Arnold Lehmann-Richter

WEG-Reform 2020

- Rechtsverhältnisse der Eigentümer und zu Mietern in der Anlage -

Was bringt das WEMoG Neues?

Teil A: Das neue Organisationssystem

1. Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft
2. Rechtsfähige GdW im Außenverhältnis
3. Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung
4. Sanktion von Gebrauchsstörungen
5. Verwalter
6. Verwaltungsbeirat
7. Verfahrensrecht

Unser Thema

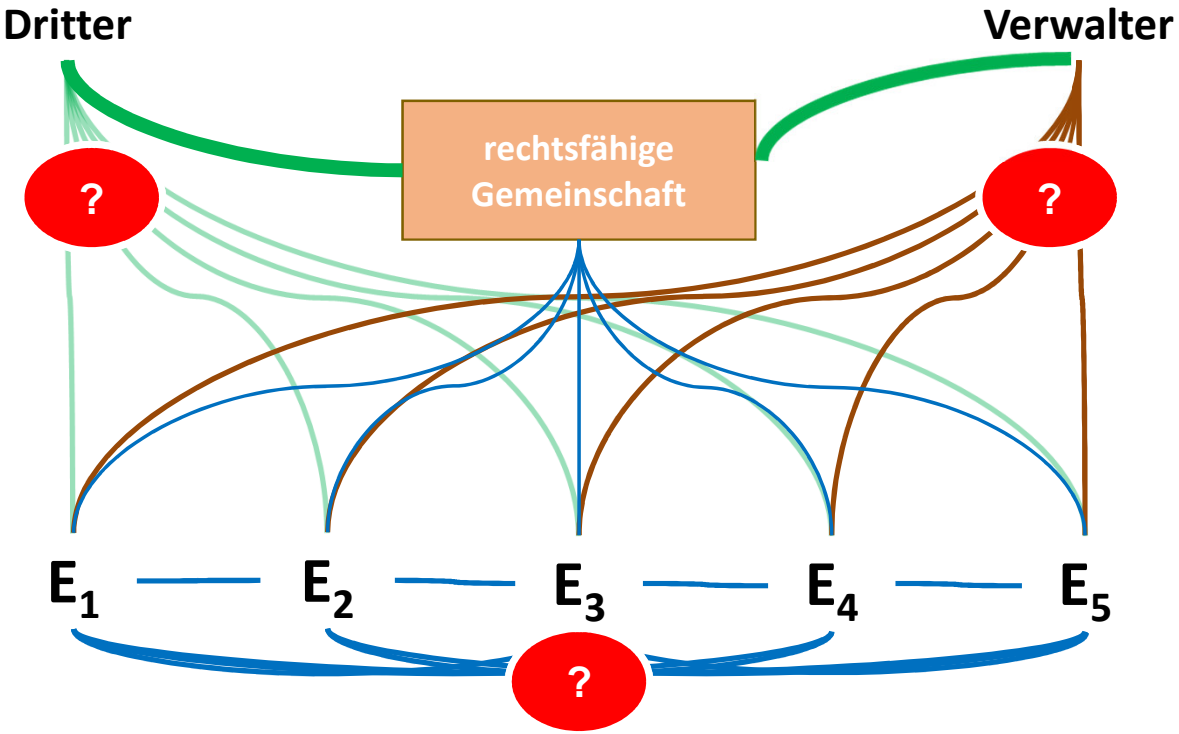
Teil B: Einzelfragen

1. Beschlussfassung
2. Kostenverteilungsschlüssel
3. Finanzwesen
4. Baumaßnahmen und ihre Finanzierung
5. Entstehungsphase
6. SE-Fähigkeit von Stellplätzen und Freiflächen
7. Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch
8. Übergangsrecht

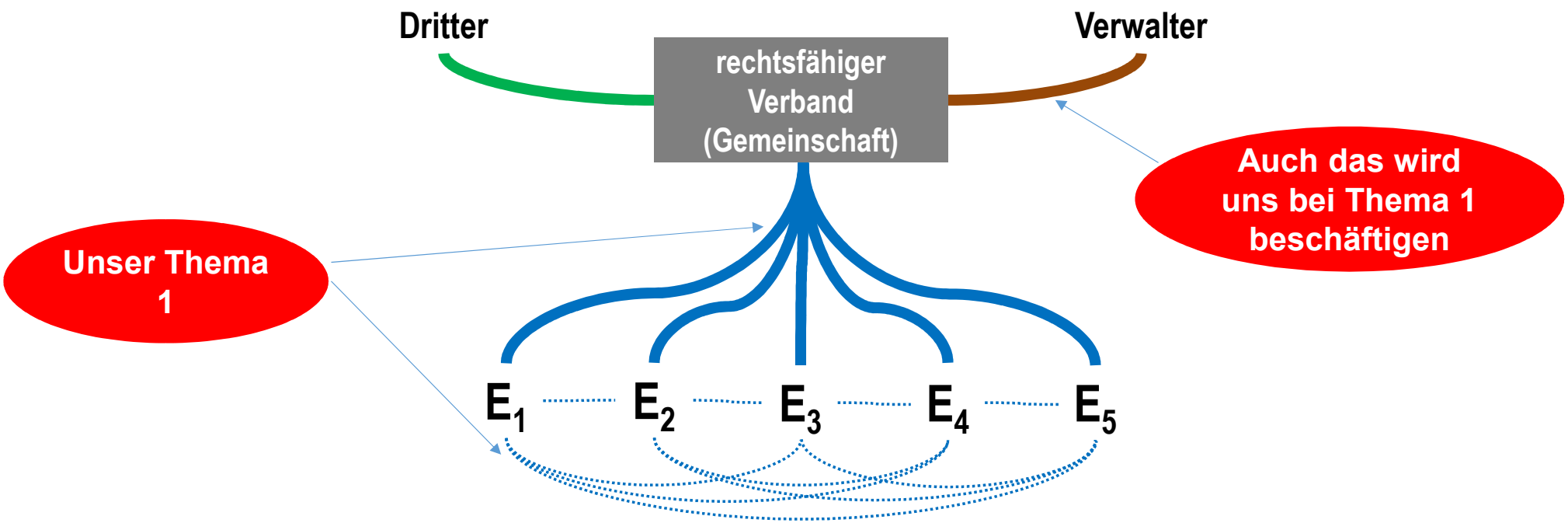
Einführung: Das neue Organisationssystem

Das neue Organisationssystem: Das Dickicht des alten Rechts

- Gemeinschaft ist rechtsfähig (BGH).
- Gemeinschaft schließt Verträge mit Dritten.
- Eigentümer zahlen Hausgeld an Gemeinschaft.
- **Problem:** Welche Rechtsbeziehungen bestehen im Übrigen?
- **Keine Lösung durch WEG-Novelle 2007!**

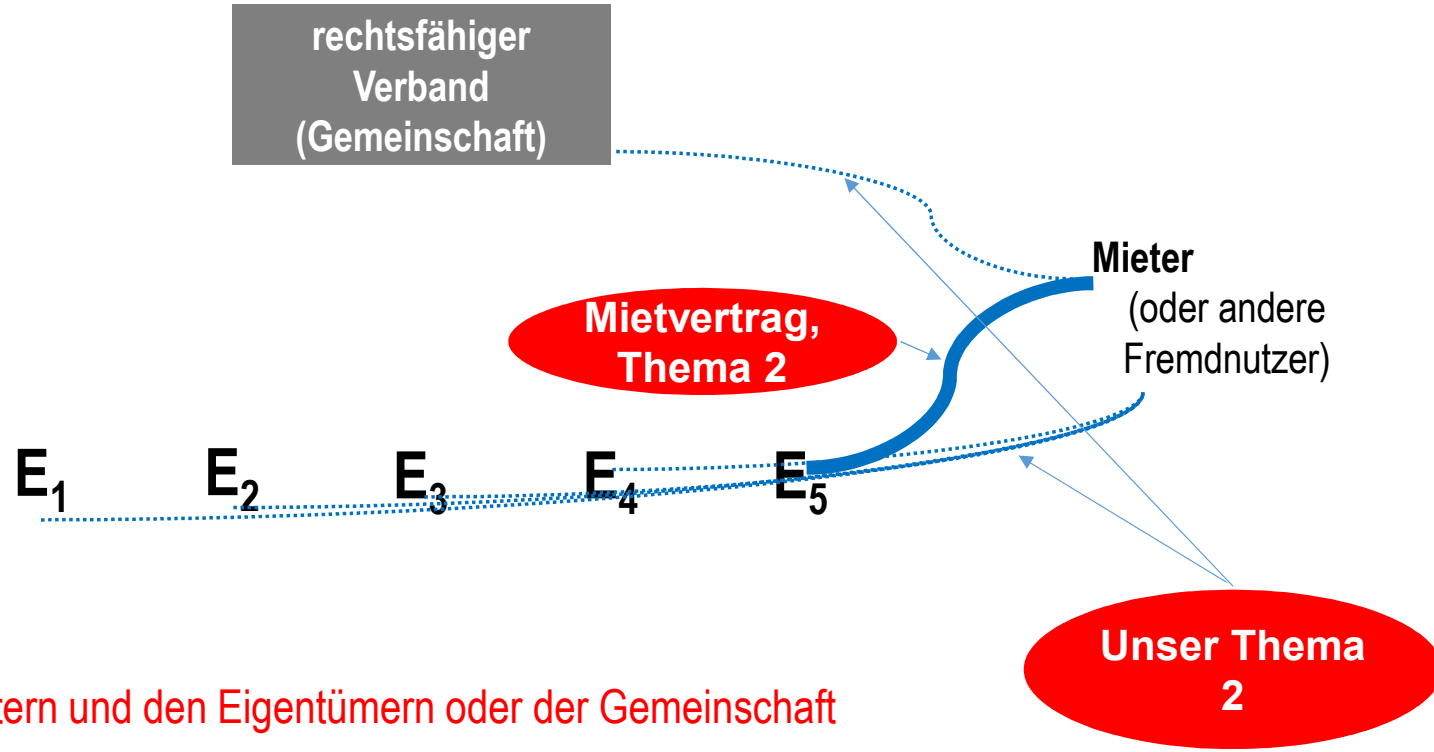


Das neue Organisationssystem: Neues Konzept



- Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist Aufgabe der Gemeinschaft.
- Grundsätzlich laufen alle Rechtsbeziehungen über die Gemeinschaft.
- Zwischen den WE bestehen nur nachbarschaftsähnliche Rechtsbeziehungen.

Rechtsbeziehungen zu Dritten: Neues Konzept



Zwischen Mietern und den Eigentümern oder der Gemeinschaft gibt es eine neue Rechtsbeziehung bei Baumaßnahmen.

1. Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander

Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander: Überblick

ALT	NEU
1. Jeder WE hatte gegen die anderen WE einen Anspruch auf ordnungsmäßige Beschlussfassung (Abstimmung)	1. a) Jeder WE hat gegen die Gemeinschaft einen Anspruch auf Beschlussfassung b) Die Gemeinschaft hat einen Anspruch gegen die WE auf Beschlussfassung
2. Jeder WE konnte einen anderen WE auf Beachtung des Binnenrechts, zB Hausordnung, verklagen	2. a) Die Gemeinschaft hat einen Anspruch gegen die WE auf Beachtung des Binnenrechts b) Jeder WE hat gegen die Gemeinschaft einen Anspruch auf Durchsetzung dieses Anspruchs
3. Jeder WE konnte einen anderen WE auf Unterlassung von Störungen des **Gemeinschafts**eigentums verklagen	3. a) Die Gemeinschaft hat einen Anspruch gegen die WE auf Unterlassung von Störungen des Gemeinschaftseigentums b) Jeder WE hat gegen die Gemeinschaft einen Anspruch auf Durchsetzung dieses Anspruchs
4. Jeder WE konnte einen anderen WE auf Unterlassung von Störungen des **Sonder**eigentums verklagen	4. Unverändert

Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander: Überblick

Beispiel: Ein Wohnungseigentümer verlangt von einem anderen Wohnungseigentümer die Unterlassung einer nach dem Binnenrecht untersagten Hundehaltung.

- Nach **altem Recht** konnte der Wohnungseigentümer bis zu einem Vergemeinschaftungsbeschluss (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.) erfolgreich gegen die Hundehaltung einschreiten. Denn zum einen folgte aus § 15 Abs. 3 WEG a.F. ein umfassender Unterlassungsanspruch. Zum anderen konnte aus § 1004 Abs. 1 BGB ebenfalls die Unterlassung der Hundehaltung auf dem Grundstück verlangt werden, weil der Wohnungseigentümer den rechtswidrigen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums abwehren konnte.
- Nach **neuem Recht** ist sein Anspruch hingegen allein auf die Unterlassung der Störung seines Sondereigentums beschränkt. Denn einerseits wird der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB wegen Störung des Gemeinschaftseigentums kraft Gesetzes durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeübt (§ 9a Abs. 2 Var. 1 WEG). Andererseits steht auch der abstrakte Anspruch auf Einhaltung des den Gebrauch betreffenden Binnenrechts nach neuem Recht (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG) nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

SANKTION VON GEBRAUCHSSTÖRUNGEN

Überblick

§ 14 WEG
(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten
(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und

Sondereigentum

nur der jew. Sondereigentümer

- **§ 14 II Nr. 1:** schuldrechtlicher Unterlassungsanspruch
- **§ 280 BGB, § 14 II Nr.1**: Schadensersatz
- allgemeine Regeln **(§ 1004, § 823 I BGB)**

im Ergebnis unverändert

Gemeinschaftseigentum

nur die Gemeinschaft

- **§ 14 I Nr. 1:** Pflicht zum binnenrechtskonformen Gebrauch (nur Unterlassungs-, nicht Beseitigungspflicht)
- **§ 280 BGB, § 14 I Nr. 1**: Schadensersatz
- **§ 9a II iVm** mit den allgemeinen Regeln (**§ 1004, § 823 I BGB**)
- **§ 17:** Entziehungsanspruch
- **stets**: Anspruch gg. Gemeinschaft auf Einschreiten (§ 18 II)

weitgehend neu

§ 9a II WEG
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.

Sanktion von Beeinträchtigungen des Sondereigentums

Beispiel 1: Ein Wohnungseigentümer führt Abluft durch einen Schornstein, der durch das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers führt. Dort bilden sich, verursacht durch das Kondenswasser der Abluft, Flecken auf der Tapete. Die Tapete steht im Sondereigentum, insoweit ist also das Sondereigentum beeinträchtigt.

Beispiel 2: Es wird beschlossen, dass das Musizieren nur zwischen 15 und 18 Uhr erlaubt ist. Ein Wohnungseigentümer fühlt sich durch das Klavierspiel eines anderen Wohnungseigentümers gestört.

Sanktion von Beeinträchtigungen des Sondereigentums
Unterlassungsanspruch (§ 14 II Nr. 1)

§ 14 WEG
(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
1.
die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
1.
deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen

- Pflicht jedes WE ggü. den übrigen WE, deren SE nicht über das Maß des § 14 I Nr. 2 WEG hinaus zu beeinträchtigten
- Voraussetzung: tatsächliche Beeinträchtigung
  - jede Substanzverletzung, Entziehung, Vorenthaltung oder sonstige Behinderung der Gebrauchsmöglichkeit
  - nicht ausreichend: binnenrechtswidriger Gebrauch ohne tatsächliche Beeinträchtigung
- Rechtsfolge: Unterlassen, nicht Beseitigung
- Unterlassungsanspruch nach § 14 II Nr. 1 läuft parallel zu
  § 1004 BGB

Sanktion von Beeinträchtigungen des Sondereigentums
Unterlassungsanspruch (§ 14 II Nr. 1)

§ 14 WEG
(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen

Beispiel: Es wird beschlossen, dass das Musizieren nur zwischen 15 und 18 Uhr erlaubt ist. E1 fühlt sich durch das Klavierspiel des E2 gestört.

- Der **Anspruch** des E1 aus § 14 II Nr. 1 und § 1004 I BGB ist nicht auf Unterlassen jeglichen Musizierens zwischen 15 und 18 Uhr gerichtet, sondern nur darauf, dass E2 keine das Gebrauchsrecht des E1 beeinträchtigenden Musiziergeräusche verursacht.
- Beispiel eines **Klageantrags**:
  Es wird beantragt, den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, in der Wohnung im 1. OG links des Hauses Colmantstraße 45 in 10777 Berlin in der Zeit zwischen 15 Uhr und 18 Uhr durch Musizieren Lärm zu verursachen, der in der Wohnung Colmantstraße 45 in 10777 Berlin im 2. OG links zu vernehmen ist.

Sanktion rein formaler Binnenrechtsverstöße

- einzelne WE können Verstöße gegen das Binnenrecht, die sie nicht individuell in ihrem SE betreffen, nicht mehr selbständig unterbinden
- alleinige Aufgabe der Gemeinschaft

§ 14 WEG
(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen

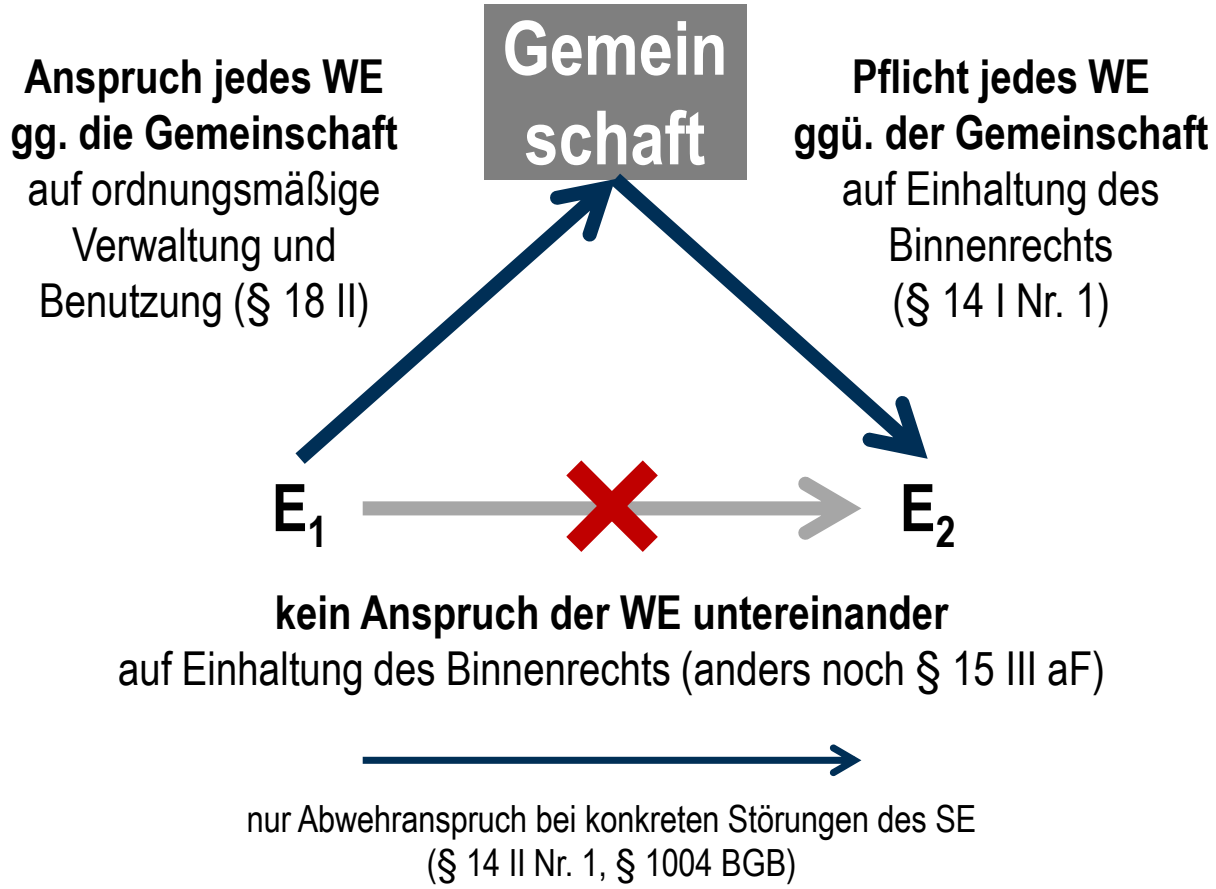
Beispiel: Wohnungseigentümer E1 nutzt seine TE-Einheit entgegen dem Binnenrecht als Diskothek.

- Diese Art der Nutzung kann ihm (nur) die Gemeinschaft nach § 14 I Nr. 1 untersagen.
- Wohnungseigentümer können (nur) die von der Diskothek ausgehenden Lärmstörungen gestützt auf § 14 Nr. 1 (konkurrierend: 1004 I BGB) unterbinden, da es an einer Duldungspflicht nach § 14 II Nr. 2 fehlt.

Sanktion rein formaler Binnenrechtsverstöße

§ 14 WEG
(1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten
(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,
1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen

§ 18 II WEG
Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
2. eine Benutzung des gemeinschaflichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.



Sanktion rein formaler Binnenrechtsverstöße

§ 18 II WEG
Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

- § 18 II: Anspruch auf Beschlussfassung über die Geltendmachung der Ansprüche der Gemeinschaft
  - kein direkter Anspruch auf Abstellen der Beeinträchtigung

Beispiel: E1 nutzt seine Wohnung binnenrechtswidrig als Spielhalle. E2 verlangt, dass die Gemeinschaft ihren Unterlassungsanspruch gegen E1 durchsetzt.

- Ermessen der Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung
  - Grundsatz: Anspruchsdurchsetzung
  - Ausnahme: Vermeidung von Risiken

Achtung: Verwalter muss die Erfüllung dieser Ansprüche organisieren!

Sanktion rein formaler Binnenrechtsverstöße

Beispiel 1: Wohnungseigentümer E1 hat eine rechtswidrige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums vorgenommen. Wohnungseigentümer E2 verlangt, dass die Gemeinschaft ihren Rückbauanspruch gegen E1 durchsetzt.

Beispiel 2: Wohnungseigentümer E1 nutzt seine Wohnung binnenrechtswidrig als Spielhalle. Wohnungseigentümer E2 verlangt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihren Unterlassungsanspruch gegen E1 durchsetzt.

Beispiel 3: Wohnungseigentümer E1 hat seine Wohnung an M vermietet. M beschädigt beim Einzug eine Fensterscheibe im Treppenhaus. Wohnungseigentümer E2 verlangt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihren Ersatzanspruch gegen M durchsetzt.

Sanktion rein formaler Binnenrechtsverstöße: Rolle des Verwalters

Vertretung	ENTSCHEIDUNG	Vollzug und ORGANISATION
Umfassende Vertretungsmacht **Ausnahme:** „Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen“ (§ 9b I 1 Hs. 2) NEU	anstelle der Wohnungseigentümer: **laufende Verwaltung** **(§ 27 I Nr. 2)**	der Willensbildung durch die Wohnungseigentümer alt

Sanktion rein formaler Binnenrechtsverstöße: Rolle des Verwalters

§ 27 I Nr. 1: *Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die*

untergeordnete Bedeutung haben + *nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen*

Beispiel 2: Wohnungseigentümer E1 nutzt seine Wohnung binnenrechtswidrig als Spielhalle. Wohnungseigentümer E2 verlangt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihren Unterlassungsanspruch gegen E1 durchsetzt.

- V schreibt im Namen der Gemeinschaft Abmahnung – hier typischerweise kein Beschluss erforderlich
- V erhebt Unterlassungsklage gegen E2 – hier typischerweise Beschluss erforderlich

Merke: Die Rechtshandlungen sind aber in jedem Fall wirksam!

Ausgleichsanspruch bei Störungen des Sondereigentums

§ 14 WEG
(1) Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verpflichtet,
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,
2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden.

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

- Anspruch auf angemessenen Ausgleich in Geld für zu duldende Einwirkungen, die über das zumutbare Maß hinausgehen
- § 14 III ersetzt § 14 Nr. 4 Hs. 2 aF:

	§ 14 Nr. 4 Hs. 2 aF	§ 14 III
Tatbestand	Betreten oder Benutzung zur Instandhaltung und Instandsetzung des GE	Einwirkung, die über das zumutbare Maß hinausgehen
Rechtsfolge	Ersatz des Schadens	angemessener Ausgleich in Geld

§ 906 II 2 BGB analog bei faktischer Duldungspflicht?
(so BGH NJW 2014, 458 [Wasserschaden] zum alten Recht)

2. Rechtsbeziehungen zu Mietern

Baumaßnahmen bei Vermietung: Vergleich altes und neues Recht

Altes Recht	Neues Recht
Pflicht des Mieters zur Duldung von Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage ungeklärt. BGH: § 1004 BGB (obiter dictum) Literatur: Vergemeinschaftung des Duldungsanspruchs des Vermieters nach § 10 VI 3 WEG a. F.	Eigener Duldungsanspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft oder einzelner Wohnungseigentümer „Aktivierung“ des Anspruchs analog den mietrechtlichen Vorschriften

§ 15 WEG: Pflichten Dritter

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

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

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

§ 15 WEG: Grundlagen

- Funktion: Soll gegen die Baumaßnahme gerichtete Abwehransprüche des Mieters ausschalten.

- § 15 WEG begründet ein gesetzliches Schuldverhältnis zwischen dem Mieter und dem Bauherrn.

- Gegenstand ist eine Duldungspflicht des Mieters, nicht hingegen Pflichten des Bauherrn

§ 15 WEG: Duldungspflichtige Baumaßnahmen

- § 15 WEG ist wohnungseigentumsrechtlich zu verstehen. Die mietrechtliche Einordnung der Maßnahme ist unerheblich.

- Erhaltung ist Wiederherstellung des wohnungseigentumsrechtlichen Soll-Zustands.

- Sonstige Baumaßnahmen sind die erstmalige Herstellung, die modernisierende Instandsetzung oder die Ausführung einer baulichen Veränderung.

§ 15 WEG: Ankündigung der Maßnahme

Die Ankündigung nach § 15 WEG ersetzt nicht die mietrechtliche Ankündigung von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nach §§ 555a Abs. 2, 555c BGB.

Inwieweit der Vermieter durch Bezugnahme auf die Ankündigung nach § 15 WEG diese Pflicht erfüllen kann, müssen die mietrechtlichen Vorschriften beantworten.

§ 15 WEG: Ankündigung der Maßnahme

Hier sind **drei Modelle** denkbar:

1. Die Ankündigung des Bauherrn i. S. d. § 15 WEG kann gleichzeitig im Namen des Vermieters erfolgen.

2. Der Vermieter kann in seiner eigenen Ankündigung auf jene Ankündigung Bezug nehmen, ohne diese in seine eigene Ankündigung zu integrieren.

3. Der Vermieter übernimmt die Ankündigung inhaltlich in seiner eigenen Ankündigung.

Betriebskostenabrechnung in der vermieteten Eigentumswohnung

Betriebskosten: Vergleich altes und neues Recht

Altes Recht	Neues Recht
Streit zwischen grundstücks- und wohnungsbezogener Abrechnung. Herrschend wohl grundstücks-bezogene Abrechnung, danach Pflicht des Vermieters zur Umlage nach § 556a BGB (im Zweifel Wohnfläche)	§ 556a Abs. 3 BGB (neu): 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.

Abrechnung der Betriebskosten der vermieteten Eigentumswohnung

- Grundsätzlich gilt grundstücksbezogene Abrechnung
- Ausnahme wie bisher auch für Direktkosten der Wohnung (Grundsteuer)
- Methode der Ermittlung der Betriebskosten nicht in § 556a Abs. 3 BGB neu geregelt, BGH akzeptiert aber Abflussprinzip (VII ZR 49/07)
- Umlageschlüssel richtet sich grds. nach Regeln in der Gemeinschaft

Umlageschlüssel

1. Verteilung nach dem wohnungseigentumsrechtlichen Maßstab

   Jahresabrechnung und etwaige Abrechnungsfehler sind irrelevant.

2. Ausnahme 1: Widerspruch des Maßstabes gegen billiges Ermessen, dann gilt § 556a Abs. 1 BGB.

   Das ist praktisch kaum denkbar.

3. Ausnahme 2: Abweichende vertragliche Abrede

   In Altverträgen verbleibt es also bei einer etwa vereinbarten Umlage nach Wohnfläche.

Herzlichen Dank!