

Dr. Oliver Elzer

### WEMoG **2020**



# Die Genese



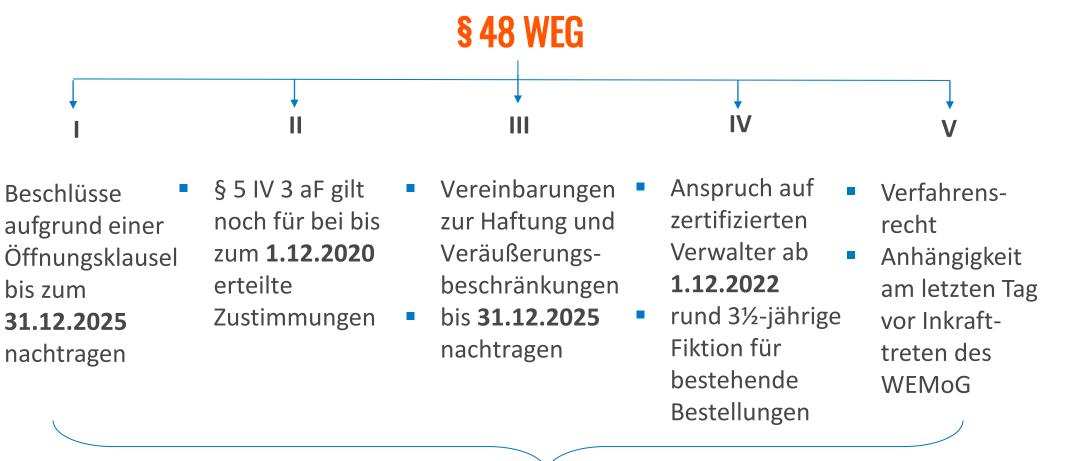


### Die wichtigsten Schritte

- Inkrafttreten des WEMoG v. 16.10.2020 am 1. Dezember 2020,
- BGBI. I 2187 (22.10.2020)
- Befassung Bundesrat 9.10.2020
- Beschluss des Deutschen Bundestages auf Grundlage der Empfehlung des Rechtsausschusses:
   17.9.2020,
- Empfehlung des Rechtsausschusses vom 16.9.2020 (BT-Drs. 19/22634),
- Regierungsentwurf WEMoG vom 23.3.2020 (BT-Drs. 19/18791),
- Referentenentwurf WEMoG vom 13.1.2020,
- Bund-Länder-Arbeitsgruppe, Abschlussbericht vom 27.8.2019.

# Das Übergangsrecht



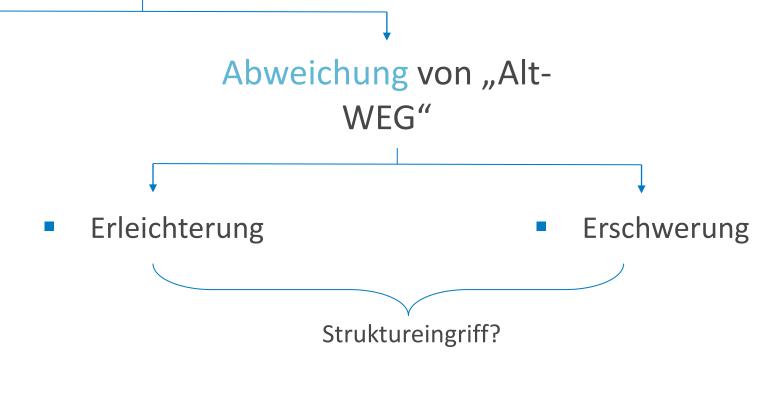


materielles Recht tritt sofort in Kraft

#### § 47 WEG Gemeinschaftsordnung bestimmt etwas anderes als WEMoG

#### gesetzeswiederholend

- unerheblich, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt
- ein solcher Wille ist idR nicht anzunehmen



§ 47 WEG Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBI. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.



### Beispiele für Problemfälle I

- Bauliche Veränderungen
  - Quoren
  - Dispens vom Gesetzesrecht
- Eigentümerversammlung
  - Ladungsfrist
  - Beschlussfähigkeit
  - Form von Vollmachten
  - Protokollierung von Beschlüssen
- Gebrauch und Benutzung

WEMoG **2020** 



# **WEMIOG 2020**

### Beispiele für **Problemfälle** II

#### Verwalter

- Vereinbarungen, die etwas zur Stellung des Verwalters als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmen, weichen zwar idR von § 9b I 1 WEG und/oder § 27 I WEG ab, aber nicht bloß die früheren WEG-Bestimmungen wiederholt haben und unterfallen nicht § 47.
- Etwas anderes muss dort gelten, wo die aktuellen WEG-Strukturen gleichsam zerstört werden würden und auch eine "aktuelle" Vereinbarung daher als unwirksam angesehen werden müsste.
- Entsprechendes dürfte nicht für Vereinbarungen gelten, die dem Verwalter als **Person** und nicht als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Aufgaben für die Wohnungseigentümer übertragen haben (str.)



### Beispiele für **Problemfälle** III

- Verwaltung
  - Verlagerung von Verwaltungskompetenz
- Öffnungsklauseln
- Sondernutzungsrechtsvereinbarungen
- Umlageschlüssel
- Hausordnung
- Kosten
- Mehrhausanlagen (Untergemeinschaften)

WEMoG **2020** 



#### WEMoG streicht Beschlusskompetenz

- Beschluss ex nunc unwirksam?
  - Materialien: "Soweit auf Grundlage des ### Beschlüsse gefasst wurden, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit Inkrafttreten der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung.

- oder Weitergeltung?
- oder
  - Umdeutung
    - o zB § 21 VII WEG?



### "Altbeschlüsse"

- Auf Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer Rechte und/oder Pflichten vergemeinschaftet und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Ausführung/Ausübung nach § 10 VI 3 Hs. 2 WEG aF zugewiesen haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden, sofern nicht § 265 ZPO greift oder § 9a Abs. 2 Fall 1 WEG.
  - Bauträgerfälle? § 19 I WEG?
- Auf Beschlüsse, mit denen die Wohnungseigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen nach § 16 IV 1WEG aF die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 geregelt haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden.

WEMOG **2020** 



### "Altbeschlüsse"

- Auf Beschlüsse nach § 21 VII WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer Regelungen über die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand getroffen haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden.
  - Umdeutung?
- Beschlüsse iSv § 26 I 5 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer die Abberufung eines Verwalters auf einen wichtigen Grund eingeengt haben, sind nicht mehr anwendbar.
- Auf Beschlüsse nach § 27 II 3 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer den Verwalter zur Vertretung der Wohnungseigentümer ermächtigt haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden.



### "Altbeschlüsse"

- Auf Beschlüsse nach § 27 III 3 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ermächtigt haben.
  - § 9b II WEG zum Verwalter?
- Auf Beschlüsse nach § 45 II 1 WEG aF, mit denen die Wohnungseigentümer einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter bestellt haben, können keine weiteren Maßnahmen gestützt werden.
- Nicht betroffen sind Beschlüsse nach § 22 II WEG.

### Das Sachenrecht





### § 1 WEG

V. Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

**WEMIOG 2020** 

### **Gegenstand** des Eigentums





### § 3 I WEG

Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird.

Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.



### § 3 II WEG

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

WEMIOG **2020** 



### § 3 III WEG

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

WEMoG **2020** 

#### Eigentum an Räumen

#### Wohnung oder Räume

## Fiktion für Stellplätze

- § 3 | 1 WEG
  - grds. keineÄnderungen
- § 3 | 2 WEG
  - alle Stellplätze
    - Außenflächen
    - Mehrfachparker
  - was ist ein Stellplatz? wer bestimmt das?
    - o objektiv?
    - Bestimmung derWohnungseigentümer?
  - Änderungen möglich?

### Gärten und Terrassen (Balkone und Dachterrassen?)

- § 3 II WEG (wirtschaftliche Hauptsache) Erstreckung
  - § 31 I 2 WEG
  - § 1 II ErbbauRG
  - nach hM ist die
     Verkehrsanschauung
     maßgeblich, wobei
     kein zu enger Maß stab anzulegen sei
  - was gilt bei Veränderungen, zB wenn im Garten gebaut wird?



### § 5 I WEG

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



### § 5 II WEG

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

...

WEMOG **2020** 

#### Eigentum an wesentlichen Bestandteilen

- § 5 I 1 WEG
  - grds. keine Änderungen

- § 5 I 2 WEG iVm § 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.
  - Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

§ 5 II WEG Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen ...

### Inhalt des Eigentums





### § 5 IV WEG

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

WEMOG **2020** 



#### § 10 III WEG

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

#### **Bindung** des Sondernachfolgers

Vereinbarungen

- Beschlüsse
  - aufgrund einer Vereinbarung
  - übrige



#### § 7 II WEG

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



### § 7 III WEG

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

WEMOG **2020** 

### Recht der GdW





### § 9a WEG

- I. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" oder "Wohnungseigentümergemeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.
- II. 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.



### § 9a WEG

- III. Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.
- IV. Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.
- V. Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.

### Gliederung der GdW



#### Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Organe)

vollrechtsfähig, Name, kein Insolvenzverfahren (§ 9aWEG)

#### Verwalter

#### Wohnungseigentümer

Beirat

- Willensausführung
- Willensbildung (§ 27I, II WEG)
- Willensbildung (§ 27 I, II WEG)
- Willensausführung
- "Haftung" (§ 9a IV WEG)

• §§ 9b, 24 III, 29 WEG

#### § 9a I WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" oder "Wohnungseigentümergemeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

# Vertretung der GdW

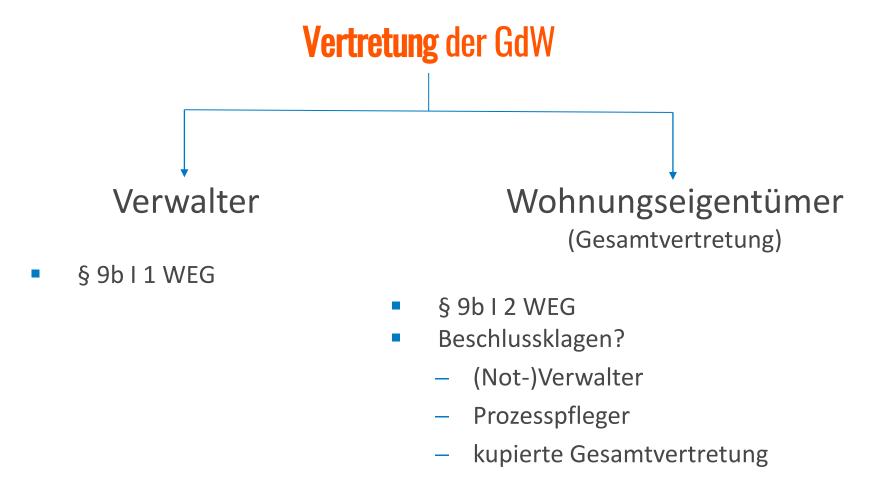




### § 9b WEG

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

WEMOG **2020** 



#### 2 Ausnahmen

#### Grundstücks**kauf**verträge

- nur Schuldrecht
- nur Kaufverträge
- nur Abschluss
- keine grundstücksbezogenen Verträge
- stets Beschluss nach § 27 IIWEG oder Vereinbarung

#### **Darlehens**verträge

- umfassend
- stets Beschluss nach § 27 IIWEG oder Vereinbarung

Nachweis Beschluss? analog §§ 26 IV, 24 VI WEG?

### Vertretung der GdW gegenüber Verwalter

### Vorsitzende(r) des Verwaltungsbeirats

- § 9b II Fall 1 WEG, auch im Prozess
- Probleme:
  - auch Willensbildungskompetenz, zB für Inhalte des Verwaltervertrages oder Kündigung des Verwaltervertrages? [-]
  - auch Geschäftsführung, zB Abmahnung?[+]
  - auch Abberufung? [-]

#### Wohnungseigentümer

- Beschluss
- Wirkung für Macht des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats?
  - Verdrängung?

## Entstehung und Untergang



### **GdW**

#### **Entstehung**

- § 9a I 2 WEG (= Anlegung der Wohnungsgrundbücher)
- Folgen
  - Verwalterbestellung
  - Beschlussfassungen
  - Verträge
  - Veräußerungsbeschränkungen §12 I WEG

#### **Untergang**

- § 9 WEG (= Schließung der Wohnungsgrundbücher)
- Folgen
  - Universalsukzession?

WEMoG **2020** 

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

# Ausübungsrechte und/oder - Pflichten



### § 9a | Fall 1 und Fall 2 WEG (Rechte)

Rechte aus gE, etwa:

- § 1004 I BGB
- § 985 BGB
- §§ 812 ff. BGB
- §§ 823 ff. BGB
- §§ 859 ff. BGB

Rechte, eine einheitliche Rechtsverfolgung

#### erfordern

- Herausgabe von Unterlagen in Bezug auf die WEG-Anlage vom Bauträger,
  - zB Schließpläne und/oder Energieausweise.
- Bauträgerverträge?

Wohnungseigentümer?

Ermächtigung?

SNR?

§ 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.

### § 9a | Fall 1 und Fall 2 WEG (Pflichten)

Pflichten aus gE

- Verkehrssicherungspflicht
- § 1004 I BGB
- §§ 907 ff. BGB?
- öffentliches Recht

Pflichten, eine einheitliche

Rechtsverteidigung erfordern

- öffentliches Recht, zB Einbau von Rauchwarnmeldern im Sondereigentum?
- Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums? [-]

§ 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.

## Gemeinschaftsvermögen



#### Gemeinschaftsvermögen

#### Gegenstand, etwa

- Forderungen gegenWohnungseigentümer
- Forderungen gegen Dritte, zB gegen Banken
- Rücklagen, etwa § 19 II 4 WEG (sa § 28 I 1, IV)
- Verwaltungsunterlagen (sa § 18 IV WEG)
- Beschluss-Sammlung

### Verwaltung (durch Verwalter und Wohnungseigentümer)

- §§ 18, 19, 27 WEG entsprechend
- Umkehrschluss
  - §§ 18 ff. WEG dienen grds.
     Verwaltung des gE

**WEMOG 2020** 

§ 9a III WEG Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.

## Verwaltung des gE durch GdW





### § 18 WEG

- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- II. 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 Re-gelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.



### § 19 WEG

- I. Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.
- II. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
  - 1. die Aufstellung einer Hausordnung,
  - 2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
  - 3. die **angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert** sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
  - 4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage sowie
  - 5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1 sowie ...



## WEMoG **2020**

#### Ordnungsmäßigkeit

(§ 18 II WEG)

- Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen
- gesetzliche Regelungen,
   Vereinbarungen und Beschlüssen

Verwaltung (§ 18 I, III) Benutzung (§§ 19 I, II Nr. 1, 16 I 2, 13 I)

- Anspruch [+]
- Mitwirkung der Eigentümer [+; arg. § 19I WEG]
- Maßstab für Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage

## Gegenstände

- Hausordnung
- Erhaltung
- Versicherung
- Erhaltungsrücklage
- Rücklagen
- Organisation der Versammlung
- Wirtschaftsplan
- Abrechnung
- Geschäftsführung für das gE "im Übrigen"

Verwalter (§ 27 I WEG?)



#### Geschäftsführung für GdW

Verwalter

• § 27 I Nr. 1 WEG

#### Wohnungseigentümer?

- Grundsatz (§ 9b I 2 WEG analog?)
- Ausnahme
  - dort, wo Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abschließend genannt ist ( (idR!)
  - Verpflichtung, für Dritten zu sorgen?



## WEMoG **2020**

## Notgeschäftsführung

• §§ 9a III, 18 III 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.

## Kosten der GdW





### § 16 II WEG

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

WEMOG **2020** 



## Überblick

- Wohnungseigentümer können
  - für einzelne Kosten oder
  - bestimmte Arten von Kosten
  - eine von
    - § 16 II 1 WEG oder
    - von einer Vereinbarung
    - abweichende Verteilung beschließen

WEMOG **2020** 

#### Beschlusskompetenz

#### einzelne Kosten

(alter 21 VII WEG)

- Verbrauchszähler;
- Kopierkosten;
- Kosten, die im Zusammenhang mit einer Anschriftenermittlung entstehen;
- Kosten für die Ausstellung von Bescheinigungen über haushaltsnahe
- Kosten, die durch eine Sammelüberweisung entstehen
- Kosten Online-Teilnahme
- Kosten Fenster

#### Kostenarten

- Der Begriff "Kostenart" ist weit zu verstehen und ist letztlich synonym mit dem mietrechtlichen Begriff der "Kostenposition".
- Er bezieht sich allerdings sowohl auf regelmäßig wiederkehrende Kostenpositionen als auch auf unregelmäßig wiederkehrende, aber gleichartige Kostenpositionen.



### **Probleme**

- Anwendungsbereich bei Kostenbefreiung?
- Rückwirkung?
- Schadenersatzansprüche?
- Ordnungsmäßigkeit
  - neuer Umlageschlüssel ist "gerechter"
  - Wohnungseigentümer haben bereits einen Maßstab bestimmt (einzelne Kosten/Kostenarten)
- Übergang von § 21 VII WEG aF?

## Allgemeine Grundsätze





### § 10 WEG

- Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.
- Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.
- Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

## Gebrauch und Benutzung





### § 16 I WEG

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

WEMoG **2020** 

### § 16 WEG

§ 16 I 1, 2 WEG

Nutzungen des gemE und des Gemeinschaftsvermögens



- SNR
- § 21 I 2, III 2
- faktisches SNR
- isoliertes gemE
  - Vermietung



## § 14 WEG

- I. Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,
  - 1. die gesetzlichen Regelungen, die Vereinbarungen und die 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.
- II. 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
  - 2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.
- III. Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.

## § 14 WEG

- Nr. 1 Verpflichtung ggü. GdW
  - Gesetz (mE auch § 14 I Nr. 2 + Erhaltung SE)
  - Vereinbarungen
  - Beschlüsse
- Nr. 2 Duldung ggü. GdW
  - Betreten
  - Einwirkungen

- Nr. 1 Verpflichtung ggü.
  - WEigtümern
- Nr. 2 Duldung ggü.
  - WEigtümern

- Ausgleichs
  - anspruch
    - GdW
    - WEigtümer



### Einwirkungen und Pflichten (Überblick für Wohnungseigentümer)

§ 14 I Nr. 2, II Nr. 1 WEG

§ 19 I, II Nr. 1 WEG

§ 10 I 2 WEG

- vermeidbare Nachteile vermeiden (= kein Nachteil, der bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich ist)
- s. a. §§ 5 I 1, 13 II, 20 III WEG

- Benutzungsbeschlüsse
- Hausordnung
- §§ 27 I, II?

Benutzungs-vereinbarungen

### Einwirkungen und Pflichten (Überblick für Drittnutzer)

#### § 906 I BGB

- nicht oder nur unwesentliche
  Beeinträchtigung
- unwesentliche Beeinträchtigung liegt idR vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenzoder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden und Stand der Technik wiedergeben.
- BlmschG
- ortsüblich

§ 19 I, II Nr. 1 WEG?

Benutzungsbeschlüsse?

Hausordnung?

§§ 27 I, II WEG?

§ 10 I 2 WEG?

Benutzungsvereinbarungen?

- gemeinschaftliches Eigentum?
- Sondereigentum?



## BGH | 25.10.2019, V ZR 271/18 Laden

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer K geht nach einer Vergemeinschaftung gegen Mieter B des Teileigentümers T vor.
- B gebraucht die Mietsache als Eisverkaufsstelle. In den Räumlichkeiten und auf der Fläche davor stehen Stühle und Tische. Auf den Tischen liegen Speisekarten aus.
- In der Gemeinschaftsordnung sind die Räume indes als "Laden" bezeichnet.
- Welchen Gebrauch darf B von der Mietsache machen?



## BGH | 25.10.2019, V ZR 271/18 Laden

- Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter eines Sondereigentums, der beim Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums gegen eine vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt,
  - einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 I BGB.
- Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentums im Falle eines Gebrauchs, die der in der Gemeinschaftsordnung für diese Wohnung getroffenen Zweckbestimmung widerspricht,
  - einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 I BGB.



## BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18 Zustimmungsvorbehalt

- Nach der Gemeinschaftsordnung bedarf die Vermietung einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.
- Wohnungseigentümer K übermittelt Wohnungseigentümer B, dem einzigen weiteren
   Wohnungseigentümer, vor diesem Hintergrund die Daten einer Familie S mit 4 Kindern im Alter von 2,
   4, 6 und 8 Jahren, der er seine 3 1/2-Zimmer Wohnung vermieten will. B stimmt dieser Vermietung nicht zu. K klagt gegen B auf Zustimmung.
- K legt B den Mietvertrag nicht vor.



## BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18 Zustimmungsvorbehalt

- Auf den Inhalt des Mietvertrages komme es nicht an, weil sich der vermietende Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen als Wohnungseigentümer nicht dadurch entziehen könne, dass er mit seinem Mieter Rechte vereinbare, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgingen.
- Er bleibe vielmehr ungeachtet des Inhalts des Mietvertrages verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die ihm selbst als Wohnungseigentümer zustehenden Befugnisse zur Nutzung von Sonder-und Gemeinschaftseigentum nicht überschreitet.
- Geschieht dies dennoch, sei er verpflichtet, dies abzustellen. Daran ändere es nichts, wenn er dem Mieter Rechte eingeräumt habe, die über seine eigenen Befugnisse als Wohnungseigentümer hinausgingen.



## BGH, Urteil v. 25.9.2020, V ZR 300/18 Zustimmungsvorbehalt

- Von seiner Verpflichtung, für eine zulässige Nutzung des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums durch den Mieter zu sorgen, werde er aber nur unter den Voraussetzungen von § 275 Abs. 1 und 2 BGB und damit nur frei, wenn er seinen Mieter auch mit zumutbaren Maßnahmen, wie etwa einer Abstandszahlung, nicht zu der Einhaltung der wohnungseigentumsrechtlichen Pflichten bewegen könne.
- Überdies stehe den übrigen Wohnungseigentümern bei einer der Zweckbestimmung widersprechenden Nutzung ein direkter Anspruch gegen den Drittnutzer auf Unterlassung gem. § 1004 Abs. 1 BGB zu

# Kompetenzverteilung bei Störungen



### Wohnungseigentümer stört gemeinschaftliches Eigentum

#### § 1004 I BGB

§§ 18 I, II Nr. 2, 14 I Nr. 1 WEG

- berechtigt sind andere **Wohnungseigentümer**
- GdW übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung allerdings aus
- Prozessual: Beschlussersetzungs- + Beschlussausführungsklage

- nach § 14 I Nr. 1 WEG ist GdW berechtigt
  - mE Fall von § 9a II Fall 2 WEG (einheitliche Rechtsverfolgung)
- jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch gegen
   GdW auf Vorgehen gegen Störer
- Prozessual: Beschlussersetzungs- +
  Beschlussausführungsklage

- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?



# WEMOG **2020**

### Drittnutzer oder Nachbar stört gemeinschaftliches Eigentum

(Geräusche/Gestank usw.)

## § 1004 I BGB

- berechtigt sind andere **Wohnungseigentümer**
- GdW übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf
   Unterlassung und/oder Beseitigung aus
- Prozessual: Beschlussersetzungs- +Beschlussausführungsklage



Ermächtigung?

### Wohnungseigentümer stört **Sondereigentum**

§ 1004 I BGB § 14 II Nr. 1 WEG

berechtigt sind Sondereigentümer

- berechtigt ist Sondereigentümer
- Anspruch gegen GdW aus § 18 II Nr. 2 WEG (der nennt auch Sondereigentum)?

WEMOG **2020** 

18 II Nr. 2 WEG Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 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.



## Drittnutzer oder Nachbar stört Sondereigentum

## § 1004 I BGB

- berechtigt ist Sondereigentümer
- Anspruch gegen GdW aus § 18 II Nr. 2 WEG (der nennt auch Sondereigentum)?



## 2020 WEMoG

### Verstöße gegen Vereinbarung (zB Laden); keine Störung des Sondereigentums

gegen Drittnutzer § 1004 I BGB

gegen Wohnungseigentümer §§ 18 I, II Nr. 2,

14 I Nr. 1 WEG und/oder § 1004 I BGB

- berechtigt sind Wohnungseigentümer
- GdW übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus
- nach § 14 I Nr. 1 WEG ist GdW berechtigt
  - mE Fall von § 9a II Fall 2 WEG (einheitliche Rechtsverfolgung)
- jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Vorgehen

- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?







## BGH | 24.1.2020, V ZR 295/16 Reichweite

- Der Mieter B einer im Sondereigentum stehenden Wohnung vermietet diese an Medizin- oder Krankenhaustouristen aus den Vereinigten Arabischen Emiraten oder Saudi-Arabien.
- Die Wohnungseigentümer fühlen sich durch die von diesen benutzten ätherischen Öle, durch Weihrauch und durch laute Geräusche gestört und vergemeinschaften ihre Unterlassungsansprüche gegen den vermietenden Wohnungseigentümer.
- Ungeachtet dessen geht Wohnungseigentümerin K gegen den Mieter B auf Unterlassung der gegenwärtigen Nutzung und auf Unterlassung von Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen vor.
- Fraglich ist, ob diese nach der Vergemeinschaftung noch prozessführungsbefugt ist.



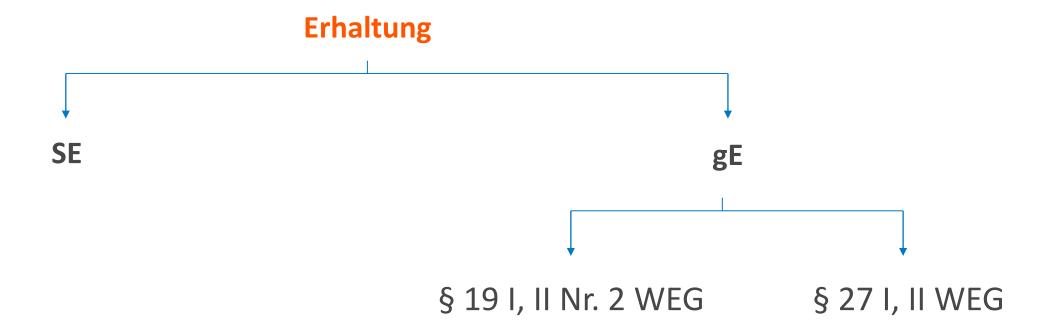
# **WEMOG 2020**

## BGH | 24.1.2020, V ZR 295/16 Reichweite

- Der BGH unterscheidet.
  - K sei nicht prozessführungsbefugt, soweit sie von B verlange, die Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb zu unterlassen. Die Wohnungseigentümer hätten die insoweit bestehenden Ansprüche vergemeinschaftet.
  - Anders sei es wegen der Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen. K wende sich mit diesen
     Ansprüchen gegen unmittelbare Beeinträchtigungen ihres Sondereigentums in Gestalt von Lärm und Gerüchen, die in ihre Wohnung eindringen würden.
  - Solche, den räumlichen Bereich des Sondereigentums betreffende Ansprüche könne man nicht vergemeinschaften. Dies gelte auch dann, wenn zugleich das gemeinschaftliche Eigentum von den Störungen betroffen sei.

## Erhaltung von SE und gE







## § 27 WEG

- Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
   die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen,
  - o die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
  - die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

WEMOG **2020** 



### § 15 WEG

- Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:
  - die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
  - ...

WEMOG **2020** 

## **WEMOG 2020**

## § 555a II (Ankündigung)

- Anzukündigen sind ua
  - Art
  - Umfang und Erforderlichkeit der Erhaltungsmaßnahme
  - sowie deren voraussichtlicher Beginn und die Dauer der Arbeiten, mithin ihr Ende.
  - Anzukündigen ist idR ein konkretes Datum.
- In Abhängigkeit von der Dringlichkeit der Maßnahmen muss dem Mieter ausreichend Zeit bleiben, sich auf die damit einhergehenden Behinderungen durch notwendige organisatorische Vorsorgemaßnahmen einzustellen.



### § 13 II WEG

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

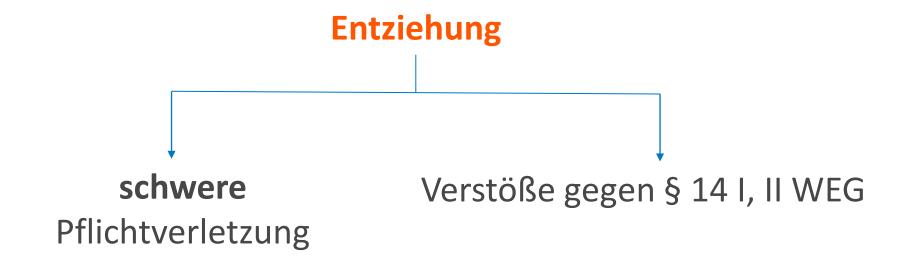
## Entziehung





### § 17 WEG

- I. Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
- II. 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.
- III. Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.



• § 17 I WEG



### § 17 IV WEG

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.

## Einsichtsrechte



## WEMoG **2020**

### § 18 WEG

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

## Bauliche Veränderungen





## WEMoG **2020**

### Eingriffe in die Gebäudesubstanz (Entscheidung)

gemeinschaftliches Eigentum

Sondereigentum

• § 13 II WEG

- § 19 I, II Nr. 2 WEG (Erhaltung)
- § 20 I WEG (bauliche Veränderung)





# WEMOG **2020**

## § 20 WEG

- Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.
- II. Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die
  - dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
  - 2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
  - 3. dem Einbruchsschutz und
  - 4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.



## § 20 WEG

- 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.
- IV. 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** Veränderung (= keine Erhaltung)

**Anspruch** auf Beschluss § 20 I WEG Beschluss (bei Angemessenheit) (ausnahmslos; **Definition Bausoll)** § 20 II 1 WEG § 20 III WEG Gebrauch durch Menschen mit nicht störend Behinderung, Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, Einbruchsschutz Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität Analogien?

#### § 20 IV WEG

- Wohnanlage grundlegend umgestalten
- Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen

### § 20 I WEG

#### **Beschluss (Vornahmebeschluss)**

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die GdW die bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Die Wohnungseigentümer müssen dann festlegen,
  - auf welche Art und Weise,
  - durch wen,
  - wann,
  - aufgrund welcher vertraglichen
     Grundlagen die GdW durch ihre
     Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
- Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 II 2 WEG ferner bestimmen, dass die GdW einen Anspruch auf Vorschuss hat.

#### durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 I, II 2
   WEG erlauben es die Wohnungseigentümer, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Sie können dabei einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/Auflagen **gestatten**.
- Wie aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG folgt, können sie von dem Konzept aber auch abweichen und dem bauwilligen Wohnungseigentümer vorgeben, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.
- Bei einem Gestattungsbeschluss nach § 20 III WEG haben die Wohnungseigentümer hingegen keine Möglichkeit, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.

#### **Einverständnis**

§ 20 III, IV WEG

- Der Begriff des "Einverständnisses" meint ein Einverstanden-Sein mit einer baulichen Veränderung (BT-Drs. 168/20, 72), eine Billigung. Möglich ist eine Willenserklärung. Ausreichend ist aber jede rechtsgeschäftsähnliche Handlung (BT-Drs. 168/20, 72).
- Eine besondere Form für das Einverständnis ist nicht erforderlich.
- Noch unklar ist, ob ein Einverständnis widerruflich ist.

### **§ 20 IV WEG**

#### **Umgestaltung**

- Der Bezugspunkt für die Frage, ob eine grundlegende Umgestaltung vorliegt, soll die gesamte Wohnungseigentumsanlage sein.
- Der Begriff der grundlegenden Umgestaltung soll enger zu verstehen als der Begriff der Eigenartsänderung iSv § 22 Abs. 2 WEG aF (BR-Drs. 168/20, 72).
- Prüfsteine maßgeblich sein. Einerseits, ob durch eine bauliche Veränderung das charakteristische Aussehen einer Wohnungseigentumsanlage maßgeblich umgestaltet wird. Und andererseits, ob durch eine bauliche Veränderung die bisherige typische Nutzung der Wohnungseigentumsanlage aufgegeben wird, soweit sich diese feststellen lässt.

#### **Unbillige Benachteiligung**

 Ein Wohnungseigentümer wird gegenüber anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt, wenn die beabsichtigte bauliche Veränderung für ihn zu einem beachtenswerten Nachteil führt.



# WEMOG **2020**

## § 21 WEG

- Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- II. Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
  - 1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
  - 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

III. 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 (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.



## § 21 WEG

- IV. 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.
- V. 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.

### Kosten baulicher Veränderungen

§ 20 II 1, 20 III WEG

• § 21 I WEG

§ 20 I WEG

#### § 21 II WEG

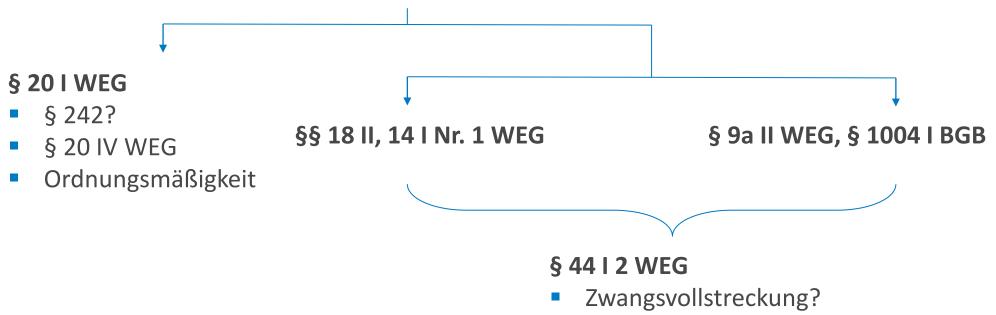
**§ 21 III WEG** 

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

§ 21 V WEG



### Vorgehen gegen unzulässige bauliche Veränderungen





## § 15 WEG

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

- 1. ...
- 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.



## § 555c I 2 Nr. 1 und Nr. 2, II BGB Ankündigung

- ... Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:
  - 1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
  - 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,

. . .

WEMoG **2020** 



## § 555c II, III, IV BGB (Ankündigung)

- 2. Der "Vermieter" soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
- 3. In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der "Vermieter" insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.
- 4. Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer **unerheblichen** Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind ...

### Mieter





#### § 554 BGB

- 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.
- Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



### Wo?

- bauliche Veränderungen der Mietsache
  - Mietwohnung
  - nach BT-Drs. 168/29, 99 auch Orte bloßen »Mitgebrauchs«, zB das Treppenhaus
  - nicht Orte des »Nichtgebrauchs«,

# § 22 II 1 Nr. 1 bis Nr. 3 WEG

### Was?

- die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
  - Handlauf
  - Personenaufzug
  - Rollstuhlrampe
  - Treppenlift
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
  - Anspruch auf Vermietung Stellplatz?
- dem Einbruchsschutz
  - Türspion
  - Schließsystem an der Hauseingangstür?



#### Wann?

- nach **Abwägung** dem Vermieter zumutbar
  - Konservierungsinteresse
  - Rechtsbeziehungen zu Dritten hat, etwa zu anderen Mietern oder seinem Grundstücksnachbarn
  - Rückbaurisiko
    - kann Mieter mit Kaution eleminieren



#### **Umsetzung**

- Mietshaus
  - Vermieter erlaubt
     Mieter bauen

Wohnungseigentumsanlage

§ 20 II, I WEG (Gestatttungsbeschluss

Mieter

dann bautVermieter oderin seinemNamen der

§ 20 II, I WEG (Vornahmebeschluss)

dann baut

GdW

WEMOG **2020** 



#### Vermieter oder Mieter baut ohne Beschluss

stört **SE** 

- Vermieter § 14 II Nr. 1WEG oder § 1004 IBGB
- Mieter § 1004 | BGB

stört gE

- Vermieter § 14 II Nr. 1
  WEG oder § 1004 I
  BGB
- Mieter § 1004 I BGB

- § 19 | WEG
- §§ 18 II, 27 I, II WEG?
  - Inhalt
    - o Hinweis?
    - Klage?

WEMOG **2020** 

### Wiederaufbau





### § 22 WEG

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

### Die Versammlung





### Hinweise

- in der Theorie **neue** Struktur
  - GdW lädt durch Organ Verwalter
  - GdW führt Versammlung durch Organ Verwalter durch
- Versammlung hat auch Aufgaben für GdW (§ 9a III WEG)
- Erzwingung von Tun
- Haftung bei Fehlern
  - Verwalter
  - Wohnungseigentümer

**WEMOG 2020** 

### Neue Beschlusskompetenzen





#### Neue Beschlusskompetenzen

§ 23 I 2 WEGOnline-Teilnahme

- § 23 III 2 WEG
   Schriftlicher
   Mehrheitsbeschluss
- § 24 III WEG
   Ermächtigung zur
   Einberufung der
   Versammlung



#### **Online-Teilnahme**

■ § 23 I 2 WEG Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

# WEMOG **2020**

### Überblick

- Grundsatz Präsenzversammlung
- Möglichkeit Online-Teilnahme
- Beschluss
  - alle Versammlungsrechte?
  - einzelne Rechte teilweise?
  - Hard- und Software
- Nichtöffentlichkeit
- Störungen



# **WEMOG 2020**

### Schriftliche Mehrheitsbeschlüsse

§ 23 III 2 WEG Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

### Überblick

- Beschluss
  - Gegenstand soll mehrheitlich in Textform abgestimmt werden
  - in Versammlung oder nach § 23 III 1 WEG
- Muss Beschluss auf TO angekündigt werden?
- Hat Beschluss Voraussetzungen?
- Mängel?

WEMOG **2020** 



### Einberufung durch Ermächtigten

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



### Überblick

- Person
- Kosten
  - Aufwendungen
- Verträge
  - im Namen der GdW?
- Adressen
- Mängel
- »Know How«

WEMoG **2020** 

### Neue Form





### Überblick

- § 23 III 1 WEG Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.
- § 24 II WEG Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- § 25 III WEG Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.



#### § 126b BGB

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine **lesbare Erklärung**, in der die **Person** des Erklärenden **genannt** ist, auf einem **dauerhaften Datenträger** abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

- 1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so **aufzubewahren oder zu speichern**, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
- 2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

WEMOG **2020** 

Diese Anforderungen erfüllen zB Briefe, E-Mails, Faxe, Apps, aber auch Text-Nachrichten.

### Niederschrift





### Änderungen

- § 24 VI WEG Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. [...]
- § 18 IV WEG Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

WEMoG **2020** 

#### Überblick

• § 24 I WEG

Ein-Personen-Gemeinschaft • § 23 III

### Beschlussfassung



#### Überblick

#### § 25 I WEG

 Bestimmung, welche Mehrheit Beschlüsse benötigen

> Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

#### § 25 III WEG

Form für Vollmachten

> Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

#### Wegfall § 25 III, IV aF

### Der Verwalter



# 2020

#### Verwalter ist (nur) primäres Organ der GdW

#### Vertretungsmacht für GdW

#### Geschäftsführung für GdW

- § 9b | 1 WEG
  - § 181 BGB, zB Verwaltervertrag
- ausnahmsweise Beschluss

- § 27 I WEG
  - Willensbildung GdW
  - umfassende Notgeschäftsführung (Erhaltung + alle Verträge)
- §§ 23 bis 25; 28 WEG
- Beschlüsse (§ 27 II WEG)
- Vereinbarungen

- Verwaltervertrag?
- Haftung?



#### § 27 WEG

- Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
  - untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
  - 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- II. Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

**WEMOG 2020** 

### Nummer 1







Fall 1: Willensbildung

Fall 2: "Anordnung", dass der Verwalter als Organ die Aufgaben und Pflichten der GdW wahrnimmt

WEMoG **2020** 

### Willensbildung



# **WEMOG 2020**

### § 27 I Nr. 1 "Fall 1" WEG: Willensbildung

- Ziel der Nummer 1 ist es vor allem, zu bestimmen, wann der Verwalter als Organ der GdW eine Entscheidung treffen kann und muss, die ansonsten die Wohnungseigentümer nach § 19 I WEG als Organ der GdW treffen müssten.
- Besonders umstritten war, wie man eine Abgrenzung findet.
  - Während im Referentenentwurf darauf abgestellt wurde,
    - was "die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt",
  - wurde im Regierungsentwurf vorgeschlagen,
    - die Entscheidungsmacht des Verwalters davon abhängig zu machen, dass "eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist" (BR-Drs. 168/20, 84).



# WEMOG **2020**

### § 27 I Nr. 1 "Fall 1" WEG: Willensbildung

Die jetzt geltende Fassung (untergeordnete Bedeutung + keine erheblichen Verpflichtungen) ist auf
 Initiative des Rechtsausschusses des Bundestages geschaffen worden.

#### § 27 I Nr. 1 Fall 1 WEG

Vertragsschlüsse

Einwirkung auf Verträge

- Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung, die
- untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
  - untergeordnete Bedeutung + unerhebliche Verpflichtung
  - erhebliche Verpflichtungen sind immer bedeutsam
  - große Bedeutung, aber keine erhebliche Verpflichtung?

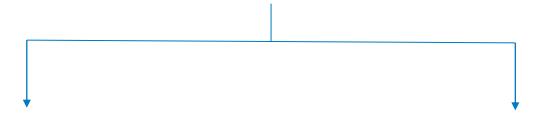


## § 27 I Nr. 1 WEG: Beispiele

- Abschluss
  - Werkverträge
  - Dienstverträge
  - Versorgerverträge
  - Anwaltsverträge
  - Mietverträge
  - Versicherungsverträge
- Einwirkung auf den Inhalt eines solchen Vertrages



# **Einschränkungen** und **Erweiterungen** in Bezug auf Willensbildungskompetenz



- Beschlüsse (§ 27 II WEG)
- Vereinbarungen
  - Altvereinbarungen?

- Verwaltervertrag?
  - Grundsatz
  - Genehmigung des
     Verwaltervertrages durch
     Beschluss?



# WEMOG **2020**

## Durchführung

- Ist es nach § 27 I, II WEG oder nach einer Vereinbarung am Verwalter, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Willen zu bilden, unterliegt er
  - demselben "Willensbildungsprogramm", das für die Wohnungseigentümer gilt.
- Dies bedeutet nicht nur, dass
  - seine Entscheidungen nach § 18 II WEG dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen,
  - den gesetzlichen Regelungen sowie Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen müssen.



## Durchführung

- Dies bedeutet zB auch, dass
  - er das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten muss und
  - er eine ermessensfehlerfreie Entscheidung zu treffen hat.
  - Aus diesem Grunde muss der Verwalter beispielsweise so wie es auch die Wohnungseigentümer müssen – eine Vertragsentscheidung grundsätzlich durch die Einholung von Angeboten absichern.

## Geschäftsführung



#### § 27 | Nr. 1 Fall 2 WEG

- § 27 I, III 1 Nr. 1 bis Nr. 6 WEG aF
- §§ 23 bis 25 WEG
- § 28 WEG

- was Wohnungseigentümer nach § 27 II
   WEG beschließen
- was sie vereinbaren
  - beschlussoffen?
  - Altvereinbarungen? [§ 47 WEG]

# Nummer 2





# **WEMOG 2020**

#### Notgeschäftsführung

- § 27 I Nr. 2 WEG gibt dem Verwalter als Organ der GdW umfassende Notgeschäftsführung
  - führt die GdW an die Hand
  - nicht für die Wohnungseigentümer
- grundsätzlich § 27 I Nr. 3, III 1 Nr. 2 WEG aF
  - dringende Erhaltung, die nicht § 27 I
     Nr. 1 WEG unterfällt
  - Notverträge (zB Pandemie)

- was Wohnungseigentümer nach
   § 27 II WEG beschließen oder
- was sie vereinbaren
  - Altvereinbarungen?
  - beschlussoffen?

# Haftung



# **WEMOG 2020**

#### **Haftung**

#### GdW

- Amtsverhältnis zur GdW
   iVm §§ 280 ff. BGB
- ggf. VerwaltervertragiVm §§ 280 ff. BGB

#### Wohnungseigentümer

- Amtsverhältnis zur GdW iVm §§ 280 ff. BGB?
- Verwaltervertrag? Materialien:
  - Die aus dem Verwaltervertrag fließenden Rechtsbeziehungen regelt § 27 nicht.
  - § 27 WEG steht der Einordnung des Verwaltervertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer nicht entgegen.
  - Soweit die Voraussetzungen dieses Rechtsinstituts vorliegen, kann ein geschädigter Wohnungseigentümer daher nach den Materialien vertraglichen Schadensersatz vom Verwalter verlangen (s. a. § 43 II Nr. 3 WEG: "Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter").

# im Übrigen





## § 26 WEG

- I. Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.
- II. Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- III. Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.
- IV. Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muß, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.
- V. Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.

WEMOG **2020** 

# WEMOG **2020**

#### Verwalter

#### § 26 III WEG: Abberufung

- wichtiger Grund ist entfallen
- Übergangsfragen
  - Vereinbarung, § 47WEG
  - Beschluss, § 48 WEG
  - Verwaltervertrag
- § 26 III WEG: Folgen für Verwaltervertrag (endet ½ Jahr automatisch nach Abberufung)

#### **§ 26 V WEG**

 "Abweichungen" von § 26 I-III sind nicht zulässig.

#### § 19 II Nr. 6 WEG

Anspruch auf
Verwalter mit
"Zertifikat" (=
Sachkundenachweis
im anderen Kleid)



# WEMoG **2020**

### Zertifizierter Verwalter

- § 19 II Nr. 6 WEG Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
  - \_ ...
  - die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und nicht mehr als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 II WEG) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.
- § 26a WEG Zertifizierter Verwalter
  - I. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.
  - II. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. (...)

## Das Finanzwesen





### § 28 WEG

- 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.
- 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.

**WEMOG 2020** 



### § 28 WEG

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

WEMOG **2020** 

# Zeitliche Geltung





## Überblick

- Bestehende Wirtschaftspläne und Abrechnungen müssen nicht geändert werden.
- In vor dem 1. Dezember 2020 anhängigen Gerichtsverfahren ist altes Recht zu prüfen.
- Noch gilt § 6 Abs. 2 COVMG.
- § 47 WEG: Entgegenstehende Vereinbarungen?

## Der Wirtschaftsplan





## Inhalt

- Wirtschaftsplan benennt (errechnet)
  - Forderungen der GdW
  - Vorschüsse für Kostentragung (§ 16 II 1 WEG)
  - Vorschüsse für Rücklagen
    - § 19 II Nr. 4 WEG Erhaltungsrücklage [= § 21 V Nr. 4 WEG aF]
    - durch Beschluss vorgesehene Rücklagen, zB Liquidität oder Modernisierungen oder Klagen

Einnahmen und Ausgaben (= Gesamt-WP)

### Beschluss

#### § 28 I WEG aF

Verwalter stellt WP + Einzel-WP als Entwurf auf (§ 28 I WEG aF)

Wohnungseigentümer beschließen WP + Einzel-WP (§ 28 V WEG aF), also auch Arbeit des Verwalters

Gegenstand Anfechtungsklage: WP und/oder Einzel-WP

#### § 28 I WEG nF

Verwalter stellt WP + Einzel-WP auf (§ 28 I 2 WEG nF)

Wohnungseigentümer **beschließen nur** über **Vorschüsse** (§ 28 I 1 WEG nF) für Kosten GdW und Rücklagen

Gegenstand Anfechtungsklage: Höhe der Vorschüsse

WEMOG 2020



## Beschlussmängel

- Beschluss ist iO, wenn die Forderung richtig ist:
- falsche Umlageschlüssel?
- zu wenig Einnahmen?
- zu hohe Ausgaben?
- die Berechnung selbst ist grds. unerheblich, kann aber mittelbar zur Anfechtung der Forderung führen
- das Zahlenwerk ist unerheblich

WEMoG **2020** 

# Im Übrigen

- Verpflichteter
  - jetzt GdW (Organ ist Verwalter; bei Fehlen?)
- Berechtigter
  - jetzt GdW von Verwalter
  - Wohnungseigentümer von GdW
- Kalenderjahr

WEMOG **2020** 

# Die Abrechnung



## Inhalt

- Jahresabrechnung benennt jetzt **nur noch** 
  - Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Einzel-JA)
    - O Nachschüsse für Kostentragung (§ 16 II 1 WEG)
    - Anpassung der Vorschüsse ("Guthaben", aber erst nach Anpassung)
  - Einnahmen und Ausgaben (Gesamt-JA)
- weitere Inhalte sind in Vermögensbericht verlagert

WEMOG **2020** 



### Beschluss

#### § 28 II WEG aF

Verwalter stellt JA + Einzel-JA als Entwurf auf (§ 28 III WEG aF)

Wohnungseigentümer

beschließen JA + Einzel-JA (§ 28 V

WEG aF), also auch Arbeit des

Verwalters

Anfechtungsklage: JA und/oder sämtliche Einzel-JA

#### § 28 II WEG nF

Verwalter stellt JA + Einzel-JA auf (§ 28 II 2 WEG nF)

Wohnungseigentümer **beschließen nur** über **Nachschüsse** (§ 28 II 1 WEG nF)/ **Anpassung Vorschüsse** 

Anfechtungsklage: Höhe aller Nachschüsse/Anpassung

**WEMIOG 2020** 



## Beschlussmängel

- Beschluss ist in Ordnung, wenn die Forderung richtig ist (= Streitgegenstand)
  - ggf. falsche Umlageschlüssel
  - zu wenig Einnahmen
  - zu hohe Ausgaben
- die Berechnung selbst ist grds. unerheblich, kann aber mittelbar zur Anfechtung der Forderung führen
- das "Zahlenwerk" selbst ist unerheblich

WEMoG **2020** 

# Im Übrigen

- Verpflichteter
  - jetzt GdW (Organ ist Verwalter; bei Fehlen?)
- Berechtigter
  - jetzt GdW von Verwalter
  - Wohnungseigentümer von GdW
- Kalenderjahr

WEMoG **2020** 

## Fälligkeit und Erfüllung



## Überblick

- Beschlusskompetenz
- § 28 III WEG wiederholt einen Teil des § 21 VII WEG aF, nämlich
  - Fälligkeit von Forderungen (sonst § 271 BGB)
  - Erfüllung von Forderungen (zB Lastschrift)
- neue Verortung macht Bedeutung besser deutlich
- der Sache nach nichts Neues (aber Wegfall § 28 III WEG aF)

WEMOG **2020** 

## Der Vermögensbericht





## Überblick

- 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.

#### Inhalt

#### Rücklagen

#### wesentliches Gemeinschaftsvermögen

- sämtliche Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer;
- sämtliche Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen
- Dritte;
- sämtliche Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen);
- sonstige Vermögensgegenstände, beispielsweise Brennstoffvorräte.

## Der Verwaltungsbeirat



# Zusammensetzung und Organisation





#### § 29 I WEG

- 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.

WEMoG **2020** 



# WEMOG **2020**

### Überblick

- Anzahl der Verwaltungsbeiräte jetzt beliebig
- Organisation
  - ua Online-Versammlungen
- Verwaltungsbeiräte sind jetzt ein Teil der Handlungsorganisation der GdW
  - bei der Ladung zur Versammlung
  - bei der Vertretung der GdW
  - bei Aufgaben nach § 27 II WEG
  - im Übrigen?

# Aufgaben





#### § 29 II WEG

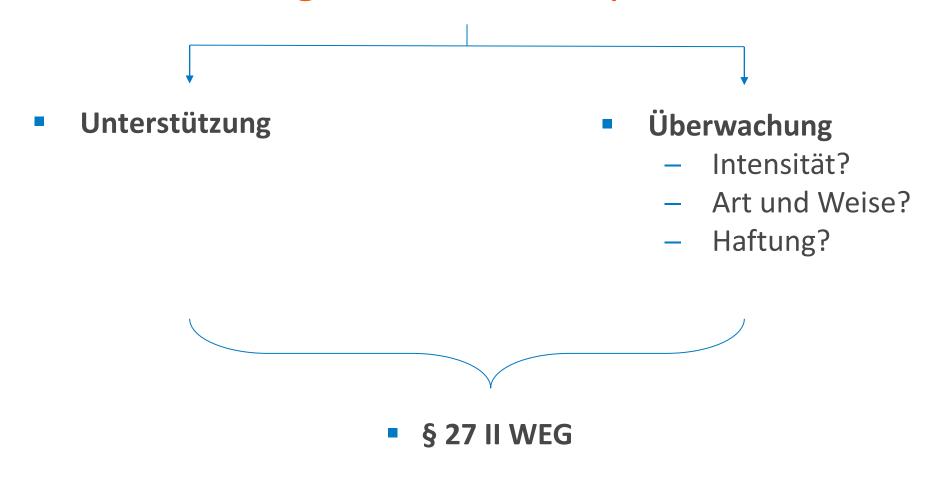
- Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 I 1 WEG und § 28 II 1 WEG gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

WEMoG **2020** 



# WEMoG **2020**

#### in Bezug auf Verwalterpflichten





#### § 27 WEG

- 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. 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.

WEMoG **2020** 



### Folgerungen

- Übertragung der Aufgaben ganz oder teilweise auf den Verwaltungsbeirat
- Bindung des Verwalters an das Votum
  - des Verwaltungsbeirats oder
  - bestimmter Verwaltungsbeiräte
- Bestimmung von Entscheidungen, die den Wohnungseigentümern vorbehalten sein sollen
- Wertgrenzen für Maßnahmen
- Kontrolle der Finanzmaßnahmen



### in Bezug auf Versammlung





#### in Bezug auf GdW

Vertretung ggü. Verwalter

- Geschäftsführung, ua Willensbildung?
  - Verwaltervertrag
  - Bestellung
  - Abberufung

Können und/oder Dürfen!?

WEMoG **2020** 

# Haftung





### § 29 III WEG

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



#### **GdW** oder **Dritter**

verlangt SE wegen Pflichtverletzung

leichte Fahrlässigkeit

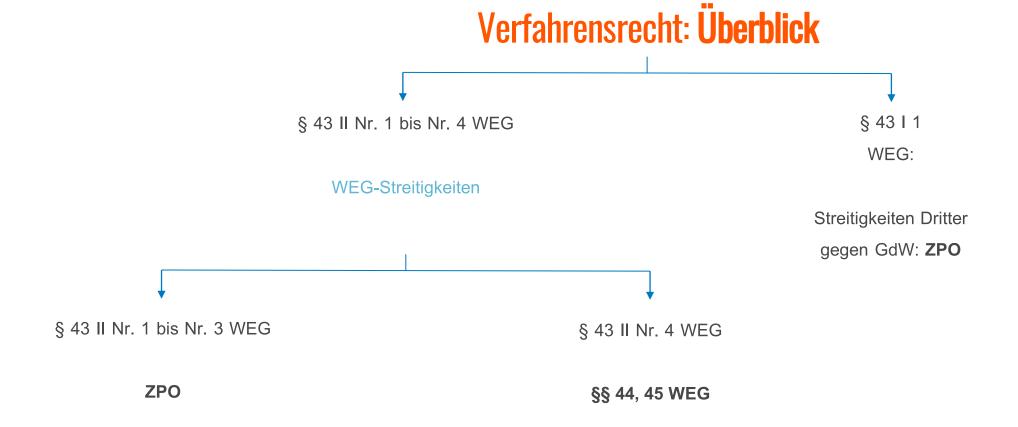
- Vorsatz (= Wissen und Wollen)
- grobe Fahrlässigkeit (= objektiv schwerer und subjektiv nicht entschuldbarer Verstoß gegen die Anforderungen der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt)

unentgeltlich (Vertrag? Aufwendungsersatz?)

WEMOG **2020** 

# Das Verfahrensrecht





# Verfahrensrecht der GdW





#### § 43 I WEG

Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** hat ihren allgemeinen Gerichtsstand bei dem Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Bei diesem Gericht **kann** auch die Klage gegen Wohnungseigentümer im Fall des § 9a Absatz 4 Satz 1 erhoben werden.

### § 43 II WEG

- Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für
- ...
- 2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,
- \_
- 4. Beschlussklagen gemäß § 44.

WEMOG **2020** 



### § 44 I, II 1 WEG

- Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).
- Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. ...



#### Prozesse im **Zusammenhang** mit der GdW

- Klagen **Dritter** gegen GdW
  - § 43 I 1 WEG
  - als Annex:
     Möglichkeit, dort
     auch Haftungsklagen
     nach § 9a IV 1 WEG zu
     erheben
- Klagen der GdW gegenWohnungseigentümer
  - § 43 II Nr. 2 WEG (Rechte)
- Klage der Wohnungseigentümer gegen GdW
  - § 43 II Nr. 2 WEG(Pflichten)

- Beschlussklagen
  - § 43 II Nr. 4 WEG
    - Anfechtungsklage
    - Nichtigkeitsklage
    - Beschlussersetzungsklage
  - Klage auf Vereinbarung?

# Die Beschlussklagen



#### Beschlussklagen (§ 44 I WEG)

Anfechtungsklage
 Nichtigkeitsklage
 Beschlussersetzungsklage

#### Streitgegenstand?

- Beschluss oder
- Beschlussmangel?
  - Folgen: ua Kosten und Tenor
- Einwirkung durch Verwalter?
  - Vergleich
  - Anerkenntnis

#### Kosten

- § 16 II 2 WEG?



#### § 45 WEG

Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend

WEMOG **2020** 



### § 44 II 2-4, III, IV WEG

- Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.
- Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.
- Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.

# Vertretung der GdW



#### **Vertretung** der GdW im Prozess

- § 9b | 1 WEG
  - Verwalter
- § 9b I 2 WEG (hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten; § 181 BGB)
  - Wohnungseigentümer
    - o § 43 I 1 WEG
    - Beschlussklagen und § 43 II Nr. 2 WEG?
      - **♦** § 57 ZPO?
      - Verwalterbestellung?
      - "kupierte" Gesamtvertretung
    - Verwalter klagt
      - ❖ § 9b II WEG (Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die GdW).

# Streithilfe



#### **Nebenintervention**

#### eines Wohnungseigentümers

- auf Seiten der GdW
- Gebotenheit (§ 44 IV WEG)
  - eine Streithilfe ist geboten, wenn die Rechtsverteidigung aus Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers ausnahmsweise nicht allein der GdW überlassen werden kann (BR-Drs. 168/20, 95).
    - zB, wenn die Interessen der Wohnungseigentümer sehr unterschiedlich oder die Kosten oder die Haftung innerhalb der Wohnungseigentümer verschieden sind
    - wenn **Verwalter** die Verteidigung führt?

#### des Verwalters

• Zwang zur Streitverkündung gegen den Verwalter wegen Wegfalls von § 49 II WEG?

## Verfahrensrecht Wohnungseigentümer





#### § 43 II WEG

- Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für
- 1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,
- ..
- 3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters einschließlich solcher über Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sowie …

WEMOG **2020** 

# GKG





#### § 49 GKG

- Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen.
- Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

WEMoG **2020** 

# WEMOG **2020**

#### **Streitwerte**

- Beschlussklagen
  - § 49 GKGGebührenstreitwert
  - § 49 GKG Rechtsmittelstreitwert?

- übrige WEG-Streitigkeiten
  - § 48 I GKG iVm §§ 3 ff. ZPO

Zuständigkeitsstreitwert

# Miete





#### § 556a III BGB

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.



#### Anwendbarkeit

- § 556a III BGB ist anwendbar, wenn ein Wohnungseigentümer ab dem 1.12.2020 Sondereigentum vermietet wird.
- Für das Sondereigentum, das einem Teileigentümer zusteht (idR Gewerberaummiete), ist § 556a III BGB hingegen nicht auch nicht entsprechend anwendbar.
- Auf Verträge vor dem 1.12.2020 ist § 556a III BGB anwendbar, soweit die Vertragsparteien bislang keine Umlageschlüssel vereinbart haben. Ferner ist § 556a III BGB anwendbar, soweit der Bereich des § 556a II 1 BGB erfasst ist.



### Rechtsfolge

Sind die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, gelten zwischen den Vertragsparteien, die Umlageschlüssel, die im Verhältnis der Wohnungseigentümer nach § 16 II 1 WEG, nach § 16 II 2WEG oder nach einer Umlagevereinbarung jeweils für eine Kostenposition gelten. Dies kann sich mehrfach und jährlich ändern.



### Rechtsfolge

- Die Betriebskosten sind für eine oder mehrere Kostenpositionen allerdings nach § 556a I 1 umzulegen,
  - wenn der Umlageschlüssel, der im Verhältnis der Wohnungseigentümer nach § 16 II 1 WEG, § 16
     II 2 WEG oder nach einer Umlagevereinbarung gerade untereinander gilt, im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien nicht oder nicht mehr billigem Ermessen widerspricht.
- Ob es so liegt, ist anhand der Interessenlage von Mieter und Vermieter zu ermitteln (BR-Drs 168/20, 103).
- Unbilligkeit ist mE anzunehmen, wenn der Mieter nach § 556a III 1 für eine Kostenposition mehr als 10% zahlen müsste ggü. einer Anwendung von § 556a I 1.
- Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dadurch auf Kosten sitzenbleibt.
  - Bsp: Die Größe der Miteigentumsanteile orientiert sich nicht an den Wohn- und/oder Nutzflächen.

## Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

