristischen Person gleichgestellte Wohnungseigentümergeinschaft benötigt im Außenverhältnis einen Vertreter. Gem. § 9b Abs. 1 S. 1 WEG ist dies (in völliger Abkehr von der bisherigen Rechtslage, wonach dem Verwalter eine Vertretungsmacht weitestgehend nur aufgrund Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer zustand) der nach § 26 WEG bestellte Verwalter, dessen Vertretungsmacht nach außen- nicht beschränkbar ist und nur Grundstückskauf- und Darlehensverträge nicht umfasst.

§ 9b Abs. 1 WEG erleichtert den Rechtsverkehr und erhöht die Effizienz der Verwaltung erheblich. Wer als Dritter einen Vertrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft schließt,

muss nicht mehr befürchten, dass eine Vertretungsmacht des Verwalters mangels wirksamen Beschlusses nicht besteht. Auch für die Wohnungseigentümer ergeben sich Vorteile, denn vom Verwalter vorzunehmende einseitige Rechtsgeschäfte (Kündigungen, etc.) können nicht mehr mangels Nachweis der Vertretungsmacht im Einzelfall gem. § 174 BGB zurückgewiesen werden.

2. Dabei ist die Wohnungseigentümergeinschaft vor „Alleingängen“ des Verwalters geschützt, denn dessen Vertretungsmacht ist nur im Außenverhältnis unbeschränkt.

Gem. § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter im Innenverhältnis abgesehen von seiner Notfallkompetenz nur befugt, Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung ohne Beschluss der Eigentümerversammlung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und zu unerheblichen Verpflichtungen führen.

Gem. § 27 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Verwaltung eine transparente Struktur geben, indem sie je nach praktischem Erfordernis und Größe der Anlage die Kompetenzen des Verwalters festlegen.

3. Die neue Stellung des Verwalters als gesetzlicher Vertreter bewirkt gemeinsam mit der Verschiebung der Verwaltungskompetenz auf die Wohnungseigentümergeinschaft und der neuen Rolle des Verwaltungsbeirats als „Aufsichtsrat“ eine völlige Umwälzung der bisherigen Haftungsverhältnisse (vgl. auch die Erläuterungen zu §§ 14, 18 und 29).

Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich nun, entgegen der bisherigen Rechtslage, ein Verschulden des Verwalters bei der Wahrnehmung seiner Pflichten, etwa bei der Vorbereitung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, gem. § 278 BGB anrechnen lassen. Gleiches gilt für Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft wie Handwerker, Dienstleister, etc., deren Verschulden sich die Wohnungseigentümergeinschaft nun ebenfalls gem. § 278 BGB zurechnen lassen muss.

4. Der Verwalter ist von der Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 181 BGB ausgeschlossen, wenn es um seine eigenen Belange geht (z.B. Verwaltervertrag, Vergütungsfragen, aber auch Schadensersatzforderungen der Gemeinschaft gegen ihn).

Daher bestimmt § 9b Abs. 2 WEG, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats der gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter ist. Fehlt ein Verwaltungsbeirat bzw. dessen Vorsitzender oder fassen die Wohnungseigentümer einen abweichenden Beschluss, kann auch jeder andere Wohnungseigentümer Vertreter der Gemeinschaft sein.

5. Hier vertretener Auffassung nach ist es für die Wohnungseigentümergeinschaft nachteilig, dass für den Fall, dass ein Verwalter fehlt, die Gemeinschaft gem. § 9b Abs. 1 S. 2 WEG nur von sämtlichen Eigentümern vertreten werden kann und nicht, wie nach bisheriger Rechtslage, ein oder mehrere Vertreter durch Beschluss bestimmt werden können.

Abschnitt 4 – Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 10 Allgemeine Grundsätze

(1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Erläuterung:

1. § 10 WEG regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander, die sich in absteigender Reihenfolge nach ihrer Wertigkeit wie folgt bestimmen:

a) Gem. § 10 Abs. 1 S. 2 WEG regeln die Wohnungseigentümer die Grundlagen ihrer Rechtsverhältnisse untereinander durch Vereinbarung, d.h. durch eine allseitig zu schließende vertragliche Vereinbarung, sofern nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen. Damit die Vereinbarung auch Sonderrechtsnachfolger (Erwerber des Wohnungseigentums durch Rechtsgeschäft) bindet, ist diese gem. § 10 Abs. 3 S. 1 als Inhalt des Wohnungseigentums im Grundbuch einzutragen. Geschieht dies nicht, entfällt eine Bindung auch für die übrigen Eigentümer, die an der Vereinbarung mitgewirkt haben. Typischerweise werden bei der Begründung des Wohnungseigentums durch Teilungserklärung bzw. Teilungsvertrag solche Vereinbarungen als „Gemeinschaftsordnung“ zusammengefasst, mitbeurkundet und im Grundbuch eingetragen.

b) Im Streitfall kann auch das Gericht im Anfechtungs-, Nichtigkeits- oder Beschlussersetzungsprozess durch rechtskräftige Entscheidung Regelungen treffen, an die sämtliche Wohnungseigentümer gem. § 44 Abs. 3 WEG gebunden sind.

c) Durch grundsätzlich mit einfacher, in Ausnahmefällen mit qualifizierter Mehrheit zu fassenden Beschluss in der Eigentümersammlung (§§ 23 – 25 WEG) regeln die Wohnungseigentümer die laufende Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftseigentums (vgl. § 19 WEG).

Voraussetzung einer wirksamen Beschlussfassung ist die sog. Beschlusskompetenz, d.h. die Befugnis, überhaupt durch Beschluss zu entscheiden. Die Beschlusskompetenz beruht auf gesetzlicher Anordnung oder einer entsprechenden Vereinbarung der Wohnungseigentümer (typischerweise in der Gemeinschaftsordnung). Soll durch Beschluss der Wohnungseigentümer eine zwingende gesetzliche Regelung oder eine Vereinbarung generell abgeändert werden, so ist ein derartiger Beschluss mangels Beschlusskompetenz gem. § 23 Abs. 4 S. 1 WEG nichtig, also rechtsunwirksam. Wird durch einen Beschluss in einem Einzelfall gegen das Gesetz oder eine Vereinbarung verstoßen, so ist der Beschluss mangels gerichtlicher Anfechtung (vgl. § 23 Abs. 4 S. 2 WEG) zwar rechtswidrig, kann jedoch Bestandskraft erlangen, d.h. jeder Wohnungseigentümer ist an ihn gebunden.

Wirksame Beschlüsse wirken gem. § 10 Abs. 3 S. 2 WEG auch ohne Eintragung ins Grundbuch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern der Wohnungseigentümer.

d) In der Gemeinschaftsordnung kann allerdings vereinbart werden, dass alle oder nur bestimmte Vereinbarungen der Gemeinschaftsordnung auch durch Beschluss (meistens mit qualifizierter Mehrheit) geändert werden können (sog. Öffnungsklausel).

Ob die Wohnungseigentümer auch in Zukunft hiervon Gebrauch machen werden, ist fraglich, denn die Neuregelung des § 10 Abs. 3 Abs. 1 WEG sieht vor, dass solche Beschlüsse entgegen der bisherigen Rechtslage gem. §§ 5 Abs. 4, § 7 Abs. 4 WEG in das Grundbuch eingetragen werden müssen, wenn sie gegenüber Sonderrechtsnachfolgern wirksam sein sollen.

e) Mangels sonstiger Regelungen gilt für das Verhältnis der Wohnungseigentümer das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), hilfsweise das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

2. Aufgrund der Bindungswirkung von Vereinbarungen sowie deren grundsätzlich nur einvernehmlich möglicher Änderung besteht gem. § 10 Abs. 2 WEG ein Rechtsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümer auf Schaffung oder Abänderung einer Vereinbarung (auch gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer), sofern ein Festhalten an der bisherigen Vereinbarung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände und der Interessen sämtlicher Wohnungseigentümer unbillig erscheint. Diese Bestimmung gibt dem betroffenen Eigentümer indes keine Einwendung auf deren Grundlage er sich vereinbarten Pflichten entziehen könnte, sondern nur das gegebenenfalls gerichtlich durchzusetzende Recht, von den übrigen Wohnungseigentümern deren Mitwirkung bei einer Anpassung der Vereinbarung zu verlangen.

§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft

(1) Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur

für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

(2) Das Recht eines Pfändungsgläubigers (§ 751 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) sowie das im Insolvenzverfahren bestehende Recht (§ 84 Abs. 2 der Insolvenzordnung), die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen.

(3) Im Fall der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht.

Erläuterung:

Um unerwünschte Rückabwicklungen zu vermeiden, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer grundsätzlich unauflöslich, es sei denn, dies geschieht einvernehmlich bzw. durch den Alleineigentümer gem. § 9 WEG. Damit korrespondiert die wegen der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. § 9a Abs. 5 WEG) ausgeschlossene Insolvenzfähigkeit des Gemeinschaftsvermögens.

Eine Auflösung der Gemeinschaft kann aber für den Fall vereinbart werden, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau (etwa unter Verwendung von Versicherungsleistungen) gem. § 22 WEG nicht besteht.

§ 12 Veräußerungsbeschränkung

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. § 7 Absatz 2 gilt entsprechend.

Erläuterung:

Zum Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft vor finanziell nicht leistungsfähigen bzw. aus sonstigen sachlichen und persönlichen Gründen ungeeigneten Erwerbern kann

vereinbart werden, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Genehmigung eines Dritten (nicht zwingend, aber regelmäßig: des Verwalters) bedarf. Günstig ist dabei, dass der Verwalter stets über Veränderungen im Bestand der Wohnungseigentümer unterrichtet ist. Nachteilig ist, dass die vom Zustimmungspflichtigen vorzunehmende Prüfung des potentiellen neuen Miteigentümers „auf Herz und Nieren“ de facto kaum zu leisten ist, einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand auslöst und nur in Ausnahmefällen zur Zustimmungsverweigerung führt. Die Genehmigung darf nämlich nur aus wichtigem Grund versagt werden, der ausschließlich in der Person des Erwerbers liegen darf. Ein Einsatz der Verwalterzustimmung als „Druckmittel“ im Falle von Hausgeldrückständen des Veräußers scheidet aus. In Zweifelsfällen darf der zustimmungspflichtige Verwalter sich durch Beschluss anweisen lassen und im Streitfall die Prozesskosten der Gemeinschaftskasse entnehmen.

Mit Blick hierauf sieht § 12 Abs. 2 WEG vor, dass ein vereinbarter Zustimmungsvorbehalt durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden kann.

§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum

(1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

(2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Erläuterung:

1. Mit seinem Sondereigentum soll der jeweilige Wohnungseigentümer möglichst frei (ähnlich einem Alleineigentümer) verfahren können (vgl. Erläuterung zu § 1 WEG). Als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft soll er gem. § 16 Abs. 1 S. 3 WEG aber auch am Gemeinschaftseigentum teilhaben und dieses mitgebrauchen dürfen..

2. Zu beachten ist allerdings, dass der Wohnungseigentümer als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft mit entsprechenden Pflichten (vgl. § 14 WEG) eingebunden ist und dass ggfls. bereits bei der Begründung des Wohnungseigentums durch Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) bestimmte Nutzungsbeschränkungen auch hinsichtlich des Sondereigentums vereinbart sein können.

Praktisch bedeutsam werden solche Nutzungsregelungen insbesondere im Falle der sog. Zweckbestimmung des Wohnungseigentums. Bereits aus § 3 WEG folgt, dass das Gesetz zwischen Sondereigentum an Wohnungseigentum, also an zu Wohnzwecken dienenden Räumen und zwischen Sondereigentum an Nicht-Wohnräumen, also Teileigentum unter-

scheidet. Hieraus folgt, dass durch Vereinbarung z.T. sehr konkret geregelt werden kann, zu welchen Zwecken der Wohnungseigentümer sein Sondereigentum überhaupt nutzen darf. So kann infolge der vereinbarten Nutzung einer Teileigentumseinheit nur als Ladenlokal dieses weder als Restaurant, noch als Wohnraum genutzt werden.

Dabei ist es für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander unerheblich, ob eine der Vereinbarung widersprechende Nutzung behördlich genehmigt ist oder nicht. Die bloße Beschreibung einer Sondereigentumseinheit in der Teilungserklärung als Wohnungseigentum hindert mangels weiterer Zweckbestimmungsregelungen indes eine Nutzung zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken solange nicht, als dass die konkrete Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise weniger oder ebenso störend ist wie die (erlaubte) Nutzung zu Wohnzwecken.

3. Für bauliche Veränderungen am Sondereigentum, d.h. Maßnahmen, die über dessen ordnungsmäßige Erhaltung (gleich Instandhaltung und Instandsetzung) hinausgehen, geltend grundsätzlich die gleichen Regeln wie für bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum gem. §§ 20, 21 WEG. Abweichend von § 20 Absatz 3 WEG benötigt ein Wohnungseigentümer für eine Veränderung seines Sondereigentums aber keine Gestattung, wenn keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

Dies ist etwa dann der Fall, wenn weder eine technische, noch eine optische oder finanzielle Nachteilwirkung von baulichen Änderungen im Inneren des Sondereigentums ausgeht (vgl. hierzu §§ 20, 21 WEG).

§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,

1. deren Sondereigentum nicht über das in Abs. 1 Nr. 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Abs. 1 Nr. 2 zu dulden.

(3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

Erläuterung:

1. Mit den gesetzlichen Neuregelungen geht eine weitgehende Umstrukturierung der Rechtsstellung des einzelnen Wohnungseigentümers im Verhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter einher (vgl. auch die Erläuterungen zu §§ 9a, 18 und 29 WEG).

Während nach der früheren Rechtslage der einzelne Wohnungseigentümer gegenüber seinen Miteigentümern und auch gegenüber dem Verwalter die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, der Vereinbarungen und Beschlüsse Gemeinschaft individuell durchsetzen konnte (§§ 15 Abs. 3, 21 Abs. 4 WEG a.F.), besteht gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG dieser Anspruch nur gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

Dies bedeutet, dass der einzelne Wohnungseigentümer, wenn er der Auffassung ist, dass gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen oder Beschlüsse missachtet werden, in einer Eigentümerversammlung einen Antrag des Inhalts zu stellen hat, dass über ein Vorgehen der Gemeinschaft i.S.d. § 9a Abs. 2 WEG ein positiver Beschluss gefasst wird. Wird dies abgelehnt, bleibt dem betreffenden Eigentümer nur die Erhebung der Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage gem. § 44 Abs. 1 WEG.

Dabei ist der einzelne Eigentümer aber nicht rechtlos gestellt. Soweit Verstöße gegen Gesetz, Vereinbarung oder Beschluss zu einer Beeinträchtigung seines Sondereigentums führen, kann (und muss) der einzelne Eigentümer, auch bei Mitbetroffenheit des Gemeinschaftseigentums, seine Ansprüche individuell durchzusetzen, denn in diesem Fall stehen diese ihm gem. § 14 Abs. 2 Ziff. 1. WEG selbst zu.

2. Hervorzuheben ist die Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers, gem. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG das Betreten und Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden, insbesondere soweit dies für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums oder gem. § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG, soweit dies für anderes Sondereigentum erforderlich ist. Dabei erlittene Schäden oder sonstige Nachteile sind ebenfalls hinzunehmen, wofür allerdings die Gemeinschaft gem. § 14 Abs. 3 WEG einen angemessenen Ausgleich in Geld zu leisten hat. Dabei handelt es sich bei dem aus § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG folgenden Ersatzanspruch um einen Aufopferungsanspruch, auf den allerdings hier vertretener Auffassung die allgemeinen Schadensersatzvorschriften der §§ 249 ff. BGB („Abzug-neu-für alt“) anzuwenden sind.

§ 15 Pflichten Dritter

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;

2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und 2, Abs. z 2 bis 4 und § 555d Abs. 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

Erläuterung:

§ 15 WEG schließt eine Regelungslücke. Gem. § 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 WEG ist der einzelne Wohnungseigentümer verpflichtet, Einwirkungen auf sein Sondereigentum zu dulden, insbesondere wenn es um bauliche Maßnahmen geht.

Ein Dritter, der Wohnungs- oder Teileigentum nutzt, ohne selbst Wohnungseigentümer zu sein, ist aber an die Regelungen der Wohnungseigentümer nicht gebunden und könnte die Durchführung solcher Maßnahmen durch Weigerung torpedieren.

Analog den mietrechtlichen Vorschriften der §§ 555i Abs. 2, 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1-2, Abs. 2-4 und 555d Abs. 2-5 BGB besteht, gegebenenfalls nach notwendiger Ankündigung eine unmittelbare Duldungspflicht auch von Nicht-Wohnungseigentümern i.S.d. § 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2 WEG.

§ 16 Nutzungen und Kosten

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Abs. 1 S. 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

Erläuterung:

1. Als grundlegender Schlüssel zur Verteilung der Nutzungsvorteile, aber auch der Beteiligung an den Kosten des Gemeinschaftseigentums dient gem. § 16 WEG das Verhältnis der Größe der Miteigentumsanteile. Zu beachten ist, dass kein zwingender Zusammenhang zwischen z.B. dem Wert und der Größe einer Wohnungseigentumseinheit und der dieser Sondereigentumseinheit zugeordneten Anzahl von Miteigentumsanteilen besteht.

2. Entgegen der bisherigen Rechtslage erlaubt § 16 Abs. 2 S. 2 WEG durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine Änderung der Kostenverteilung, gleich ob zuvor abweichend gesetzlich, durch Vereinbarung oder Beschluss geregelt und gleich, ob für den Einzelfall oder generell.

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG nennt den Beschluss über die Verteilung einzelner Kosten und den Beschluss über die Verteilung bestimmter Arten von Kosten. Einzelne Kosten sind konkret

bestimmbare, einmalig anfallende Positionen. Die Wohnungseigentümer können demnach z.B. über die Verteilung der Kosten einer konkreten Erhaltungsmaßnahme, etwa eines Fensteraustauschs, beschließen.

Der Begriff der Art ist weit zu verstehen und nicht davon abhängig, ob die Kosten regelmäßig wiederkehrend oder unregelmäßig anfallen. So wäre es denkbar, z.B. zu beschließen, dass in Zukunft jeder Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch derjenigen Fenster zu tragen hat, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden.

Es muss es sich aber um gleichartige Kosten handeln. Unzulässig wäre daher auch nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels, z.B. durch den Beschluss, dass in Zukunft sämtliche Kosten nach qm-Wohnfläche zu verteilen seien.

3. Vor einer extensiven Anwendung der weitreichenden Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ist zu warnen. Der Umstand, dass nun die Befugnis für eine umfassende Neuverteilung der Kosten des Gemeinschaftseigentums durch einfachen Mehrheitsbeschluss besteht, bedeutet noch nicht, dass dieser auch rechtmäßig wäre. Zu berücksichtigen ist zwar, dass mit der neuen Regelung kein grundsätzlicher Vertrauensschutz mehr für den Bestand von Kostenverteilerschlüsseln besteht, der Anspruch auf Gleichbehandlung sowie auf ordnungsmäßige Verwaltung können Änderungen aber durchaus entgegenstehen. So können die Rechtsverfolgungskosten hieraus resultierender „Verteilungskämpfe“ die scheinbaren Vorteile der Bestimmung mehr als aufwiegen.

Auch sollte von einer „Atomisierung“ der Kostenverteilung abgesehen werden. Es mag zwar verlockend sein, für jede denkbare Kostenart einen speziellen Kostenverteilerschlüssel zu kreieren und diesen, je nach wechselnden Mehrheiten, kurzfristig auch wieder zu ändern. Dies führt jedoch zu einem nicht mehr bezahlbaren Verwaltungs- und Kostenaufwand.

4. Für die Verteilung der Kosten baulicher Veränderungen gelten gem. § 16 Abs. 3 WEG ausdrücklich die gesetzlichen Sonderregelungen des § 21 WEG (vgl. die dortigen Erläuterungen).

§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Abs. 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.

(3) Der in Abs. 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(4) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Das Gleiche gilt für Schuldtitel im Sinne des § 794 der Zivilprozessordnung, durch die sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet.

Erläuterung:

Ob die einen Dornröschenschlaf haltende Regelung über die Entziehung des Wohnungseigentums jetzt zu größerer Bedeutung gelangen wird, ist fraglich. Bislang fand die Entziehung des Wohnungseigentums wegen der langen Verfahrensdauer, den vielfältigen Rechtsmitteln des betroffenen Wohnungseigentümers, wegen der nicht unerheblichen Prozesskosten sowie wegen der Schwächen des Verfahrens der freiwilligen Versteigerung kaum Anwendung. Hieran wird sich auch jetzt nichts ändern. Da in der Regel Eigentümer wegen Hausgeldzahlungsrückstände und weniger wegen sonstiger Verstöße gegen Eigentümerpflichten aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden sollen, empfiehlt sich in solchen Fällen nach wie vor eher die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums auf der Grundlage der Zahlungsrückstände, da deren Titulierung erheblich günstiger und schneller zu bewerkstelligen ist.

§ 18 Verwaltung und Benutzung

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Erläuterung:

1. Der Gesetzgeber hat die Verantwortlichkeiten bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und damit das Rechtsverhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer, der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter grundlegend umstrukturiert (vgl. auch die Erläuterungen zu §§ 9a, 14 und 29 WEG).

2. § 18 Abs. 1 WEG erklärt entgegen der früheren Rechtslage, wonach die Verwaltung in Händen der Wohnungseigentümer lag, die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft zur Trägerin der Verwaltung. Damit verliert der einzelne Wohnungseigentümer für die individuelle Ausübung verwaltungsbezogener Rechte die übrigen Eigentümer sowie den Verwalter als Anspruchsgegner (vgl. §§ 15 Abs. 3, 21 Abs. 4 WEG a.F.), diese kann er nur noch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen.

Gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG ist der einzelne Eigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zur Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse verpflichtet. Dann ist es nur konsequent, dass gem. § 18 Abs. 1, 2 u. 4 WEG der einzelne Eigentümer seine spiegelbildlichen Ansprüche auf ordnungsmäßige Verwaltung und Nutzung nur gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen kann.

Dies bedeutet, dass der einzelne Wohnungseigentümer, wenn er der Auffassung ist, dass gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen oder Beschlüsse missachtet werden, in einer Eigentümerversammlung einen Antrag des Inhalts zu stellen hat, dass über ein Vorgehen der Gemeinschaft i.S.d. § 9a Abs. 2 WEG ein positiver Beschluss gefasst wird. Wird dies abgelehnt, bleibt dem betreffenden Eigentümer nur die Erhebung der Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage gem. § 44 Abs. 1 WEG.

3. Die Verschiebung der Verwaltungskompetenz auf die Wohnungseigentümergeinschaft führt zu einer Umwälzung der bisherigen Haftungsverhältnisse (vgl. auch die Erläuterungen zu §§ 9a, 14 und 29). Die Wohnungseigentümergeinschaft muss sich nun, entgegen der bisherigen Rechtslage, ein Verschulden des Verwalters bei der Wahrnehmung seiner Pflichten, etwa bei der Vorbereitung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, gem. § 278 BGB anrechnen lassen. Gleiches gilt für die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht und für Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft wie Handwerker, Dienstleister, etc., deren Verschulden sich die Wohnungseigentümergeinschaft nun ebenfalls gem. § 278 BGB zurechnen lassen muss.

4. § 18 Abs. 3 WEG übernimmt die sog. Notfallbefugnis des Wohnungseigentümers aus § 21 Abs. 2 WEG a.F. Zu beachten ist, dass diese Notfallkompetenz grundsätzlich nur die Abwehr einer drohenden Gefahr für das Gemeinschaftseigentum oder zur Eindämmung eines bereits eingetretenen Schadens legitimiert, nicht aber die endgültige Beseitigung oder Reparatur der Schadensursache.

5. § 18 Absatz 4 regelt den Individualanspruch jedes Wohnungseigentümers, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nehmen zu dürfen. Dieser Anspruch ist ein zentraler Teil des Informationsrechts des Wohnungseigentümers. Das Einsichtsrecht umfasst alle Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind, etwa Verträge, Kontoauszüge und Pläne, wobei freilich zwingende datenschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten sind. Auf ihre Verkörperung kommt es nicht an. Erfasst sind deshalb sowohl Papierdokumente als auch digitale Dokumente.

Das Einsichtsrecht wird am Geschäftssitz des Verwalters wahrgenommen und bedarf keiner besonderen sachlichen Rechtsfertigung. Es kann auch, je nach Umfang, wiederholt ausgeübt werden.

Dabei ist indes auf den Geschäftsbetrieb des Verwalters Rücksicht zu nehmen.

Entgegen der bisherigen Rechtslage richtet sich der Anspruch auf Belegeinsicht aber nun nicht mehr unmittelbar gegen den Verwalter, sondern ausdrücklich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Damit ergeben sich jedoch für den Wohnungseigentümer keine praktisch einschneidenden Änderungen, denn zur Erfüllung des Anspruchs ist der Verwalter als Organ der Gemeinschaft verpflichtet.

§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere die Aufstellung einer Hausordnung,

die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;

die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,

die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage;

die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Abs. 1 S. 1 sowie

die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. (6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden.

Erläuterung:

1. Das Wohnungseigentumsgesetz geht von einer demokratisch verfassten Selbstverwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft aus. Soweit keine gesetzlich zwingenden Regeln sowie Vereinbarungen bestehen, sollen die Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 1 WEG über das zentrale Willensbildungsorgan der Eigentüerversammlung im Wege der Beschlussfassung das Verwaltungshandeln der Wohnungseigentümergeinschaft bestimmen.

2. Hierzu stellt § 21 Abs. 2 WEG in Anlehnung an § 21 Abs. 5 WEG a.F. einen (nicht abschließenden) Katalog der stets ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechenden Aufgaben auf, wie die Aufstellung einer Hausordnung, die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die nicht mehr auf die Feuerversicherung beschränkte angemessene

Versicherung des Gemeinschaftseigentums zum Neuwert nebst Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrückstellung sowie den Beschluss über das zu leistende Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan.

3. Gem. § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auch die Bestellung eines „zertifizierten Verwalters“ i.S.d. § 26a WEG, dies allerdings gem. § 48 Abs. 4 S. 1 WEG erst nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren ab dem Inkrafttreten des neuen WEG (vgl. hierzu die Erläuterungen zu § 26a WEG).

Eine Befreiung gilt für Wohnungseigentumsanlagen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die Anlage besteht aus maximal 8 Sondereigentumseinheiten;
- es wird ein Eigentümer zum Verwalter gewählt und
- weniger als ein Drittel der Eigentümer haben die Bestellung eines Zertifizierten Verwalters verlangt.

§ 20 Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Abs. 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungsei-

gentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder

2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

(3) Die Kosten anderer als der in den Abs. 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Abs. 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Erläuterung:

1. Die neu eingeführten Regelungen der §§ 20 und 21 WEG ändern die Begrifflichkeiten und die Behandlung von baulichen Maßnahmen in der Wohnungseigentümergeinschaft grundlegend.

a) Für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sonder Eigentums gilt § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, für alle darüber hinausgehenden baulichen Maßnahmen gelten die §§ 13 Abs. 2, 20 WEG.

b) Über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Gemeinschaftseigentums wird gem. §§ 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen; für alle darüber hinausgehenden baulichen Maßnahmen geltend die §§ 20, 21 WEG.

Die Maßnahmen nach §§ 20, 21 WEG sind dabei in zwei Gruppen mit jeweils zwei Untergruppen unterteilt.

2. Zum einen handelt es sich um bauliche Veränderungen, die auf Veranlassung und im Eigeninteresse des einzelnen Wohnungseigentümers durchgeführt werden sollen

a) Um privilegierte bauliche Veränderungen auf Veranlassung und im Eigeninteresse des einzelnen Wohnungseigentümers handelt es sich gem. § 20 Abs. 2 Nr. 1 – 4 WEG, wenn es um den Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, den Einbruchsschutz oder um den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität geht.

Hier besteht ein Rechtsanspruch des einzelnen Eigentümers, dass ihm die Maßnahme gem. § 20 Abs. 1 durch einfachen Mehrheitsbeschluss entweder zur eigenen Durchführung gestattet oder aber von der Gemeinschaft durchgeführt wird.

Zum Ausgleich muss gem. § 21 Abs. 1 der einzelne Wohnungseigentümer sämtliche Kosten und Folgekosten der Maßnahme tragen, dafür steht ihm die Nutzung alleine zu. Gem. § 21 Abs. 4 WEG hat er gegen angemessene Entschädigung anderen Eigentümern die spätere Mitbenutzung zu gestatten.

b) Nicht privilegierte bauliche Veränderungen sind gem. § 20 Abs. 3 WEG dem einzelnen Wohnungseigentümer, ebenfalls gegen Kostenübernahme i.S.d. § 21 Abs. 1 WEG, durch einfachen Mehrheitsbeschluss gem. § 20 Abs. 1 WEG zu gestatten. Die Rechtmäßigkeit dieses Beschlusses setzt allerdings voraus, dass alle Eigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind, wobei das Einverständnis auch außerhalb einer Beschlussfassung erklärt werden kann.

c) Eine Schranke besteht gem. § 20 Abs. 4 WEG für bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen grob unbillig benachteiligen. Diese dürfen nicht beschlossen und gestattet oder verlangt werden. Dabei beschreibt die Wendung „dürfen nicht beschlossen werden“ nach der Gesetzesbegründung, anders als der Wortlaut es nahelegt, kein kompetenzbegründendes, sondern nur ein Rechtmäßigkeitsmerkmal, so dass ein hiergegen verstoßender Beschluss nicht nichtig sein soll. Der Maßstab für die Annahme einer grundlegenden Umgestaltung bzw. grob unbillige Benachteiligung soll nach der Gesetzesbegründung entgegen der bisherigen restriktiven Handhabung der Rechtsprechung höher angelegt werden; der Begriff der grundlegenden Umgestaltung soll enger zu verstehen als der Begriff der Änderung der Eigenart im bislang geltenden Recht.

d) Trotz der umfassenden Neuregelungen stellt sich aber nach die vor die Frage, welche Rolle und Haftung dem Verwalter bei der Beurteilung der vorstehend aufgeführten Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen zukommt. Hier vertretener Rechtsauffassung nach kann hierzu die Rechtsprechung des BGH zur Genehmigung baulicher Veränderungen nach bisherigem Recht fruchtbar gemacht werden. Hiernach muss der Verwalter prüfen, ob die o.g. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen vorliegen und bei Zweifeln die Eigentümer informieren und auf ein entsprechendes Anfechtungsrisiko hinweisen. Irrtümer bei seiner Einschätzung hat er nur zu vertreten, wenn diese offenkundig falsch ist. Ferner darf der Verwalter sich, ohne pflichtwidrig zu handeln, durch Beschluss der Eigentümer anweisen lassen, ob er einen Beschluss als zustande gekommen verkündet oder nicht.

3. Die zweite Fallgruppe beschreibt das Vorgehen bei baulichen Veränderungen, die auf Veranlassung und im Interesse der Eigentümermehrheit durchgeführt werden sollen.

a) Gem. § 20 Abs. 1 WEG können gem. § 21 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 WEG privilegierte Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, unter Beachtung der Schranken des § 20 Abs. 4 WEG beschlossen werden, wobei die Kosten dieser Maßnahmen von sämtlichen Eigentümern zu tragen sind, sofern diese

entweder mit mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde (es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden), oder sich deren Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

b) Nicht (kosten-)privilegierte sonstige bauliche Veränderungen können ebenfalls nach Maßgabe der o.g. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen beschlossen werden, wobei die entstehenden Kosten gem. § 21 Abs. 3 WEG aber nur von denjenigen Eigentümern zu tragen sind, die diese beschlossen haben.

c) Abweichende Kostenregelungen können gem. § 21 Abs. 5 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, nicht aber zum Nachteil des einzelnen Wohnungseigentümers.

§ 22 Wiederaufbau

Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.

§ 23 Wohnungseigentümerversammlung

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

(4) Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.

Erläuterung:

1. Unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen sowie der Vereinbarungen der Wohnungseigentümer werden alle die ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung unterfallenden Maßnahmen (vgl. § 19 WEG) sowie alle weiteren Maßnahmen, für die die Beschlussfassung gesetzlich vorgesehen ist, anlässlich einer Eigentümerversammlung diskutiert und durch Beschluss geregelt. Formal ist zu beachten, dass der Gegenstand der Beschlussfassung (in der Praxis: Tagesordnung) in der Einberufung hinreichend bestimmt zu bezeichnen ist.

2. Regelungsgegenstände, für die die Eigentümerversammlung keine Beschlusskompetenz besitzt sowie Beschlüsse, die in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen oder gegen ein sonstiges gesetzliches Verbot verstoßen, sind gem. § 23 Abs. 4 S. 1 WEG nichtig, d.h. von vornherein rechtsunwirksam. Innerhalb bestehender Beschlusskompetenz gefasste, aber aus formellen Gründen (z.B. fehlende Bezeichnung bei der Einberufung, formale Fehler bei der Abhaltung der Versammlung) oder aus materiell-rechtlichen Gründen (Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung) bloß rechtswidrige Beschlüsse erwachsen in Bestandskraft, wenn sie nicht gerichtlich angefochten und rechtskräftig für ungültig erklärt werden.

3. Auch das neue WEG geht vom Grundsatz einer sog. Präsenzversammlung aus, in der die Eigentümer oder deren legitimierte Vertreter körperlich anwesend sind. Gem. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer zwar beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Die konkrete technische Ausgestaltung wird dabei nicht geregelt; entweder die Wohnungseigentümergeinschaft erwirbt das notwendige technische Equipment oder mietet dieses vom Verwalter oder dem Betreiber des Veranstaltungsorts an.

Nachteilig erscheint, dass es die neue Beschlusskompetenz es nicht ermöglicht, die Eigentümerversammlung als reine Online-Teilnahme umzustellen. Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass das zum Kernbereich des Wohnungseigentums zählende Recht des einzelnen Wohnungseigentümers, physisch an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, nicht angetastet werden darf.

4. Positiv zu bewerten ist die Vereinfachung der Beschlussfassung im sog. Umlaufverfahren gem. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG, da das rechtssichere Zustandekommen eines sog. Umlaufbeschlusses nicht mehr das Vorliegen der Zustimmung sämtlicher Eigentümer in Schriftform, sondern in Textform (also auch durch Telefax, E-Mail oder auf anderem digitalen Wege) verlangt. Gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG kann darüber hinaus (in einer vorhergehenden Eigentümerversammlung) beschlossen werden, dass für das Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses zu einem einzelnen konkreten Beschlussgegenstand die bloße einfache Mehrheit der in Textform abzugebenden Stimmen ausreicht.

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.

(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.

(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.

(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.

(7) Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,

der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und

der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,

soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

(8) Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.

Erläuterung:

1. Die Bestimmungen des § 24 WEG enthalten die wesentlichen formalen Regelungen für eine ordnungsgemäße Abhaltung der Eigentümerversammlung, deren Protokollierung sowie das Führen der sog. Beschluss-Sammlung.

2. Die Einberufung der mindestens einmal jährlich abzuhaltenden Eigentümerversammlung obliegt grundsätzlich nur dem Verwalter, welcher (mit Ausnahme von Fällen beson-

derer Dringlichkeit) eine auf 3 Wochen erhöhte Mindestladungsfrist einzuhalten hat. Die Einberufung ist vorzunehmen, wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer (gerechnet nach Köpfen) dies unter Angabe des Zweckes und der Gründe, tunlicher Weise auch unter Angabe der gewünschten Tagesordnung-/Beschlusspunkte verlangen. Dies gilt entsprechend für die Aufnahme zusätzlich gewünschter Tagesordnungspunkte im Falle einer bereits anberaumten Versammlung. Für die Einberufung genügt die Textform gem. § 126b BGB, also jede Form der Übermittlung von Daten auf einem dauerhaften Träger oder durch ein Medium, welches dem Empfänger die dauerhafte Aufbewahrung oder Speicherung der Daten ermöglicht. Daher muss eine in Papierform erfolgende Einladung nicht unterzeichnet werden; es reicht auch eine Übermittlung per E-Mail oder auf sonstigem digitalem Wege aus, wenn der Empfänger diesen Übermittlungsweg freigegeben hat.

3. Für den Fall des Fehlens eines Verwalters bzw. im Falle dessen pflichtwidriger Weigerung, eine Eigentümerversammlung abzuhalten, ist der Verwaltungsbeiratsvorsitzende oder dessen Stellvertreter oder ersatzweise ein durch Beschluss ermächtigter Eigentümer befugt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

4. Den Vorsitz in der Versammlung führt grundsätzlich der Verwalter, welcher auch das Protokoll zu führen hat. Abweichende Mehrheitsbeschlüsse sind grundsätzlich möglich in der Praxis aber nicht anzuraten. Dem Versammlungsleiter steht auch das Ordnungsrecht in der Versammlung zu, wie z.B. die Erteilung und der Entzug des Rederechts.

5. Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift zu errichten, die zu Zwecken einer späteren erleichterten Beweisbarkeit der Beschlussfassungen vom Versammlungsvorsitzenden (i.d.R. der Verwalter), dem gegebenenfalls bestellten Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter sowie einem weiteren Wohnungseigentümer zu unterzeichnen ist. Das Versammlungsprotokoll ist unverzüglich, d.h. spätestens binnen max. 6 Tagen, gerechnet ab dem Tage der Versammlung, zu fertigen. Eine Versandungspflicht an sämtliche Eigentümer besteht aber nur, wenn dies vereinbart ist. Hervorzuheben ist, dass das Protokoll grundsätzlich nur als sog. Beschlussprotokoll geführt werden sollte, welches die protokollarischen Feststellungen sowie Beschlussanträge, die Abstimmungsergebnisse sowie der verkündeten Beschlüsse enthält. Zum Zwecke besserer Übersichtlichkeit sowie zur Vermeidung unnötiger Streitigkeiten über Formulierungsfragen sollte tunlichst von der Fertigung eines sog. Verlaufprotokolls, welches sämtliche Wortbeiträge der Teilnehmer enthält, abgesehen werden. Von Bedeutung ist ferner, dass mangels entgegenstehender Vereinbarung der Wohnungseigentümer in der Gemeinschaftsordnung die Fertigung des Protokolls bzw. dessen Unterzeichnung nicht Wirksamkeitsvoraussetzung der gefassten Beschlüsse ist.

6. Die grundsätzlich vom Verwalter neben dem Protokoll zu führende Beschluss-Sammlung dient der Schaffung einer für jeden Eigentümer oder Erwerbsinteressenten (Einsichtnahmerecht mit Vollmacht) handhabbaren Informationsquelle über den aktuellen Stand der beschlossenen Regelungen der Wohnungseigentümergeinschaft. In die Beschluss-Sammlung sind aufzunehmen der Wortlaut der verkündeten Beschlüsse, der Inhalt der im

schriftlichen Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse sowie der Tenor gerichtlicher Entscheidungen (Urteile und Beschlüsse), da diese ebenso wie Beschlüsse und Vereinbarungen die Verhältnisse in der Wohnungseigentümergeinschaft gestalten können.

§ 25 Beschlussfassung

- (1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
- (3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.
- (4) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 rechtskräftig verurteilt ist.

Erläuterung:

1. Da die früheren Vorschriften gestrichen wurden, ist jede Eigentümerversammlung unabhängig davon beschlussfähig, wie viele Eigentümer bzw. Stimmrechte erschienen oder vertreten sind.
2. Das Stimmrecht des einzelnen Wohnungseigentümers folgt nach § 25 Abs. 2 S. 1 WEG dem sog. Kopfprinzip, wobei jedem Wohnungseigentümer nur eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der gehaltenen Sondereigentumseinheiten zukommt. Eheleuten oder sonstigen Eigentümermehrheiten steht dabei nur eine gemeinschaftlich auszuübende Stimme zu. Da diese Regelung oftmals als unpraktikabel angesehen wird, enthalten Gemeinschaftsordnung vielfach die Vereinbarung, dass sich das Stimmrecht nach der Größe der einzelnen Miteigentumsanteile oder nach der Anzahl der gehaltenen Sondereigentumseinheiten bemessen soll.
3. Ein positiver Mehrheitsbeschluss liegt vor, wenn mehr Ja- als Nein-Stimmen abgegeben wurden, wobei Enthaltungen vorbehaltlich abweichender Vereinbarung nicht als abgegebene Stimme zu werten sind. Dabei kommt ein Beschluss im Rechtssinne aber erst durch Verkündung des Versammlungsleiters zustande, nicht bereits mit der Abstimmung oder der Feststellung des Abstimmungsergebnisses. Es bedarf der Erklärung des Versammlungsleiters (die sich ggfls. auch aus den Umständen ergeben kann), dass ein Beschluss zustande gekommen ist oder abgelehnt wurde.
4. Jeder Eigentümer kann sich im Falle seiner persönlichen Verhinderung grundsätzlich durch einen Bevollmächtigten gem. §§ 164 ff. BGB vertreten lassen. Nach dem bisherigen Recht musste der Nachweis der Bevollmächtigung auch ohne diesbezügliche Vereinbarung zur Sicherstellung der Nicht-Öffentlichkeit der Eigentümerversammlung in Schriftform gem. § 126 Abs. 1 WEG durch eine eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnete Originalurkunde erbracht werden. Gem. § 25 Abs. 3 WEG bedürfen Vollmachten für Eigentümerversammlungen nur noch der Textform (vgl. die Erläuterungen zu § 24 WEG).

5. Vielfach enthalten indes Gemeinschaftsordnungen die (zulässige) Vereinbarung, einer Beschränkung des vertretungsberechtigten Personenkreises. Häufig ist die Vereinbarung, dass sich ein Wohnungseigentümer in der Versammlung nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen darf. In diesen Fällen ist die Bevollmächtigung anderer Personen nicht zulässig. Die Teilnahme sonstiger Personen ist, da die Eigentümerversammlung grundsätzlich nicht-öffentlich ist, mit Ausnahme des Verwalters und dessen Hilfspersonen, nicht zulässig. Abgesehen von außergewöhnlichen Umständen (wie Krankheit, hohes Alter, Behinderungen, etc.) ist die Teilnahme von Gästen oder sog. Beratern nicht zulässig. Der Verwalter kann hingegen (auch ohne vorherige Ankündigung) zu einzelnen Tagesordnungspunkten Sonderfachleute (Bauingenieure, Sachverständige, Handwerker, Rechtsanwälte, etc.) hinzuziehen, wenn die Schwierigkeit eines Beschlussgegenstandes und das Informations- und Beratungsbedürfnis der Eigentümer dies angezeigt erscheinen lässt.

6. Ein Wohnungseigentümer ist vom Stimmrecht (nicht vom Anwesenheits- und Rede-recht) ausgeschlossen, sofern der Gegenstand der Beschlussfassung auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts (z.B. Auftragserteilung an einen Handwerker, der selbst Eigentümer ist) oder auf die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits (z.B.: Beschlussfassung über eine Klage gegen einen Eigentümer) gerichtet ist.

§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.

(2) Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.

(3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

(5) Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.

Erläuterung:

1. Nach der vom Bundesgerichtshof (BGH) in ständiger Rechtsprechung vertretenen sog. Trennungstheorie bestehen unmittelbare Rechtsbeziehungen nur zwischen dem Verwalter und der rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Zum einen ist dies das sog. Verwalteramt, welches gem. § 26 Abs. 1 WEG durch Wahl im Wege der Beschlussfassung übertragen wird. Zum anderen besteht zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer-

gemeinschaft ein schuldrechtliches Dienstverhältnis, der Verwaltervertrag, welcher die vertraglichen Rechte und Pflichten des Verwalters (insbesondere dessen Vergütungsansprüche) regelt und ebenfalls durch Beschluss begründet wird.

2. Im Falle der erstmaligen Bestellung des Verwalters einer neu begründeten Wohnungseigentümergeinschaft darf gem. § 25 Abs. 1 S. 2 WEG eine Bestelldauer von zunächst drei Jahren nicht überschritten werden.

3.. Gemäß der Neufassung des § 26 WEG ist keine Möglichkeit zur Beschränkung der Abwahl des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes mehr vorgesehen. Dies bedeutet, dass die Abwahl des Verwalters jederzeit durch Beschluss erfolgen kann. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass sich die Gemeinschaft aufgrund der erweiterten Kompetenzen des Verwalters sich ohne weiteres von einem missliebigen Verwalter trennen können soll. Von der Abberufung als Organ unabhängig ist grundsätzlich der Vergütungsanspruch des Verwalters, der sich aus dem Verwaltervertrag ergibt. Damit die Wohnungseigentümer nicht durch fortbestehende Vergütungsansprüche von der Abberufung eines Verwalters abgehalten werden, sieht § 26 Abs. 3 S. 2 WEG vor, dass der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet. Diese Beendigung tritt kraft Gesetzes ein; einer Kündigung bedarf es nicht.

Hier vertretener Auffassung nach wird diese Neuregelung zu keiner „Kündigungswelle“ führen, denn die überwältigende Mehrzahl der Wohnungseigentümergeinschaften pflegt ein vertrauensvolles Verhältnis zu ihrem Verwalter / ihrer Verwalterin. Zudem werden Wohnungseigentümergeinschaften, die mehrfache kurzfristige Verwalterwechsel aufweisen, in Zukunft kaum einen seriösen Verwalter gewinnen können.

§ 26a Zertifizierter Verwalter

(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

(2) Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden

1. nähere Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;
2. Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat,
3. Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen;
4. Bestimmungen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung
 - zum Richteramt,
 - einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt,
 - eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilien-kauffrau oder einen
 - vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.

Erläuterung:

1. Die Bestimmung korrespondiert mit der Regelung des § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG, wonach die Bestellung eines „zertifizierten Verwalters“ zur ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört, dies allerdings gem. § 48 Abs. 4 S. 1 WEG erst nach einer Übergangsfrist von zwei Jahren ab dem 1.12.2020 (vgl. hierzu die Erläuterungen zu § 19 WEG).

2. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Einzelheiten zur Prüfung, zum Inhalt des Zertifikats und weiteren Anforderungen soll gem. § 26a Abs. 2 WEG das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz durch eine (im Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht vorliegende) Rechtsverordnung regeln.

3. Wie sich aus der Gesetzesbegründung ergibt, stellt die „Zertifizierung“ keine Sachkundeprüfung im Sinne einer gewerberechtlichen Berufsausübungsvoraussetzung dar, sondern beschreibt nur eine zivilrechtliche Fortbildungspflicht, an deren Ende die Ausstellung eines IHK-Zertifikats steht. Die Tätigkeit als Verwalter ist deshalb auch dann gewerberechtlich zulässig, wenn der Verwalter über kein Zertifikat verfügt. Nach der Gesetzesbegründung soll inhaltlich an die bereits bestehende, aber ungeachtet dessen weiterbestehende Fortbildungspflicht gem. § 34c Abs. 2a S. 1 GewO i.V.m. § 15b MaBV angeknüpft werden.

4. Gemäß der Übergangsvorschrift § 48 Abs. 4 S. 2 WEG gilt allerdings ein bestellter WEG-Verwalter auch ohne Zertifizierung übergangsweise dreieinhalb Jahre (gerechnet ab dem 1.12.2020) als zertifizierter Verwalter.

§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Erläuterung:

1. Die einer juristischen Person gleichgestellte Wohnungseigentümergeinschaft wird im Außenverhältnis nach § 9b Abs. 1 S. 1 WEG (in völliger Abkehr von der bisherigen Rechtslage, wonach dem Verwalter eine Vertretungsmacht weitestgehend nur aufgrund Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer zustand) der nach § 26 WEG bestellte Verwalter, dessen Vertretungsmacht -nach außen- nicht beschränkbar ist und nur Grundstückskauf- und Darlehensverträge nicht umfasst.

2. Dabei ist die Wohnungseigentümergeinschaft vor „Alleingängen“ des Verwalters geschützt, denn dessen Vertretungsmacht ist nur im Außenverhältnis unbeschränkt.

Gem. § 27 Abs. 1 WEG ist der Verwalter im Innenverhältnis abgesehen von seiner Notfallkompetenz zur Wahrung von Fristen oder zur Abwendung von sonstigen Nachteilen nur befugt, Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftseigentums ohne Beschluss der Eigentümerversammlung gem. §§ 23 – 25 WEG zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und zu unerheblichen Verpflichtungen führen.

3. Bei der Beantwortung der Frage, wann eine Maßnahme von untergeordneter Bedeutung oder eine Verpflichtung erheblich ist, lässt der Gesetzgeber sämtliche Beteiligten, die Wohnungseigentümer, die Wohnungseigentümergeinschaft, den Verwaltungsbeirat und vor allem den Verwalter im Stich. Dies hänge, so die Gesetzesbegründung, von der Sichtweise eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers in der konkreten Anlage ab. Maßgeblich ist deshalb nicht etwa die absolute Höhe der finanziellen Verpflichtung, sondern ob derjenige Teil der Verpflichtung, für den der einzelne Wohnungseigentümer nach § 9a Abs. 4 WEG eintreten müsse, so bedeutsam sei, dass eine vorherige Beschlussfassung geboten wäre. Wo diese Erheblichkeitsschwelle konkret liege, hänge von den Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Größe der Anlage ab. Mit der Größe der Anlage wachse in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen könne und müsse.

4. Zur Ehrenrettung des Gesetzgebers ist aber anzuführen, dass gem. § 27 Abs. 2 WEG die Wohnungseigentümer durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Verwaltung eine transparente Struktur geben können, indem sie je nach praktischem Erfordernis und Größe der Anlage die Kompetenzen des Verwalters festlegen. Dabei werden die Wohnungseigentümer, je nach ihrer persönlichen Ausrichtung oder Interessenlage, zwischen einer umfassenden Verpflichtung des Verwalters, alles Notwendige weitgehend selbständig zu veranlassen und der Pflicht des Verwalters, sich alles und jedes ausdrücklich genehmigen zu lassen, schwanken. Die Wahrheit liegt, wie so oft, in der Mitte.

5. Klar dürfte aber sein, dass die gesetzlichen Neuregelungen der §§ 9b, 26 und 27 WEG ein völlig neues Konzept von Verwalterbestellung und Verwaltervertrag erfordern. Da aber nach der Rechtsprechung nicht im Verwaltervertrag geregelt werden darf, was der Beschlusskompetenz der Eigentümer unterliegt, bietet es sich an, zur Verwalterbestellung und auch in der laufenden Verwaltung umfangreiche sog. „Synchronisations- bzw. Vorratsbeschlüsse“ zu fassen, um die Rechte und Pflichten des Verwalters an die Besonderheiten der Anlage angepasst zu regeln.

§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem

Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

(4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

Erläuterung:

1. § 28 WEG enthält die zentralen Regelungen zum Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft. Leider hat es der Gesetzgeber versäumt, die durch die Rechtsprechung aufgestellten Dogmen zum Rechnungswesen der Wohnungseigentümergeinschaft, welche sich von den Grundsätzen einer ordentlichen kaufmännischen Buchhaltung z.T. irrational weit entfernt haben, zu korrigieren. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass die Neuregelungen vor allem der Entlastung der Justiz dienen, weil offensichtlich falsche Rechenwerke nicht mehr zur Beschlussanfechtung berechtigen.

2. Gem. § 28 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer mit Mehrheit über den die laufenden Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer festlegenden Wirtschaftsplan, der mangels abweichender Vereinbarung für das Kalenderjahr aufzustellen ist. Das sog. „Hausgeld“ (gem. § 28 Abs. 1 WEG: Vorschüsse) zerfällt dabei in einen Kosten- und einen Rücklagenzuführungsanteil.

3. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung mit Mehrheit über die sog. Abrechnungsspitze nach dem nun gesetzlich geregelten Prinzip der Soll-Spitzen-Abrechnung, bei der die im Abrechnungszeitraum anteilig auf das Sondereigentum entfallenen tatsächlichen Aufwendungen (Kosten und Rücklagenzuführung) der Summe des Wirtschaftsplan-Solls (d.h. den Soll-Vorschüssen) gegenüber gestellt werden und nicht etwa die anteiligen Aufwendungen den tatsächlich bezahlten Vorschüssen.

4. Neu ist der Umstand, dass Gegenstand der Beschlussfassung gem. § 28 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 WEG nur die Höhe der Vorschüsse des Wirtschaftsplans bzw. die Höhe der Soll-Abrechnungsspitze der Abrechnung ist. Ausdrücklich ist die Berechnung der Einnahmen und Ausgaben im Rahmen des Gesamtwirtschaftsplans bzw. der Jahresgesamtabrechnung sowie die Verteilung der sich ergebenden Anteile unter Anwendung der korrekten Kostenverteilungsschlüssel im Einzelwirtschaftsplan bzw. der Einzelabrechnung nicht mehr Beschlussgegenstand. Dies führt dazu, dass die Wohnungseigentümer sogar über das Hausgeld sowie die Abrechnungsspitze beschließen dürfen, ohne dass der Verwalter überhaupt einen Wirtschaftsplan oder eine Jahresabrechnung vorgelegt hätte.

5. Hinzu kommt, dass gem. § 28 Abs. 4 WEG die für eine Richtigkeitskontrolle unverzichtbare Darstellung der Bankkonten- sowie der Rücklagenentwicklung von der Jahresabrechnung abgekoppelt und nur noch im Rahmen eines sog. Vermögensberichts, ohne dass

hierüber Beschluss zu fassen wäre, den Eigentümern zur Verfügung zu stellen ist. Anzugeben ist jeweils der Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens, das für die Erhaltung beziehungsweise andere Zwecke reserviert ist; offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel sind insoweit nicht anzugeben. Gleichwohl sollen als wesentliches Vermögen alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen); alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte) zum Stichtag 31.12. angegeben werden.

Da das Vermögen lediglich zu benennen ist, müssen Vermögensgegenstände, soweit es sich nicht um Geldforderungen oder -verbindlichkeiten handelt, nicht bewertet werden.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer lediglich zur Verfügung zu stellen, d.h. ihm ist die Möglichkeit der Kenntnisnahme zu geben. Dies kann durch Übersendung in Papierform, per E-Mail oder durch Einstellen auf einer Internet-Plattform geschehen.

6. Werden die Ansprüche aus § 28 WEG gar nicht oder mangelhaft erfüllt, hat jeder Wohnungseigentümer nur einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dass diese den Verwalter zur Fertigung und Vorlage veranlasst.

§ 29 Verwaltungsbeirat

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

(4) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

Erläuterung:

1. Die Bestellung eines Verwaltungsbeirats ist fakultativ, aber bei größeren Anlagen ratsam. Zum Beirat können nur Wohnungseigentümer gewählt werden, weshalb die Wahl gemeinschaftsfremder Dritter zum Beirat ausgeschlossen ist. Entgegen der bisherigen Rechtslage ist die Zahl der Beiratsmitglieder nicht mehr auf 3 Personen festgelegt.

2. Die Aufgaben des Beirats sind trotz der eher knapp gehaltenen gesetzlichen Bestimmung vielfältig. Neben der Kontrolle von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (die Prüfung von Kostenvorschlägen ist entfallen) dürfte die Unterstützung des Verwalters bei der Erfüllung seiner Aufgaben den weitaus größten Teil der Beiratsarbeit ausmachen. Der Beirat erfüllt in dieser Funktion als Bindeglied zwischen Verwalter und Gemeinschaft

eine nicht zu unterschätzende Rolle auf vielfältigen Gebieten. Insbesondere Sozialkompetenz und psychologisches Einfühlungsvermögen sind gefragt, um Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern oder Mietern erkennen und schlichten zu können. Auch die Vermittlung der manchem Wohnungseigentümer und Mieter fehlenden Einsicht, im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft Kompromisse schließen und Mehrheitsentscheidungen akzeptieren zu müssen, gehört dazu.

3. Der Verwaltungsbeirat unterstützt aber nach der Neuregelung des § 29 Abs. 2 S. 1 WEG den Verwalter nicht nur bei der Durchführung seiner Aufgaben, sondern er überwacht ihn auch. Dadurch wird der gestiegenen Bedeutung der Rolle des Verwaltungsbeirats Rechnung getragen. Denn er hat nicht mehr nur die Aufgabe, anstelle des Verwalters eine Versammlung einzuberufen (§ 24 Abs. 3 WEG), den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zu prüfen (§ 29 Abs. 2 S. 2 WEG) und die Niederschrift über die Versammlungen zu unterzeichnen (§ 24 Abs. 6 S. 2 WEG). Er ist nämlich auch der gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter (vgl. § 9b Abs. 2 WEG), wenn es um Ansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter geht.

§ 29 Abs. 2 S. 1 WEG verleiht dem Beirat indes nicht das Recht, sich die Kompetenzen des Verwalters anzueignen; d.h. besondere Weisungsrechte obliegen ihm nicht.

4. Mit Blick hierauf ist fraglich, ob der Verwaltungsbeirat nicht verpflichtet ist, über die jährliche Belegprüfung hinaus in regelmäßigen / unregelmäßigen Abständen Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen. In der Praxis wird dies dazu führen, dass, sofern nicht ohnehin schon so gehandhabt, die Mitglieder des Verwaltungsbeirats durch den Verwalter über jeden wesentlichen Verwaltungsvorgang prophylaktisch unterrichtet werden, was ohne Weiteres auf digitalem Wege geschehen kann.

5. Mit der hervorgehobenen Rolle des Verwaltungsbeirats geht allerdings ein neues, nicht unerhebliches Haftungspotential einher. So haftet der Verwaltungsbeirat für etwaige Versäumnisse bei der Kontrolle des Verwalters. Daher bestimmt § 29 Abs. 3 WEG, dass der Verwaltungsbeirat nicht für leichte Fahrlässigkeit haften soll.

Abschnitt 5 – Wohnungserbbaurecht

§ 30

Von einer Darstellung der Regelungen zum Wohnungserbbaurecht wurde an dieser Stelle abgesehen.

Teil 2 – Dauerwohnrecht

§§ 31 – 42

Von einer Darstellung der Regelungen zum Dauerwohnrecht wurde an dieser Stelle abgesehen.

Teil 3 – Verfahrensvorschriften

§ 43 Zuständigkeit

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Bei diesem Gericht kann auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des § 9a Abs. 4 S. 1 erhoben werden.

(2) Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander; Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,

Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter, Beschlussklagen gem. § 44.

§ 44 Beschlussklagen

(1) Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).

(2) Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.

(3) Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.

(4) Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.

§ 45 Besonderheiten der Anfechtungsklage

Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

Erläuterung:

1. Das prozessuale Streitverfahren in WEG-Sachen folgt den allgemeinen Regeln der Zivilprozessordnung (ZPO). Allerdings besteht eine streitwertunabhängige ausschließliche Zuständigkeit des örtlichen Amtsgerichts. Der wohnungseigentumsrechtliche Zivilprozess kann von Nicht-Juristen kaum sachgerecht und rechtssicher geführt werden. Die Zivilpro-

zessordnung setzt innerhalb der vom Gericht zu setzenden Fristen substantiierten schriftlichen Sachvortrag, die Formulierung konkreter Anträge sowie hinreichende Beweisantritte voraus. „Unterlassungssünden“ können regelmäßig in der Berufungsinstanz nicht mehr korrigiert werden, fehlender Sachvortrag nebst Beweisantritten bleibt regelmäßig unbeachtet.

2. Neu ist, dass die Beschlussanfechtungs-, Nichtigkeitsfeststellungs- sowie Gestaltungs- klage wegen rechtswidriger, nichtiger oder unterlassener Beschlussfassungen nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Wohnungseigentümerge- meinschaft zu richten ist. Diese Bestimmung regelt als Sonderform des wohnungseigen- tumsrechtlichen Prozesses die sog. Anfechtungsklage (früher: Beschlussanfechtung) für den Fall, dass ein Wohnungseigentümer einen rechtswidrigen Beschluss der Eigentümer- versammlung für ungültig erklären lassen will. Wie bisher ist die Anfechtungsklage binnen einer sog. Notfrist (nicht verlängerbare) von einem Monat nach der Beschlussfassung zu erheben, widrigenfalls ein bloß rechtswidriger Beschluss in Bestandskraft erwachsen kann. Die Klage ist binnen einen weiteren Monats die Klage zu begründen ist.

2. Neben der Anfechtungsklage sind natürlich die weiteren Formen der Zivilklage möglich, so u.a. die Feststellungs-, Verpflichtungs- oder Unterlassungsklage.

3. Hält das Gericht einen angefochtenen Beschluss für so fehlerhaft, dass es Nichtigkeit annimmt, hat es den Kläger darauf hinzuweisen, damit dieser Gelegenheit hat, eine Klage- änderung vorzunehmen.

§ 46 Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung

Von einer Darstellung wurde an dieser Stelle abgesehen.

§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisie- rungsgesetz vom 16.10.2020 (BGBl. I, S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 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.

Erläuterung:

§ 47 WEG soll sicherstellen, dass viele Gemeinschaftsordnungen Vereinbarungen enthalten, die von den Neuregelungen des WEMoG abweichen.

Dabei wiederholen Gemeinschaftsordnungen oft den Wortlaut des bei ihrer Errichtung geltenden Gesetzes (z.B.: Ladung zur Versammlung in Schriftform / Ladungsfrist 2 Wochen). In der Regel wird damit nicht bezweckt, dass diese Vorschriften auch gegenüber späteren Gesetzesänderungen Vorrang genießen sollen. Gem. § 47 WEG sollen die Neuregelungen des auch in den Gemeinschaften gelten, in denen Wohnungseigentum vor Inkrafttreten

der Änderungen begründet worden ist. Die Vorschrift bewirkt, dass Vereinbarungen, die vor Inkrafttreten der Änderungen getroffen wurden, der Anwendung der geänderten Vorschriften nur dann entgegenstehen, wenn sich ein entsprechender Wille aus der Vereinbarung mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, was hier gerade nicht anzunehmen ist.

§ 48 Übergangsvorschriften

Von einer Darstellung der Regelungen wurde an dieser Stelle abgesehen.

§ 49 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse

Von einer Darstellung der Regelungen wurde an dieser Stelle abgesehen.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

Die Immobilienverwalter Deutschlands