



WEMoG: Die wichtigsten Änderungen »auf einen Blick«

Beck'sche Kurz-Kommentare

Hügel/Elzer

**Wohnungseigentums-
gesetz**

3. Auflage



C.H. BECK

Die Änderungsbereiche

Änderungen im **Miniüberblick**

- Sachenrecht (§§ 1-9 WEG)
- Recht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 9a, 9b WEG)
- Allgemeine Grundsätze (§ 10 WEG)
- Gebrauch, Benutzung und Störungsschutz (§§ 13, 16, 9a WEG; § 1004 BGB)
- Erhaltung von SE und gE (§§ 13, 18, 19 WEG)
- Entziehung von Wohnungseigentum (§ 17 WEG)

Die Änderungen im **Miniüberblick**

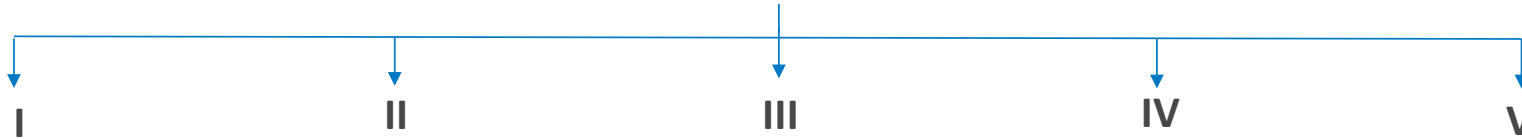
- Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer (§ 18 IV WEG)
- Bauliche Veränderungen (§§ 20-22 WEG)
- Versammlung (§§ 23-25)
- Verwalter (§ 27 WEG)
- Finanzwesen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 16 II, 28 WEG)
- Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG)
- Verfahrensrecht (§§ 43-45 WEG)

Das Übergangsrecht

§§ 47, 48 WEG



§ 48 WEG



- Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel
- bis zum **31.12.2025** nachtragen
- § 5 IV 3 aF gilt noch für bei bis zum **1.12.2020** erteilte Zustimmungen
- Vereinbarungen zur Haftung und Veräußerungsbeschränkungen
- bis **31.12.2025** nachtragen
- Anspruch auf zertifizierten Verwalter ab **1.12.2022**
- rund 3½-jährige Fiktion für bestehende Bestellungen
- Verfahrensrecht
- Anhängigkeit am letzten Tag vor Inkrafttreten des WEMoG

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

Abweichung von „Alt-WEG“

- Erleichterung
- Verlagerung
- Erschwerung

Struktureingriff?

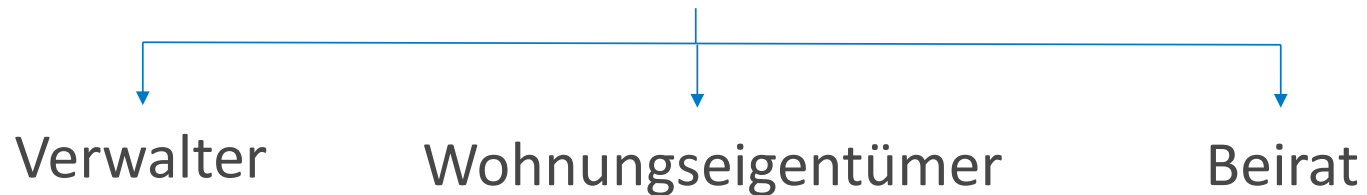
§ 47 WEG Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassungen nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Recht der GdW

§§ 9a, 9b WEG

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Organe)

vollrechtsfähig, Name, kein Insolvenzverfahren (§ 9a WEG)



- Willensausführung
- Willensbildung (§ 27 I, II WEG)

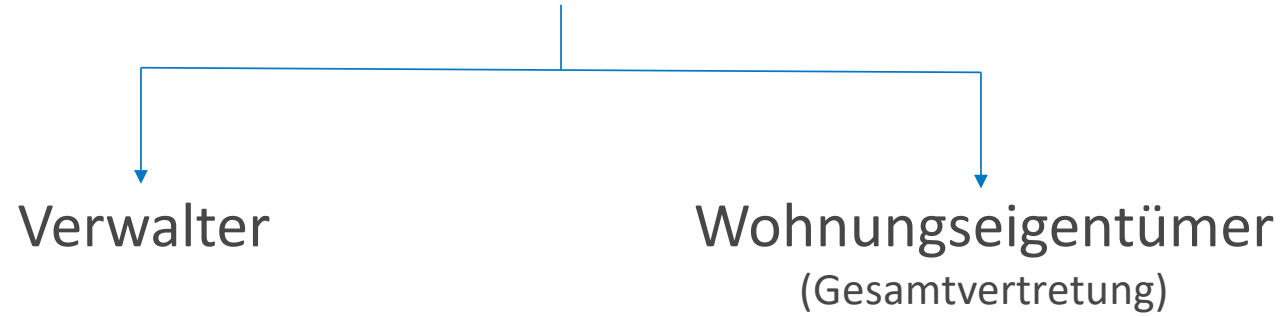
- Willensbildung (§ 27 I, II WEG)
- Willensausführung
- „Haftung“ (§ 9a IV WEG)

- §§ 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 „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



- § 9b I 1 WEG
- § 9b I 2 WEG
 - § 181 BGB?
 - (Not-)Verwalter
 - kupierte Gesamtvertretung
- Beschlussklagen?
 - (Not-)Verwalter
 - Prozesspfleger
 - kupierte Gesamtvertretung

2 Ausnahmen

Grundstücks**kauf**verträge

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

Darlehensverträge

- umfassend
- stets Beschluss nach § 27 II WEG 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?

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

§ 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.

§ 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**

- Bauträgerverträge?
- Aufwendungsersatzansprüche
- Störungen sämtlicher Wohnungen?

Wohnungseigentümer?

§ 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

- Schutz des SE im Einzelfall
- öffentliches Recht

§ 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.

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. § 19 I 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?)

Gebrauch und Benutzung

§§ 13, 16, 19 WEG



Überblick für **Wohnungseigentümer**

§ 14 I Nr. 2, II Nr. 1 WEG

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

§ 19 I, II Nr. 1 WEG

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

§ 10 I 2 WEG

- Benutzungsvereinbarungen



Überblick für **Drittnutzer**

§ 906 I BGB

- nicht oder nur unwesentliche Beeinträchtigung
- unwesentliche Beeinträchtigung liegt idR vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder 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?



Wohnungseigentümer stört **gemeinschaftliches** Eigentum

§ 1004 I BGB

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

§§ 18 I, II Nr. 2, 14 I Nr. 1 WEG

- 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?



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



- § 27 I, II WEG?
- Ermächtigung?



Wohnungseigentümer stört **Sondereigentum**

§ 1004 I BGB

- berechtigt sind **Sondereigentümer**
- im **seltenen** Einzelfall GdW übt nach § 9a II Fall 2 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus

§ 14 II Nr. 1 WEG

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

Drittnutzer oder Nachbar stört **Sondereigentum**



§ 1004 I BGB

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



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

gegen Drittnutzer **§ 1004 I BGB**

- berechtigt sind **Wohnungseigentümer**
- **GdW** übt nach § 9a II Fall 1 WEG Recht auf Unterlassung und/oder Beseitigung aus

gegen Wohnungseigentümer **§§ 18 I, II Nr. 2, 14 I Nr. 1 WEG** und/oder § 1004 I BGB

- 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?

Bauliche Veränderungen

§§ 20-22 WEG



bauliche Veränderung (= keine Erhaltung)

§ 20 I WEG Beschluss
(ausnahmslos)

▪ **Anspruch** auf Beschluss (bei
Angemessenheit)

▪ **§ 20 II 1 WEG**

- Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- Einbruchsschutz
- Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

▪ **§ 20 III WEG**

- nicht störend

▪ **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.

§ 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).
- Nach **hier** vertretener Ansicht sollten zwei 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.



Kosten baulicher Veränderung

§ 20 II 1, 20 III WEG

- § 21 I WEG

§ 20 I WEG

§ 21 II 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 III WEG

§ 21 V WEG

Die Versammlung

§§ 23 bis 25 WEG

Neue Beschlusskompetenzen



- **§ 23 I 2 WEG** Online-
Teilnahme

- **§ 23 III 1 WEG**
Schriftlicher
Mehrheitsbeschluss

- **§ 24 II WEG**
Ermächtigung zur
Einberufung der
Versammlung

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 II WEG** Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **Textform**.

Überblick

-
- § 24 I WEG
 - Ein-Personen-Gemeinschaft
 - § 23 III

Beschlussfassung

- **Beschlussfähigkeit
der Versammlung**

- **Beschlussmehrheit**

Der Verwalter

§§ 26, 27 WEG

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

Vertretungsmacht für GdW

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

Geschäftsführung für GdW

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

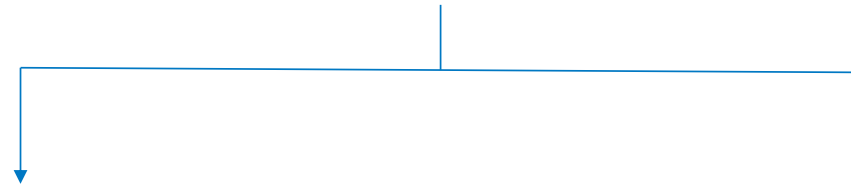
- Verwaltervertrag?
- Haftung?

§ 27 WEG

- 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.



§ 27 I Nr. 1 WEG



Fall 1: Willensbildung

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



§ 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?

Einschränkungen und Erweiterungen in Bezug auf Willensbildungskompetenz

-
- Beschlüsse (§ 27 II WEG)
 - Vereinbarungen
 - Altvereinbarungen?
 - Verwaltervertrag?
 - Grundsatz
 - Genehmigung des Verwaltervertrages durch Beschluss?



§ 27 I 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]

Notgeschäftsführung (§ 27 I Nr. 2 WEG)



- § 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?

Verwalter



§ 26 III WEG: Abberufung

- wichtiger Grund ist entfallen
- Übergangsfragen
 - Vereinbarung, § 47 WEG
 - 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)

Das Finanzwesen

§§ 16 II, 28 WEG

Inhalt

- Wirtschaftsplan benennt (errechnet)
 - Forderungen der GdW (= Einzel-WP)
 - 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

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

Im Übrigen

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

Inhalt

- Jahresabrechnung benennt jetzt nur noch
 - Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Einzel-JA)
 - 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

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

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



Im Übrigen

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



Vermögensbericht: 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.

§ 16 II 2 WEG: Beschlusskompetenz

einzelne Kosten

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

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.

Das Verfahrensrecht

§§ 43 bis 45 WEG

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 gegen Wohnungseigentümer**
 - § 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
 - Beschlusserset-
zungsklage
 - Beschlussfeststellungs-
klage? hM [-]
 - Klage, ein Beschluss
sei nicht oder nicht
mit diesem Inhalt
gefasst
 - Klage auf
Vereinbarung?

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?

§ 44 II 2-4, III, IV WEG

- II. ... Der **Verwalter** hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.
- III. Das Urteil wirkt **für und gegen alle Wohnungseigentümer**, auch wenn sie nicht Partei sind.
- IV. 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 im Prozess

- § 9b I 1 WEG
 - Verwalter
- § 9b I 2 WEG (hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten; § 181 BGB)
 - Wohnungseigentümer
 - § 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).

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?

WEG aF

- § 43 Nr. 1 bis 4
- § 43 Nr. 5; Nr. 6
- § 44
- § 45
- § 46 I 1
- § 46 I 2, 3
- § 46 II
- § 21 VIII

WEG nF

- § 43 II Nr. 1 bis 4
- § 43 I 1; entfällt
- entfällt
- entfällt (s. a. § 9b I; ZPO)
- § 44 I 1 gegen GdW
- § 45
- entfällt
- § 44 I 2 gegen GdW

WEG aF

- § 10 II 3 WEG
- § 47
- § 48 I, II
- § 48 III
- § 49 I
- § 49 II
- § 50

WEG nF

- streitig, mE gegen WE
- § 44 II 3
- entfällt (auch wegen § 14 I)
- § 44 III
- § 92 II Nr. 2 ZPO
- entfällt (= mE Zwang zur StreitV!)
- § 44 IV



Streitwerte



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Beck'sche Kurz-Kommentare

Hügel/Elzer

**Wohnungseigentums-
gesetz**

3. Auflage

