

WEG-Reform 2020 – Von was wir uns verabschieden

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.

Am 01.12.2020 ist das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) – ein Wohnungseigentumsrechtsmodernisierungsgesetz – in Kraft getreten und hat ohne nennenswerte Übergangsregelungen das Wohnungseigentumsgesetz erheblich verändert. Auf die Zusammenfassung auf Seite 16 im Heft 4/2020 weise ich an dieser Stelle hin. Mit dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes wurde das Verbandsrecht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gesetzlich vollständig neugestaltet (§ 9a Abs. 1 WEG). Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nun rechtsfähig und nicht nur teilrechtsfähig. Sie kann klagen und verklagt werden. Neben der Trägerschaft der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums resultiert daraus, dass sie die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer ausübt, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, § 9a Abs. 2 WEG.

Zunächst einmal ist es aber spannend zu erfahren, was mit Wirkung ab 01.12.2020 nicht mehr gilt, von dem wir uns also verabschieden dürfen. Dies soll dem Leser bei den bevorstehenden Eigentümerversammlungen helfen, nicht darauf zu verfallen, zu argumentieren, „das war aber doch früher alles anders“. Denn die fehlende Übergangsregelung bedeutet, dass unmittelbar das neue Wohnungseigentumsgesetz Anwendung findet.

Folgendes gilt nicht mehr:

1. § 7 Abs. 4, 3 bis 6 WEG a.F. (Grundbuchvorschriften)

Die Ermächtigungsgrundlage zur Bestimmung von Sachverständigen bezüglich der Gestaltung von Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung entfällt, da keines der Bundesländer von dieser Regelung Gebrauch gemacht hat.

2. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. (Ausübungsbefugnisse)

Die Unterscheidung zwischen sogenannten geborenen und gekorenen Befugnissen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gibt es nicht mehr. Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus. Ferner übt sie Pflichten aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Sie nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Dies betrifft insbesondere nachbarrechtliche Störungsbeseitigungsansprüche oder die Erfüllung von Verkehrssicherungspflichten. Auch stehen Störungsbeseitigungsansprüche gegen Mitwohnungseigentümer, weil diese z. B. das Gemeinschaftseigentum verändert haben, nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu und können vom einzelnen Wohnungseigentümer nicht mehr geltend gemacht werden.

3. § 10 Abs. 8 Satz 4 WEG a.F. (Binnenhaftung)

Der Gleichlauf der Binnen- und Außenhaftung ist aufgelöst. Die Haftung der Eigentümer untereinander oder gegenüber der Gemeinschaft wird nicht mehr durch den Miteigentumsanteil begrenzt. Hat z. B. ein Miteigentümer durch sein Stimmverhalten den bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entstandenen Schaden verursacht, kann er für diesen in voller Höhe haftbar gemacht werden. Die Außenhaftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht gemäß § 9a IV WEG fort.

Sie ist begrenzt durch das Verhältnis seines Miteigentumsanteils am Gesamteigentum.



Dr. Dieter Hildebrandt
[Foto: Miriam Merkle]

4. § 12 Abs. 4 Satz 2 WEG a.F. (Vereinbarte Veräußerungsbeschränkung)

Die Wohnungseigentümer können nunmehr durch einfachen mehrheitlichen Beschluss die Aufhebung einer vereinbarten Veräußerungsbeschränkung bewirken und im Grundbuch demgemäß löschen lassen. Dazu genügt gemäß § 7 Abs. 2 WEG die Niederschrift in öffentlich beglaubigter Form und der Antrag durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Es bedarf demgemäß keiner Vereinbarung mehr, eine einmal vereinbarte Veräußerungsbeschränkung aufzuheben.

5. § 16 IV WEG aF (Instandsetzungskosten im Einzelfall)

Die Begrenzung der Umlage der Instandsetzungskosten auf den Einzelfall ist aufgehoben.

Für die Kosten (und Nutzung) bei baulichen Veränderungen gilt jetzt § 21 WEG. Künftig können mit einfachem mehrheitlichen Beschluss die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen entgegen dem

geltenden Kostenverteilungsschlüssel umgelegt werden. Dies ist auch dauerhaft und nicht nur für den Einzelfall möglich. Diese Beschränkung der „Kostenumlage im Einzelfall“ war darüber hinaus als gesetzliche Beschlusskompetenz auch vereinbarungssicher ausgestaltet. Das heißt, es konnte nicht durch eine Vereinbarung ausgeschlossen oder geändert werden.

6. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG a.F. [Entziehung bei Zahlungsverzug]

a)

In der Vergangenheit war für die Entziehung von Wohnungseigentum als Regelbeispiel der Zahlungsverzug des Wohnungseigentümers mit Hausgeldzahlungen beschrieben.

Heute genügt jeder titulierte Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Miteigentümer. Die bisherigen sich am Einheitswert der Sondereigentumseinheit orientierenden

Wertgrenzen kennt das WEG nicht mehr. Diese Änderung ist im Zwangsversteigerungsgesetz ebenfalls umgesetzt, § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG ist ebenso aufgehoben.

b)

Der in der Vergangenheit erforderliche qualifizierte Entziehungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 3 a.F. ist nicht mehr erforderlich. Es bedarf nicht mehr der Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder, die dafür stimmen, es genügt die Mehrheit der Anwesenden oder vertretenen Miteigentümer, § 17 Abs. 1 WEG.

c)

In der Besonderheit der Zweiergemeinschaft stand das Entziehungsrecht dem anderen Miteigentümer zu. Gemäß § 17 Abs. 1 WEG obliegt die Entziehung aber heute der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, also der vom einzelnen Eigentümer rechtlich selbstständigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 19 Abs. 1 Satz 2 WEG ist aufgehoben.

d)

Im Falle des auf den Entziehungsbeschluss zu erfolgenden freihändigen Verkauf des Wohnungseigentums ist die Entziehung grundsätzlich erledigt. Wird von dem Miteigentümer das Sondereigentum jedoch nicht veräußert, dann kann dies durch ein sogenanntes Entziehungsurteil durchgesetzt werden. In der Vergangenheit konnte der Wohnungseigentümer bis zur Erteilung des Zuschlags die Versteigerung durch Zahlung der Rückstände und Kosten abwenden. Diese Regelung des § 19 Abs. 2 WEG a.F. ist aufgehoben. Es gelten nun die allgemeinen Regeln der Zwangsvollstreckung.

7. § 20 Abs. 1 WEG a.F. [Verwaltung Gemeinschaftseigentum]

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oblag in der Vergangenheit den Wohnungseigentümern, sofern nicht ein Verwalter bestellt war. Diese Regelung ist in § 20 Abs. 1 WEG aufgehoben.



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

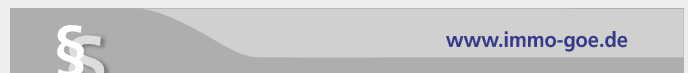
ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Beste Konditionen für Mitglieder



RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Angela Lücken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Die Aufgabe obliegt nunmehr der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 18 Abs. 1 WEG. Die Verwaltungsaufgabe des Verbandes wird typischerweise dann durch den bestellten Verwalter ausgeführt, fehlt ein solcher, obliegt die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft vertreten durch alle Eigentümer.

8. § 21 Abs. 7 WEG a.F. [Verzugsanktionen]

Die Möglichkeit, verspätete Hausgeldzahlungen zu sanktionieren oder Umzugspauschalen zu erheben oder gar Vorfälligkeitsbeschlüsse zu fassen, besteht auf dieser Grundlage nicht mehr. Sie ist ersatzlos gestrichen. Heute sind solche Beschlüsse im Rahmen des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG neu zu fassen.

9. § 21 Abs. 8 WEG a.F. [Ermessensentscheidung des Gerichts]

Traf die Wohnungseigentümergeinschaft eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht durch Beschluss, so konnte das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 a.F. nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergab.

Diese Möglichkeit, unterlassene Maßnahmen durchzusetzen und zu schaffen, regelt jetzt die Beschlussersatzklage eines Wohnungseigentümers gegen den Verband, § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG.

10. § 25 III und IV WEG a.F. [Beschlussfähigkeitsquorum und Folgeversammlung]

In der Vergangenheit war die Wohnungseigentümersammlung nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile durch erschienene stimmberechtigte Wohnungseigentümer vertreten waren. Wurde dieses Quorum nicht erreicht, musste eine Folgeversammlung einberufen werden, die dann ohne Rücksicht auf die vertretene Anzahl beschlussfähig sein konnte.

Die Notwendigkeit der Folgeversammlung und eines bestimmten Quorums

ist abgeschafft, die Wohnungseigentümersammlung entscheidet mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, § 25 Abs. 1 WEG.

11. § 26 Abs. 1, Satz 3 und 4 WEG a.F. [Erschwerung der Verwalterabberufung]

Die Abberufung des Verwalters konnte auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Diese Möglichkeit besteht nun nicht mehr. Der Verwalter kann vielmehr jederzeit abberufen werden, § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet dann spätestens 6 Monate nach dessen Abberufung, § 26 Abs. 3 Ziff. 2 WEG. Abweichungen sind nicht zulässig, § 26 V WEG.

12. § 27 WEG a.F. [Aufgabenkatalog des Verwalters]

a)
In § 27 WEG a.F. waren die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters umfangreich und nach den drei Pflichtenkreisen geregelt. Diese Kataloge sind nun aufgrund der Neuordnung fortgefallen. Maßgebend sind die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums, sofern nicht Vereinbarungen der Wohnungseigentümer dieses bereits regeln, § 19 Abs. 1 WEG.

b)
Ohne Beschluss oder Vereinbarung kann der Verwalter nur in Fällen untergeordneter Bedeutung Maßnahmen treffen und auch nur dann, soweit dies nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt.

c)
Ferner muss er zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils handeln, § 27 Abs. 1 WEG.

d)
Die Wohnungseigentümer können auch hierfür durch Beschluss einen Rahmen abstecken, § 27 Abs. 2 WEG.

13. § 28 Abs. 4 WEG a.F. [Rechnungslegung durch Verwalter]

Die Wohnungseigentümer konnten durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem

Verwalter Rechnungslegung verlangen. Diese Regelung wurde ersatzlos gestrichen. Der Verwalter ist jetzt nur noch nach Regeln außerhalb des Wohnungseigentumsgesetzes verpflichtet, Rechnung zu legen und dieses ist regelmäßig erst zur Beendigung seines Geschäftsbesorgungsvertrages gemäß §§ 662, 666 BGB der Fall. In der Vergangenheit wurde die regelmäßige kalenderjährliche Abrechnung über den Wirtschaftspland offinhaltlich mit der Rechnungslegung gleichgesetzt und damit verwechselt.

14. Gerichtliches Verfahren

a)
Aktuell ist auf der Beklagtenseite in der Regel nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband beklagt und nicht mehr auch die „übrigen Wohnungseigentümer“, z. B. im Fall einer Anfechtungsklage. Die übrigen Wohnungseigentümer waren durch § 49 WEG a.F. dahingehend beschränkt, dass sie die Kostenerstattung nur für einen Anwalt erstattet bekommen. So konnte zwar jeder Wohnungseigentümer einen eigenen Anwalt nehmen, musste ihn aber selbst bezahlen. Diese Begrenzung entfällt, weil die übrigen Wohnungseigentümer nicht mehr Beklagte sein können.

b)
Weiterhin entfällt § 49 Abs. 2 WEG a.F., nämlich eine Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters. Das Gericht konnte dem Verwalter die Kosten auferlegen, wenn die Tätigkeit des Gerichts durch den Verwalter veranlasst worden war und ihn ein grobes Verschulden traf, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits war. Diese Möglichkeit gibt es nicht mehr, der Verwalter haftet jetzt nur noch nach allgemeinen zivilrechtlichen Schadensersatzregelungen aufgrund seines Verwaltervertrages gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

c)
§ 49 Abs. 1 WEG a.F. entfällt. Danach durften die Prozesskosten nach billigem Ermessen verteilt werden, wenn das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG a.F. zu einer Entscheidung nach billigem Ermessen berufen war. Diese Spezialregelung fällt aufgrund der Möglichkeit der Kostenentscheidung nach § 92 Abs. 2 Nr. 2 ZPO weg.

d)

Wurde durch Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so konnte auch nicht mehr geltend gemacht werden, dass der Beschluss nichtig wäre, § 48 Abs. 4 WEG a.F. Diese Regelung ist aufgehoben worden, sodass es in Einzelfällen zulässig sein könnte, dennoch Nichtigkeitsklage zu erheben. Dabei wird es auf den Streitgegenstand im Einzelfall ankommen.

e)

In Wohnungseigentumsklagen konnte das Gericht den Verwalter oder einzelnen Eigentümer beiladen, wenn sie nicht schon als Beklagte beteiligt waren. Im Hinblick auf den jetzt geltenden Verbandsprozess ist diese Regelung nicht mehr erforderlich. Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei des Rechtsstreits sind, sondern der Verband der Wohnungseigentümer, § 44 Abs. 3 WEG.

f)

In der Vergangenheit hatten die Wohnungseigentümer für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen war, weil er z. B. selbst Beklagter war, durch Beschluss die Möglichkeit, einen Ersatzzustellungsvertreter zu bestimmen, § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG a.F.

Da nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Beklagte ist oder Klägerin, bedarf es dieser prozessualen Figur nicht mehr. Es ist auch keine Liste der Wohnungseigentümer mehr erforderlich, weil diese nicht mehr Beklagte sein können, § 44 Abs. 2 WEG.

15. Ausblick – was ist neu?

a)

Die bevorstehenden Wohnungseigentümerversammlungen werden wieder Tagesordnungspunkte über die Jahresab-

rechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres, den neuen Wirtschaftsjahresplan und nunmehr auch einen Vermögensbericht als Tagesordnungspunkte haben. Die Entlastung des Verwalters wird mangels Rechnungslegungspflicht nicht mehr notwendig sein. Gemäß § 28 Abs. 2 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf der Grundlage der Abrechnung über den Wirtschaftsjahresplan (Jahresabrechnung). Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind, § 28 Abs. 3 WEG. Dem aufmerksamen Leser wird dabei aufgefallen sein, dass die Erstattung von Guthaben nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht vorgesehen ist, dieser Ausgleich erfolgt durch die Anpassung der Vorschüsse.

b)

Eine besondere Aufgabe fällt wie jedes Jahr dem Verwaltungsbeirat zu. Er hat den Wirtschaftsjahresplan und die Jahresabrechnung, bevor über sie beschlossen wird, zu prüfen und mit einer Stellungnahme zu versehen, die spätestens im Termin der Wohnungseigentümer abgegeben werden muss. Demgemäß ist statt der Verwalterentlastung der Tagesordnungspunkt „Bericht des Verwaltungsbeirats“ aufzunehmen, sofern ein solcher gewählt ist. Neu ist auch, dass die Eigentümergemeinschaft nicht nur drei Verwaltungsbeiräte wählen kann, sondern die Anzahl der zu wählenden Beiräte freigestellt ist, § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG. Als neue Aufgabe hat der Verwaltungsbeirat neben der Unterstützung des Verwalters auch die Überwachung des Verwalters, § 29 Abs. 2 Satz 1 WEG.

c)

Für die Einladung zur Versammlung der Wohnungseigentümer hat der Verwal-

ter nunmehr die Frist von 3 Wochen zu beachten, § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG. Die Einberufung darf jetzt in Textform erfolgen. In den ersten Versammlungen sollte dann auch über die Möglichkeit der Online-Beschlussfassung gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG beschlossen werden.

d)

Aus dem Wortlaut des § 23 wird wiederum deutlich, dass Wohnungseigentümerversammlungen 1 x jährlich stattfinden haben und hierzu die Teilnahme der Wohnungseigentümer grundsätzlich erforderlich ist. Hierzu lädt in der Regel der Verwalter ein.

Es handelt sich somit nicht um private Treffen oder Veranstaltungen. Für die jeweiligen Corona-Verordnungen bedeutet dies, dass die Eigentümerversammlungen stattfinden können, sofern sichergestellt ist, dass a) alle Mitglieder teilnehmen können und b) selbstverständlich die Abstandsvorschriften eingehalten werden müssen und – wo dieses nicht möglich ist – ständig ein entsprechend geeigneter Mundschutz zu tragen ist. Da dieses nicht immer gewährleistet werden konnte, sind im abgelaufenen Jahr viele Versammlungen nicht durchgeführt worden. Bis zum Ablauf des Jahres 2021 bleiben nach den derzeitigen Regeln ja die bisherigen Verwalter auch nach Ablauf ihrer Amtszeit im Amt.

Dennoch besteht ein gewisser Druck, im Laufe des Jahres eine Wohnungseigentümerversammlung abzuhalten.

Aber dieses ist nur eine von vielen Fragen, die sich auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetz der Wohnungseigentumsmodernisierung 2020 stellen. Dieses Thema wird uns also auch in Zukunft begleiten.