

# BVI-Verwalterinformation 14/20

Das Wohnungseigentumsgesetz ab dem 01.12.2020

Eine erste Handlungsempfehlung des  
BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Sehr geehrte BVI-Mitglieder,

das neue Wohnungseigentumsgesetz ist beschlossen und wird am 1. Dezember in Kraft treten. Für Immobilienverwalter bedeutet die Reform mehr Befugnisse, Pflichten und Verantwortung, in jedem Fall jedoch zum Teil deutliche Änderungen der gelebten Handlungspraxis. Für einen besseren Überblick verfasste unser BVI-Experte Massimo Füllbeck, Fachtrainer für Immobilienverwaltung, eine Gegenüberstellung der alten und der neuen Regelungen des WEGs.

## Inhalt

Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen und Außenflächen.....	3
Eintragung der Veräußerungszustimmung und Haftung für Geldschulden.....	4
Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch.....	5
Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	7
Werdender Wohnungseigentümer.....	8
Wohnungseigentümergeinschaft – Träger der Verwaltung.....	8
Vertretung des Verwalters im Außenverhältnis.....	10
Anspruch auf Bauliche Veränderung Sondereigentum .....	12
Aufopferungstatbestand.....	13
Pflichten Dritter .....	13
Kostenverteilung .....	15
Entziehung des Wohnungseigentums .....	17
Verwaltung und Benutzung.....	18
Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss.....	20
Bauliche Veränderung .....	22
Nutzen und Kosten bei Baulichen Veränderungen.....	26
Digitale Eigentümerversammlung.....	30
Umlaufbeschluss.....	31
Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung.....	32
Recht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung .....	33
Erstellung der Niederschrift .....	34
Beschlussfähigkeit.....	35
Beschlussfassung und Vollmacht .....	36
Verwalterbestellung.....	38
Zertifizierter Verwalter.....	39
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.....	40
Wirtschaftsplan, Abrechnung und Vermögensbericht .....	42
Verwaltungsbeirat.....	45
Abschaffung Beschlusskompetenz: Besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums .....	46

## Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen und Außenflächen

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§§ 3 Abs. 1 u. 2, 5 WEG	§§ 3 Abs. 1-3, 5 Abs. 1 u. 2 WEG-E
§ 3 Abs. 1 WEG 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 Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.	§ 3 Abs. 1 WEG-E 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. <u>Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.</u>
§ 3 Abs. 2 WEG Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.	§ 3 Abs. 2 WEG-E Das Sondereigentum kann auf einen <u>außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks</u> erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume <u>bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.</u>
	§ 3 Abs. 3 WEG-E Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind <u>und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.</u>
	§ 5 Abs. 1 S. 2 WEG-E Soweit sich das Sondereigentum auf <u>außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks</u> erstreckt, gilt <u>§ 94</u> des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

### Rechtslage bis 30.11.2020

Nur Stellplätze in der Tiefgarage können Sondereigentum sein (fingierte Abgeschlossenheit durch dauerhafte Markierungen, § 3 Abs. 2 WEG). KFZ-Außenstellplätze im Freien und Außenflächen sind nicht sondereigentumsfähig und können somit niemals Sondereigentum sein.

#### Praktische Lösung bisher:

Vereinbarung von Sondernutzungsrechten, d. h. bestimmte Wohnungseigentümer haben ein alleiniges Nutzungsrecht an gemeinschaftlichen Flächen (z. B. KFZ-Stellplätze im Freien oder Gartenflächen).

Die Instandhaltung und Instandsetzung dieser Flächen wird in der Regel über Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Gibt es keine Vereinbarungen, verbleibt die Instandhaltung / Instandsetzung bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

## Rechtslage ab 1.12.2020

Stellplätze – unabhängig davon, ob in der TG oder im Außenbereich – gelten als Räume und sind damit sondereigentumsfähig, können ein eigenes Teileigentumsgrundbuch und Miteigentumsanteil haben.

Sondereigentum kann zukünftig auch an Flächen außerhalb des Gebäudes begründet werden (z. B. Gartenflächen). Hierfür ist zukünftig eine konkrete Maßangabe im Aufteilungsplan erforderlich. Anders als Stellplätze, haben Außenflächen kein eigenes Grundbuch und keinen eigenen Miteigentumsanteil. Das zur Außenfläche gehörende Sondereigentum (z. B. Wohnung) muss wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.

Bei Sondereigentum außerhalb des Gebäudes gilt § 94 BGB:

*"Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks."*

Vorsicht: Es müssen weiterhin die Definitionen zum „zwingenden Gemeinschaftseigentum“ (z. B. Leitungen unter dem Grundstück sind zwingend Gemeinschaftseigentum) und die Regeln zur baulichen Veränderung (§ 20 WEG-E) beachtet werden.

## Fazit

Bis die ersten Aufteilungen in der neuen Form durchgeführt werden, wird es einige Zeit dauern. Dennoch ist bei der Übernahme von neuen Wohnungseigentümergeinschaften ab dem Jahr 2021 Vorsicht geboten und die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung auf die neuen Begründungsmöglichkeiten von Sondereigentum zu prüfen.

Bei Außenflächen ist zu beachten, dass bestimmte Bestandteile zukünftig Sondereigentum sind. Allerdings - anders als beim Außenstellplatz - besteht für die Außenfläche kein Stimmrecht und es gibt auch keinen Miteigentumsanteil. Die allgemeinen Vorschriften zum Sondernutzungsrecht sind bei dieser Begründungsform nicht mehr anzuwenden. Für die Nutzung der Außenflächen gelten die Vorschriften zur baulichen Veränderung (§ 13 Abs. 2 WEG-E, § 20 WEG-E).

## Eintragung der Veräußerungszustimmung und Haftung für Geldschulden

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Bisher nicht ausdrücklich erwähnt	§ 7 Abs. 3 S. 2 WEG-E
Veräußerungsbeschränkung muss bereits gemäß § 3 Absatz 2 WEGV eingetragen werden.	Veräußerungsbeschränkung (§ 12) und <u>Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden</u> sind ausdrücklich in das Grundbuch einzutragen.

## Rechtlage bis 30.11.2020

Der Hinweis zur Eintragung der Veräußerungsbeschränkung dient lediglich der Klarstellung. In der Regel ist die Veräußerungsbeschränkung im Bestandsverzeichnis der Grundbücher bereits eingetragen.

Die Haftung für Geldschulden, die sich nur aus einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung ergeben kann, musste bisher nicht in das Grundbuch (z. B. Bestandsverzeichnis) eingetragen werden, damit der Sondernachfolger daran gebunden ist. Es reichte eine Bezugnahme auf die Gemeinschaftsordnung aus.

## Rechtsslage ab 01.12.2020

Der BGH (BGH, ZMR 1994, 271) hat bereits entschieden, dass die Haftung für Geldschulden (z. B. Hausgeld aus dem Wirtschaftsplan und Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung) durch Vereinbarung auf den Erwerber übertragen werden kann.

Soweit sich in der Gemeinschaftsordnung eine derartige Vereinbarung befindet, muss diese zwingend in das Grundbuch eingetragen werden, damit die Haftung für den Sondernachfolger auch eintritt. Für bereits bestehende Gemeinschaftsordnungen mit einer Haftungsklausel hat die Verwaltung bis zum 31.12.2025 mit der Eintragung Zeit.

## Fazit

Für bereits bestehende Gemeinschaftsordnungen mit einer Haftungsklausel hat die Verwaltung bis zum 31.12.2025 mit der Eintragung Zeit. Der Arbeitsaufwand sollte nicht unterschätzt werden. Jede Gemeinschaftsordnung ist sorgfältig zu überprüfen und die entsprechenden Eintragungen zu veranlassen. Auch bei der Übernahme von neuen Wohnungseigentümergeinschaften sollte mit Beginn der Verwaltung geprüft werden, ob sich eine Vereinbarung zur Haftung von Geldschulden in der Gemeinschaftsordnung befindet.

## Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 10 Abs. 4 WEG	§ 5 Abs. 4 S. 1 WEG-E, § 7 Abs. 2 WEG-E, § 10 Abs. 3 WEG-E
Alle Beschlüsse wirken auch ohne Eintragung gegen den Rechtsnachfolger.	Beschlüsse, die auf der Grundlage einer <u>rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel</u> gefasst wurden, müssen in das Grundbuch eingetragen werden, damit Rechtsnachfolger daran gebunden sind.

## Rechtslage bis 30.11.2020

Beschlüsse, unabhängig davon, ob sie auf der Eigentümerversammlung, per Umlaufbeschluss oder explizit auf der Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurden, müssen zur Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Enthält die Gemeinschaftsordnung eine rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel, müssen Beschlüsse, die auf der Grundlage dieser Öffnungsklausel gefasst wurden, in das Grundbuch eingetragen werden, damit der Rechtsnachfolger daran gebunden ist. Dies gilt auch für Altbeschlüsse, also Beschlüsse, die vor dem 01.12.2020 gefasst wurden (Übergangsfrist für die Eintragung bis 31.12.2025).

Zur Eintragung genügt es, wenn das entsprechende Protokoll (Niederschrift), in welchem sich der Beschluss befindet, mit den beglaubigten Unterschriften (Verwalter = Versammlungsleiter, Wohnungseigentümer + ggf. Vorsitzender des Verwaltungsbeirates oder sein Stellvertreter) beim Grundbuchamt zwecks Eintragung eingereicht wird. Soweit die Beschlüsse nicht eingetragen werden, sind Sondernachfolger nicht an diese Beschlüsse gebunden.

Beschlüsse im Wege der Beschlussersetzungsklage (das Urteil des Gerichts) müssen ebenfalls eingetragen werden.

Hinweis: Zukünftige Beschlüsse müssen auch eingetragen werden, wenn dieser angefochten wird. Eine inhaltliche Prüfung des Beschlusses durch das Grundbuchamt sieht der Gesetzesentwurf nicht vor. Fragen, die im Zusammenhang mit einem gutgläubigen Erwerb stehen, bleiben wie bisher der Rechtsprechung überlassen.

## Fazit

Größtes Problem wird sein, dass die Praxis zunächst erkennen muss, ob ein Beschluss auf der Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurde, und es muss vor der Eintragung geklärt werden, ob diese Beschlüsse überhaupt wirksam und damit eintragungsfähig sind. Der BGH hat in der Vergangenheit einige Beschlüsse, die auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurden, „kassiert“. Beispiel: Belastungsverbot und Eingriff in die Zweckbestimmung des Sondereigentums

Der Aufwand, alle Gemeinschaftsordnungen und Niederschriften auf eine rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel und darauf gefasste Beschlüsse zu überprüfen, ist enorm und muss von der WEG angemessen vergütet werden.

## Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
BGH-Rechtsprechung	§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E
	Die WEG <u>entsteht</u> mit <u>Anlegung der Wohnungsgrundbücher</u> , auch im Falle der Teilung nach § 8 WEG.

### Rechtslage bis 30.11.2020

#### BGH, Beschluss vom 05.06.2008, V ZB 85/07:

Bisheriges Problem war der Erwerb vom teilenden Eigentümer, denn der Erwerber ist erst Eigentümer, wenn er in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen ist. Diese Eintragung kann sich über einen längeren, nicht planbaren Zeitraum hinziehen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft, die nur aus dem teilenden Eigentümer besteht, gab es nicht, sodass durch den BGH das Institut der sogenannten "werdenden Wohnungseigentümergeinschaft" geschaffen wurde.

Die "werdende Wohnungseigentümergeinschaft" entstand in dem Moment, in welchem auch der "erste werdende Wohnungseigentümer" eintrat und ab diesem Zeitpunkt konnten die Vorschriften des WEG auch angewandt werden (z. B. Einberufung einer Eigentümerversammlung etc.), obwohl die Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich noch nicht existiert.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ ist mit der neuen Vorschrift § 9a Abs. 1 S. WEG-E obsolet. Allerdings entsteht jetzt eine Ein-Person-Gemeinschaft, die zunächst nur aus dem teilenden Eigentümer besteht. Die Vorschriften des WEG-E sind im vollen Umfang auf den teilenden Eigentümer (Bauträger) anwendbar.

### Fazit

In der Öffentlichkeit wurde kritisiert, dass der teilende Eigentümer (meist, ein Bauträger) nach Anlage der Grundbücher erstmals allein Beschlüsse fassen kann. Denn die später eintretenden Erwerber sind an diese Beschlüsse gebunden. Der Gesetzesentwurf weist ausdrücklich auf den Verbraucherschutz hin, schränkt aber auch ein:

*"Ob im Einzelfall sogar ein Anspruch auf Aufhebung eines von dem Bauträger gefassten Beschlusses besteht, kann der Klärung durch Rechtsprechung und Wissenschaft überlassen bleiben."*

Ab dem 01.12.2020 wird es die "werdende Wohnungseigentümergeinschaft nicht mehr geben, was für die Praxis eine Erleichterung ist. Die Rechtsprechung wird sicherlich klären müssen, welche Entscheidungen der teilende Eigentümer (Bauträger) in der ersten Eigentümerversammlung oder durch Umlaufbeschluss treffen darf, wenn es noch keine „werdenden Wohnungseigentümer“ gibt.

## Werdender Wohnungseigentümer

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
BGH-Rechtsprechung	§ 8 Abs. 3 WEG-E
	Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch <u>Vormerkung</u> im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der <u>Wohnungseigentümergeinschaft</u> und den <u>anderen Wohnungseigentümern</u> anstelle des <u>teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer</u> , sobald ihm der <u>Besitz</u> an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

### Rechtslage bis 30.11.2020

BGH, Beschluss vom 05.06.2008, V ZB 85/07:

Werdender Wohnungseigentümer ist derjenige, für den:

- eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen ist,
- und dem der Besitz des Sondereigentums übertragen wurde.

Auf den "werdenden Wohnungseigentümer" dürfen die Vorschriften des WEG (z. B. Einladung zur Eigentümerversammlung, Zahlungspflicht Hausgeld, Stimmrecht in der Eigentümerversammlung) angewandt werden.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Aktuelle und neue Rechtslage sind identisch. Die bisher ergangene Rechtsprechung des BGH wird in das neue Gesetz implementiert (siehe § 8 Abs. 3 WEG-E) und schafft damit Rechtssicherheit.

### Fazit

Bei der Übernahme von neuen Wohnungseigentümergeinschaften ist sorgfältig zu überprüfen, bei welchen Erwerbern die Voraussetzungen des „werdenden Wohnungseigentümers“ gegeben sind. Nur der „werdende Wohnungseigentümer“ wird wie der im Grundbuch in Abteilung I eingetragene Wohnungseigentümer behandelt.

## Wohnungseigentümergeinschaft – Träger der Verwaltung

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG	§ 9a Abs. 2 WEG-E
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Woh-	Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer <u>übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum</u>

Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

### Rechtslage bis 30.11.2020

Unterscheidung zwischen „geborener“ und „gekorener Ausübungsbefugnis“, d. h. bestimmte Ansprüche (z. B. Beseitigungsansprüche und Unterlassungsansprüche im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum) müssen erst durch Beschluss vergemeinschaftet werden, damit die Wohnungseigentümergeinschaft diese verfolgen kann.

Beispiel:

Wohnungseigentümer X führt eine ungenehmigte bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum durch. Jeder Wohnungseigentümer kann selbständig den Anspruch auf Beseitigung gegen Wohnungseigentümer X geltend machen. Der Anspruch steht nicht der WEG zu, sondern jedem Wohnungseigentümer. Sollte die WEG den Beseitigungsanspruch durch Beschluss an sich gezogen haben, begründet dies ihre alleinige Zuständigkeit und der einzelne Wohnungseigentümer kann den Anspruch dann nicht mehr selbständig verfolgen.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Grundsätzlich keine Unterscheidung zwischen „geborener“ und „gekorener“ Ausübungsbefugnis mehr. Erfasst sind insbesondere Ansprüche aus § 1004 BGB wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums, weil die WEG zukünftig die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte verwaltet. Die WEG übt zukünftig auch die Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern.

Die Rechtsprechung zum Bauträgerrecht (Mängelverfolgung; BGH, Urteil v. 12.04.2007 – VII ZR 236/05) bleibt bestehen. Ansprüche gegen den Bauträger auf Mängelbeseitigung müssen also weiterhin „vergemeinschaftet“ werden.

Beeinträchtigungen (z. B. Ruhestörung) im oder am Sondereigentum sind von der Vorschrift nicht erfasst und sind stets eine Angelegenheit des jeweiligen Wohnungseigentümers (BGH, Urteil vom 24.01.2020, V ZR 295/16).

### Fazit

Vor jeder Beschlussfassung durch die WEG ist stets zu prüfen, ob es sich um Ansprüche handelt, die das Gemeinschaftseigentum betreffen. Denn auch nach WEG-Reform können Ansprüche, die sich auf die Störung aus / im Sondereigentum beziehen, nur durch den Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, der sich auch „gestört“ fühlt.

## Vertretung des Verwalters im Außenverhältnis

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
<p>§ 27 WEG Abs. 3 u. 6 WEG</p> <p>§ 27 Abs. 3 WEG Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie ...</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;</li> <li>2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zu Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;</li> <li>3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen Instandhaltung und Instandsetzung (...) zu treffen;</li> <li>4. im Rahmen der Verwaltung eingenommen Gelder (...) Konten zu führen;</li> <li>5. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;</li> <li>6. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.</li> </ol>	<p>§ 9b Abs. 1 u. 2 WEG-E</p> <p>§ 9 Abs. 1 WEG-E Die <u>Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</u> wird durch den <u>Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten</u>, beim Abschluss eines <u>Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags</u> aber <u>nur</u> aufgrund eines <u>Beschlusses</u> der Wohnungseigentümer.</p> <p>Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.</p> <p><u>Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.</u></p>
<p>§ 27 Abs. 3 S. 2 WEG Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.</p>	<p>§ 9 Abs. 2 WEG-E Dem Verwalter gegenüber vertritt der <u>Vorsitzende des Verwaltungsbeirats</u> oder ein durch <u>Beschluss</u> dazu ermächtigter <u>Wohnungseigentümer</u> die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.</p>
<p>§ 27 Abs. 6 WEG Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.</p>	

### Rechtsslage bis 30.11.2020

In § 27 WEG sind die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis und Außenverhältnis geregelt. Derzeit kann der Verwalter die Wohnungseigentümer (z. B. bei einer Beschlussanfechtung) und die Wohnungseigentümergeinschaft (z. B. beim Abschluss von Verträgen) vertreten.

In der Praxis führen diese Vorschriften oft zu Missverständnissen, da insbesondere Dritte, insbesondere Handwerker oder Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht verlässlich erkennen können, ob der Verwalter im Außenverhältnis handeln darf. Dies hängt damit

zusammen, dass die Befugnisse des Verwalters beschränkbar sind, insbesondere bei einseitigen Willenserklärungen kann dies zu Problemen führen.

Beispiel:

Der Verwalter kündigte fristlos und ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft dem Hausmeister, da dieser seinen Pflichten nicht nachgekommen war:

„§ 174 Satz 1 BGB ist auf einseitige Willenserklärungen des Verwalters im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf der Grundlage einer Vereinbarung oder eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG anwendbar.“ BGH, Urteil vom 20. Februar 2014 - III ZR 443/13.

Da der Verwalter dem Hausmeister gegenüber nicht nachweisen konnte, dass er die Kündigung aussprechen durfte (z. B. Vorlage eines entsprechenden Beschlusses der WEG), war die Kündigung unwirksam.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Klare und eindeutige Vorschrift, dass der Verwalter die Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis unbeschränkt vertritt. Die Vertretungsmacht kann im Außenverhältnis nicht eingeschränkt werden.

**Ausnahmen:** Abschluss eines Grundstückskaufvertrages oder Darlehensvertrages (Kreditaufnahme durch die WEG); hier muss der Beschluss der WEG vorgelegt werden.

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

Wer mit der Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter, einen Vertrag abschließt, muss nicht mehr befürchten, dass die Vertretungsmacht des Verwalters nicht reicht.

Beispiel:

Der Verwalter erteilt - ohne Beschluss der WEG - einen Auftrag zur Instandsetzung des Daches in Höhe von 25.000 €. Ab dem 01.12.2020 kann der Handwerker davon ausgehen, dass der Verwalter hierzu auch legitimiert ist. Ein Beschluss oder eine andere Legitimation hinsichtlich der Beauftragung muss der Verwalter nicht mehr vorweisen. Lediglich der Nachweis der Verwalterschaft kann verlangt werden. Regressansprüche - im Innenverhältnis- zur Wohnungseigentümergeinschaft bleiben hiervon selbstverständlich unberührt.

Einseitige Rechtsgeschäfte durch den Verwalter (z. B. Kündigungen) können von dem Dritten nicht mehr zurückgewiesen werden, denn die Vorschrift stellt nochmal klar, dass der Verwalter ein unbeschränkbares Vertretungsorgan ist.

Beispiel:

Möchte der Verwalter zukünftig ein offenes Fremdgeldkonto für eine Wohnungseigentümergeinschaft anlegen, muss der jeweiligen Bank nur das Bestellungsprotokoll (§ 26 Abs. 4 WEG-E) vorgelegt werden. Die Bank kann aufgrund des § 9 b WEG-E darauf vertrauen, dass der Verwalter dieses Rechtsgeschäft durchführen darf.

Die Vorschrift zur Ausstellung einer Verwaltervollmacht (§ 27 Abs. 6 WEG) ist damit entbehrlich und obsolet.

## Fazit

Die Vorschrift schafft die nötige Sicherheit für den Rechtsverkehr. Sollte eine Wohnungseigentümergeinschaft mit bestimmten Rechtsgeschäften nicht einverstanden sein oder fehlt im Innenverhältnis sogar die Legitimation, muss dieses Problem zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Verwaltungen geklärt werden.

## Anspruch auf Bauliche Veränderung Sondereigentum

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Bisher keine Regelung	§ 13 Abs. 2 WEG-E
	Für Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) hinausgehen, benötigt der Wohnungseigentümer <u>keine Gestattung bzw. Einverständnis</u> , wenn dadurch kein anderer Wohnungseigentümer benachteiligt wird.

### Rechtslage bis 30.11.2020

Bauliche Veränderungen im Sondereigentum waren bisher gesetzlich nicht geregelt, aber nach geltendem Recht zulässig (BGH, Urteil vom 18.11.2016, V ZR 49/16).

### Rechtslage ab 01.12.2020

Die neue Vorschrift regelt die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen am / im Sondereigentum. Der Gesetzesentwurf weist allerdings auch darauf hin, dass die allgemeinen Vorschriften zur baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 20 WEG-E) gelten bzw. zu berücksichtigen sind.

## Fazit

Grundsätzlich wird die bisher „gelebte Praxis“ in das Gesetz aufgenommen und schafft für Wohnungseigentümer Rechtssicherheit. In der Regel kann man davon ausgehen, dass viele bauliche Veränderung im / am Sondereigentum auf das gemeinschaftliche Eigentum ausstrahlen und somit die neuen Regeln zur baulichen Veränderung (siehe § 20 WEG-E) berücksichtigt werden müssen.

## Aufopferungstatbestand

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 14 S. 4 WEG	§ 14 Abs. 3 WEG-E
Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet: das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.	Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, <u>die über das zumutbare Maß hinausgeht</u> , kann er einen angemessenen <u>Ausgleich in Geld verlangen</u> .

### Rechtslage bis 30.11.2020

Soweit ein Wohnungseigentümer zur Duldung des Betretens und Benutzung seines Sondereigentums verpflichtet ist, kann er den Ersatz des in Folge der Betretung, Benutzung und Zerstörung am Sondereigentum entstandenen Schaden verlangen.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Nach dem Entwurf ist zukünftig nicht jede Einwirkung betroffen, sondern nur Einwirkungen, die über das zumutbare Maß hinausgehen. Wann dieser Tatbestand vorliegt, ist stets vom Einzelfall abhängig und für die Praxis, zumal im Gesetzesentwurf keine Beispiele genannt werden, schwierig zu beurteilen. Zur Zahlung kann derjenige herangezogen werden, zu dessen Gunsten die Duldungspflicht besteht, also die Wohnungseigentümergeinschaft oder ein anderer Wohnungseigentümer.

### Fazit

In der Praxis werden sicherlich Diskussionen entstehen, was der Gesetzgeber unter „zumutbaren Maß“ versteht. Im Zweifel muss hier anwaltlicher Rat eingeholt werden bzw. die Rechtsprechung wird ihren Teil zur Klärung beitragen müssen.

## Pflichten Dritter

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Bisher keine Vorschrift	§ 15 WEG-E
	<u>Wer</u> Wohnungseigentum <u>gebraucht</u> , ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern <u>zu dulden</u> :
	Die <u>Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums</u> und des Sondereigentums, die ihm <u>rechtzeitig angekündigt</u> wurde; § 555a Abs. 2 des BGB gilt entsprechend;
	<u>Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen</u> , die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in

Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des BGB gelten entsprechend.
---

### Rechtslage bis 30.11.2020

Derzeit keine konkreten Vorschriften im WEG, um sicherzustellen, dass die Durchführung verschiedener Maßnahmen nicht an Gebrauchsrechten Dritter, insbesondere Mietern, scheitern.

### Rechtslage ab 01.12.2020

§ 15 WEG-E schafft einen Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelner Wohnungseigentümer gegen Drittnutzer auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Maßnahmen. Die mietrechtlichen Vorschriften sind bei der Ankündigung zu berücksichtigen.

§ 555a Abs 2 BGB:

Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

§ 555c und § 555d BGB enthalten allgemeine Vorschriften bei der Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (Fristen, Härteeinwand etc.).

Der Dritte (hauptsächlich der Mieter, aber auch dingliche Wohnungsberechtigte, Nießbraucher etc.) ist nicht mehr schutzlos und kann sich unter bestimmten Umständen auf einen Härteeinwand (z. B. Alter, Krankheit etc.) berufen. Soweit die Ankündigung korrekt erfolgt, ist der Dritte allerdings verpflichtet, die Maßnahmen zu dulden. Die Duldungspflicht besteht gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, je nachdem, wer die Maßnahme durchführt.

#### Wer muss die Ankündigung durchführen?

*Die Ankündigung obliegt demjenigen, der zu seinen Gunsten die Duldungspflicht auslösen will. Dies ist, abhängig davon, wer die Maßnahme durchführen will, die WEG oder ein einzelner Wohnungseigentümer (Drucksache 19/18791, S. 52).*

### Fazit

Nach hier vertretener Auffassung ergibt sich aus der Gesetzesbegründung nicht hinreichend, wie die Ankündigung konkret durchzuführen ist. In der Praxis liegen den Verwaltern die personenbezogenen Daten (Datenschutz?) über die Drittnutzer (insbesondere Mieter) regelmäßig nicht vor. Bis hier Klarheit herrscht, ist es vermutlich sinnvoll, die Ankündigung an den Eigentümer der jeweiligen Einheiten zu schicken, der die Ankündigung dem Drittnutzer zukommen lässt, soweit die Daten über den Drittnutzer nicht vorliegen. Fraglich ist auch, wann eine Erhaltungsmaßnahme mit unerheblichen Einwirkungen verbunden ist oder wie mit Härtefällen umzugehen ist, wenn eine umfangreiche Maßnahme beschlossen wurde, der Drittnutzer aber Härteeinwände geltend macht und die Handwerker nicht das Sondereigentum betreten können, um Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums durchzuführen.

## Kostenverteilung

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 16 Abs. 2 WEG, § 16 Abs. 3 WEG, § 16 Abs. 4 WEG	§ 16 Abs. 2 WEG-E, § 16 Abs. 3 WEG-E
§ 16 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.	§ 16 Abs. 2 WEG-E: Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere die Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen.  Die Wohnungseigentümer können für <u>einzelne Kosten</u> oder <u>bestimmte Arten von Kosten</u> eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.
§ 16 Abs. 3 WEG: Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.	§ 16 Abs. 3 WEG-E: Für die Kosten und Nutzung bei <u>baulichen Veränderungen</u> gilt § 21.
§ 16 Abs. 4 WEG: Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.	

### Rechtslage bis 30.11.2020

Grundsätzlich könne Betriebs- und Verwaltungskosten mit einfacher Stimmenmehrheit in der Eigentümersammlung geändert werden. Eine dauerhafte Veränderung der Instandhaltungs- bzw. bei der Instandsetzungskosten oder der Zuführung zur Rücklage ist grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung (Änderung der Gemeinschaftsordnung) möglich.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Die neue Vorschrift betrifft sämtliche Kosten mit Ausnahme solcher, die sich auf Bauliche Veränderungen (§ 20 WEG-E) beziehen. Eine Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG-E verlangt keine besondere Mehrheit mehr, sondern es reicht die einfache Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung.

Es gibt zukünftig zwei Konstellationen:

### 1. Änderung von einzelnen Kosten

Diese Kosten sind konkret bestimmbar und fallen einmalig an (ähnlich wie der aktuelle § 16 Abs. 4 WEG: Änderung der Kosten im Einzelfall bei Instandsetzung).

Beispiel aus der Gesetzesbegründung: „Die Wohnungseigentümer können demnach zum Beispiel über die Verteilung der Kosten einer konkreten Erhaltungsmaßnahmen, etwas eines Fensteraustauschs, beschließen.“

Gleichzeitig wird in der Gesetzesbegründung auf die wichtige Entscheidung des BGH (BGH, V ZR 164/09) zum Gleichbehandlungsgrundsatz hingewiesen:

*„Wird dagegen eine entsprechende Kostenverteilung nur für einzelne Fälle beschlossen, kann sich daraus ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung ergeben, dem im Rahmen künftiger Beschlussfassung Rechnung zu tragen ist.“*

### 2. Änderung von bestimmten Arten von Kosten

Hier handelt es sich um wiederkehrende, aber gleichartige Positionen (z. B. Müllgebühren), aber auch unregelmäßige wiederkehrende Positionen.

Beispiel aus der Gesetzesbegründung: „Die Wohnungseigentümer können demnach etwa beschließen, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch derjenigen Fenster zu tragen, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden.“

**Wichtig:** Unzulässig ist lediglich eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilerschlüssels (Drucksache 19/18791, S. 54).

Es wird ebenfalls noch mal ausdrücklich klargestellt, dass die Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung sich auch auf Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung bezieht.

## Fazit

Die Vorschriften § 16 Abs. 3 (Änderung von Betriebs- und Verwaltungskosten) und § 16 Abs. 4 WEG (Änderung Instandsetzung Einzelfall und bauliche Veränderung) werden ersatzlos gestrichen. Wohnungseigentümergeinschaften sind bei der Änderung der Kostenverteilung zukünftig flexibler. Die Rechtsprechung wird zeigen, welche Veränderungen zulässig sind und welche möglicherweise nicht unter die neue Beschlusskompetenz fallen.

## Entziehung des Wohnungseigentums

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 18 WEG	§ 17 WEG-E
§ 18 Abs. 1 WEG: Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.	§ 17 Abs 1 WEG-E: 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 <u>die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</u> von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
§ 18 Abs. 2 WEG: Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt; der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.	§ 17 Abs. 2 WEG-E: Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.
§ 18 Abs. 3 WEG: Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden	§ 17 Abs. 3 EWG-E Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
§ 18 Abs. 4 WEG: Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.	§ 17 Abs. 4 WEG-E 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.

## Rechtslage bis 30.11.2020

Über das Verlangen der Entziehung beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Entziehungsanspruch steht nach dem geltenden § 18 Absatz 1 Satz 1 WEG an sich den „anderen Wohnungseigentümer(n)“ zu, woraus geschlossen werden könnte, dass er von allen Wohnungseigentümern gemeinsam geltend gemacht werden muss. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer (qualifizierte Mehrheit).

## Rechtslage ab 01.12.2020

Die bisherigen Vorschriften §§ 18, 19 WEG werden zusammengefasst. Im Grundsatz verändert sich inhaltlich nichts. Es wird klargestellt, dass der Entziehungsanspruch materiell-rechtlich der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet wird und nicht mehr den Wohnungseigentümern. In der Praxis wirkt sich diese Änderung auf eine Wohnungseigentümergeinschaft mit zwei Wohnungseigentümern aus.

Die wichtigste Änderung bezieht sich auf die erforderliche Mehrheit: In der bisherigen Fassung des WEG bedarf der Entziehungsbeschluss einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer (bezogen auf alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer).

Die neue Vorschrift sieht vor, dass über das Entziehungsverlangen mit der Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer beschlossen wird.

## Fazit

Zukünftig kann das Wohnungseigentum mit einfacher Stimmenmehrheit entzogen werden. Der betroffene Wohnungseigentümer ist allerdings nicht schutzlos, denn er ist bereits ausreichend durch das gerichtliche Entziehungsverfahren geschützt.

## Verwaltung und Benutzung

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 21 WEG	§ 18 WEG-E
§ 21 Abs. 1 WEG Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.	§ 18 Abs 1 WEG-E: Die Verwaltung des <u>gemeinschaftlichen Eigentums</u> obliegt der <u>Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</u> .
§ 21 Abs. 4 WEG Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.	§ 18 Abs. 2 WEG-E: Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentü-

	mer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.
§ 21 Abs. 2 WEG 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.	§ 18 Abs. 3 WEG-E 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.
	§ 18 Abs. 4 WEG-E Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer <u>Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen</u> .

### Rechtslage bis 30.11.2020

Aktuell steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern zu. Eine gesetzliche Vorschrift für einen Anspruch zur Einsicht der Verwaltungsunterlagen gibt es im WEG-Gesetz nicht (vgl. aber: BGH, Urteil v. 11.2.2011 – V ZR 66/10; ZMR 2011, 489).

### Rechtslage ab 01.12.2020

§ 18 Abs. 1 WEG-E verändert das bisherige Verwaltungssystem, wonach die Wohnungseigentümer für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuständig waren. Zukünftig obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft.

Organe der Verwaltung sind:

- Die Wohnungseigentümer in ihrer Gesamtheit als Willensbildungsorgan, soweit der Verwalter nicht selbst Entscheidungen treffen darf.
- Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan.
- Der Verwaltungsbeirat als unterstützendes Organ.

Direkte Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter kommen nach der neuen Vorschrift nicht mehr in Betracht (z. B. obsolet: Urteil zur Beschlussumsetzung; BGH, Urt. vom 08.06.2018, V ZR 125/17).

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist stets Adressat bei Ansprüchen im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Innenverhältnis. Ob der Verwalter – als Organ – seine Pflichten im Verhältnis zu der Wohnungseigentümergeinschaft verletzt hat, bleibt hiervon unberührt. Alle weiteren Regelungen entsprechend inhaltlich den bestehenden Regelungen.

§ 18 Abs. 4 WEG-E regelt einen Individualanspruch der Wohnungseigentümer zur Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Das Einsichtsrecht umfasst alle Dokumente, die mit der WEG-Verwaltung zusammenhängen (z. B. Verträge, Kontoauszüge, Pläne). Erfasst sind Papierdokumente, also auch digitale Dokumente.

**Wichtiger Hinweis:** Datenschutzrechtliche Vorgaben sind hierbei zwingend einzuhalten.

## Fazit

Die Systemänderung gewinnt in der Praxis dann an Bedeutung, wenn es um die Geltendmachung von Ansprüchen geht (Schadenersatz, Unterlassung oder Beseitigungsansprüche).

Das Recht auf Akteneinsicht bestand bereits nach der Rechtsprechung und wird durch die Digitalisierung von Dokumenten zukünftig unkomplizierter sein.

**Hinweis:** Zukünftig sind Beschlussanfechtungsklagen nicht mehr gegen "die übrigen Wohnungseigentümer", sondern die gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten (vgl. § 44 Abs. 2 WEG-E).

## Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
<p>§ 21 WEG</p> <p>§ 21 Abs. 3 WEG Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.</p>	<p>§ 19 WEG-E</p> <p>§ 19 Abs 1 WEG-E: Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums <u>und die Benutzung</u> des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.</p>
<p>§ 21 Abs. 5 WEG Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die Aufstellung einer Hausordnung</li><li>2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums</li><li>3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht</li><li>4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung,</li><li>5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28)</li><li>6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.</li></ol>	<p>§ 19 Abs. 2 WEG-E: Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die Aufstellung einer Hausordnung</li><li>2. die ordnungsmäßige <u>Erhaltung</u> des gemeinschaftlichen Eigentums</li><li>3. die <u>angemessene Versicherung</u> des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht</li><li>4. die Ansammlung einer <u>angemessenen Erhaltungsrücklage</u>,</li><li>5. die <u>Festsetzung von Vorschüssen</u> nach § 28 Absatz Satz 1 sowie</li><li>6. <u>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 Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.</u></li></ol>

## Rechtslage bis 30.11.2020

Der § 21 Abs. 3 und 4 WEG regelt die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Jeder Wohnungseigentümer kann die dort genannten Ansprüche verlangen und grundsätzlich auch gegen die Mehrheit durchsetzen.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Im Grundsatz entspricht der § 19 WEG-E dem § 21 WEG. § 19 Abs. 1 WEG-E ist die sogenannte „Universal- Beschlusskompetenz“, wonach verschiedene Beschlussgegenstände geregelt werden können (z. B. Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen, Abschluss von Versicherungsverträgen etc.), wenn die Gemeinschaftsordnung keine Spezialregelung oder eine gesetzliche Öffnungsklausel (z. B. Beschlüsse bei Baulichen Veränderungen) enthält.

In § 19 Abs. 2 WEG-E wurden einige Begriffe umformuliert:

- Erhaltung anstatt Instandhaltung / Instandsetzung,
- Erhaltungsrücklage anstatt Instandsetzungsrückstellung,
- angemessene Versicherung anstatt angemessene Feuerversicherung,
- Festsetzung von Vorschläüssen anstatt Aufstellung eines Wirtschaftsplans.

Hervorzuheben ist die Einführung des Anspruchs auf Bestellung eines „zertifizierten Verwalters“. Die Ausgestaltung des „zertifizierten Verwalters“ wird in der neuen Vorschrift des § 26a WEG-E geregelt.

Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht nicht, wenn die Anlage aus weniger als neun Sondereigentumsrechte (das können auch Garagen und zukünftig auch Stellplätze sein) besteht und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde.

In diesen „kleinen Anlagen“ kann allerdings auch ein Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters bestehen, wenn mindestens ein Drittel der Wohnungseigentümer dies verlangt. Hierbei ist das Kopfprinzip gemäß § 25 Abs. 2 anzuwenden (vgl. Drucksache 19/22634, S. 44).

## Fazit

Grundsätzlich hat die Umformulierung einzelner Begriffe rechtlich keine Auswirkungen. Lediglich bei dem Anspruch auf eine angemessene Versicherung (Ziffer 4) des gemeinschaftlichen Eigentums, ist der Anspruch zukünftig nicht nur auf die Feuerversicherung beschränkt, sondern auch Leitungswasserschaden- oder Elementarschadenversicherungen gehören zur ordnungsmäßigen Verwaltung.

Leider wurde nicht festgelegt, dass jeder Verwalter zertifiziert sein muss, sondern es besteht lediglich ein Anspruch, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt werden kann, wenn dies beantragt wird (Ausnahmen siehe § 19 Abs. 2 Ziffer 6 WEG-E). Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht erst nach zwei Jahren nach in Kraft treten der neuen Vorschriften.

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
<p>§ 22 WEG</p> <p>§ 22 Abs. 1 WEG (Bauliche Veränderung) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden. Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.</p>	<p>§ 20 WEG-E</p> <p>§ 20 Abs. 1 WEG-E Maßnahmen, die <u>über</u> die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (<u>bauliche Veränderungen</u>), können beschlossen <u>oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden</u>.</p>
<p>§ 22 Abs. 2 WEG (Modernisierung) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p>	<p>20 Abs. 2 WEG-E: <u>Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.</u></p>
<p>§ 22 Abs. 3 WEG (Modernisierende Instandsetzung) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.</p>	<p>§ 20 Abs. 3 WEG-E <u>Unbeschadet des Absatzes 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.</u></p>
	<p>§ 20 Abs. 4 WEG-E: <u>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.</u></p>

## Rechtslage bis 30.11.2020

### Instandhaltung / Instandsetzung (§ 21 Abs. 3 WEG):

- Einfache Stimmenmehrheit für die Beschlussfassung über Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen.

### Bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG):

- Alle Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung / Instandsetzung hinausgehen, keine modernisierende Instandsetzung und keine Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) sind, können der baulichen Veränderung zugeordnet werden. § 22 Abs. 1 WEG regelt, dass alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen, die durch die bauliche Veränderung nachteilig betroffen sind. Nach BGH (Urteil vom 29. Mai 2020 - V ZR 141/19) kann eine bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, daneben muss ggf. die Zustimmung der nachteilig betroffenen Eigentümer vorliegen.

### Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG):

- Das WEG verweist hier auf die mietrechtlichen Vorschriften des § 555 b BGB. Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
  - durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
  - durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
  - durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
  - durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
  - durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
  - die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind.

Für Modernisierungen benötigt die Wohnungseigentümergeinschaft die doppelt-qualifizierte Mehrheit (75% sämtlicher Eigentümer (Kopfprinzip) müssen zustimmen und diese müssen mehr als 50 % der Miteigentumsanteile vereinigen).

### Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG):

- Hierbei handelt es sich um Instandsetzungsmaßnahmen, die einen Bezug zur Modernisierung haben (z. B. Austausch defekter, alter Holzfenster gegen neue Kunststofffenster) und mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden konnten.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Stellungnahme des V. Senats des BGH vom 11.02.2020 zur neuen Gestaltung der Vorschriften zur baulichen Veränderung:

*„Gravierende und grundlegende Bedenken hat der Senat gegen die geplante Neuregelung der baulichen Veränderung in den §§ 20, 21 WEG-E, und er rät von einer Umsetzung dieser Vorschläge dringend ab.“*

Nachfolgend sollen die wichtigsten Veränderungen vorgestellt werden. Ausführliche Informationen können auch hier nachgelesen werden: Drucksache 19/18791, S. 59 ff. und Drucksache 19/22634, S. 44.

**Wichtigste Änderung:** Zukünftig wird nur noch zwischen Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen) und baulicher Veränderung unterschieden. Maßnahmen der Modernisierung und modernisierenden Instandsetzung werden ersatzlos gestrichen.

#### § 20 Abs. 1 WEG-E

Bauliche Veränderungen der Wohnungseigentümergeinschaft können grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Es kommt nicht mehr darauf an, ob ein Wohnungseigentümer nachteilig betroffen ist. Wie die Kosten einer baulichen Veränderung zu verteilen sind, richtet sich nach der neuen Vorschrift § 21 WEG-E. Darüber hinaus kann auch Wohnungseigentümern eine bauliche Veränderung durch einfache Stimmenmehrheit gestattet werden.

#### § 20 Abs. 2 WEG-E

Hier werden bestimmte privilegierten Maßnahmen normiert und den Wohnungseigentümern ein Individualanspruch eingeräumt, d. h. jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch darauf,

- sich für sein Elektroauto eine Ladestation einzubauen,
- Maßnahmen der Barrierefreiheit,
- Maßnahmen zum Einbruchschutz oder
- Anschluss an das Glasfasernetz durchzuführen.

**Wichtig:** Der Wohnungseigentümer hat nur den Anspruch auf die Maßnahme. Über die Modalitäten (also Art und Umfang etc.) beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Gesetzesentwurf sieht sogar vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Maßnahme auf Kosten des Antragstellers beschließen kann.

#### § 20 Abs. 3 WEG-E

Auch § 20 Abs. 3 WEG-E schafft einen Individualanspruch auf Durchführung einer baulichen Veränderung, wenn die anderen Wohnungseigentümer nicht nachteilig betroffen sind. Insoweit ähnelt die Vorschrift dem aktuellen § 22 Abs. 1 WEG.

Weiterhin erwähnt der Gesetzesentwurf, dass es auch auf das Einverständnis ankommt:

*„Bei Beeinträchtigungen (...) kommt es auf das Einverständnis der beeinträchtigten Wohnungseigentümer an. Der Entwurf spricht dabei bewusst von einem Einverständnis, da es nicht um die Zustimmung zu einem Rechtsgeschäft, sondern um das Einverstanden-Sein mit einem Rechtseingriff geht. (...) Eine besondere Form für die Erklärung schreibt der Entwurf nicht vor; im Streitfall obliegt es dem Anspruchsteller, dass erforderliche Einverständnis dazulegen und zu beweisen.“*

Es scheint sich um ein Zwei-Stufen-System zu handeln, wonach der Gestattungsbeschluss nach § 20 WEG-E nur beansprucht werden kann, wenn das Einverständnis der nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer vorliegt. Dabei ist ein Gestattungsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG-E - nach hier vertretener Auffassung - stets möglich, denn ein rechtswidriger Beschluss wird nach Ablauf der Anfechtungsfrist bestandskräftig.

Die Grundsätze der BGH-Entscheidung (Urteil vom 29.05.2020, V ZR 141/19) sollten daher weiterhin auf den § 20 Abs. 3 WEG-E angewandt werden können; wie folgt:

- Bauliche Veränderungen werden mit einfacher Mehrheit beschlossen, daneben muss ggf. die Zustimmung der nachteilig betroffenen Eigentümer vorliegen (siehe auch § 20 Abs. 1 WEG-E).
- In der Praxis kann weder der betroffene Wohnungseigentümer, noch der Verwalter verlässlich ermitteln, ob andere Wohnungseigentümer nachteilig betroffen sind (ausge-

nommen sind natürlich offenkundige – bereits gerichtlich festgelegte – Beeinträchtigungen, so z. B. BGH-Entscheidungen zur Aufstellung von Mobilfunkanlagen auf dem Dach einer WEG; BGH, Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 48/13 etc.).

- Verwalter sollten daher weiterhin entsprechende Belehrungen in das Protokoll aufnehmen und darauf hinweisen, dass der Beschluss möglicherweise erfolgreich angefochten werden kann, weil möglicherweise nicht alle erforderlichen Zustimmungen vorliegen.
- Notfalls: Verwalter kann sich durch Geschäftsordnungsbeschluss dazu anweisen lassen, über die Bauliche Veränderung abzustimmen und einen positiven Beschluss zu verkünden.

#### § 20 Abs. 4 WEG-E

Baulichen Veränderungen werden grundsätzlich nur zwei Grenzen gesetzt:

- Die Wohnanlage darf nicht grundlegend umgestaltet werden.
- Kein Wohnungseigentümer darf ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt sein.

Viele unbestimmte Rechtsbegriffe, die den Verwaltern und Wohnungseigentümern in der Praxis nicht helfen werden, ganz im Gegenteil: Solange die Rechtsprechung keine konkreten Kriterien aufstellt oder Hinweise an die Praxis gibt, werden Beschlüsse – wie heute schon - von erheblicher Unsicherheit geprägt sein.

Beispiel aus dem Gesetzesentwurf (Drucksache 19/18791, S. 64):

Umgestaltung der Anlage: „Ob eine bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände entschieden werden. Bezugspunkt ist dabei die Anlage als Ganze.“

Unbillige Beeinträchtigung: „Ein Verstoß gegen dieses Verbot setzt zunächst voraus, dass einem Wohnungseigentümer Nachteile zugemutet werden, die bei wertender Betrachtung nicht durch die mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteile ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist notwendig, dass die bauliche Veränderung zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt, indem die Nachteile einem oder mehreren Wohnungseigentümern in größerem Umfang zugemutet werden als den übrigen Wohnungseigentümern. Dabei sind insbesondere die Belange behinderter Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.“

#### Fazit

Es wird sich in den nächsten Jahren herausstellen, ob die umfangreichen Änderungen von der Praxis angenommen werden und was letztlich der BGH dazu sagen wird, nachdem er so eindringlich vor der Einführung dieser Regelungen gewarnt hat. Die wichtigste Änderung neben der Einführung der privilegierten Maßnahmen für Wohnungseigentümer ist, dass zukünftig nur noch zwischen Instandhaltung / Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen) und baulichen Veränderungen unterschieden wird. Der § 20 WEG-E regelt nur die Maßnahme, aber nicht, wer die Kosten einer solchen Maßnahme zu tragen hat. Da aber bauliche Veränderungen durch die Wohnungseigentümergeinschaft mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können, verlagert sich die Akzeptanz für Baumaßnahmen (bauliche Veränderung) in einer Wohnungseigentümergeinschaft nach der Frage der Kostenverteilung (§ 21 WEG-E).

## Nutzen und Kosten bei Baulichen Veränderungen

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 16 WEG	§ 21 WEG-E
	§ 21 Abs. 1 WEG-E Die Kosten einer baulichen Veränderung, die <u>ei-</u> <u>nem Wohnungseigentümer gestattet</u> oder die auf <u>sein Verlangen nach § 20 Absatz 2</u> durch die Ge- meinschaft der Wohnungseigentümer durchge- führt wurden, <u>hat dieser Wohnungseigentümer zu</u> <u>tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.</u>
§ 16 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandset- zung, sonstigen Verwaltung und eines gemein- schaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.	§ 21 Abs. 2 WEG-E: Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben <u>alle Woh-</u> <u>nungseigentümer</u> die Kosten einer baulichen Ver- änderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen, 1. die mit <u>mehr als zwei Dritteln</u> der abgegebe- nen Stimmen und der <u>Hälfte aller Miteigen-</u> <u>tumsanteile</u> beschlossen wurde, <u>es sei denn,</u> <u>die bauliche Veränderung ist mit unverhält-</u> <u>nismäßigen Kosten</u> verbunden oder 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums <u>amortisieren.</u>
§ 16 Abs. 4 WEG: Die Wohnungseigentümer können (...) zu bauli- chen Veränderungen (...) im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung ab- weichend von Absatz 2 regeln, wenn der abwei- chende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglich- keit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentü- mer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.	
§ 16 Abs. 6 WEG: Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspru- chen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Ab- satz 4 nicht anzuwenden.	§ 21 Abs. 3 WEG-E Die Kosten <u>anderer</u> als der in <u>den Absätzen 1 und</u> <u>2 bezeichneten baulichen Veränderungen</u> haben die Wohnungseigentümer, <u>die sie beschlossen</u> <u>haben</u> , nach dem <u>Verhältnis ihrer Anteile</u> (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. <u>Ihnen gebühren die</u> <u>Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.</u>
	§ 21 Abs. 4 WEG-E: Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, <u>kann verlangen</u> , dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen <u>angemes-</u> <u>senen Ausgleich gestattet wird.</u> Für seine Beteili- gung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
	§ 21 Abs. 5 WEG-E Die Wohnungseigentümer können eine <u>abwei-</u> <u>chende Verteilung der Kosten und Nutzungen</u> <u>beschließen.</u> Durch einen solchen Beschluss dür- fen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

## Rechtslage bis 30.11.2020

Derzeit gibt es keine konkrete Vorschrift, die regelt, ob ein bauwilliger Wohnungseigentümer die Kosten und Folgekosten der baulichen Veränderung zu tragen hat. In § 16 Abs. 6 WEG, dem in der Praxis kaum Beachtung geschenkt wurde, ist geregelt, dass Wohnungseigentümer, die einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt haben, auch nicht bezahlen müssen.

Die Anwendung dieser Vorschrift scheiterte oft daran, dass bei der beschlossenen Maßnahme unklar war, ob es sich überhaupt um eine bauliche Veränderung oder Modernisierungsmaßnahme bzw. modernisierende Instandsetzung handelt. Nur mit doppelt-qualifizierter Mehrheit (§ 16 Abs. 4 WEG) konnte die Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen verändert werden.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Während in § 20 WEG-E die Maßnahmen der baulichen Veränderung geregelt werden, regelt der neue § 21 WEG-E die Kostenverteilung solcher Maßnahmen.

Nachfolgend sollen die wichtigsten Änderungen bzw. Veränderungen vorgestellt werden.

### § 21 Abs. 1 WEG-E

Zukünftig ist im Gesetz klar geregelt, dass der bauwillige Wohnungseigentümer die Kosten der baulichen Veränderung zu tragen hat. Dies schließt die Folgekosten mit ein (Drucksache 19/18791, S. 66). Folglich sind komplizierte und möglicherweise rechtswidrige oder nichtige Kostentragungsbeschlüsse nicht mehr notwendig (vgl. BGH, Urteil v. 15.5.2020, V ZR 64/19).

### § 21 Abs. 2 WEG-E

Verwalter müssen verstärkt darauf achten, wie welcher Wohnungseigentümer in der Eigentümersammlung abstimmt (namentliche Abstimmung). Der § 21 Abs. 2 WEG-E ordnet nämlich an, dass nicht bei jeder baulichen Veränderung alle Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 WEG-E zahlen müssen. Vielmehr kommt es auf das Abstimmverhalten der Wohnungseigentümer an.

Hierzu ein Beispiel:

- WEG mit 12 Wohnungen
- Es gilt das Kopfprinzip (§ 25 Abs. 2 WEG); jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme, egal wie viel Einheiten er hält
- Alle 12 Wohnungseigentümer sind anwesend oder vertreten
- Abstimmung erfolgt über den Anbau von Balkonen (Bauliche Veränderung und keine Erhaltungsmaßnahme)

Wohnungs-Nr.	Wohnungseigentümer	Miteigentumsanteil
Wohnung 1	A	100
Wohnung 2	B	100
Wohnung 3	C	100
Wohnung 4	D	100
Wohnung 5	E	100
Wohnung 6	F	100
Wohnung 7	G	100
Wohnung 8	H	100
Wohnung 9	I	50
Wohnung 10	J	50
Wohnung 11	K	50
Wohnung 12	L	50
Gesamt	12	1000

### I. Abstimmungsergebnis

	Stimmen	Miteigentumsanteile	Namen
Ja	8	800	A bis H
Nein	2	100	I, J
Enthaltung	2	100	K, L
	12	1000	

### II. Auszählung der Abstimmung und Vorbereitung der Beschlussverkündung:

Gemäß § 21 Abs. 2 WEG-E müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein, damit sämtliche Wohnungseigentümer - nach Miteigentumsanteilen - an den Kosten zu beteiligen sind:

- Mehrheitsbeschluss nach § 20 Abs. 1 WEG -E (im Beispiel erfüllt)
- Keine unverhältnismäßigen Kosten (im Beispiel erfüllt)
- Amortisation (für den hier beschlossenen Fall uninteressant)
- Mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen müssen mit JA stimmen; erforderlich hier: 9 JA-Stimmen (=  $12 \times \frac{2}{3} = 8$ , es müssen aber mehr als 2/3 sein, somit also 9 JA-Stimmen; die MEA brauchen dann nicht mehr betrachtet zu werden)

### III. Ergebnis:

- Der Anbau von Balkonen wurde mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen (§ 20 Abs. 1 WEG-E).
- Die Kosten tragen nur die Wohnungseigentümer, die mit JA gestimmt haben (A-H).
- Auch nur diese Eigentümer bekommen einen Balkon, denn die anderen dürfen keine Nutzungs- bzw. Gebrauchsvorteile haben.
- Finanzierung muss per Sonderumlage und nicht über die Erhaltungsrücklage erfolgen.

### Weitere Anmerkungen:

Fraglich ist schon, was mit unverhältnismäßigen Kosten gemeint ist. Laut Gesetzesbegründung sind nicht nur die Baukosten, sondern auch die zu erwartenden Folgekosten für Gebrauch und Erhaltung zu berücksichtigen.

*"Diese Kosten sind in das Verhältnis zu den Vorteilen zu setzen, die die bauliche Veränderung verspricht. Dies verlangt eine wertende Betrachtung." (vgl. Drucksache 19/22634, S. 44)*

Hinsichtlich der Amortisation hatte der BGH (BGH, Urt. v. 14.12.2012, V ZR 224/11) einen Regelzeitraum von 10 Jahren vorgegeben, wobei dieser nicht statisch ist.

*"Der Zeitraum kann in Abhängigkeit von der konkreten Maßnahme auch überschritten werden, etwa um sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu ermöglichen." (vgl. Drucksache 19/18791, S. 67)*

### **Welche Probleme können durch die neue Vorgabe zur Kostentragung entstehen?**

In der Gesetzesbegründung wird explizit darauf hingewiesen, dass die individuelle Kostentragungspflicht erst nach der Beschlussfassung feststeht, weil nämlich im Vorfeld nicht abgeschätzt werden kann, ob das Quorum erreicht wird (Drucksache 19/22643, S. 45).

Wenn das Quorum (mehr als 2/3) des § 21 Abs. 2 WEG-E nicht erreicht wird, ist die Folge, dass nur die Wohnungseigentümer an den Kosten zu beteiligen sind, die für die Maßnahme gestimmt haben. Wohnungseigentümer, die mit Nein gestimmt oder sich enthalten haben, wären von den Kosten ausgenommen.

*§ 21 Abs. 3 WEG-E: In allen anderen Fällen - also alle anderen baulichen Veränderungen - müssen die Kosten nur diejenigen Wohnungseigentümer tragen, die der baulichen Veränderung zugestimmt haben (Drucksache 19/18791, S. 65).*

Grundsätzlich verläuft die Nutzung oder Gebrauch einer baulichen Veränderung parallel mit der Kostentragungspflicht. Nach hier vertretener Auffassung stellt sich das bei dem Anbau von Balkonen, eines neuen Zauns, eines überdachten Eingangsbereichs oder einer besonderen gesicherten Hauseingangstür als schwierig dar.

*„Die übrigen Wohnungseigentümer sind demnach grundsätzlich auch vom Gebrauch ausgeschlossen. Dies setzt allerdings voraus, dass ein exklusiver Gebrauch des baulich veränderten gemeinschaftlichen Eigentums überhaupt möglich ist (Drucksache 19/18791).“*

Der Gesetzesentwurf erläutert leider nicht, wie bauliche Veränderungen finanziert werden können. Es besteht heute schon der Grundsatz, dass bauliche Veränderungen – durch die unterschiedlichen Kostenfolgen – nicht aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden sollten. Dies rückt bei der zukünftigen Planung und Beschlussfassung intensiver in den Fokus, denn die Finanzierung muss – soweit nicht alle Wohnungseigentümer beteiligt sind – stets durch eine Sonderumlage finanziert werden.

§ 21 Abs. 4 u. 5 WEG-E geben der Wohnungseigentümergeinschaft eine neue Beschlusskompetenzen, wonach Wohnungseigentümer nachträglich an der baulichen Veränderung beteiligt werden können. Allerdings nur, wenn Sie einen angemessenen Ausgleich entrichten, der nach Miteigentumsanteilen berechnet wird. Auch eine Veränderung der Kostenverteilung ist unter den bereits zahlungspflichtigen Wohnungseigentümern möglich. Der Gesetzesentwurf hat ausdrücklich klargestellt, dass es sich um sog. Zitterbeschlüsse handelt, d. h. rechtswidrige Beschlüsse werden nach Ablauf der Anfechtungsfrist wirksam, wenn sie nicht gerichtsseitig aufgehoben werden.

## Fazit

Nach hier vertretener Auffassung kann dem BGH nur recht gegeben werden. Die neuen Vorschriften zur baulichen Veränderung, insbesondere der Kostentragung und Nutzung / Gebrauch, wird zu hitzigen Diskussionen in den Eigentümerversammlungen führen.

**Wichtigste Änderung:** Ab sofort muss bei Abstimmungen über bauliche Veränderungen stets die Namen notiert werden, damit bei Verkündung klar ist, wer Kosten tragen muss und wer Gebrauchsvorteile hat.

**Größtes Problem (§ 21 Abs. 2 u. 3 WEG-E):** Ob alle Wohnungseigentümer zahlen müssen oder nur die Wohnungseigentümer, die mit Ja gestimmt haben, ergibt sich erst nach der Abstimmung. Dies hat Einfluss auf das Abstimmverhalten, und kann auch erheblichen Einfluss auf die Erteilung von Vollmachten haben. Wenn Wohnungseigentümer nicht mehr abschätzen können, wie hoch ihre Kostenlast letztlich ist, könnte das auch abschreckend wirken und das Ziel des Gesetzgebers, dass Wohnungseigentümergeinschaften über Erhaltungsmaßnahmen hinaus investieren, gerät in Gefahr.

Drei Lösungsansätze sind denkbar:

- Durchführung von Probeabstimmungen
- Beschlüsse unter einer Bedingung: Die Wohnungseigentümer stimmen der Maßnahmen zu, aber nur unter Bedingung, dass letztlich alle Wohnungseigentümer an den Kosten beteiligt sind (vgl. Drucksache 19/22634, S. 45)
- Abstimmung mit der Subtraktionsmethode (Wer ist dagegen? Wer enthält sich? Dann ist der Rest dafür). Die Wohnungseigentümer erkennen zuerst, wie hoch die Anzahl der Nein-Stimmen sind, ausgehend von dieser Information kann weiter entschieden werden.

Bei allen Abstimmungen ist stets zu berücksichtigen, dass auch Wohnungseigentümer in der Versammlung fehlen werden und somit keine JA Stimme abgeben. Die Rechtsprechung wird klären müssen, wann Kosten unverhältnismäßig sind und Wohnungseigentümergeinschaften müssen bei Fragen der Amortisation intensiver auf Baufachleute zurückgreifen, welche die benötigten Informationen bzw. Berechnungen zusammenstellen. Dies ist nicht Aufgabe der Verwalter.

## Digitale Eigentümerversammlung

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Bisher keine Vorschrift	§ 23 Abs. 2 WEG-E
	Die Wohnungseigentümer <u>können beschließen</u> , dass Wohnungseigentümer an der Versammlung <u>auch ohne Anwesenheit</u> an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihre Rechte ganz oder teilweise im Wege <u>elektronischer Kommunikation ausüben können</u> .

## Rechtslage bis 30.11.2020

Nur durch eine Vereinbarung – was selten vorkommt – konnte geregelt werden, dass auch digitale Medien bei der Eigentümerversammlung eingesetzt werden können.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Die Eigentümerversammlung in Präsenzform bleibt zwingend erhalten. Die Wohnungseigentümergeinschaft bekommt lediglich eine Beschlusskompetenz, wonach Wohnungseigentümer auch „online“ an der Eigentümerversammlung teilnehmen können.

## Fazit

Was im Gesetz fehlt: Wer zahlt die Kosten der technischen Bereitstellung? Weitere Denkanstöße: Identifikation der Online- Teilnehmer und Einhaltung des Prinzips der Nichtöffentlichkeit? Technische Voraussetzungen: Die Internetleitung "bricht ab" - Beschlüsse erfolgreich anfechtbar? Verwalter und Wohnungseigentümergeinschaften müssen ihre Erfahrungen machen. Grundsätzlich ist die Beschlusskompetenz positiv zu bewerten.

## Umlaufbeschluss

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 23 Abs 3 WEG	§ 23 Abs. 3 WEG-E
Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.	Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss <u>in Textform</u> erklären. <u>Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.</u>

## Rechtslage bis 30.11.2020

Ein Umlaufbeschluss muss zwingend in Schriftform erfolgen und es müssen sämtliche im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zustimmen.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Die bisherige Schriftform wird durch die Textform ersetzt, so dass Umlaufbeschlüsse auch mit digitalen Medien (z. B. E-Mail) wirksam zustande kommen können.

§ 23 Absatz 3 Satz 2 sieht eine weitere Erleichterung bei der Fassung eines sogenannten Umlaufbeschlusses vor: Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand auch im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. In die-

sem Fall bedarf es abweichend von § 23 Absatz 3 Satz 1 WEG-E also nicht der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Wenn sich die Wohnungseigentümer etwa in der Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht in der Lage sehen, abschließend einen Beschluss über einen bestimmten Gegenstand zu fassen, können sie beschließen, diesen Beschluss im Umlaufverfahren nachzuholen (Drucksache 19/22634, S. 45).

## Fazit

Zukünftig können Umlaufbeschlüsse per E-Mail auf den Weg gebracht werden. Das ist eine deutliche Erleichterung für die Praxis. Es wird sich wohl erst in der Rechtsprechung zeigen, wie weit die Beschlusskompetenz geht, dass durch einen Umlaufbeschluss einzelne Beschlussgegenstände mit einer anderen Mehrheit beschlossen werden können.

## Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 24 Abs 4 WEG	§ 24 Abs. 4 WEG-E
Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.	Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens <u>drei</u> Wochen betragen.

### Rechtslage bis 30.11.2020

Soweit die Gemeinschaftsordnung keine anderslautende Vereinbarung enthält, beträgt die Einladungsfrist zur Einberufung, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Ursprünglich sah der Entwurf vor, dass die Einladungsfrist auf vier Wochen erhöht werden soll. Ab dem 01.12.2020 gilt nunmehr eine Frist von drei Wochen. Damit soll gewährleistet werden, dass Wohnungseigentümer sich ausreichend auf die Eigentümerversammlung vorbereiten könnten.

### Was ist mit Altvereinbarungen in den Gemeinschaftsordnungen?

In der Praxis gibt es unzählige Gemeinschaftsordnungen, die besondere Regelungen zur Einladungsfrist haben. Oftmals handelt es sich um eine bloße Wiedergabe der gesetzlichen Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Gemeinschaftsordnung galten (z. B. 1995 galt noch eine Einladungsfrist von einer Woche).

Der Gesetzgeber hat hierzu eine Übergangsvorschrift § 47 WEG-E eingeführt: Zukünftig muss durch Auslegung ermittelt werden, was der Verfasser der Gemeinschaftsordnung mit der Vereinbarung bezweckt hat.

„Eine abweichende Vereinbarung, die der Anwendung der geänderten Vorschriften entgegensteht, ist (...) nur anzunehmen, wenn sich aus der Vereinbarung der Wille ergibt, dass die Vereinbarung auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang genießen soll. Aufgrund der negativen Formulierung hat derjenige, der einen solchen Willen behauptet, diesen Willen zu beweisen. Der Wille muss sich dabei aus der Vereinbarung selbst ergeben. Nach Satz 2 ist das im Regelfall nicht anzunehmen. Im Einzelfall ist es aber nicht ausgeschlossen, dass sich ein solcher Wille aus einer Vereinbarung und ihrem Kontext mit hinreichender Deutlichkeit ergibt (Drucksache 19/18791, S. 82).“

## Fazit

Ab dem 01.12.2020 gilt grundsätzlich eine Einladungsfrist von drei Wochen. Allerdings sollte die Gemeinschaftsordnung überprüft werden, welche konkrete Vereinbarung zur Einladungsfrist enthalten ist. Es muss sich klar und deutlich aus dieser Vereinbarung ergeben, dass diese Frist künftigen Gesetzesänderungen vorgeht. Dies sollte bis auf ganz wenige Ausnahmen nicht der Regelfall sein.

## Recht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 24 Abs 3 WEG	§ 24 Abs. 3 WEG-E
Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.	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 <u>oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.</u>

### Rechtslage bis 30.11.2020

Wenn es keinen Verwalter oder Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates (oder sein Stellvertreter) gibt, kann sich ein Wohnungseigentümer nur durch das zuständige Gericht ermächtigen lassen, wirksam zur Eigentümerversammlung einzuladen.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Wie oben beschrieben - konnte bisher neben dem Verwalter nur der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter wirksam zur Eigentümerversammlung einladen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat nunmehr eine Beschlusskompetenz, auch Wohnungseigentümer hierzu zu ermächtigen.

## Fazit

Es handelt sich um einen prophylaktischen bzw. Vorsorgebeschluss, der durchaus Sinn macht, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft über keinen Verwaltungsbeirat verfügt und die Wohnungseigentümergeinschaft unkompliziert handlungsfähig bleiben möchte.

## Erstellung der Niederschrift

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 24 Abs 6 WEG	§ 24 Abs. 6 WEG-E
Über die in der Versammlung gefaßten Beschlüsse ist 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. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.	Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist <u>unverzüglich</u> 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.

### Rechtslage bis 30.11.2020

Der Verwalter hat nach der Eigentümerversammlung, ein Protokoll (Niederschrift) zu fertigen. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, dieses Protokoll (Niederschrift) einzusehen. Der Verwalter (Vorsitzende), ein Wohnungseigentümer und – soweit vorhanden – der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Stellvertreter müssen dieses Protokoll (Niederschrift) unterzeichnen.

**Hinweis zur Beschluss-Sammlung:** Ursprünglich war vorgesehen, die separat zu führende Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG) abzuschaffen. Dies wurde kurz vor Verabschiedung im Bundestag revidiert (Drucksache 19/22634, S. 45). Die Vorschriften zur Beschluss-Sammlung bleiben in der aktuellen Fassung bestehen.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Im Grundsatz hat die Vorschrift sich nicht verändert. Neu ist allerdings, dass die Protokolle (Niederschriften) unverzüglich zu erstellen sind. („Die Niederschrift ist unverzüglich nach Beendigung der Versammlung zu erstellen. Drucksache 19/18791, S. 70). Der Anspruch zur Einsicht ergibt sich zukünftig aus § 18 Abs. 3 WEG-E.

### Fazit

Protokolle sind ab dem 1.12.2020 unverzüglich (ohne schuldhaftes Verzögern) zu erstellen. Was mit unverzüglich gemeint ist, ergibt sich aus dem Gesetzesentwurf nicht. Analog zur Beschluss-Sammlung gilt die Erstellung noch als unverzüglich, wenn dies binnen einer Woche erfolgt (Jennißen, WEG, 16. Aufl., § 24 Rn. 194).

## Beschlussfähigkeit

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 25 Abs 3 u. 4 WEG	Ersatzlos gestrichen
§ 25 Abs. 3 WEG Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.	
§ 25 Abs. 4 WEG Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.	

### Rechtslage bis 30.11.2020

Eine Eigentümerversammlung kann nur wirksam durchgeführt werden, wenn mehr als 50% der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Ansonsten muss zu einer Wiederholungsversammlung mit gleicher Tagesordnung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ladungsfrist eingeladen werden.

Ausnahme: Die Gemeinschaftsordnung sieht andere Regelungen zur Eigentümerversammlung vor (z. B. andere Ladungsfrist, abweichende Regelungen zur Beschlussfähigkeit etc.).

### Rechtslage ab 01.12.2020

Zukünftig wird es keine Beschlussfähigkeit mehr geben, d. h. jede Eigentümerversammlung kann unabhängig von den erschienen oder vertretenen Miteigentumsanteilen durchgeführt werden.

#### Was ist mit Altvereinbarungen in den Gemeinschaftsordnungen?

In der Praxis gibt es unzählige Gemeinschaftsordnungen, die besondere Regelungen zur Beschlussfähigkeit enthalten. Oftmals handelt es sich um eine bloße Wiedergabe der gesetzlichen Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Gemeinschaftsordnung galten:

Der Gesetzgeber hat hierzu eine Übergangsvorschrift § 47 WEG-E eingeführt: Zukünftig muss also durch Auslegung ermittelt werden, was der Verfasser der Gemeinschaftsordnung mit der Vereinbarung bezweckt hat.

*„Eine abweichende Vereinbarung, die der Anwendung der geänderten Vorschriften entgegensteht, ist (...) nur anzunehmen, wenn sich aus der Vereinbarung der Wille ergibt, dass die Vereinbarung auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang genießen soll. Aufgrund der negativen Formulierung hat derjenige, der einen solchen Willen behauptet, diesen Willen zu beweisen. Der Wille muss sich dabei aus der Vereinbarung selbst ergeben. Nach Satz 2 ist das im Regelfall nicht anzunehmen. Im Einzelfall ist es aber nicht ausgeschlossen, dass sich ein solcher*

Wille aus einer Vereinbarung und ihrem Kontext mit hinreichender Deutlichkeit ergibt (Drucksache 19/18791, S. 82).“

## Fazit

Ab dem 01.12.2020 gibt es grundsätzlich keine Beschlussfähigkeit mehr. Allerdings sollte die Gemeinschaftsordnung überprüft werden, welche konkrete Vereinbarung zur Beschlussfähigkeit enthalten ist. Es muss sich klar und deutlich aus dieser Vereinbarung ergeben, dass Regelungen zur Beschlussfähigkeit künftigen Gesetzesänderungen vorgehen. Dies sollte bis auf ganz wenige Ausnahmen nicht der Regelfall sein.

Der Gesetzesentwurf sieht zwar nicht mehr vor, dass in der Einladung zur Eigentümerversammlung darauf hingewiesen werden muss, dass diese in jedem Falle beschlussfähig ist. Gleichwohl wird empfohlen, dieses zukünftig standardmäßig als Hinweise mit in das Einladungsschreiben aufzunehmen, damit jedem Wohnungseigentümer klar ist, dass die Eigentümerversammlung in jedem Fall stattfinden wird.

## Beschlussfassung und Vollmacht

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEiG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 25 Abs 1 WEG	§ 25 Abs. 1 und 3 WEG-E
Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.	§ 25 Abs. 1 WEG-E Bei der Beschlussfassung <u>entscheidet die Mehrheit</u> der abgegebenen Stimmen.
	§ 25 Abs. 3 WEG-E Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der <u>Textform</u> .

### Rechtslage bis 30.11.2020

Bisher gibt es verschiedene Mehrheiten (einfache Mehrheit, qualifizierte Mehrheiten, Allstimmigkeit), die bei der Beschlussfassung beachtet werden müssen. Eine Formvorschrift für die Vollmacht zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung gab es im WEG bisher nicht, es galten die allgemeinen Vorschriften des BGB zur Vollmacht (§ 164 ff. BGB). Grundsätzlich ist die Erteilung einer Vollmacht auch formlos möglich. Der Nachweis ist in der Praxis das Problem, sodass stets schriftliche Vollmachten verlangt werden.

### Rechtslage ab 01.12.2020

§ 25 Abs. 1 WEG-E

„Der in sprachlicher Anlehnung an § 32 Absatz 1 Satz 3 BGB und § 47 Absatz 1 GmbHG neugefasste § 25 Absatz 1 WEG-E stellt zweierlei klar:

1. Zum einen genügt für die Beschlussfassung aufgrund der Vorschriften des WEG stets die einfache Mehrheit; erhöhte Quoren sind gesetzlich nicht mehr vorgesehen.

2. Zum einen genügt für die Beschlussfassung aufgrund der Vorschriften des WEG stets die einfache Mehrheit; erhöhte Quoren sind gesetzlich nicht mehr vorgesehen.

§ 25 Abs. 3 WEG-E

*„Der neue § 25 Absatz 3 schreibt in Anlehnung an § 47 Absatz 3 GmbHG für Vollmachten die Textform im Sinne des § 126b BGB vor. Dadurch werden unnötige Unsicherheiten über die Vertretungsverhältnisse in der Versammlung beseitigt. Es ist dem einzelnen Wohnungseigentümer zumutbar, im Vertretungsfall eine Vollmacht in Textform zu erteilen; notfalls ist dies sogar noch während der Versammlung möglich (zum Beispiel per E-Mail oder anderer elektronischer Nachricht).“*

Die Vorschrift verhindert zudem, dass die Stimme eines wirksam bevollmächtigten Vertreters nur deshalb unbeachtlich ist, weil sie nach § 174 Satz 1 BGB zurückgewiesen wurde. Denn § 25 Absatz 3 WEG-E geht § 174 Satz 1 BGB als Sondervorschrift vor, sodass eine in Textform vorgelegte Vollmacht nicht mehr nach dieser Vorschrift zurückgewiesen werden kann.

Ob eine Vollmacht, die nicht in Textform erteilt wurde, unwirksam ist oder nur zur Zurückweisung berechtigt, ist im Rahmen des § 47 Absatz 3 GmbHG umstritten (...). Im Interesse einer einheitlichen Rechtsentwicklung nimmt der Entwurf zu dieser Frage im Rahmen von § 25 Absatz 3 WEG-E keine Stellung; ihre Klärung bleibt der Rechtsprechung überlassen.“ – Drucksache 19/18791, S. 71.

#### Was ist mit Altvereinbarungen in den Gemeinschaftsordnungen?

In der Praxis gibt es unzählige Gemeinschaftsordnungen, die besondere Formvorschriften zur Vollmacht regeln.

Der Gesetzgeber hat hierzu eine Übergangsvorschrift § 47 WEG-E eingeführt: Zukünftig muss also durch Auslegung ermittelt werden, was der Verfasser der Gemeinschaftsordnung mit der Vereinbarung bezweckt hat.

*„Eine abweichende Vereinbarung, die der Anwendung der geänderten Vorschriften entgegensteht, ist (...) nur anzunehmen, wenn sich aus der Vereinbarung der Wille ergibt, dass die Vereinbarung auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang genießen soll. Aufgrund der negativen Formulierung hat derjenige, der einen solchen Willen behauptet, diesen Willen zu beweisen. Der Wille muss sich dabei aus der Vereinbarung selbst ergeben. Nach Satz 2 ist das im Regelfall nicht anzunehmen. Im Einzelfall ist es aber nicht ausgeschlossen, dass sich ein solcher Wille aus einer Vereinbarung und ihrem Kontext mit hinreichender Deutlichkeit ergibt (Drucksache 19/18791, S. 82).“*

#### **Fazit**

Zum einen wird gesetzlich geregelt, dass die Textform (Kopie, Fax, E-Mail etc.) ausreicht und zum anderen verhindert zukünftig unnötige Rechtsstreitigkeiten. Allerdings sollte die Gemeinschaftsordnung überprüft werden, welche konkrete Vereinbarung zur Vollmacht enthalten ist. Es muss sich klar und deutlich aus dieser Vereinbarung ergeben, dass Regelungen zur Form einer Vollmacht künftigen Gesetzesänderungen vorgehen. Dies sollte bis auf ganz wenige Ausnahmen nicht der Regelfall sein.

## Verwalterbestellung

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG	§ 26 WEG-E
§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt.	26 Abs. 3 WEG-E Der Verwalter kann <u>jederzeit abberufen werden</u> . Ein <u>Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung</u> .
§ 26 Abs. 1 S. 5 WEG Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.	§ 26 Abs. 5 WEG-E <u>Abweichungen</u> von den Absätzen 1 bis 3 sind <u>nicht zulässig</u> .

### Rechtslage bis 30.11.2020

Bisher kann die Abberufung des Verwalters auf wichtige Gründe (z. B. bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschluss-Sammlung) beschränkt werden. Eine ordentliche Abberufung war zwar auch möglich, die Wohnungseigentümergeinschaft wäre dann aber verpflichtet, die Restvergütung aus dem bestehenden Verwaltervertrag zu erstatten. Hinsichtlich des Verwaltervertrages besteht Vertragsfreiheit, lediglich Vorgaben zum Verbraucherschutz und der Rechtsprechung sind zu berücksichtigen.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Die Abberufung des Verwalters kann nicht mehr auf wichtige Gründe beschränkt werden (vgl. § 26 Abs. 5 WEG-E). Die WEG soll jederzeit die Möglichkeit haben, sich von einem Verwalter zu trennen. Die Vergütungsansprüche aus dem Verwaltervertrag bleiben hiervon unberührt, allerdings sieht 26 Abs. 3 S. 2 WEG-E vor, dass der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet (Drucksache 19/22634, S. 46).

### Fazit

Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Der Verwaltervertrag endet kraft Gesetzes spätestens nach 6 Monaten. Fraglich ist allerdings, ab wann die sechs Monatsfrist berechnet werden muss (ab dem Tag des Beschlusses der Abberufung oder ab dem Tag der Beendigung der organschaftlichen Stellung?). Nach der Trennungstheorie kann zwar der Vertrag und damit der Vergütungsanspruch ohne die organschaftliche Stellung fortbestehen, dennoch müssen dann ersparte Eigenaufwendungen in Abzug gebracht werden. In den nächsten Monaten muss überlegt werden, wie die Verwalterverträge gestaltet werden können, damit sich die Übernahme einer Wohnungseigentümergeinschaft wirtschaftlich noch rentiert.

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Bisher keine Regelung	§ 26a WEG-E
	§ 26a Abs. 1 WEG-E Als <u>zertifizierter Verwalter</u> 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.
	§ 26a Abs. 2 WEG-E Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch <u>Rechtsverordnung</u> nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können insbesondere festgelegt werden: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nähere Bezeichnung zu Inhalt und Verfahren der Prüfung;</li> <li>2. Bestimmung über das zu erteilende Zertifikat;</li> <li>3. Voraussetzung, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierter Verwalter bezeichnen dürfen;</li> <li>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 Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.</li> </ol>

### Rechtslage bis 30.11.2020

Seit dem 1.8.2018 müssen gewerblich tätige Verwalter, die das das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern verwalten (Wohnimmobilienverwalter), die Erlaubnis der zuständigen Behörde einholen. Darüber hinaus wurde eine Versicherungs- und Weiterbildungspflicht eingeführt (vgl. § 15 ff. MaBV). Eine Fach- oder Sachkundenachweis wurde aber weiterhin nicht gefordert.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Die neue Zertifizierung stellt keine gewerblichen Anforderungen auf und ist auch keine Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung (Weiterbildungspflicht bzw. Zulassungsvoraussetzung zur Verwaltung von WEG).

Nähere Erläuterungen und Bestimmungen zum zertifizierten Verwalter werden sich dann aus der noch zu erteilenden Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz ergeben, allerdings geht der Ausschuss davon aus, dass inhaltlich an die entsprechende

Regelung zur Fortbildungspflicht in § 34c Abs. 2a Satz der Gewerbeordnung anknüpft. Die Regelungen des § 34c der Gewerbeordnung bleibt bestehen.

## Fazit

Hier darf mit Spannung die Inhalte der noch zu erteilenden Rechtsverordnung des Bundesministeriums abgewartet werden. Ab dem 1.12.2020 gilt man bis zum Ablauf von 3,5 Jahren als zertifizierter Verwalter.

## Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 27 WEG	§ 27 WEG-E
Aus Platzgründen wird darauf verzichtet, die umfangreiche – ab dem 1.12.2020 – nicht mehr geltende Vorschrift des § 27 Abs. 1 bis 6 WEG darzustellen.	<p>§ 27 Abs. 1 WEG-E Der Verwalter ist gegenüber der <u>Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</u> berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>untergeordnete Bedeutung</u> haben und nicht zu <u>erheblichen Verpflichtungen</u> führen oder</li> <li>2. die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.</li> </ol>
	<p>§ 27 Abs. 2 WEG-E Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 <u>durch Beschluss einschränken oder erweitern.</u></p>

### Rechtslage bis 30.11.2020

Derzeit sind die Aufgaben und Befugnisse (Innen- und Außenverhältnis) des Verwalters in § 27 WEG geregelt.

Wichtigste Kernaufgaben:

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen,
- die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen treffen,
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen treffen.

Die Durchführung der Eigentümerversammlung, Fertigung der Beschluss-Sammlung und Erstellung des Wirtschaftsplans und Jahresabrechnung ergeben sich aus den Vorschriften §§ 24, 28 WEG und bleiben nach der WEG-Reform auch erhalten.

Bisher gibt es aber z. B. keine gesetzliche Regelung, wonach der Verwalter Beitragsschulden eintreiben darf. Diese Legitimation konnte bisher nur über den Verwaltervertrag, Beschluss oder die Gemeinschaftsordnung vergeben werden.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Keine Gesetzesvorschrift hat im Vorfeld zu so vielen Diskussionen geführt wie die zukünftige Gestaltung der Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.

Verbraucherschützer und sonstige Institutionen haben "angeklagt", dass die neue Vorschrift ein „Freifahrtschein“ für Verwalter zur Erteilung von Aufträgen wäre.

Offensichtlich hat man aber wohl den § 27 Abs. 2 WEG-E übersehen, wonach der Wohnungseigentümergeinschaft jederzeit die Möglichkeit hat, die Rechte und Pflichten einzuschränken oder wenn sie möchte, zu erweitern. Gemäß § 27 Abs. 4 WEG konnten die Aufgaben und Befugnisse bisher nicht eingeschränkt werden.

Die in § 27 Abs. 1 Ziffer 2 WEG-E genannte Notgeschäftsführung war bisher Gegenstand des § 27 Abs. 1 WEG. Hieran wird sich auch nach der WEG-Reform nichts ändern.

Unabhängig davon stellt sich vielmehr die Frage, wie die neue Vorschrift § 27 Abs. 1 WEG-E zu deuten ist, insbesondere welche Tätigkeit - ohne Weisung der Wohnungseigentümergeinschaft - durchgeführt werden dürfen:

Zukünftig benötigt der Verwalter keine Ermächtigung der Wohnungseigentümergeinschaft, um Hausgeldforderungen beizutreiben. Die Aktivlegitimation ergibt nach der Gesetzesbegründung aus dem § 27 Abs. 1 Ziffer 1 WEG-E.

### **Eine Richtlinie aus der Beschlussempfehlung (Drucksache 19/22634, S. 46):**

Ob eine Verpflichtung erheblich ist, hängt 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 Absatz 4 eintreten muss, so bedeutsam ist, dass eine vorherige Beschlussfassung geboten ist.

Wo diese Erheblichkeitsschwelle konkret liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Mit der Größe der Anlage wächst in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss.

Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann etwa die Erledigung von kleineren Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang zum Kreis der Maßnahmen nach Nummer 1 gehören.

Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

### **Beispiele für untergeordnete Maßnahmen:**

In der Regel wird es beispielsweise für den Austausch defekter Leuchtelemente im Bereich des Gemeinschaftseigentums oder für die Instandsetzung eines Fensterglases oder die Graffiti-entfernung keiner Beschlussfassung bedürfen.

Anders ist das bei kostenträchtigen Sanierungsmaßnahmen, für die stets ein Beschluss der Wohnungseigentümer notwendig ist.

Gegenüber dem geltenden Recht ändert sich im Hinblick auf die Aufgaben des Verwalters im Übrigen nichts. Es gehört weiterhin zu den Aufgaben und Pflichten: Beschlüsse und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer durchzuführen; für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen, Maßnahmen zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung zu treffen.

## Fazit

Der Verwaltervertrag wird zukünftig an Bedeutung gewinnen, insbesondere sollte der Verwalter klar und eindeutig regeln, welche Aufgaben er zu welchen Modalitäten ausführen kann (z.B. Wertgrenzen bei der Auftragserteilung etc.). Grundsätzlich wird heute schon in den Verwalterverträgen geregelt, bis zu welchen Einzel- und Gesamtsummen entsprechende Aufträge erteilt werden können.

## Wirtschaftsplan, Abrechnung und Vermögensbericht

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
<p>§ 28 WEG</p> <p>§ 28 Abs. 1 WEG: Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält: die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums; die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung; die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrückstellung.</p>	<p>§ 28 WEG-E</p> <p>§ 28 Abs. 1 WEG-E Die Wohnungseigentümer beschließen über die <u>Vorschüsse zur Kostentragung</u> und zu den nach <u>§ 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen</u>. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.</p>
<p>§ 28 Abs. 3 WEG Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.</p>	<p>§ 28 Abs. 2 WEG-E Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die <u>Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse</u>. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.</p>
<p>§ 28 Abs. 2 WEG Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.</p>	<p>§ 28 Abs. 3 WEG-E Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind</p>
<p>§ 28 Abs. 4 WEG Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.</p>	<p>§ 28 Abs 4 WEG -E Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen <u>Vermögensbericht</u> 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.</p>
<p>§ 28 Abs. 5 WEG Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.</p>	

## Rechtslage bis 30.11.2020

Bei dem vom Verwalter aufgestellten Wirtschaftsplan (Beschlussgegenstand waren Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne) gab es in der Praxis selten Probleme. Bei der Beschlussfassung war aber wichtig, dass konkret festgelegt wird, wie lange der Wirtschaftsplan gültig ist. Durch den jeweiligen Beschluss in der Eigentümerversammlung wurde der Wirtschaftsplan in Kraft gesetzt.

Grundsätzlich konnte der Verwalter bestimmen, wann und wie das Hausgeld fällig gestellt wird (§ 28 Abs. 2 WEG). In der Regel gibt es konkrete Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung, die eine Fälligkeit regeln oder die Wohnungseigentümergeinschaft hat über die Beschlusskompetenz des § 21 Abs. 7 WEG die Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs beschlossen.

Bisher war bei dem Beschluss über die Jahresabrechnung oft streitig, auf was sich diese Beschlüsse beziehen:

- auf das gesamte Zahlenwerk?
- einen Abrechnungssaldo?
- eine Abrechnungsspitze?

Die herrschende Meinung und auch der BGH (zuletzt BGH, Beschl. v. 13.02.2020; V ZR 29/15) vertreten die Auffassung, dass der Beschluss nur anspruchsbegründend hinsichtlich der sog. Abrechnungsspitze wirkt. Die Abrechnungsspitze bildet sich durch die errechneten Gesamtkosten des Kalenderjahres abzüglich der Hausgeld-Soll-Vorauszahlungen.

Eine Vermögensübersicht wurde bisher gesetzlich nicht gefordert, in der Praxis ist es aber üblich, neben den diversen Bestandteilen der Jahresabrechnung einen Vermögensstatus bereit zu stellen.

## Rechtslage ab 01.12.2020

Zukünftig beziehen sich die Mehrheitsbeschlüsse auf die Zahlungspflichten. Eine Anfechtung von Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung sollte nicht mehr erfolgreich sein, solange sich ein Fehler nicht auf die Zahlungspflichten (Hausgeld + Abrechnungsspitze) auswirkt.

§ 28 Abs. 1 WEG-E regelt den Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan. Neben der Erhaltungsrücklage für die Instandhaltung und Instandsetzung können weitere Rücklagen (z. B. Öltankrücklage etc.) gebildet werden. Zur Einführung reicht die einfache Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung.

§ 28 Abs. 2 WEG-E regelt den Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung. Im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung wird klargestellt, dass die sogenannte Abrechnungsspitze Beschlussgegenstand ist, wenn es sich um Nachforderungen handelt. Soweit eine Unterdeckung vorliegt, ist über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse und nicht etwa über davon losgelösten Rückzahlungen zu beschließen.

Hat der Eigentümer also die Vorschüsse (Hausgeld) nicht erbracht, scheidet eine Rückzahlung aus. Auch der Erwerber erwirbt keinen Rückzahlungsanspruch, wenn der Veräußerer die Vorschüsse (Hausgeld) nicht gezahlt hat (Drucksache 19/18791, S. 75).

§ 28 Abs. 3 WEG-E war ursprünglich im § 19 Abs. 3 WEG-E bei der Einführung einer Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen geplant, der kurz vor der Verabschiedung im Bundestag wieder verworfen wurde.

§ 28 Abs. 3 WEG-E ersetzt nach hier vertretener Auffassung auch den § 28 Abs. 2 WEG, wonach das Hausgeld durch Abruf durch den Verwalter fällig wird. Verwalter müssen zukünftig darauf achten, dass die Fälligkeit und die Art und Weise der Zahlungen klar aus dem Beschluss hervorgehen. Unklar scheint, wann die Vorschüsse (Hausgeld) fällig werden, wenn kein Beschluss nach § 28 Abs. 3 WEG-E zur Fälligkeit gefasst wurde und die Gemeinschaftsordnung auch keine Regelung enthält.

Gemäß § 28 Abs. 3 WEG-E muss der Verwalter zukünftig einen Vermögensbericht erstellen (ähnlich wie der Vermögensstatus, der nach geltendem Recht keine Pflicht ist).

Der Vermögensbericht muss zum einen den Ist-Stand der Erhaltungsrücklage (§ 19 Absatz 2 Nummer 4 WEG-E) und etwaiger durch Beschluss vorgesehener Rücklagen enthalten.

Daneben muss der Vermögensbericht eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Das wesentliche Vermögen umfasst insbesondere

- alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen);
- alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen);
- sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte).

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen (per Post, E-Mail oder Einstellung auf der Internetseite). Die Wohnungseigentümer können nach § 19 Absatz 1 WEG-E auch über die Art der Zurverfügungstellung beschließen.

## Fazit

Die Beschlüsse zum Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung müssen angepasst werden, da sich der Beschluss nicht mehr auf das Zahlenwerk bezieht (Zahlenwerk dient nur noch der Vorbereitung). Ab dem 1.12.2020 muss zwingend der Vermögensbericht (ähnlich wie Vermögensstatus) vorliegen. Der Vermögensbericht muss nicht zwingend der Abrechnung beiliegen, sondern kann auch separat (z. B. online) zur Verfügung gestellt werden.

Positiv: Die WEG kann ab dem 1.12.2020 andere Rücklagen (z. B. zur Liquidität oder Öltank) durch Beschluss festlegen.

## Verwaltungsbeirat

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 29 WEG	§ 29 WEG-E
§ 29 Abs. 1 WEG: Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.	§ 29 Abs. 1 WEG-E Wohnungseigentümer <u>können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt</u> werden. Hat der Verwaltungsbeirat <u>mehrere Mitglieder</u> , ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.
§ 29 Abs. 4 WEG Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.	
§ 29 Abs. 2 WEG Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.	§ 29 Abs. 2 WEG-E Der Verwaltungsbeirat unterstützt und <u>überwacht</u> den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
§ 29 Abs. 3 WEG Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.	
	§ 29 Abs. 3 WEG-E <u>Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.</u>

### Rechtslage bis 30.11.2020

Der Verwaltungsbeirat kann nach dem Gesetz nur aus drei Mitgliedern bestehen und unterstützt den Verwalter. Haftungstatbestände für den Verwaltungsbeirat waren bisher nicht im Gesetz geregelt.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss die Anzahl der Verwaltungsbeiräte selbst festlegen (bisher drei Mitglieder). Soweit nur ein Wohnungseigentümer zum Verwaltungsbeirat bestellt wurde, ist dieser automatisch der Vorsitzende. Ansonsten wird der Vorsitzende durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft oder durch die Mitglieder des Verwaltungsbeirats bestimmt.

Definition der Aufgaben (Drucksache 1918791, S. 76; Drucksache 19/22634, S. 48):

*Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben nicht nur, sondern überwacht ihn auch. Denn er hat nicht mehr nur die Aufgabe, anstelle des Verwalters eine Versammlung einzuberufen (§ 24 Absatz 3 WEG-E), den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zu prüfen (§ 29 Absatz 2 Satz 2 WEG-E) und die Niederschrift über die Versamm-*

lungen zu unterzeichnen (§ 24 Absatz 6 Satz 2 WEG-E). Künftig ist er auch dazu berufen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu vertreten (§ 9b Absatz 2 WEG-E), insbesondere wenn es darum geht, Ansprüche gegen diesen durchzusetzen. § 29 Absatz 2 Satz 1 WEG-E verleiht dem Beirat indes nicht das Recht, sich die Kompetenzen des Verwalters anzueignen.

§ 29 Absatz 3 WEG-E sieht vor, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirats nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten haben, wenn sie unentgeltlich tätig werden. Damit soll die Bereitschaft gefördert werden, sich unentgeltlich als Mitglied des Verwaltungsbeirats zu engagieren (vergleiche den Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeits-Gruppe zur Reform).

## Fazit

Positiv ist, dass sich Wohnungseigentümergeinschaft die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates selbst festlegen kann. Zukünftig ist gesetzlich geregelt, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter nicht nur unterstützt, sondern auch überwacht.

## Abschaffung Beschusskompetenz: Besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

### Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 21 Abs. 7 WEG	§ 28 Abs. 3 WEG-E
Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.	Die Wohnungseigentümer können <u>beschließen</u> , wann Forderungen <u>fällig</u> werden und wie sie <u>zu erfüllen</u> sind.

### Rechtslage bis 30.11.2020

Über den § 21 Abs. 7 WEG wurden zahlreiche Beschlüsse zur Einführung einer Umzugskostenpauschale gefasst (BGH, Urt. v. 10.12.2010, V ZR 60/10; ZMR 2011, 397), darüber hinaus konnte die WEG über diese Vorschrift bestimmte verursacherbezogene Kosten aus dem Verwaltervertrag (z. B. Nichtteilnahme Lastschrifteinzug, Verwalterzustimmung etc.) auf den Verursacher umlegen.

### Rechtslage ab 01.12.2020

Lediglich die Beschlusskompetenz zur Regelung zur Erfüllung von Forderungen bleibt erhalten, wird aber zukünftig unter § 28 Abs. 3 WEG-E geführt. Nicht übernommen wird die Beschlusskompetenz für Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand und für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Soweit bestimmte Kosten (z. B. Nichtteilnahme Lastschriftinzug, Verwalterzustimmung etc.) auf den Verursacher umgelegt werden sollen, geschieht dies zukünftig über die Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung (siehe § 16 Abs. 2 WEG-E).

Insbesondere die Umzugskostenpauschale oder auch andere Beschlüsse, die etwas sanktionieren sollen, ohne das konkrete Kosten entstehen, können ab dem 01.12.2020 nicht mehr angewandt werden:

*„Wenn aber keine konkreten Kosten anfallen, ist es nicht angemessen, einen zulässigen Gebrauch finanziell zu sanktionieren. Soweit auf Grundlage des geltenden § 21 Absatz 7 Beschlüsse gefasst wurden, die nach dem Entwurf nicht mehr gefasst werden können, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit Inkrafttreten der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung (vergleiche zu gesetzlichen Verboten Sack/Seibl, in: Staudinger, BGB, 2017, § 134 Randnummer 55); Drucksache 19/18791, S. 59).*

Beschlüsse zur Umzugskostenpauschale vor dem 01.12.2020 sind zukünftig nicht mehr anzuwenden:

*„Wird nach der Vornahme eines im Zeitpunkt der Vornahme rechtmäßigen Rechtsgeschäfts ein Gesetz erlassen, das Rechtsgeschäfte dieser Art verbietet, so wirkt das Gesetz grundsätzlich nur für die Zukunft.“ - Staudinger / Sack / Seibl; BGB, § 134, Rn. 55“*

## Fazit

Es muss überprüft werden, in welchen Wohnungseigentümergeinschaften die Umzugskostenpauschale beschlossen wurde, und es muss in den Beschluss-Sammlungen entsprechend angemerkt werden, dass diese Beschlüsse zukünftig nicht mehr gültig sind. Verursacherbezogene Kosten aus dem Verwaltervertrag (z. B. Verwalterzustimmung) können über die Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung (§ 16 Abs. 2 WEG-E) auf den Verursacher abgewälzt werden.

Stand 19.10.2020

---

*„Der Inhalt der vorstehenden Verbandsmitteilung stellt die fachliche Meinung des jeweiligen Autors / des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. dar. Wir bitten um Verständnis dafür, dass der Autor / der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. für die sachliche und juristische Richtigkeit der vertretenen Auffassung sowie der daraus gegebenenfalls abgeleiteten / abzuleitenden Handlungsempfehlung keine Haftung übernimmt, insbesondere nicht dafür, dass diese von einem mit der Sache befassten / zu befassenden Gericht geteilt werden. Wir empfehlen daher, insbesondere mit Blick auf die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls, gegebenenfalls eigenen fachlichen oder rechtlichen Rat einzuholen.“*