



Dr. Oliver Elzer

Erste Erfahrungen mit den reformierten Wohnungseigentumsrecht

Stand 13. Oktober 2021



Der SWK-WEG (Nomos)

Das Buch ... und die **Idee** dahinter

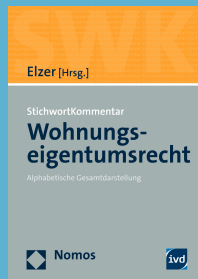


Der SWK-WEG behandelt in rund **300** alphabetisch sortierten **Stichworten** alle WEG-typischen Fragestellungen und soll so den schnellen und gezielten Zugriff auf die Rechtslage ermöglichen.

Sowohl **juristische Sachverhalte** (Beispiel: „Sondernutzungsrecht“) als auch **konkrete Lebenslagen** aus der Praxis (Beispiel: „Kinderspielplatz“) werden in den juristischen Kontext gesetzt und erläutert.

Fallen Plätze möglicherweise vom Himmel?

Wann ist ein Platz ein Stellplatz?



Stichwort: Teilungserklärung

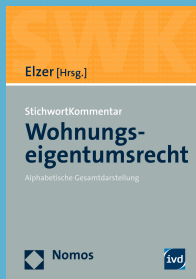
§ 3 Absatz 1 Satz 2 WEG

Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

- **Frage:** Was macht einen Platz zu einem Stellplatz – und kann man das ändern?
 - Anknüpfungspunkt
 - Sachenrecht?
 - Schuldrecht?
 - Änderungsmöglichkeiten

Nichtverbraucher, Verbraucher oder was?

Aller Anfang ist schwer ...



Stichwort: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a Absatz 1 Satz 2 WEG

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

Problemübersicht

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat zum Zeitpunkt ihrer Entstehung nur **1 Mitglied**: Den aufteilenden Eigentümer (in der Regel einen Bauträger)
- Der aufteilende Eigentümer dürfte ein **Unternehmer** sein.
- Kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dennoch Verbraucher sein, weil der aufteilende Eigentümer **beabsichtigt** (in der Regel zeitnah), die Wohnungs- und / oder Teileigentumsrechte zu veräußern?
- Kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jedenfalls später zur Verbraucherin „mutieren“?

Bauträgerrecht

Da war doch was?

Stichwort: Bauträgervertrag



Mängelrechte aus dem Bauträgervertrag

- Rechtslage **bis** zum 1. Dezember 2020
 - gemeinschaftsbezogene Mängelrechte
 - Möglichkeit, Mängelrechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Ausübung zuzuweisen („Vergemeinschaftung“)
 - Rücktritt / großer Schadenersatz
- Rechtslage **seit** dem 1. Dezember 2020?

Überblick

- BR-Drs. 168/20, 49: „Die Rechtsprechung zum Bauträgervertragsrecht, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Beschlussfassung bestimmte Mängelrechte ausüben kann (zusammenfassend BGH, Urteil vom 12. April 2007 – VII ZR 236/05 Randnummern 15 ff.), lässt der Entwurf **unberührt**. Denn diese Rechtsprechung beruht nicht auf dem geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3, sondern ist schon zur Rechtslage vor der WEG-Novelle 2007 entwickelt worden. Die Streichung der gekorenen Ausübungsbefugnis nach dem geltenden § 10 Absatz 6 Satz 3 Halbsatz 2 hat daher keine Auswirkungen.“

Warum steht das da – plötzlich ...

- „Es sollte klargestellt werden, dass unbeschadet der mit § 9a Abs. 2 des Entwurfs beabsichtigten konzeptionellen Änderung die bisherige, langjährig gefestigte und von keiner Seite ernsthaft in Zweifel gezogene Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung die Ausübung der den einzelnen Erwerbern aus den jeweiligen Verträgen mit dem Veräußerer zustehenden Rechte auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 Hs. 2 i. V. m. § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen kann, unverändert gültig bleibt. Die Entwurfsbegründung ist aus hiesiger Sicht in diesem Punkt zumindest nicht hinreichend klar und eindeutig.“

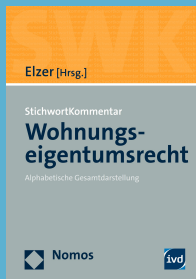
Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums

- Rechtslage **bis** zum 1. Dezember 2020
 - Vereinbarung?
 - § 10 Absatz 6 Satz 3 WEG alte Fassung?
 - Beschluss
- Rechtslage **seit** dem 1. Dezember 2020
 - Vereinbarung?
 - § 9a Absatz 2 WEG?
 - Beschluss

Bauträgerarbeitsgruppe beim BMJV

- Die Arbeitsgruppe gibt **keine** einheitliche Empfehlung zur Erleichterung der Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Verjährung von Mängelrechten für Nachzügler-Besteller zu begrenzen. Die Begrenzung sollte möglichst fakultativ sein.

Besitz? Besitz!



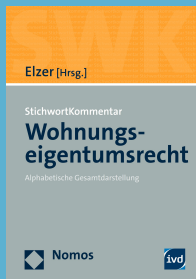
Stichwort: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 9a Absatz 2 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.
- Was ist mit dem Besitz?

Ich bin soooo allein

Vertretungsmacht versus Geschäftsführung ...



Stichwort: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§ 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.

Übersicht

- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder der ermächtigte Wohnungseigentümer haben nach § 9b Absatz 2 WEG **Vertretungsmacht**.
- Probleme?
 - Auf welche **Art und Weise** werden die Entscheidungen getroffen, für die sie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten sollen?
 - Woher kommen die **Mittel** für das Tun?
 - Was gilt, wenn **schnell** zu handeln ist, wenn etwa dem Verwalter der Streit zu verkünden ist? Hilft § 18 Absatz 3 WEG?

Frage

- Was ist eigentlich mit der Entlastung?

Von einer, die man etwas „lieblos“ behandelt hat

Wo ist der Verwalter?



Stichwort: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Problem

- Es gibt deutschlandweit **tausende** Wohnungseigentumsanlagen **ohne** Verwalter.
- Beispiele?
 - Doppelhaus
 - Reihenhausanlagen
 - Gebäude mit wenigen Wohnungen
- Warum?
 - **Realteilung** nicht möglich, aber nur wenige Wohnungseigentümer
 - Wohnungseigentümer wollen **Kosten** sparen / sehen keinen Sinn in einem Verwalter
 - Wohnungseigentümer **erkennen nicht**, dass es die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gibt

§ 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.

Folgerungen

- Originärer Vertreter: [Verwalter](#)
- Gegenüber Verwalter: [Vorsitzender des Verwaltungsbeirats](#) oder ein dazu ermächtigter [Wohnungseigentümer](#)
- Verwalterlose Gemeinschaft der Wohnungseigentümer:
 - Gegenüber Dritten
 - Wohnungseigentümer gemeinschaftlich (kein Beschluss möglich, aber Einzelermächtigung)
 - Gegenüber Wohnungseigentümern?
 - außergerichtlich
 - Beschlussklagen (§ 44 Absatz 1, Absatz 2 WEG)

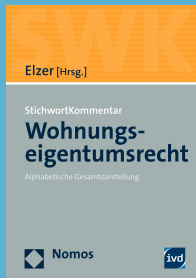
Probleme / Lösungen

- Prozessfähigkeit
 - Verwalterbestellung
 - Prozesspfleger
 - kupierte Gesamtvertretung
- Zustellungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Streitbeitritt

Das hätte man regeln können ...

Wen kann / muss der Wohnungseigentümer zum seinem Glück zwingen?

Stichwort: Vereinbarung



§ 10 Absatz 2 WEG

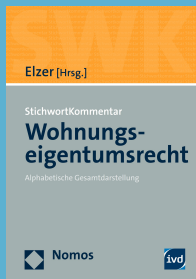
Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

- Von wem kann der Wohnungseigentümer etwas verlangen?
- Wer ist zu verklagen?
- Was ist das für eine Klage?

... bedarf der Zustimmung des Verwalters

Wollen wir Gemeinschaftsordnungen umdeuten / verdrehen, wollen wir?

Stichwort: Veräußerungsbeschränkung



Überblick

- Eine Vielzahl von Gemeinschaftsordnungen bestimmen, dass es einer **Zustimmung des Verwalters** bedarf:
 - Veräußerungsbeschränkungen
 - Benutzungsänderungen
 - Bauliche Veränderungen
- § 18 Absatz 1 WEG macht die die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Sache nach zum Verwalter.
- Muss die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** daher zustimmen?
- Antwort unter anderem wichtig für:
 - Leistungsklagen
 - Haftung

§ 47 WEG

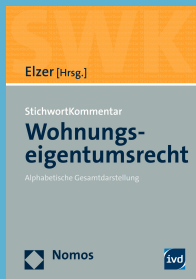
Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes **abweichen**, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) **geändert** wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 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.

... du musst gehen!

Wann ist eine Entziehung gerechtfertigt?

Stichwort: Entziehung eines Wohnungseigentums



§ 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 § 14 Absatz 2 WEG obliegenden Pflichten verstößt.

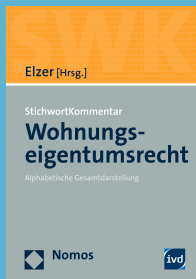
LG Frankfurt a. M., Urteil v. 4.10.2021, 2-13 S 9/21

- Kann danach eine Entziehungsklage noch auf die bloße Tatsache gestützt werden, dass der Wohnungseigentümer mit Hausgeld im Rückstand ist?
 - Das LG Frankfurt a.M., Urteil v. 4.10.2021, 2-13 S 9/21, meint im Kern **Nein**.
 - Eine die Entziehung rechtfertigende Pflichtverletzung des Eigentümers liege aber vor, wenn der Eigentümer **fortlaufend in erheblicher Weise** seinen Zahlungspflichten nicht nachkomme.
 - Ob ein Beschluss notwendig ist, könne offen bleiben.

Auskunft, was heißt hier Auskunft?

Darf man der Verwaltung Löcher in den Bauch fragen?

Stichwort: Informationspflichten



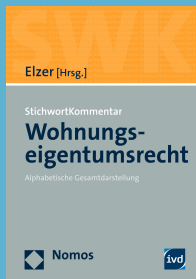
§ 18 Absatz 4 WEG

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

- Und was ist mit Auskünften?
- LG Frankfurt a.M., Beschluss v. 27.7.2021 – 2-13 S 120/20
 - Neben § 18 Absatz 4 WEG kann dem Wohnungseigentümer mit Blick auf seine Informationsrechte über das Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen hinaus auch ein Auskunftsanspruch zustehen.
 - Dieser setzt aber voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

Höher, höher, oder?

Der „behinderte“ Spitzensportler



Stichwort: Bauliche Veränderungen

§ 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer kann **angemessene** bauliche Veränderungen verlangen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, **dienen**.

- **Problem:** Was gilt, wenn ein 25-jähriger, kerngesunder Wohnungseigentümer (eine Profisportler) gemäß § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 WEG verlangt, dass man ihm den Einbau eines Personenaufzuges gestattet.
 - Dienen?
 - Angemessenheit?

Der Trittbrettfahrer?!

Wege aus dem Unglück?

§ 21 Absatz 3 WEG

- Die Kosten **anderer** als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie **beschlossen** haben, ... zu tragen. Ihnen gebühren die **Nutzungen**
- Das Prinzip ist also: Wer bestellt, zahlt – und **nutzt allein!**
- Was ist, wenn eine Alleinnutzung ausgeschlossen ist und **keine Erhaltungsmaßnahme** vorliegt?
 - Klingelanlage (man könnte Leitungen „lahm“ legen?)
 - Briefkastenanlage (der Hammer?)
 - Entkalkungsanlage
 - Vordach

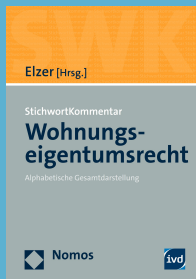
§ 21 Absatz 3 WEG

- 1. Weg: § 21 Absatz 2 WEG?
 - Klingelanlage?
 - Briefkastenanlage ?
 - Entkalkungsanlage?
 - Vordach?
- 2. (Königs-Weg?): § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG + Bedingung, wenn der Beschluss angefochten/für ungültig erklärt wird.

Die Wohnungseigentümer können eine **abweichende** Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen.

Ich will auch!

Lage, Lage, Lage ...



Stichwort: E-Mobilität

§ 21 Absatz 4 Satz 1 WEG

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.

- **Problem:** Was gilt, wenn eine Lademöglichkeit nur über fremdes Eigentum erreichbar wäre?

Seit dem 1. Dezember ist die Sauna in aller Munde ...

Kickt der Baubeschluss Vereinbarungen wirklich zur Seite?

Stichwort: Bauliche Veränderungen



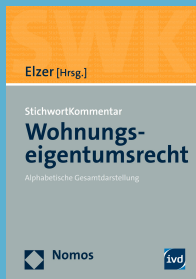
Der „Sauna-Sündenfall“

E6 bis E10 wird durch Beschluss gestattet, in einen Kellerraum eine Sauna einzubauen. Der Raum wird bislang als Fahrradkeller genutzt. Im Teilungsplan ist der Raum mit „Fahrradkeller“ bezeichnet (nach *Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter/Wobst* ZWE 2021, 27 (28)).

- Problem: Keilt der Baubeschluss die Benutzungsvereinbarung zur Seite?

Houston, we have a problem!

Wie nahe sind wir dem Aktienrecht wohl gekommen?



Stichwort: Eigentümerversammlung

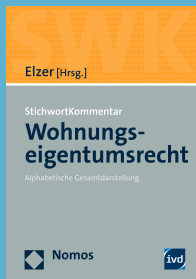
§ 23 Absatz 1 Satz 2 WEG

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.

- **Problem:** Ist § 243 Absatz 3 Nummer 1 AktG anwendbar? (*Die Anfechtung kann nicht gestützt werden ... auf die durch eine technische Störung verursachte Verletzung von Rechten, die nach § 118 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 Satz 1 und § 134 Absatz 3 auf elektronischem Wege wahrgenommen worden sind, es sei denn, der Gesellschaft ist grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz vorzuwerfen; in der Satzung kann ein strengerer Verschuldensmaßstab bestimmt werden.*)

Seid Ihr auch alle da – und auch nur Ihr?

... digitale Nichtöffentlichkeit



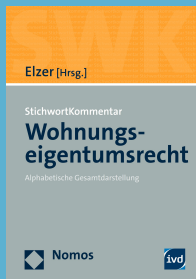
Stichwort: Nichtöffentlichkeit

Nichtöffentlichkeit

- Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen:
 - Was kann man tun, damit ein Wohnungseigentümer, der elektronisch an einer Versammlung teilnimmt, den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht verletzen lässt?

money, money, money!

Macht und Ohnmacht?



Stichwort: Eigentümerversammlung

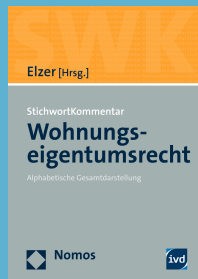
§ 24 Absatz 3 WEG

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.

- Probleme
 - Daten
 - Verträge, zum Beispiel Mietverträge
 - Mittel zur Organisation

Wenn man sich scheidet ...

Wann endet der „Geldregen“?



Stichwort: Verwalter

Stichwort: Verwaltervertrag

§ 26 Absatz 3 WEG

Der Verwalter kann **jederzeit** abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

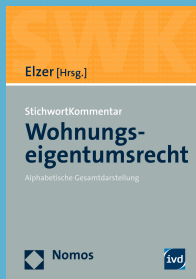
- Kann ich am 1.6. beschließen, dass das Verwalteramt am 31.12 endet?
 - Ja!
- Welche Folgen hat das für den Verwaltervertrag?
 - Ende am 31.12?
 - Ende am 31.6 des Folgejahres?

§ 26 Absatz 3 WEG

- Was gilt im Übrigen für **laufende** Verwalterverträge (vor dem 1.12.2020 geschlossen), die nur aus wichtigen Grund beendet werden können?
- Gestaltung des Verwaltervertrags
 - Staffelvergütung?
 - Sondervergütung?

Ein Atom ist, dachte man, nicht teilbar ...

Teilanfechtungen?



Stichwort: Prozess und Prozessgrundsätze

§ 28 Absatz 2 Satz 1 WEG

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

- Frage: Muss ich alle Nachschüsse / Anpassungen anfechten?
 - Ja!
- Frage: Muss ich den alle Nachschüsse / Anpassungen in voller Höhe anfechten?
 - Streitstand

Spielereien im Rechtsausschuss?

Big Brother?



Stichwort: Verwaltungsbeirat

Die Stellung der Beiräte

- Teil der **Handlungsorganisation** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (= Organ)
 - bei der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - bei der Ladung zur Versammlung
 - Niederschrift
 - bei den Aufgaben nach § 27 Absatz 2 WEG
- **Folgen** für
 - Klagen
 - Haftung (unter anderem § 31 BGB)
 - Wissenszurechnung

§ 29 Absatz 2 WEG

Der Verwaltungsbeirat **unterstützt** und **überwacht** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.

Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.

Überwachung meint, dass die Beiräte ...

- stichprobenartig die Buchführung des Verwalters sichten müssen,
- die Verträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kennen und wissen müssen, warum diese vom Verwalter mit wem, wann und aus welchen Gründen – die transparent sein müssen – geschlossen wurden,
- überprüfen müssen, ob der Verwalter (noch) die Anforderungen für seine gewerberechtliche Zulassung erfüllt, also
 - ausreichend versichert ist,
 - sich weiterbildet und
 - zuverlässig ist,

Überwachung meint, dass die Beiräte ...

- mit sämtlichen Konten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertraut sein und den Stand regelmäßig stichprobenartig prüfen müssen,
- wissen müssen, wann die Liquidität der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Gefahr ist,
- die Jahresabrechnung prüfen müssen,
- den Wirtschaftsplan prüfen müssen,
- den Vermögensbericht prüfen müssen.

Weisungen

- Die Verwaltungsbeiräte können dem Verwalter **keine Weisungen** erteilen und sind auch nicht befugt, seine Pflichten als Verwalter näher zu konkretisieren.
 - § 9b Absatz 2 WEG regelt nur **Vertretungsmacht**. Eine Analogie liegt nicht nahe. Allerdings könnte der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats neben Weisung mit Kündigung drohen.
- Umgekehrt kann auch der Verwalter die Verwaltungsbeiräte weder zu einem Tun anweisen noch beauftragen oder gegen ihren Willen anderweitig in ihre Aufgabenerfüllung eingreifen.
- Die Wohnungseigentümer können etwas anders bestimmen.

§ 29 Absatz 3 WEG

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

Anwendungsbereich

- gegenüber Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- gegenüber Wohnungseigentümern?
- gegenüber Dritten?
- innen / außen?

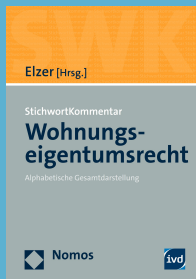
Unentgeltlich

- konkreter Aufwendungsersatz (= nachgewiesene Kosten)
- pauschaler Aufwendungsersatz?

- Echtes Entgelt?

Worüber streiten wir eigentlich?

Mangel, oder was?



Stichwort: Prozess und Prozessgrundsätze

§ 44 Absatz 1 Satz 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).

- Frage: Ist der bloße **Beschlussmangel** der Streitgegenstand?

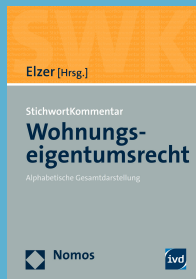
Vorbefassung

- Frage: Reicht es, wenn der Verwalter nicht rechtzeitig lädt?

Wider die Versteinerung?

Können wir unserer Gemeinschaftsordnung eigentlich trauen?

Stichwort: Überleitungsvorschriften WEMoG



§ 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 (BGBl. 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.

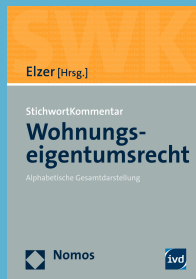
Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Erste Trippelschritte

- **§ 12 Absatz 1 WEG**: AG Heidelberg, Urteil v. 19.3.2021, 45 C 2/21, ZMR 2021, 523
- **§ 24 Absatz 2 Satz 2 WEG**: AG Ludwigshafen, Beschluss v. 16.3.2021, 2p C 37/21, ZMR 2021, 525
- **§ 25 Absatz 3 WEG alte Fassung**:
 - AG Mettmann, Urteil v. 16.4.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687
 - AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 28.5.2021, 980a C 1/21

Die Brückenbauer

Lückenhaft, oder was?



Stichwort: Überleitungsvorschriften WEMoG

Der Übergang ins neue Recht

- § 48 Absatz 1 WEG. Der Beschluss, der auf einer Vereinbarung beruht.
- § 48 Absatz 2 WEG. Sonderregelungen für Zustimmungen.
- § 48 Absatz 3 WEG. Haftungsbestimmungen und Veräußerungsbeschränkungen.
- § 48 Absatz 4 WEG. Der zertifizierte Verwalter.
- § 48 Absatz 5 WEG. Verfahrensrecht.

Erste Probleme

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klagt auf Unterlassung / Beseitigung. Die Klage ist vor dem 1. Dezember 2020 anhängig.
- Ein Wohnungseigentümer klagt auf Unterlassung / Beseitigung. Die Klage ist vor dem 1. Dezember 2020 anhängig.
- Ein Wohnungseigentümer klagt auf Beschlussersetzung. Die Klage ist vor dem 1. Dezember 2020 anhängig.

Da wünscht man sich doch ... ein gutes Buch zur Hand (im Übrigen auch online bei: [beckonline.de](https://www.beckonline.de)).

