



**Digitales Forum WEG-Recht**  
**Mittwoch, den 25. November 2020**

# Update WEG-Recht

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

### **§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

**1.**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

### **Vorteile der Neuregelung:**

**Zunächst ist nur der teilende Eigentümer einziges Mitglied der Gemeinschaft, die nun als nun zulässige Ein-Personen-WEG entsteht, in der der aufteilende Eigentümer alleine wirksam Beschlüsse fassen kann.**

**Dies löst auch das Problem des Übergangs geschlossener Verträge auf die Wohnungseigentümergeinschaft.**

**So kann der aufteilende Eigentümer z.B. wirksam Wartungs- oder Energieversorgungsverträge abschließen.**

**Auch einer gesonderten Regelung zur Bestellung des ersten Verwalters in der Gemeinschaftsordnung bedarf es nicht, ebenso kann der Verwaltervertrag mit Bindungswirkung für die Gemeinschaft abgeschlossen werden.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Nachteile der Neuregelung:**

**Die späteren Wohnungseigentümer können ordnungswidrige Beschlüsse, die der aufteilende Eigentümer gefasst hat, nicht anfechten; diese erwachsen in Bestandskraft.**

**Sie können die Beschlüsse nur durch einen erneuten Beschluss aufheben (was aber bei abgeschlossenen Verträgen wegen der hieraus folgenden Schadensersatzforderungen des Vertragspartners aber wirtschaftlich sinnlos ist).**

**Ob im Einzelfall sogar ein Anspruch auf einen solchen Aufhebungsbeschluss besteht, soll dabei der Klärung durch Rechtsprechung und Wissenschaft überlassen bleiben.**

**Dabei soll der Wohnungseigentümergeinschaft aber auch während der „Ein-Mann-Phase“ der Verbraucherstatus zukommen (?).**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 18 Verwaltung und Benutzung**

**1.**

**Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.**

**2.**

**Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

**1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie**

**2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums**

**verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

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

**§ 18 Abs. 1 WEG erklärt entgegen der früheren Rechtslage, wonach die Verwaltung in Händen der Wohnungseigentümer lag, die Wohnungseigentümergeinschaft zur Trägerin der Verwaltung.**

**Damit verliert der einzelne Wohnungseigentümer für die individuelle Ausübung verwaltungsbezogener Rechte die übrigen Eigentümer sowie den Verwalter als Anspruchsgegner (vgl. §§ 15 Abs. 3, 21 Abs. 4 WEG a.F.), diese kann er nur noch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen.**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 18 Verwaltung und Benutzung**

**4.**

**Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers**

**(1)**

**Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,**

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

**(2)**

**Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,**

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



# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 9a WEG**

### **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

**2.**

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

### **§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.**

**Sie [die Gemeinschaft] übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der 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.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

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

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

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

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Die frühere zusätzliche „gekorene Ausübungsbefugnis“ gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG a.F. von Ansprüchen, die einer einheitlichen Rechtsverfolgung nicht zwingend bedürfen, ihr aber aus Praktikabilitäts- oder Kostengründen zugänglich sind, ist nicht mehr vorgesehen; solche Beschlüsse sind demnach nicht mehr möglich.**

**Denn der aus dem Sondereigentum basierende Störungsbeseitigungsanspruch steht nicht der Gemeinschaft, sondern nur dem individuell betroffenen Wohnungseigentümer zu (vgl. § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG).**

**Insoweit besteht nach der hiesiger Meinung keine Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft, auch nicht gem. § 9a Abs. 2 Hs. 2 WEG.**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 9b Vertretung**

**1.**

**Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.**

**Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.**

**Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Die Zurückweisung einer Erklärung durch den Verwalter kommt nach § 9b Abs. 1 WEG nun nicht mehr in Betracht. Denn jedenfalls auf unbeschränkt und unbeschränkbar vertretungsberechtigte Organe ist § 174 BGB nicht anwendbar.**

**Auch die Rechtsprechung des BGH zur Anwendung von § 174 BGB auf die Vertretung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts ist nicht auf die WEG übertragbar.**

**Dies ist bei der WEG nicht denkbar, da von der gesetzlich vorgesehenen Vertretungsmacht nach § 9b nicht abgewichen werden kann.**

**Dass die Person des Verwalters nicht aus einem Register ersichtlich ist, ändert daran nichts; § 174 BGB mutet nämlich die mit der Inanspruchnahme gesetzlicher Vertretung verbundene Unsicherheit über die Wirksamkeit des Bestehens der behaupteten Vertretungsmacht - unabhängig vom Bestehen eines Registers - dem Erklärungsempfänger zu.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 9b Vertretung

2.

**Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.**

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

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

**(1)**

**Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die**

**1.**

**untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder**

**2.**

**die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer ist nicht geboten im Sinne von Nummer 1, wenn aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die Gemeinschaft nicht erforderlich ist.**

**Maßstab ist dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage.**

**Mit der Größe der Anlage wächst demnach 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 aber etwa auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen zum Kreis der Maßnahmen nach Nummer 1 gehören.**

**Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.**



## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Nr. 2 erfasst die Maßnahmen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer zwar an sich geboten ist, die aber eine rasche Entscheidung verlangen, um einen Nachteil zu verhindern.**

**Der Nachteil kann ein rechtlicher oder ein tatsächlicher sein.**

**Die Wahrung einer Frist ist nur deshalb genannt, weil es sich um den praktisch häufigsten Fall handelt, in dem ein Rechtsnachteil verhindert werden soll.**

**Nr. 2 erfasst damit insbesondere auch die Führung eines Prozesses für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit eine Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer aufgrund der einzuhaltenden Fristen nicht möglich ist.**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

**(1)**

**Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die**

**1.**

**untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder**

**2.**

**die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.**

**(2)**

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

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**§ 27 Absatz 2 sieht die Möglichkeit vor, durch Beschluss Aufgaben und Befugnisse auf den Verwalter zu übertragen bzw. seine gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse nach Absatz 1 zu beschränken.**

**Die Wohnungseigentümer haben damit die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen selbst zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen.**

**Dazu können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen.**

**Zugleich können sie dem Verwalter aber auch Maßnahmen im Einzelfall entziehen oder ihm zuweisen.**

**Denkbar ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters (zum Beispiel Zahlungen ab einem bestimmten Betrag) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig zu machen.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Die gesetzlichen Neuregelungen verlangen ein völlig neues Konzept von Verwalterbestellung und Verwaltervertrag.**

**Mit Blick auf die bestehende Rechtsunsicherheit, was der Verwalter darf, kann und muss, die sich erst nach Jahren und einer Flut von Prozessen legen wird, muss möglichst, was nun erlaubt ist, geregelt werden, was der Verwalter selbständig entscheiden darf und wofür er einen Beschluss benötigt.**

**Da aber nach der Rechtsprechung nicht im Verwaltervertrag geregelt werden darf, was der Beschlusskompetenz der Eigentümer unterliegt, bietet es sich an, zur Verwalterbestellung umfangreiche „Synchronisations-Beschlüsse“ zu fassen.**

**Dies hat auch den Vorteil, dass diese, anders als der Verwaltervertrag nicht der AGB-Kontrolle nicht unterliegen.**

**Wegen der Flut neuer Aufgaben ist aber ein umfangreiches Vergütungsverzeichnis im Verwaltervertrag unverzichtbar.**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters**

**(1)**

**Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.**

**(2)**

**Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. [...].**

**(3)**

**Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden.**

**Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Gemäß der Neufassung des § 26 Abs. 1 WEG ist keine Möglichkeit zur Beschränkung der Abwahl des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes mehr vorgesehen.**

**Dies bedeutet, dass die Abwahl des Verwalters jederzeit durch Beschluss erfolgen kann. Aufgrund der erweiterten Kompetenzen des Verwalters soll sich die Gemeinschaft ausdrücklich ohne weiteres von einem missliebigen Verwalter trennen können.**

**Die Möglichkeit der jederzeitigen Abwahl soll aber, zumindest nach der Gesetzesbegründung, auf die vertraglichen Vergütungsansprüche des Verwalters aber keinen Einfluss haben, soweit die Laufzeit noch 6 Monate beträgt.**

**Mit der Abberufung des Verwalters endet somit auch dessen Vertrag kraft Gesetzes, ohne dass es einer Kündigung bedürfte.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## Folgen der Neuregelung:

Vereinbarung kurzfristiger Kündigungsrechte auch für den Verwalter

Änderung der Vergütungsstruktur der Verwalter  
(kurzfristig = höherer Preis / langfristig = niedriger Preis)

Häufigkeit des Verwalterwechsels wird Kriterium für die Angebotsabgabe

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

### **§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss**

**(2)**

**Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehören insbesondere ...**

**6.**

**Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt, und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.**



# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 26a Zertifizierter Verwalter**

**(1)**

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

**(2)**

**Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen (Ausnahmen z.B. Befähigung zum Richteramt, Hochschulabschluss mit immobilienrechtlichen Schwerpunkt, abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder vergleichbarer Berufsabschluss).**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 48 Übergangsvorschriften

4.

§ 19 Abs. 2 Nr. 6 ist ab dem 01.12.2022 anwendbar.

Eine Person, die am 1.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 31.5.2024 als zertifizierter Verwalter.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 29 Verwaltungsbeirat

1.

Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden.

Hat der Verwaltungsbeirat **mehrere Mitglieder**, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

2.

Der Verwaltungsbeirat unterstützt **und überwacht** 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.

3.

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

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Positiv ist, dass die Anzahl der Beiratsmitglieder nicht mehr auf 3 fixiert ist.**

**Der Verwaltungsbeirat unterstützt nach der Neuregelung des § 29 Abs. 2 S. 1 WEG den Verwalter nicht nur bei der Durchführung seiner Aufgaben, sondern er soll ihn auch überwachen.**

**Wie dies geschehen soll, lässt der Gesetzgeber hingegen offen.**

**Hier vertretener Auffassung wird sich an der bisherigen Übung nichts wesentlich ändern.**

**Der Verwalter bindet den Beirat ohnehin in die Entscheidungsprozesse ein. Im Vorteil ist dabei der Verwalter, der seine Prozesse zwischenzeitlich digitalisiert hat, da er den Beirat ohne aufwändige Prüftätigkeit umfassend und zeitnah informieren kann.**

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

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Mit der hervorgehobenen Rolle des Verwaltungsbeirats geht aber auch ein neues, nicht unerhebliches Haftungspotential einher.**

**So haftet der Verwaltungsbeirat für etwaige Versäumnisse bei der Kontrolle des Verwalters in unbegrenzter Höhe.**

**Daher bestimmt § 29 Abs. 3 WEG, dass der Verwaltungsbeirat, der keine Vergütung erhält (die übliche angemessene pauschale Auslagenerstattung ist keine Vergütung), nicht für leichte Fahrlässigkeit haften soll.**

**Insofern ist der Abschluss einer Beirats-Haftpflichtversicherung nun angezeigt.**

# **Privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner**

## **§ 20 Bauliche Veränderungen**

**2.**

**Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die**

- 1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,**
- 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und**
- 3. dem Einbruchschutz**
- 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität**

**dienen.**

**Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.**

# Privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner

## § 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

1.

**Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.**

4.

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

# Sonstige bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner

## § 20 Bauliche Veränderungen

1.

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

## § 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

1.

Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.



# Sonstige bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner

## § 20 Bauliche Veränderungen

3.

**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.**

4.

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

# Bauliche Veränderungen für die Gemeinschaft

## § 20 Bauliche Veränderungen

1.

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

4.

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

# **Kostenprivilegierte Maßnahmen für die Gemeinschaft**

## **§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen**

**2.**

**Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen,**

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

**Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.**

# Nicht kostenprivilegierte Maßnahmen

## § 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

3.

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

4.

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

5.

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

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 16 Nutzungen und Kosten**

**2.**

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

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

**3.**

**Für die Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen gilt § 21.**

## Das neue Wohnungseigentumsrecht

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

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG nennt den Beschluss über die Verteilung einzelner Kosten und den Beschluss über die Verteilung bestimmter Arten von Kosten. Einzelne Kosten sind konkret bestimmbare, einmalig anfallende Positionen. Die Wohnungseigentümer können demnach z.B. über die Verteilung der Kosten einer konkreten Erhaltungsmaßnahme, etwa eines Fensteraustauschs, beschließen.

Der Begriff der Art ist weit zu verstehen und nicht davon abhängig, ob die Kosten regelmäßig wiederkehrend oder unregelmäßig anfallen.

So wäre es denkbar, z.B. zu beschließen, dass in Zukunft jeder Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch derjenigen Fenster zu tragen hat, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden.

Es muss es sich aber um gleichartige Kosten handeln.

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

### Schnarchnasen?

Verwalter V lädt die Wohnungseigentümer der WEG Pleiteweg unter Einhaltung einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung am 22.12.2020 ein.

Eigentümer Q ist außer sich, weil er meint, dass ab dem 1.12.2020 gesetzlich eine Ladungsfrist von 3 Wochen vorgeschrieben ist.

V erklärt, dass er sich nur an die Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung von 2008 gehalten habe, in welcher es ausdrücklich heißt:

*Die Frist zur Einberufung der Eigentümerversammlung soll, sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 2 Wochen betragen.*

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### § 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift n.F.

**Abs. 4 S. 2:**

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens drei Wochen** betragen.



## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

### **§ 47 WEG**

#### **Auslegung von Altvereinbarungen**

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

**Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.**

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

### § 24 i.d.F. vom 1.8.2001 - 30.6.2007

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens eine Woche** betragen.

### § 24 i.d.F. vom 1.7.2007 - 30.11.2020

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens zwei Wochen** betragen.

### § 24 i.d.F. ab dem 1.12.2020

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens drei Wochen** betragen.

**Gemeinschaftsordnung aus 2008: 2 Wochen**

## Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Die Auslegungsregel des § 47 WEG ergibt, dass keine Abweichung vom Gesetz vereinbart wurde, demnach kein Wille bestand, die Gemeinschaftsordnung „änderungsfest“ zu gestalten, da die Gemeinschaftsordnung lediglich die ohnehin damals geltende gesetzliche Regelung bloß wiederholt.

Folge: Es gilt die neue Ladungsfrist von 3 Wochen.

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

**1.**

**Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.**

**Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.**

**2.**

**Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.**

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

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

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

**Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung mit Mehrheit über die sog. Abrechnungsspitze nach dem nun gesetzlich geregelten Prinzip der Soll-Spitzen-Abrechnung.**

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

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

3.

Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

## Das neue Wohnungseigentumsrecht

Hinzu kommt, dass gem. § 28 Abs. 4 WEG die für eine Richtigkeitskontrolle unverzichtbare Darstellung der Bankkonten- sowie der Rücklagenentwicklung von der Jahresabrechnung abgekoppelt und nur noch im Rahmen eines sog. Vermögensberichts, ohne dass hierüber Beschluss zu fassen wäre, den Eigentümern zur Verfügung zu stellen ist.

Anzugeben ist jeweils der Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens, das für die Erhaltung beziehungsweise andere Zwecke reserviert ist; offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel sind insoweit nicht anzugeben.

Gleichwohl sollen als wesentliches Vermögen alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen); alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte) zum Stichtag 31.12. angegeben werden.

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

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

**Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer lediglich zur Verfügung zu stellen, d.h. ihm ist die Möglichkeit der Kenntnisnahme zu geben.**

**Dies kann durch Übersendung in Papierform, per E-Mail oder durch Einstellen auf einer Internet-Plattform geschehen.**

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