

WEMoG 2020

- Sachenrecht
- Gemeinschaftsordnung
- Altvereinbarungen



| Das Sachenrecht (§§ 1 bis 9 WEG)

Kurzüberblick



§ 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.

| Gegenstand des Eigentums



§ 3 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.**
- **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.**

§ 3 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.**

Eigentum an **Räumen**

Wohnung oder Räume

- § 3 I 1 WEG
 - grds. **keine** Änderungen

Fiktion für **Stellplätze**

- § 3 I 2 WEG
 - alle Stellplätze
 - Außenflächen
 - Mehrfachparker
 - was ist ein **Stellplatz**? wer **bestimmt** das?
 - objektiv?
 - Bestimmung der Wohnungseigentümer?
 - **Änderungen** möglich?

Gärten und Terrassen (Dachterrassen/Balkone?)

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

§ 5 I, II 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.**
- 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.

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.
- 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.

§ 10 III WEG

- 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.

Bindung des Sondernachfolgers

- Vereinbarungen

- Beschlüsse

- aufgrund einer Vereinbarung
- übrige

§ 7 II WEG

- Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer **nicht**, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist.
- Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

§ 7 III WEG

- 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.
- Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.

| Überblick Gemeinschaftsordnung



Stärkung der Gestaltungsautonomie

- Durch das WEMoG wird die Gestaltungsautonomie **gestärkt**.
 - **Beispiel:** Nach § 12 IV 2 WEG aF war die Kompetenz zur Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss einer abweichenden Regelung durch die Wohnungseigentümer nicht zugänglich.
 - Jetzt können die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung regeln, dass eine Beschlusskompetenz zur Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung nicht bestehen soll. Die bisherige Einschränkung der Gestaltungsfreiheit hält der Gesetzgeber für unangemessen (BT-Drs. 19/18791, 51).

Abänderungsverbote /-einschränkungen

- **Grundsatz:** § 10 I 2 WEG (Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes **ausdrücklich** bestimmt ist). Beispiele:
 - § 9b I 3 WEG
 - § 11 I 3 WEG
 - § 17 III WEG
 - § 26 V WEG

Grenzen der Gestaltungsfreiheit

■ Ungeschriebene Grenzen

- Der Verbandszweck der GdW kann nicht privatautonom festgelegt, sondern durch das Gesetz, weshalb eine Änderung des Verbandszwecks ausscheidet. Zweck allein die **Verwaltung des gE** (dabei: Schließung von Verträgen und Halten des Gemeinschaftsvermögens).
- Die GdW besitzt das **Verwaltungsmonopol**. Diese Grundkonstruktion des WEG ist unabänderlich. Einem Wohnungseigentümer kann aber für **Bauteile** die Verwaltung übertragen werden.

§ 3 | 2, II WEG Freiflächen

- Vorgaben für die zulässige Nutzung der Freiflächen (Art des Stellplatzes, Gestaltung des Gartens, Überdachung der Terrasse, etc.)
- Zulässigkeit und Umfang zukünftiger baulicher Maßnahmen
- Mitbestimmung der anderen Eigentümer bei der Einräumung von Grunddienstbarkeiten (Nachbargrundstück)

§ 9b I 1, II WEG Vertretung für GdW

- Möglich ist, die Vertretungsmacht des Verwalters auf Grundstücks- und Darlehensverträge zu **erweitern**.
- Denkbar wäre auch, die Vertretung der Gemeinschaft **gegenüber dem Verwalter** bereits in der GO zu regeln.
- Naheliegend ist eine Regelung zum Überziehungskredit.

§ 12 I WEG Veräußerungsbeschränkung

- Nach § 12 IV 1 WEG können die Wohnungseigentümer eine Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss aufheben. Eine „Wegvereinbarung“ der Beschlusskompetenz nur in Ausnahmefällen angezeigt.
- Etwas anderes gilt für die **erstmalige** Vereinbarung einer Veräußerungsbeschränkung. Nachdem die GdW nun mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher existiert, greift eine Veräußerungsbeschränkung damit auch schon für die **Erstveräußerung**. Die erstmalige Veräußerung sollte daher unbedingt vom Anwendungsbereich ausgenommen werden.
- Zu klären ist, ob der Verwalter die Zustimmung **persönlich** oder als Organ der GdW abgeben soll.

§ 16 II 2 Umlageschlüssel

- Wohnungseigentümer können nach § 16 II 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von § 16 II 1 WEG oder abweichende Verteilung vereinbaren.
- Sinnvoll
 - Mehrhausanlagen
 - Sondernutzungsrechte
 - gemeinschaftliches Eigentum im Bereich des Sondereigentums

§ 23 I 1 WEG Öffnungsklauseln

Aufgrund der erleichterten Eintragung von Beschlüssen aufgrund einer Öffnungsklausel im Vergleich zur normalen Vereinbarung bei identischem Regelungsgehalt sollten Öffnungsklauseln in keiner Gemeinschaftsordnung fehlen.

§ 7 II WEG Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist. Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

§§ 23 bis 25 WEG Versammlung

- Online-Teilnahme iSv § 23 I 2 WEG (transparente Regelung? nur Grundlagen legen?) [+]
- Schaffung einer **virtuellen** Versammlung? [-]
- schriftliche Beschlüsse (Erleichterungen?) [+]
- Ladungsfiktionen? [+]
- Niederschriften für Ein-Personen-Versammlung und § 23 III WEG? Beurkundung der Stimmabgaben? [+]
- Einwirkung auf Beschluss-Sammlung? [+]

§ 27 I WEG Verwalter

- Erinnerung an Aufgaben, zB Erhaltungsmanagement? [+]
- Maßnahmenkatalog nach § 27 Abs. 2 WEG + Öffnungsklausel? [+]
 - welche Verträge?
 - Summen?
 - Plazet des Verwaltungsbeirats?

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

§ 28 WEG Finanzwesen

- Inhalte des Vermögensberichtes?

Im Übrigen ...

- Weiterhin (wie **bislang**)
 - Benutzungsregelungen
 - Sondernutzungsrechte (für **Stellplätze** aber: § 3 I 2 WEG)
 - Mehrhausanlagen

| Auslegung von Altvereinbarungen



§ 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

Abweichung von „Alt-WEG“

- Erleichterung

- Erschwerung

Struktureingriff?

§ 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.**

Beispiele für Problemfälle

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

Beispiele für Problemfälle

- **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

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

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**

