

# „Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEMoG“

06. Mai 2021 – IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

1. Entstehungsgeschichte
2. Überblick der maßgeblichen Änderungen
3. Auslegung von Altvereinbarungen (§ 47 WEG)
4. Stellung des Verwalters, Zertifizierter Verwalter (§§ 26 ff WEG)
  - a) Ausgestaltung der Kompetenzen des Verwalters
  - b) Zertifizierter Verwalter
  - c) Vorzeitige Abberufung

5. Eigentümerversammlung (§§ 23 ff WEG)
6. Nutzungen und Kosten nach § 16 WEG
7. Bauliche Veränderungen, Nutzungen und Kosten (§§ 20, 21 WEG)
8. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 28 WEG)

9. Die rechtsfähige Gemeinschaft der WEer (§§ 9a ff WEG)

10. Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)

11. Änderungen des Mietrechtes im BGB (Harmonisierung)

12. Fallbeispiele

# 1. Entstehungsgeschichte

- Letzte Novelle des WEG 2007, später verschiedene Reformansätze
- Bund-Länder-Arbeitsgruppe Abschlussbericht 27.08.2019
- Referentenentwurf WEMoG vom 13.01.2020
- Regierungsentwurf WEMoG vom 23.03.2020

- Beschluss des Deutschen Bundestages auf der Grundlage der Empfehlung des Rechtsausschusses am 17.09.2020
- Beschluss des Bundesrates am 09.10.2020 (keine Anrufung des Vermittlungsausschusses)
- Inkrafttreten am 01.12.2020, Ausnahme für Einzelregelungen

*„Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“*

## 2. Überblick der maßgeblichen Änderungen

- Erweiterte Sondereigentumsfähigkeit (statt Sondernutzungsrecht (§ 3 Abs. 2))
  
- Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer § 9 a
  - a) Entstehung der Gemeinschaft (vormals „werdende“) § 9 a Abs. 1 S. 2
  - b) Ausübungs- und Wahrnehmungsberechtigung § 9 a Abs. 2
  - c) Vertretung der Gemeinschaft § 9 b

- Rechtsverhältnisse untereinander § 10
- Eintragung von Beschlüssen aufgrund von Öffnungsklauseln §§ 10 Abs. 3, 5 Abs. 4
- Nutzungen und Kosten § 16
- Entziehung von Wohnungseigentum § 17
- Verwaltung und Benutzung §§ 18,19
- Bauliche Veränderungen, Kostentragung §§ 20-22
- Eigentümerversammlung und Beschlussfassung §§ 23-25

- Wohnungseigentumsverwalter §§ 26, 27
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung § 28
- Verwaltungsbeirat § 29
- Verfahrensrecht §§ 43-45

(Zudem Änderung des Mietrechts im BGB - §§ 554, 556 a BGB)

### 3. Auslegung von Altvereinbarungen

Gesetzestext § 47 WEG:

Vereinbarungen, die vor dem 01. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 01. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt.

Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

- Betrifft Vereinbarungen in Teilungserklärungen vor 01. Dezember 2020, die vom Regelungsgehalt des WEMoG erfasst sind und von diesem abweichen
- Grundsatz: WEMoG genießt Vorrang vor Vereinbarung
- Ausnahme: (Alt-) Vereinbarung ist dann anzuwenden, wenn ein solcher Wille der Vereinbarung zu entnehmen ist

#### 4. Stellung des Verwalters, Zertifizierter Verwalter

- Im **Außenverhältnis** unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für die WEG (ähnlich GmbH-Geschäftsführer) – **AUSGENOMMEN** Grundstückskauf- oder Darlehensverträge – bedarf Beschluss der WEer - § 9 b WEG.
- **Gegenüber der WEG** Recht und Pflicht, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen (Abs. 1 Ziff. 1) oder die zur Fristwahrung oder zur Abwendung von Nachteilen erforderlich sind (Abs. 1 Ziff. 2) - § 27 WEG.

## Entwicklung des Gesetzgebungsvorhabens zu **§ 27 Abs. 1 Ziff. 1 WEG**:

1. Fassung: „...berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt.“
2. Fassung: „...Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist.“
3. **Fassung**: „...Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.“

- Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss einschränken oder erweitern (§ 27 Abs. 2 WEG).
- Vorzeitige Abberufung des Verwalters ist auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich.
- Abberufung berührt nicht zwangsläufig die Ansprüche aus dem Verwaltervertrag, der endet aber spätestens 6 Monate nach Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEG).

- Einführung des „**Zertifizierten Verwalters**“
- Zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört u.
  - a. die Bestellung eines Zertifizierten Verwalters mit einer Sonderregelung für Einheiten mit weniger als 9 Sondereigentumsrechten (§ 19 Abs. 2 Ziff. 6 WEG)
- Definition des Zertifizierten Verwalters unter § 26 a WEG
- Regelungen zu Zertifiziertem Verwalter werden mit zeitlichen Übergangsfristen in Kraft gesetzt

- Wegfall der bisherigen Regelung des § 49 Abs. 2 WEG, wonach das Gericht dem Verwalter in einem Anfechtungsprozess die Prozesskosten auferlegen kann (grobes Verschulden)
- Aber zivilrechtliche Haftungsmöglichkeit ist weiterhin gegeben – Geltendmachung durch WEG erforderlich

a) Ausgestaltung der Kompetenzen des Verwalters

- Kompetenzen kraft Gesetzes § 27 Abs. 1 WEG
- Erweiterte Kompetenzen kraft Beschluss § 27 Abs. 2 WEG
- Einschränkung gesetzlicher Kompetenzen durch Beschluss § 27 Abs. 2 WEG

## Umsetzung in der Verwaltungspraxis durch:

- **Verwaltungsvertrag**, der die Grundzüge der Zusammenarbeit regelt **und**
- **Beschluss zu den insbesondere bestehenden Rechten und Pflichten durch die WEG**

(Hintergrund: Verwaltungsvertrag im Regelfall nicht insgesamt Gegenstand der Beschlussfassung und größere Flexibilität bei Erweiterung der Rechte und Pflichten, AGB-Kontrolle)

## Mögliche Beispiele für eigenständige Entscheidungskompetenzen:

- Instandhaltungen / Instandsetzungen bis zu einem Kostenaufwand von ..... € im Einzelfall und maximal ..... € im Jahr
- Abschluss von Versorgungsverträgen für ....., Versicherungsverträgen, Wartungs- und Hausmeisterverträgen mit einer Laufzeit von max. .... Jahren
- Gerichtliche Beitreibung, einschließlich Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, wegen Hausgeldansprüchen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts etc.

## Verwalterkompetenzen differenziert nach

- **Vertretungsmacht** (können) - inwieweit kann Verwalter gegenüber Dritten Rechtswirkungen herbeiführen - § 9 b WEG
- **Entscheidungsmacht** (dürfen) – inwieweit kann Verwalter im Verhältnis zu den Eigentümern Entscheidung selbst treffen – vgl. § 27 WEG

## b) Zertifizierter Verwalter

- Kein Sachkundenachweis für gewerberechtliche Erlaubniserteilung nach § 34 c GewO
- Aber Qualifikation als Voraussetzung für ordnungsgemäße Verwaltung nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG (Ausnahme bei kleineren WEGs mit weniger als 9 Sondereigentumsrechten möglich)
- Zertifizierung der Verwalter über die IHK, Bestimmungen zur Zertifizierung über das BMJV, eventuell Befreiung von Prüfung für Immobilienkaufleute u. a.

## Zeitlich versetztes Inkrafttreten (§ 48 Abs. 4 WEG)

- § 19 Abs. 2 Nr. 6 ist ab 01.12.2022 anwendbar
- am 01.12.2020 bereits bestellte Verwalter gelten bis 01.06.2024 als Zertifizierte Verwalter („Alte Hasen“)

„Alte-Hasen-Regelung“ gilt nicht allgemein für den Verwalter, sondern nur für die Verwaltung einer WEG, die am 01.12.2020 bereits erfolgt („*gegenüber den WEern dieser Gemeinschaft*“).

### c) Vorzeitige Abberufung

- Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden, ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens 6 Monate nach dessen Abberufung (vgl. § 26 Abs. 3 WEG)
- 6-Monats-Frist ist Höchstfrist; kürzere vertragliche Fristen genießen Vorrang
- Wichtiger Grund für Abberufung muss nicht vorliegen, freie und nicht gerichtlich überprüfbare Entscheidung der WEG,
- Aber Abberufung und Kündigung aus wichtigem Grund weiterhin möglich

- Verlängerung des 6-Monats-Zeitraums ist nicht möglich, da nach § 26 Abs. 5 WEG Abweichungen von den Absätzen 1 – 3 nicht zulässig sind
- Wenn Vertrag nach Abberufung weiterläuft, gilt Dienstvertragsrecht des BGB, auch § 615 BGB
- Verwalter muss sich auf Vergütungsanspruch anrechnen lassen, „*was er infolge des Unterbleibens der Dienstleistungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Dienste erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt*“ - § 615 BGB

## 5. Eigentümerversammlung

- Verlängerung der Einladungsfrist auf **drei** Wochen (Weiterhin Soll-Vorschrift - vgl. § 24 Abs. 4)
- Unterschreitung in Fällen besonderer Dringlichkeit möglich, Unterschreitung der Frist ohne sachliche Rechtfertigung kann zur Anfechtbarkeit führen
- ETV ist immer beschlussfähig! Kein Quorum mehr – Streichung der bisherigen Regelung des § 25 Abs. 3 WEG

- Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahme an ETV
- Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass die Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben (§ 23 Abs. 2 WEG)
- Aber keine Beschlusskompetenz für rein virtuelle ETV! Möglichkeit zur Präsenzteilnahme muss bestehen

## Weiter zu Online-Teilnahme:

- Da Beschlusskompetenz besteht, kann auch Umfang der virtuellen Teilnahme festgelegt werden (z. B. beschränkt auf Stimmabgabe)
- Verschiedene ungeklärte Fragen bei virtueller Teilnahme (Nichtöffentlichkeit, Unterbrechung von Verbindungen, Identifikation des Teilnehmers, Sicherheitsstandards der Übertragung und Personalisierung, Vertretung bei virtueller Teilnahme)
- Bei Beschlussfassung zu Online-Teilnahme evtl. auch Entscheidung zu Art und Weise (Telefonzuschaltung, Videokonferenz) und zur Kostentragung hierfür

- Umlaufbeschlüsse in Textform (vorher Schriftform) möglich, d. h. auch per E-Mail, Apps oder in geschlossenem Chatforum
- Die Wohnungseigentümer können zudem beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 WEG)
- Gilt (primär) für „Überhänge“ aus ETV
- Fraglich, ob auch für neue Beschlussgegenstände, die in ETV nur erörtert werden konnten, da nicht in Einladung angekündigt!?

- Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist **unverzüglich** eine Niederschrift (Protokoll) aufzunehmen (vgl. § 24 Abs. 6 WEG) - Protokoll muss gleichwohl nicht unmittelbar zum Abschluss der ETV erstellt werden
- Wegfall der Verpflichtung zur Führung einer Beschlussammlung erfolgt doch nicht (§ 24 Abs. 7 WEG)
- Namentliche Erfassung des Abstimmungsverhaltens bei verschiedenen Beschlüssen geboten

- Vollmachten zur Teilnahme an der Versammlung können in **Textform** übermittelt werden (nicht mehr Schriftform).
- Erfordernis der **Grundbucheintragung** von Beschlüssen, welche (aufgrund zulässiger Öffnungsklauseln) die Abänderung oder Aufhebung von Vereinbarungen regeln, anderenfalls besteht keine Bindungswirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers (§ 10 Abs. 3 WEG). Regelung dient insbesondere der Rechtssicherheit für Erwerber, diese müssen aus dem Grundbuch maßgebliche Regelungen ersehen können.

## Zusammenfassung der Neuregelung zur ETV:

- Quorum für Beschlussfähigkeit abgeschafft
- Textform ersetzt Schriftform
- (Vorsichtige) Öffnung zur virtuellen Teilnahme
- Umlaufbeschlüsse im Einzelfall erleichtert
- Vollmacht zur Vertretung in Textform
- Beschlussammlung bleibt doch

Allgemeine Anforderungen an Einladung und Durchführung der ETV bestehen fort:

- Beschlussgegenstände müssen weiterhin in der Einladung bezeichnet werden
- Bei Investitionsentscheidungen von einer gewissen Tragweite müssen drei Angebote vorliegen und den Eigentümern schon mit der Einladung übermittelt werden (BGH, 24. Januar 2020, V ZR 110/19)
- Beschlussfassungen müssen weiterhin ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen – erlangt evtl. stärkeres Gewicht, da ETV immer beschlussfähig und i.d.R. einfache Mehrheitsentscheidung

## 6. Nutzungen und Kosten nach § 16 WEG

- Abgrenzung: für Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21 (§ 16 Abs. 3 WEG)
- Anteil jedes WEers an Früchten des gemeinschaftlichen Eigentums und am Gemeinschaftsvermögen bestimmt sich - soweit nichts anderes beschlossen wurde - nach dem Verhältnis der MEA
- Betrifft laufende Instandhaltung und Instandsetzung – jetzt unter dem Terminus Erhaltung zusammengefasst (§ 19 Abs. 2 Ziff. 2, § 20 Abs. 1 WEG)

## § 16 Abs. 2

### Satz 1:

„Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.“

## § 16 Abs. 2

### Satz 2:

„Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.“

## Zur Neuregelung des **§ 16 Abs. 2 Satz 2**

- Gilt nicht für bauliche Veränderungen – Verweis auf § 21 WEG!
- Aber für Instandhaltung oder Instandsetzung (Erhaltung) oder auch zur Tragung von laufenden Betriebskosten – war zuvor über § 16 Abs. 4 WEG a. F. auf den Einzelfall beschränkt
- Neuregelung gilt für sämtliche Kosten, mit Ausnahme solcher für bauliche Veränderungen
- Beschlussfassung erfolgt durch einfachen Mehrheitsbeschluss

## 7. Bauliche Veränderungen, Nutzungen und Kosten

Grundlegende Neuregelung der **§§ 20 und 21 WEG**

- § 20 WEG Bauliche Veränderungen
- § 21 WEG Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- **Bauliche Veränderungen** (Maßnahmen über die ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinaus) können beschlossen oder einem WEer durch Beschluss gestattet werden (**§ 20 Abs. 1 WEG**) – einfacher Mehrheitsbeschluss!
  
- Jeder WEer kann bauliche Veränderungen verlangen, die
  - dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
  - dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
  - dem Einbruchschutz oder
  - dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen (**§ 20 Abs. 2 WEG**)

- Daneben individuelles Verlangen jedes WEers auf Gestattung baulicher Veränderungen, wenn alle beeinträchtigten WEer einverstanden sind (**§ 20 Abs 3 WEG**)
- **Grenze** für bauliche Veränderungen bei grundlegender Umgestaltung der Wohnanlage, diese können auch nicht verlangt werden (**§ 20 Abs. 4 WEG**)

## **Zusammenfassung** bauliche Veränderungen § 20 WEG

1. Bauliche Veränderungen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden (Veränderungen im Gemeinschaftsinteresse).
2. Ein WEer kann bauliche Veränderungen in den vier konkret benannten Fällen verlangen - Beschluss.
3. Genehmigung von baulichen Veränderungen im Individualinteresse sind auf der Grundlage formfreier Einverständniserklärungen möglich - Gestattung.
4. Grenze besteht bei grundlegender Umgestaltung der Wohnanlage, ist nicht der Beschlussfassung zugänglich (aber ggf. Vereinbarung unter Mitwirkung aller WEer).

## Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen § 21 WEG

- Stellt wesentliche Neuregelung des Gesetzes dar – im Gesetzgebungsverfahren Diskussionen hierzu, da übermäßige Belastungen von WEern verhindert werden sollen (Hinausdrängen aus Gemeinschaft durch Luxusmaßnahmen)
- Kosten für Maßnahmen nach § 20 Abs. 2 WEG hat betreffender WEer zu tragen, auch nur ihm stehen die Nutzungen zu (**§ 21 Abs. 1 WEG**)
- Kosten für gestattete Maßnahmen nach § 20 Abs. 3 trägt ebenfalls der betreffende WEer

- Bauliche Veränderungen (außer nach § 20 Abs. 2 und Abs. 3 WEG), die mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller MEA beschlossen wurden (es sei denn unverhältnismäßige Kostenhöhe) oder deren Kosten sich innerhalb angemessener Zeit amortisieren, sind von allen WEern nach MEA zu finanzieren. (**§ 21 Abs 2 WEG**)
- Weitergehende bauliche Maßnahmen haben die WEer zu finanzieren, die sie beschlossen haben und zwar nach dem Verhältnis ihrer Anteile, ihnen gebühren auch die Nutzungen. (**§ 21 Abs. 3 WEG**)

- Ein WEer kann auch später verlangen, dass ihm Nutzungen gestattet werden und zwar gegen angemessenen Ausgleich. (**§ 21 Abs. 4 WEG**)
- Die WEer sind berechtigt, abweichende Beschlüsse zur Verteilung der Kosten und Nutzungen zu treffen, allerdings dürfen dem WEer, der nach den bisherigen Bestimmungen keine Kosten zu tragen hat, auch keine Kosten auferlegt werden. (**§ 21 Abs. 4 WEG**)

## Überlegungen zu Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen nach **§ 20 Abs. 2 WEG**

- Entweder Beschlussfassung zur Durchführung im Auftrag der WEG, Beauftragung sollte sich auf konkretes Angebot beziehen, Beauftragung sollte vom Eingang der gesamten Auftragssumme auf Konto der Verwaltung abhängig gemacht werden

oder

- WEer wird ermächtigt, konkret und detailliert beschriebene Maßnahmen (Bezug auf Ausführungsbeschreibung) auf seine Kosten durchführen zu lassen

- **§ 20 Abs. 3 WEG** stellt von vorneherein auf Gestattung ab, kein Beschluss notwendig (strittig – Beschluss sicherster Weg), auf jeden Fall konkrete Beschreibung der Maßnahme erforderlich – was wird gestattet.
- Bei baulichen Veränderungen nach **§ 20 Abs. 1 WEG**, die (mutmaßlich) im Interesse aller Eigentümer sind, ist Entziehung von der Kostentragung durch Stimmenthaltung denkbar – Taktieren bei Stimmrechtsausübung mit Blick auf Kostenfolgen

## Diskutierter Vorschlag für Beschlussfassung für Maßnahmen nach **§ 20 Abs. 1:**

TOP 1 *Die Eigentümer stimmen der Baumaßnahme laut Angebot ... unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.*

TOP 2 *Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahmen unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.*

TOP 2 verstößt gegen § 21 Abs. 5 S. 2 WEG und ist damit anfechtbar, deshalb Bestandskraft des Kostenbeschlusses als aufschiebende Bedingung vorgesehen

## Grundlegende Auswirkung des neuen Rechts:

- Über jede bauliche Veränderung kann mit einfacher Mehrheit entschieden werden
- Beschlussfassung über Kostenfolgen durch § 21 WEG eingeschränkt

## Zusammenfassung Baumaßnahmen und Kostentragung nach WEG

- Reine Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) nach § 16 ⇒ Kostentragung gemäß dem Verhältnis der Anteile (§ 16 Abs. 2 S. 1) oder abweichendem Beschluss nach § 16 Abs. 2 S. 2
- Privilegierte bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 2 ⇒ Kosten trägt der jeweilige Eigentümer
- Gestattete bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 3 ⇒ Kosten trägt der jeweilige Eigentümer

## Weiter zu Zusammenfassung Baumaßnahmen und Kostentragung nach WEG

- Sonstige bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 1  $\Rightarrow$  grundsätzliche Kostentragung der Wohnungseigentümer, die diese beschlossen haben nach dem Verhältnis ihrer Anteile, allein ihnen gebühren auch die Nutzungen (sofern diese trennbar sind)
- Sonstige bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 1, die mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden  $\Rightarrow$  Kostentragung durch alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile - gilt dann nicht, wenn unverhältnismäßige Kosten aufzuwenden wären

## Weiter zu Zusammenfassung Baumaßnahmen und Kostentragung nach WEG

- Sonstige bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 1, die sich innerhalb angemessener Zeit amortisieren ⇒ Kostentragung durch alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile
- Spätere Beteiligung an bereits erfolgter baulicher Veränderung ⇒ Gestattung nach billigem Ermessen gegen angemessenen (Kosten-) Ausgleich
- Grenzen für sämtliche bauliche Veränderungen gesetzt durch § 20 Abs. 4 (grundlegende Umgestaltung oder unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers)

## 8. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

- Neufassung des § 28 soll Abrechnung vereinfachen und Anzahl der Anfechtungsverfahren reduzieren
- Gegenstand des Beschlusses über Wirtschaftsplan sind nur noch die zu leistenden Hausgeldvorschüsse
- Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung sind nur noch die zu leistenden Nachschüsse oder Rückforderungen

- Die Rechenwerke Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind nach wie vor erforderlich und müssen erstellt werden
- Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan sind jedoch nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung nach § 28 WEG
- Selbst bei Fehlern kein Anfechtungsrecht, wenn keine Auswirkung auf die Zahllast des WEers

- Weiterhin Beschlusskompetenz der WEer zum Fälligkeitszeitpunkt der Forderung und zu Art und Weise von Zahlungen
- Keine Kompetenz für Vertragsstrafenregelung (war in Diskussion)
- Nach Ablauf eines Kalenderjahres hat Verwalter Vermögensbericht zu erstellen (§ 28 Abs. 4) – wohl auch nach 2020!

Einzelabrechnung beinhaltet zwei Möglichkeiten:

- a) Unterdeckung – Erhöhung des Wirtschaftsplanes um Abrechnungsspitze  
(„*Einforderung von Nachschüssen*“)
  
- b) Überdeckung – Reduzierung des Wirtschaftsplanes um Abrechnungsspitze  
(„*Anpassung der Vorschüsse*“)

## 9. Die (rechtsfähige) Gemeinschaft der WEer § 9a WEG

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) ist nunmehr unumschränkt rechtsfähig, ihr obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums – Verwalter ist Vertreter- und Ausführungsorgan
- Folglich richten sich Beschlussanfechtungsklagen nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die WEG

- WEG entsteht bereits mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher und zwar auch im Falle des § 8 (Teilung durch den Eigentümer) – vgl. § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG
- Teilender WEer ist eine Ein-Personen-Gemeinschaft! Er kann bereits Beschlüsse fassen und Verträge für die WEG schließen
- Konstrukt der „werdenden Eigentümergemeinschaft“ gibt es nicht mehr
- Aber Regelung des werdenden WEers in § 8 Abs. 3 WEG – Innenverhältnis

## WEG Träger aller Rechte und Pflichten – Folgen:

- Keine Unterscheidung mehr zwischen „geborener“ und „gekorener“ Ausübungsbefugnis, vielmehr nimmt Gemeinschaft kraft Gesetzes Rechte und Pflichten wahr (§ 9 a Abs. 2 WEG)
- Bei Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums kann z. B. Rückbauanspruch nicht mehr von einzelner WEer verfolgt werden, Gemeinschaft ist kraft Gesetzes Anspruchsinhaber
- Gilt auch bei zweckwidriger Nutzung des Sondereigentums – Unterlassungsansprüche liegen bei Gemeinschaft (es sei denn, für einzelne WEer besteht Beeinträchtigung in ihrem Sondereigentum)

## 10. Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)

- Keine Verpflichtung zur Bildung eines Beirats (*WEer können...*)
- Anzahl der Beiratsmitglieder nicht mehr begrenzt
- Besteht der Beirat aus mehreren Mitgliedern, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen
- Vorsitzender (oder anderer ermächtigter WEer) vertritt WEG ggü. Verwalter – vgl. § 9 b Abs. 2 WEG

- Unterstützt und überwacht den Verwalter (zuvor nur Unterstützung)
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sollen vor Beschlussfassung vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden
- Bei unentgeltlicher Tätigkeit haften Mitglieder des Verwaltungsbeirates nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit

- Regelung zu unentgeltlicher Tätigkeit (§ 29 Abs. 3) bedeutet zugleich, dass entgeltliche Tätigkeit möglich ist
- Unentgeltlichkeit besteht auch bei Zahlung einer angemessenen Aufwandsentschädigung (ca. 200,00 € - 500,00 €)
- Haftpflichtversicherung des Beirats tritt nicht ein, wenn er über Beiratsfunktion hinaus tätig wird

## 11. Änderungen des Mietrechts im BGB (Harmonisierung)

### **§ 554 Abs. 1 BGB Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz**

Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

## **§ 556 a BGB Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten**

### **Abs. 3**

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen.

Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

## 12. Fallbeispiele für Baumaßnahmen

### Ausgangspunkt **für alle Beispiele**

jeweils 10 WEer in Gemeinschaft, MEA jeweils identische Größe,  
Einladung mit Ankündigung der TOP und Vorlage von drei Kostengeboten  
erfolgte jeweils ordnungsgemäß, sofern nichts anderes dargestellt wird.

## Fall 1:

Einfriedung des Grundstückes, bestehend aus einfachem, 80 cm hohem Holzzaun, soll durch umlaufendes, schmiedeeisernes Gitter mit Höhe von 1,50 m ersetzt werden.

**Variante a)**: 6 WEer anwesend oder vertreten, 3 Ja- Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 enthält sich

### *Lösung:*

- Enthaltung ist nicht zu berücksichtigen, einfacher Mehrheitsbeschluss kommt zustande, die Kostentragung liegt bei den 3 WEern, die mit „Ja“ gestimmt haben

## **Fall 1:**

Einfriedung des Grundstückes, bestehend aus einfachem, 80 cm hohem Holzzaun, soll durch umlaufendes, schmiedeeisernes Gitter mit Höhe von 1,50 m ersetzt werden.

**Variante b)**: 9 WEer anwesend, 7 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

### *Lösung:*

- Mehrheitsbeschluss für die Maßnahme, Kostentragung durch alle WEer, da mehr als  $\frac{2}{3}$  der abgegebenen Stimmen und (mehr als) die Hälfte der MEA
- Gilt allerdings nicht, wenn unverhältnismäßige Kosten entstehen.

## Fall 1:

Einfriedung des Grundstückes, bestehend aus einfachem, 80 cm hohem Holzzaun, soll durch umlaufendes, schmiedeeisernes Gitter mit Höhe von 1,50 m ersetzt werden.

**Variante c)**: 9 WEer anwesend, 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

### *Lösung:*

- Mehrheitsbeschluss, aber doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 21 Abs. 2 Ziff. 1 WEG wird nicht erreicht (zwar mehr als die Hälfte der MEA, aber nicht mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen), deshalb Kostentragung bei den 6 Eigentümern, die mit „Ja“ gestimmt haben

## Fall 2

Da Erneuerung des Außenputzes ansteht, soll nicht nur dies erfolgen, sondern zugleich eine Wärmedämmung angebracht werden.

- wiederum 6 WEer anwesend, 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

### *Lösung:*

- Mehrheitsbeschluss kommt zustande, Kostentragung durch alle WEer, wenn sich Kosten innerhalb angemessenen Zeitraumes amortisieren (§ 21 Abs. 2 Ziff. 2 WEG)
- Sofern keine Amortisation in angemessener Zeit, dann gelten Lösungen für Beschlussfassung laut Fall 1

### Fall 3

Eigentümer verlangt zum besseren Einbruchsschutz massive Vergitterung der Fenster seiner EG-Wohnung, legt Kostenangebote vor und führt Nachweis, dass Finanzierung gewährleistet ist

#### *Lösung:*

- Eigentümer hat Anspruch auf bauliche Veränderung zum Einbruchschutz aber Vergitterung dürfte ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, evtl. auch bereits Fall der grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne § 20 Abs. 4 WEG
- Tendenz: Ablehnung der Beschlussfassung, dann Klärung durch betreffenden WEer über evtl. Beschlussersetzungsklage

## Fall 4

### Beschlussantrag zur Installation eines Außenaufzugs am Gebäude

9 WEer anwesend, 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

#### *Lösung:*

- Kostentragung durch die 6 WEer (da nicht mehr als  $2/3$  der abgegebenen Stimmen), Folgekosten liegen bei diesen Eigentümern, nur diese sind auch zur Nutzung berechtigt
- Ansonsten Fallkonstellationen **laut Fall 1**, da Amortisation der Kosten nicht in Betracht kommt

## Fall 5

Haustüranlage ist durch Einbruch/Vandalismus stark beschädigt und nicht mehr reparabel, Beschlussvorlage zur Ersetzung der vorhandenen Haustüranlage durch baugleiche neue Anlage

**Variante a:** 6 WEer anwesend, 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

*Lösung:*

Mehrheitsbeschluss kommt zustande – wie sind Kostenfolgen?

Ist keine bauliche Veränderung, da nicht über Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehend, Kosten liegen nach § 16 WEG bei allen WEern gem. MEA

## Fall 5

Haustüranlage ist durch Einbruch/Vandalismus stark beschädigt und nicht mehr reparabel, Beschlussvorlage zur Ersetzung der vorhandenen Haustüranlage durch baugleiche neue Anlage

**Variante b:** 9 WEer anwesend, 6 WEer (Kapitalanleger) lehnen Maßnahme ab, 3 WEer (Eigennutzer) stimmen zu

### *Lösung:*

- Beschluss kommt nicht zustande, gegen Negativbeschluss kommt Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 2 WEG in Betracht

## Fall 6

WEer möchte Elektroladestation für seinen PKW installieren lassen, legt ein Kostenangebot vor und bringt Finanzierungsnachweis  
Beschlussantrag wird mit Begründung abgelehnt, dass keine drei Kostenangebote vorgelegt wurden

*Lösung/weiteres Vorgehen:*

- Andere WEer haben nicht über das **Ob**, sondern nur über das **Wie** zu entscheiden, weitere Angebote wären nur dann relevant, wenn andere technische Möglichkeiten (ein anderes „Wie“) in Betracht kommen, Kostenhöhe ist kein Kriterium, da WEG nicht damit belastet wird, nötigenfalls **Beschluss-ersatzungsklage** durch betreffenden Eigentümer

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Dr. Peter Höfler**

**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**



Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: [info@hoefler-rechtsanwaelte.de](mailto:info@hoefler-rechtsanwaelte.de)

[www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte](https://www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte)

[www.hoefler-rechtsanwaelte.de](http://www.hoefler-rechtsanwaelte.de)