

Erste Eigentümerversammlung nach dem Inkrafttreten des WEMoG

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



1. Zulässigkeit der Wohnungseigentümerversammlung

In meinem Beitrag zur WEG-Reform 2020 – „Von was wir uns verabschieden“ – hatte ich einen Ausblick auf die neuen Regelungen des Wohnungseigentums-Modernisierungsgesetzes gegeben. Besonderes Augenmerk wird in diesen Tagen auf die durchzuführenden ersten Eigentümerversammlungen nach Inkrafttreten der Reformregelungen gelegt. Dabei herrscht unter vielen Eigentümern und Verwaltern Unsicherheit darüber, ob in Zeiten der Pandemie eine Wohnungseigentümerversammlung zulässig ist.

Für das Land Niedersachsen hatte die Verordnung zur Eindämmung des Corona-Virus SARS-CoV-2 uns die Möglichkeit eröffnet, Eigentümerversammlungen abzuhalten. Der Wortlaut der Ordnungsregelung hat aber offizell Verunsicherung gesorgt, weil er sehr abstrakt formuliert war.

Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz jährlich mindestens 1 x vorzunehmen. Gemäß § 24 Abs. 1 WEG hat der Verwalter diese einzuberufen. Es handelt sich also um eine gesetzlich vorgeschriebene Sitzung, die durch die Corona-Verordnungen nicht aufgehoben ist. Auch die Regelungen über die Verlängerung der Bestellungszeit der Verwalter hat nicht die Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen suspendiert. So heißt es dann auch in einer Ausnahmenvorschrift nämlich jetzt in § 8 der Nds. Verordnung zur Eindämmung des Corona-Virus vom 24.08.2021, dass für Sitzungen, Zusammenkünften und Veranstaltungen von mehr als 25 bis 1000 Personen, diese stattfinden dürfen, wenn sie aufgrund von Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind.

In geschlossenen Räumen ist allerdings stets eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen, § 4 Abs. 1 Satz 2 Ziffi 4 der Corona-Verordnung. Diese Pflicht zum Tragen einer Mund-Nasen-Bedeckung besteht während der gesamten Wohnungseigentümerversammlung, auch wenn alle Teilnehmer ihre Plätze eingenommen haben. Dies deshalb, weil es nicht darauf ankommt, dass die 3 Gs [genesen, geimpft oder getestet] vorliegen. Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur Durchführung der Veranstaltung muss auch jeder die Möglichkeit des Zutritts haben. Allerdings ist für jede Veranstaltung mit über 25 Personen zusätzlich ein Hygienekonzept nach § 5 Abs. 1 der Nds. Corona-Verordnung erforderlich.

Es sind daher weitere besondere Maßnahmen zu ergreifen, nämlich dass

1. für die Anzahl der Besucher ausreichende räumliche Kapazitäten vorhanden sind;

2. der Hinweis auf die Wahrung der Abstände von 1,5 m gegeben wird;
3. das Tragen von Mund-Nasen-Bedeckungen in Situationen, in denen einander unbekannte Personen nicht einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten können, vorgeschrieben werden;
4. Personenströme, einschließlich Zu- und Abfahrten, gesteuert werden und somit Warteschlangen vermieden werden;
5. die Nutzung sanitärer Anlagen geregelt ist;
6. das Reinigen von Oberflächen und Gegenständen, die häufig von Personen berührt werden und von Sanitäreinrichtungen sichergestellt werden;
7. die Räume möglichst regelmäßig durch die Zufuhr von Frischluft gelüftet werden.

Für außerordentliche Eigentümerversammlungen gibt es eine Privilegierung nach § 8 Abs. 3 der Corona-Verordnungen nicht. Es gelten die allgemeinen Regelungen des § 8 Abs. 1 Corona-Verordnung. Diese Pflichten gelten jedoch erst ab einer Warnstufe 1, die in der Regel bei einer Inzidenz von mehr als 35, jedenfalls ab einer Inzidenz von 50 auch ohne Ausrufung einer Warnstufe, gelten. Dann greift die 3 G-Regel, wie oben schon beschrieben. Aufgrund der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft kann es also durchaus zu tatsächlichen Problemen bei der Realisierung einer Versammlung kommen. Auf unserer Homepage werden die Hinweise für die Zulässigkeit der Versammlungen regelmäßig aktualisiert: www.verein.hug-goe.de/pressemitteilungen und [veroeffentlichungen.de](http://www.verein.hug-goe.de/veroeffentlichungen).

2. Tagesordnung der ersten Eigentümerversammlung

Die neuen Beschlusskompetenzen und die Änderung der Struktur in der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähige Juristische Person fordern für die erste Versammlung besondere Beschlüsse.

Eine Mustertagesordnung könnte wie folgt aussehen:

- **TOP 1** Bestellung eines Verwaltungsbeirats; Bestellung eines Vertreters der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter
- **TOP 2** Wahl eines zur Einberufung von Eigentümerversammlungen ermächtigten Wohnungseigentümers
- **TOP 3** Ermöglichung der Teilnahme an Eigentümerversammlungen in elektronischer Form
- **TOP 4** Eintragung von Öffnungsklausel-Beschlüssen in das Grundbuch bis 31.12.2025 gemäß § 48 III WEG n.F.
- **TOP 5** Eintragung der vereinbarten Erwerberhaftung in das Grundbuch bis 31.12.2025
- **TOP 6** Bildung einer Liquiditätsrücklage
- **TOP 7** Bildung einer Rücklage für Beschlussklagen
- **TOP 8** Exklusive Kostentragungsverpflichtung der Wohnungseigentümer betreffend Erhaltungsmaßnahmen der Wohnungseingangstüren sowie im Bereich der Sondereigentumseinheiten vorhandener Außenfenster
- **TOP 9** Jahresabrechnung über Wirtschaftsplan 2020
- **TOP 10** Vermögensbericht 31.12.2020
- **TOP 11** Instandhaltungs- und Finanzierungsbeschlüsse
- **TOP 12** Wirtschaftsplan 2021 und seine Fortgeltung
- **TOP 13** Anpassung Vorschüsse und Fälligkeit der Nachforderung § 28 II WEG
- **TOP 14** Verschiedenes

Zu beachten ist, dass die Einberufungsfrist jetzt von 2 auf 3 Wochen verlängert ist. Für die Einladung genügt die Textform.



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

Bestonders günstige Konditionen für Mitglieder



www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lücken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen





3. Jahresabrechnung 2020

Die Neuregelungen des Wohnungseigentumsgesetzes haben für die Erstellung der Jahresabrechnung unmittelbare Bedeutung. Eine Übergangsfrist bzw. Übergangsregelung ist nicht vorgesehen, sodass die Jahresabrechnung für das Jahr 2020 nicht nach den alten Regelungen, sondern nach dem aktuell geltenden § 28 WEG vorzunehmen ist.

Die Neuregelung in § 28 WEG stellt nunmehr unzweifelhaft klar, was Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung ist. Grundlage für die Ausgaben des Jahres 2020 war der Wirtschaftspland des Jahres 2020. Nach Ablauf des Kalenderjahres stellt der Verwalter zur Vorbereitung der Beschlüsse der Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse eine Abrechnung über den Wirtschaftspland des abgelaufenen Jahres auf. Diese Jahresabrechnung hat die Einnahmen und Ausgaben zu enthalten, § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG. Damit kommt der vom Verwalter nach neuem Recht aufzustellenden Jahresabrechnung eine Doppelfunktion zu. Zum einen handelt es

sich um ein Zahlenwerk über die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft für den jeweiligen Abrechnungszeitraum (Gesamtabrechnung). Hierzu gehört nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs in seinem Urteil vom 26.02.2021,

V ZR 290/19, auch die anteilmäßige Zuordnung zu den einzelnen Eigentümern (Einzelabrechnung). Somit liefert dieses Zahlenwerk die Basis für die von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG geforderte Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse (Abrechnungsspitze). Die weitere Funktion der Jahresabrechnung ist, dass sie als Zahlenwerk für die Erstellung des Wirtschaftsplandes für den nachfolgenden Zeitraum zwingend erforderlich ist. Die Jahresabrechnung bildet somit die Grundlage für die Sicherstellung der Finanzierung der Gemeinschaft in Zukunft.

Auf dieses Zahlenwerk haben die Eigentümer aus diesem Grunde zur Vorbereitung ihres Genehmigungsbeschlusses einen Anspruch. Für diesen Wirtschaftspland hat der Verwalter wiederum gemäß § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG die voraussichtli-

chen Einnahmen und Ausgaben zu kalkulieren und Beschlussfassungen über die Vorschüsse zur Kostentragung vorzubereiten.

4. Gesonderte Rechenschaftslegung

In meinem Artikel im Mitteilungsblatt 01/2021 hatte ich darauf hingewiesen, dass die bisher in § 28 Abs. 4 WEG vorgesehene Rechnungslegung durch den Verwalter jetzt nicht mehr im Wohnungseigentumsgesetz geregelt ist. Aus diesem Grunde fehlen auch die Punkte „Entlastung des Verwalters“ oder „Genehmigung der Rechnungslegung“ in der Tagesordnung.

Für die Sicherstellung der Finanzierung einer Wohnungseigentümergeinschaft ist es nicht erforderlich, dass die Jahresabrechnung zugleich mit einer Rechenschaftslegung verbunden wird. Die Rechenschaftslegung ist nicht Teil der Regelungen des WEG, sondern beruht auf dem zugrunde liegenden Verwaltervertrag. Nach den Regeln des BGB über die Rechenschaftslegung im Rahmen einer entgeltlichen Geschäftsbesorgung ist festzuhalten, dass diese regelmäßig erst zur Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrages gemäß §§ 662, 666 erfolgen muss. Bei einer Verwalterbestellung von z. B. 3 Jahren wäre dies zum Ablauf des Beststellungszeitraums. Die jährliche Rechnungslegung kann selbstverständlich im Verwaltervertrag gesondert vereinbart werden. Leider war es in der Vergangenheit offi Gegenstand von Streitigkeiten, die das Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaft behinderten, wenn die Eigentümer mit dem Verwalter über seine Rechnungslegung stritten.

Jetzt wird klar zwischen der handwerklich richtig aufzustellenden Jahresabrechnung auf der einen Seite und der Versicherung der ordnungsgemäßen Verwendung der Mittel der Wohnungseigentümergeinschaft unterschieden,

dessen Richtigkeit ggf. durch den Verwalter eidesstattlich versichert werden müsste.

5. Vermögensbericht

Mit der Abrechnung über den Wirtschaftssplan und der Aufstellung des Wirtschaftssplanes für das kommende Jahr sind die Informationsbedürfnisse der Eigentümer aber nicht erschöpft. Der Vermögensbericht des § 28 Abs. 4 WEG soll den Wohnungseigentümern ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geben. Demgemäß sind die verschiedenen Rücklagen darzustellen, also die Erhaltungsrücklage oder die durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen, z. B. Prozessführungsrücklagen.

Das wesentliche Gemeinschaftsvermögen ist darzustellen. Dazu gehören insbesondere die Forderung der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, Forderungen der Gemeinschaft gegenüber Dritten, sämtliche eigene Verbindlichkeiten, z. B. Bankdarlehen oder Beitragsrückstände auf Gebühren, Versicherungen u. ä. Soweit mit Öl oder Holz geheizt wird, sind Brennstoffvorräte mit einzustellen. Dann folgen der Stand und die Entwicklung sämtlicher Bankkonten.

Somit übernimmt der Vermögensbericht jedenfalls informatorisch einen Teil der Rechnungslegung in der Vergangenheit, der mit der Jahresabrechnung übermittelt worden ist. Dieser Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen, § 28 Abs. 4 Satz 2 WEG.

Anders als in der Betriebskostenabrechnung für Wohnungsmieter ist im Wohnungseigentumsgesetz die Auszahlung von vermeintlichen Guthaben in der Hausgeldabrechnung nicht vorgesehen.

Insoweit fehlt es an der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, denn diese können gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nur über Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse befinden. Guthaben werden mit den Vorschüssen verrechnet werden müssen.

6. Hausgeldforderungen

Ob die Vorschüsse zur Kostentragung in einem Betrag jährlich im Voraus oder monatlich oder im Quartal angewiesen werden sollen, beschließen die Eigentümer gemäß § 28 Abs. 3 WEG.

Sie können in diesem Zusammenhang auch beschließen, was geschieht, wenn die Vorauszahlungen nicht pünktlich geleistet werden, sodass der Gesamtvorschussbetrag fällig gestellt werden kann.

In der forensischen Praxis ist von der Wohnungseigentümergeinschaft zu beachten, dass die Forderungen für die Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG ein Jahr früher verjähren als die Nachforderungen gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG. Da Nachschüsse regelmäßig erst nach Ablauf des Kalenderjahres beschlossen werden, verjähren sie auch ein Jahr später.

Bei der Geltendmachung von Nachschüssen zuzuwarten und in diesem Zusammenhang auch dann Wohngeldvorschüsse geltend zu machen, beinhaltet das Risiko, dass hier die 3-jährige Verjährung schon eingetreten ist.

7. Position der Instandhaltungsbeschlüsse

In der Vergangenheit ist mir offi aufgefallen, dass die Jahresabrechnungen zusammen mit dem Wirtschaftssplan zu Beginn der Tagesordnung beschlossen werden und in der Nachfolge dann Be-

schlüsse über die Instandsetzung oder Erhaltung oder Modernisierung gefasst werden.

Diese Beschlüsse müssten normalerweise in dem Wirtschaftssplan des Jahres berücksichtigt werden. Dies kann aber nicht mehr erfolgen, weil der Beschluss bereits gefasst ist.

Insoweit müssten die Instandhaltungen durch Sonderumlagen finanziert werden. Das macht daher Sinn, den Beschluss über den Wirtschaftssplan des Jahres zeitlich nach der Beschlussfassung über die Instandhaltungsbeschlüsse oder Modernisierungsbeschlüssen zu fassen, um dann den korrigierten Wirtschaftssplan in der Versammlung abzufassen und zur Grundlage der Vorschüsse zu machen. Aus diesem Grunde sollte somit der Tagesordnungspunkt „Anpassung Vorschüsse und Fälligkeit der Nachforderung“ den letzten Tagesordnungspunkt vor Verschiedenes bilden.

Über die Instandhaltungsmaßnahmen oder Erhaltungsmaßnahmen, wie sie jetzt heißen, und über Modernisierungsmaßnahmen und Veränderungen des Wohnungseigentums hat der Gesetzgeber in der Reform interessante Regelungen geschaffen, auf die in einem der kommenden Mitteilungsblätter einzugehen sein wird.

Fotos: Miriam Merkel; istock