



# Haus- und Grundbesitzer-Verein Wilmersdorf e.V.

## Jahreshauptversammlung am 20. Juni 2022

Vortrag: WEG-Reform – ausgewählte Änderungen durch das neue WEG

Referent: Robert Becker

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



# WEG-Reform - Ausgewählte Änderungen durch das neue WEG

- die WEG-Reform trat zum 1.12.2020 in Kraft
- durch die veränderten Vorschriften wurden ein paar Probleme des alten Rechts beseitigt, aber sicherlich auch neue Probleme geschaffen
- es soll hier nicht um eine komplette Darstellung des WEG-Rechts gehen und auch nicht um eine komplette Darstellung der Änderungen, sondern aus Zeitgründen nur um ausgewählte Änderungen



# Die ausgewählten Änderungen im Überblick

- Durchführung von Eigentümerversammlungen / Beschlussfassungen
- Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan
- Bauliche Veränderungen
- Änderungen in der Kostenverteilung (Kostenverteilungsschlüssel)
- der Verwalter
- der Beirat
- Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Rechtsbeziehungen oder die Frage: wer darf was von wem verlangen
- Übergangsregelungen



# Eigentümerversammlung / Beschlussfassung

Änderungen bzgl. der Einladung zur Eigentümerversammlung:

- die Frist zur Einberufung wurde von zwei auf drei Wochen verlängert
- berechtigt zur Einladung ist weiterhin grundsätzlich (nur) der Verwalter
- fehlt dieser oder weigert er sich, darf der Beirat (wie bisher)
- neu: durch Beschluss kann ein Eigentümer ermächtigt werden, eine Versammlung einzuberufen
- das Protokoll der Versammlung ist nunmehr unverzüglich zu erstellen (hat aber keine rechtliche Konsequenz, wenn nicht)
- das Minderheitsquorum kann sein Begehren auf eine Versammlung nun in Textform verlangen



# Eigentümerversammlung / Beschlussfassung

## § 25 WEG

(1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

(2) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

(4) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 rechtskräftig verurteilt ist.



# Eigentümerversammlung / Beschlussfassung

Was steckt hinter § 25 I WEG?

- das neue WEG-Recht kennt keine qualifizierten Mehrheiten mehr
- Klarstellung, dass Stimmenthaltungen nicht mitzählen, sie gelten als nicht abgegeben
- damit bedarf es schlicht mehr Ja- als Nein-Stimmen, damit der Beschluss zustande kommt

Mit dem neuen § 25 WEG wurden aber auch die alten Absätze 3 und 4 gestrichen, dort standen die Regelungen über die Beschlussfähigkeit der Versammlung !



# Eigentümerversammlung / Beschlussfassung

## § 23 WEG, ohne Abs. 4

(1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. **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.**

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, daß der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß **in Textform** erklären. **Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.**



# Eigentümerversammlung / Beschlussfassung

§ 23 I 2 WEG ermöglicht die Online-Teilnahme an einer Versammlung

- dies muss vorher in einer regulären Versammlung (oder per Umlaufverfahren) beschlossen werden
- nicht klar: geht auch in der gleichen Versammlung?
- nicht klar: generelle Regelung möglich? wahrscheinlich ja
- nicht gesperrt werden darf damit die Möglichkeit der Präsenzteilnahme, also keine zwangsweise reine Online-Versammlung möglich
- die Online-teilnehmenden müssen die Nichtöffentlichkeit sicherstellen





# Eigentümerversammlung / Beschlussfassung

- § 23 III WEG löst ein altes Problem von Umlaufbeschlüssen und sog. zweistufigen Entscheidungen
- bei Umlaufbeschlüssen mussten bisher alle Eigentümer zustimmen, weshalb praktisch nie solche Beschlüsse zustande kamen
- vor allem bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen ist es oft erforderlich, dass zweistufig entschieden wird (ein Beschluss über die grds. Durchführung und die Einholung von Kostenangeboten oder die Beauftragung eines Architekten/Sachverständigen und im zweiten Schritt die Beauftragung/Auswahl der Firma)
- jetzt kann der erste Schritt in der Versammlung beschlossen werden und der zweite Schritt auf ein Umlaufverfahren abgeschoben werden, was erheblich Zeit oder die Durchführung einer weiteren Versammlung erspart



# Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

## § 28 I und II WEG

(1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die **Vorschüsse** zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die **Einforderung von Nachschüssen** oder die **Anpassung der beschlossenen Vorschüsse**. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.



# Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

## § 28 III und IV WEG

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

(4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen **Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält**. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.



# Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

- der Wirtschaftsplan enthält zwar weiterhin eine Aufstellung über die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben nebst den daraus resultierenden Vorschüssen
- aber beschlossen werden nur noch die Vorschüsse
- ebenso hat der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen (Darstellung der Rücklagen und Gemeinschaftsvermögen), eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan nebst Darstellung von Nachschüssen und Guthaben
- beschlossen wird aber nur über die Nachschüsse und „Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“
- Hintergrund: es soll keine Anfechtung wegen Formalien möglich sein



# Bauliche Veränderungen

## § 20 I und II WEG

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), **können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.**

(2) Jeder Wohnungseigentümer **kann** angemessene bauliche Veränderungen **verlangen**, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.



# Bauliche Veränderungen

## § 20 III und IV WEG

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 **kann** jeder Wohnungseigentümer **verlangen**, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage **grundlegend umgestalten** oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen **unbillig benachteiligen**, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.



# Bauliche Veränderungen

- § 20 WEG vereinfacht bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum gegenüber der bisherigen Regelung
- für Modernisierungen gibt es keine qualifizierte Mehrheit mehr
- § 20 I WEG unterscheidet zwischen einer baulichen Veränderung, die die Gemeinschaft macht und einer solchen, die einem (oder mehreren Eigentümern) gestattet werden
- § 20 II WEG: für bestimmte bauliche Veränderungen hat der einzelne Eigentümer einen Anspruch darauf, wobei die Gemeinschaft über Gestattung oder Eigendurchführung entscheidet, und das „wie“
- auch § 20 III WEG gibt dem einzelnen Eigentümer einen Anspruch auf Gestattung einer (beliebigen) baulichen Veränderung, soweit kein anderer unbillig benachteiligt wird
- die Grenze des Erlaubten bzw. Erlaubbaren gibt § 20 IV WEG



# Bauliche Veränderung – Nutzung und Kosten

## § 21 I WEG

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

- soweit ist die Sache klar: wem eine bauliche Veränderung gestattet wird oder auf sein Verlangen die Gemeinschaft durchführen muss (§ 20 II WEG) hat die Kosten zu tragen, er darf aber auch allein nutzen, d.h. andere von der Nutzung ausschließen
- der Begriff Kosten ist weit zu verstehen, also Baumaßnahme selbst und Folgekosten (Erhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten)





# Bauliche Veränderung – Nutzung und Kosten

## § 21 III WEG

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

- wir überspringen kurz § 21 II WEG: vom Grundsatz her haben nur die Eigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung zu tragen, die mit „ja“ gestimmt haben; nur sie dürfen aber auch nur nutzen (1. Ausnahme: § 21 I WEG, einem Eigentümer wurde gestattet oder für ihn gebaut auf sein Verlangen)
- diese Vorschrift eröffnet dann das Feld für „taktische Spielchen“ bei der Abstimmung



# Bauliche Veränderung – Nutzung und Kosten

## § 21 II WEG

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. 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
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.



# Bauliche Veränderung – Nutzung und Kosten

- d.h. bei einem bestimmten Quorum tragen alle die Kosten und alle dürfen nutzen, soweit die bauliche Veränderung nicht unverhältnismäßig viel kostet (2. Ausnahme vom Grundsatz § 21 III WEG)
- ferner tragen alle die Kosten, wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (3. Ausnahme)



# Bauliche Veränderung – Nutzung und Kosten

## § 21 IV WEG

(4) 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.

- das stellt die Ausgleichsregelungen für neu hinzugekommene Eigentümer dar, oder für diejenigen, die sich erst später entschließen



# Bauliche Veränderung – Nutzung und Kosten

## § 21 V WEG

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

- meint: es dürfen andere Verteilerschlüssel gewählt werden als der gesetzliche Verteilerschlüssel (MEA), z.B. bei Fahrstuhleinbau
- aber es darf niemand entgegen den Regelungen in den Absätzen 1 bis 4 erstmalig mit Kosten belastet werden



# Änderungen in der Kostenverteilung

## § 16 II und III WEG

(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. **Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.**

(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.



# Änderungen in der Kostenverteilung

- nach bisherigem Recht durften nur für Betriebs- und Verwaltungskosten per Beschluss generelle Regelungen über die Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln getroffen werden
- bei Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen durften für den Einzelfall mit qualifizierter Mehrheit andere Verteilerschlüssel beschlossen werden
- jetzt können generell für sämtliche Kosten (oder eben einzelne Kosten) mit einfacher Mehrheit die Verteilerschlüssel geändert werden
- Grenze: Billigkeit, keine erstmalige Belastung oder Befreiung, bei baulichen Änderungen geht § 21 WEG vor



# Der Verwalter

- Verwalterkompetenzen (Entscheidungs- und Vertretungsmacht)
- Abberufung gem. § 26 WEG
- zertifizierter Verwalter gem. § 26a WEG





# Der Verwalter - Verwalterkompetenzen

- zu unterscheiden ist zwischen der Vertretungsmacht (was darf der Verwalter nach außen, also gegenüber Dritten, machen) und der Entscheidungsmacht (was darf der Verwalter im Verhältnis zu den Eigentümern/der Gemeinschaft der Eigentümer an Entscheidungen selbst treffen bzw. zu welchen Aufgaben ist er verpflichtet)
- die Vertretungsmacht ist in § 9b WEG geregelt, die Entscheidungsmacht und der Aufgabenbereich ist in § 27 WEG geregelt



# Der Verwalter - Vertretungsmacht

## § 9b I WEG

(1) 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.

- heißt: die Vertretungsmacht nach außen ist umfassend (bis auf Grundstücke und Darlehen) und darf – nach außen – auch nicht eingeschränkt werden
- keine Vertretungsmacht mehr für „die Eigentümer“



# Der Verwalter – Entscheidungen/Aufgaben

## § 27 WEG

(1) 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.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.



# Der Verwalter – Entscheidungen/Aufgaben

- der bisherige § 27 zählte einen Rechte- und Pflichtenkatalog des Verwalters auf, der jetzt fast vollständig weggefallen ist
- neu ist die Regelung, dass der Verwalter Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung und nicht erheblichen Verpflichtungen selbst entscheiden darf; bisher versuchte man meist dies über Regelungen im Verwaltervertrag zu schaffen, damit die Eigentümerversammlung nicht über jede kleine Instandsetzung beschließen muss
- weitere Pflichten stehen z.B. in § 24 WEG (Einberufung Eigentümerversammlung) und § 28 WEG (Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung)



# Der Verwalter – Entscheidungen/Aufgaben

- andere, selbstverständliche, Pflichten (Aufgaben) scheinen zu fehlen:
- die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen hielt der Gesetzgeber für so selbstverständlich, dass es keiner Regelung bedarf
- Pflicht zur sachgerechten Vorbereitung von Beschlüssen
- Finanzverwaltung der WEG (Einforderung von Hausgeldern, Bezahlung von Rechnungen)
- gem. Gesetzesbegründung soll auch die gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldern dazu gehören (ohne Beschluss)



# Der Verwalter - Abberufung

## § 26 WEG

- (1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.
  - (2) Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden (...)
  - (3) **Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.**
  - (4)...
  - (5) **Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.**
- auch bisher konnte der Verwalter vorzeitig abberufen werden, aber der Vertrag konnte u.U. nicht vorzeitig beendet werden; jetzt endet er spätestens nach sechs Monaten (mit Schwierigkeiten bei der Fristberechnung)



# Der Verwalter – zertifizierter Verwalter

## § 26a WEG

(1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

(2) Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen. (...)



# Der Verwalter – zertifizierter Verwalter

## § 19 II WEG

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere (...)  
6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und nicht mehr als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

§ 48 IV WEG: § 19 Absatz 2 Nummer 6 ist ab dem 1.2.2023 anwendbar. Eine Person, die am 1.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 1.6.2024 als zertifizierter Verwalter.





# Der Beirat

## § 29 WEG

(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat **mehrere Mitglieder**, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

(2) 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.

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



# Der Beirat

- der Verwaltungsbeirat muss nicht mehr zwingend aus drei Personen bestehen
- neu ist die Aufgabe der Überwachung des Verwalters, nicht nur Unterstützung
- neu ist auch die Haftungsfreistellung für leicht fahrlässiges Verhalten, wenn der Beirat unentgeltlich tätig ist



# Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

## § 15 WEG

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;
2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.



# Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

- die Regelung ist vollkommen neu
- es wird erstmals ein eigenständiger Anspruch der WEG oder einzelner Wohnungseigentümer gegen Wohnungsnutzer (i.d.R. Mieter) geschaffen
- damit soll dem Problem abgeholfen werden, wenn der eigentliche Vermieter der Sondereigentumseinheit den Mieter nicht zwingen kann oder zwingen will
- soweit das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Anspruchsinhaber
- soweit das Sondereigentum betroffen ist, der einzelne Eigentümer
- die Vorschrift ist nicht dafür gedacht, dass der Vermieter damit gegen „seinen“ Mieter vorgehen kann, eben unter Umgehung des dort bestehenden Rechtsverhältnisses



# Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

## § 556a III BGB

(3) Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

- es gibt keine Übergangsregelung, damit gültig für Abrechnungen ab 2019
- Vorsicht bei abweichenden Vereinbarungen im Mietvertrag, auch Altverträge
- es gibt keine geregelte Ankündigungspflicht des Vermieters



# Rechtsbeziehungen

Eigentümer gegen rechtsfähige Gemeinschaft (WEG)

- auf ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung, § 18 II WEG
- auf bauliche Veränderung, § 13 II, § 20 II und III WEG
- auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen, § 18 IV WEG
- Mitwirkung an Beschlussfassungen (Einberufung, Teilnahme-, Antrag-, Rede-, Stimmrecht), § 19 I, § 24 WEG
- Durchführung von Notmaßnahmen, § 18 III WEG
- Geldausgleich für geduldete Einwirkungen, § 14 III WEG
- Schadensersatz gem. § 280 BGB aus Pflichtverletzungen (Zurechnung des Handelns des Verwalters gem. § 31 BGB oder von Erfüllungsgehilfen, z.B. Handwerker)



# Rechtsbeziehungen

Rechtsfähige Gemeinschaft (WEG) gegen Eigentümer

- Zahlung Hausgeld, § 28 I und II WEG
- Einhaltung des Binnenrechts, § 14 I Nr. 1 WEG
- Duldung von Einwirkungen, § 14 I Nr. 2 WEG



# Rechtsbeziehungen

## Rechtsfähige Gemeinschaft (WEG) gegen Verwalter

- auf Durchführung der Verwaltungsaufgaben (Beschlussdurchführung etc.), Konkretisierung durch Verwaltervertrag
- Schadensersatzansprüche bei Pflichtverletzung, § 280 BGB

## Verwalter gegen rechtsfähige Gemeinschaft (WEG)

- Anspruch auf Vergütung





# Rechtsbeziehungen

## Eigentümer gegen Verwalter

- keine Primärpflichten mehr
- daher auch keine sekundären Schadensersatzansprüche (§ 280 BGB) denkbar, sondern Haftung über die rechtsfähige Gemeinschaft
- allgemeine Ansprüche (§§ 823 ff BGB.) denkbar



# Rechtsbeziehungen

## Eigentümer gegen Eigentümer

- Unterlassung von Beeinträchtigungen des Sondereigentums, § 14 II Nr. 1 WEG
- Duldung von Einwirkungen, § 14 II Nr. 2 WEG
- Ausgleichszahlung bei Einwirkungen, § 14 III WEG



### § 14 WEG

- (1) Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber der Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer verpflichtet,
1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten und
  2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen (...) zu dulden, (...)
- (2) Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern** verpflichtet,
1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und
  2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatzes 1 Nummer 2 zu dulden.
- (3) Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen **angemessenen Ausgleich in Geld** verlangen



### § 18 WEG

- (1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann **von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
  1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
  2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des SondereigentumsVerlangen, die dem (...) entsprechen.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die (...) notwendig sind.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer kann **von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.



# Übergangsregelungen - Altvereinbarungen

## § 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.



# Übergangsregelungen - Altvereinbarungen

- es geht um Vereinbarungen, also Bestimmungen in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung, sowie nachträgliche Ergänzungen der Gemeinschaftsordnung
- ferner betrifft es nur Vereinbarungen, die von solchen Vorschriften abweichen, die durch das neue WEG geändert worden sind
- es ist zu ermitteln, ob sich ein Wille ermitteln lässt, dass die Altvereinbarung fortgelten soll (ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen)
- kein Wille, wenn TE/GO bloß das (alte) Gesetz wiedergibt oder die gleiche Tendenz verfolgt wie das neue WEG, aber das neue WEG weiter geht (mehr ermöglicht)
- entgegenstehender Wille, wenn TE/GO gleiche Tendenz verfolgt wie neues WEG, aber weiter geht (mehr ermöglicht),
- entgegenstehender Wille, wenn TE/GO abweichende Tendenz verfolgt



# Übergangsregelungen - Altbeschlüsse

## § 48 I WEG

(1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der vor dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend.



# Übergangsregelungen - Altbeschlüsse

- gemeint sind Beschlüsse, die aufgrund einer sog. Öffnungsklausel vor dem 1.12.2020 gefaßt worden sind (oder aufgrund einer Gerichtsentscheidung entstanden sind) und die vereinbarungsändernden Charakter haben
- diese Beschlüsse bedurften bisher zur Wirksamkeit gegenüber Rechtsnachfolger keiner Eintragung im Grundbuch, § 10 IV 2 WEG (alt)
- dieses alte Recht gilt für diese alten Beschlüsse nur noch bis zum 31.12.2025, auch gegenüber dem Sondernachfolger, der zwischen dem 1.12.2020 und 31.12.2025 Eigentümer wird
- § 48 I WEG gibt jedem Eigentümer den Anspruch, dass der Beschluss wiederholt gefaßt wird (bis 31.12.2025) und dann in das Grundbuch eingetragen wird