

Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Die neue Freiheit der Wohnungseigentümer und ihre Grenzen

von RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg und Ulrich Kennerknecht, Konstanz

1. Hintergrund der Novellierung

Mit der Teilungserklärung einer Immobilie wird seit 1951 in Deutschland bundesweit Wohnungseigentum begründet. Diese Teilungserklärung ist die „Bibel“ der Wohnungseigentümer. Sie basiert auf dem Wohnungseigentumsgesetz und sollte keine gesetzeswidrigen Vereinbarungen enthalten. Ebenso wenig wie der Verwaltervertrag, denn die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und des WEG-Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz, welches immer dann zum Tragen kommt, wenn die Teilungserklärung keine wirksame vom Gesetz abweichende Regelung, die den aktuellen Bedürfnissen einer Wohnungseigentümergeinschaft genügt, enthält.

Das ursprüngliche Gesetz hatte eine starke soziale Komponente und hat diese grundsätzlich auch heute noch. Allerdings war es über die Jahre hinweg durch seine Verwendung auch in anderen immobilienrelevanten Bereichen veraltet und in erheblichem Maße durch die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte und des BGH neu interpretiert worden. Daher kam es auf Initiative der Berufsverbände, der deutschen Notarkammer und weiteren branchenorientierten Organisationen zu einer Novelle des WEG, welches ebenso wie das bisherige WEG bundesweite Geltung besitzt, am 26.03.2007 im Bundesrat quer über alle Parteien, außer den Linken, beschlossen worden war und am 1. Juli 2007 in Kraft trat.

Durch § 8 WEG, alte und neue Fassung, wird Wohnungseigentum begründet und das WEG somit für die neue Gemeinschaft gültig, wobei das novellierte WEG von den Experten schon heute als dringend notwendig und überfällig bezeichnet wird. Im Rahmen von § 21 WEG ist die Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer geregelt. Die unabdingbare Berufung des WEG-Verwalters ergibt sich aus § 20 Abs. 2 WEG, wonach die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden kann.

2. Die Zielvorstellungen des Gesetzgebers

Die seit dem 1. Jahrhundertbeschluss des BGH vom 20.9.2000 eingeschränkte Willensbildung der Wohnungseigentümer soll erleichtert werden durch Schaffung neuer Beschlusskompetenzen; sowie die Verbesserung der Informationsmöglichkeiten über die aktuelle Beschlusslage. Hinzu kommt die Harmonisierung des bisherigen WEG-Verfahrens mit den Gerichtsverfahren in anderen bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten durch Überführung in die ZPO.

Dies bedeutet, dass es künftig keine „Entscheidungen“ mehr gibt, sondern nur noch „Urteile“ und somit Gewinner und Verlierer.

Es gibt nun ein begrenztes Vorrecht für Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung durch Neubelegung der Rangklasse 2 in § 10 ZVG durch Einschränkung der Rechte der Realkreditgläubiger (insbesondere Banken).

Es erfolgt eine weitgehende Umsetzung des sog Jahrtausend-Beschlusses des BGH vom 02.06.2005 zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft; gleichzeitig aber wird ein neues Haftungsmodell der teilschuldnerischen Außenhaftung der Wohnungseigentümer geschaffen.

Grundsätzlich bleibt es bei der Unterscheidung zwischen Vereinbarung und Beschluss der Wohnungseigentümer. Etwas Drittes kennt das neue WEG nicht. Jedoch kann man künftig nicht mehr allgemein sagen, dass sich die Vereinbarung gegenüber dem Beschluss stets durchsetzt. Die Ausweitung der Kompetenz betrifft nämlich nicht nur die Abweichung vom Gesetz, sondern auch die von bestehenden Vereinbarungen.

Es werden künftig Beschlüsse häufig den Vereinbarungen vorgehen. Dies galt bislang nur, wenn eine Anpassungsvereinbarung bzw. – unpräziser – eine Öffnungsklausel (diese bleibt auch nach der Reform wirksam) in der Teilungserklärung existierte.

Die erweiterte Kompetenz erfordert zum Teil eine doppelt qualifizierte Mehrheit wie in den Fällen der §§ 16 Abs. 4, 22 Abs. 2 WEG.

Erforderlich sind dann:

- die Zustimmung von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten (d.h. nicht nur der anwesenden) Wohnungseigentümer i.S.d. § 25 Abs. 2 WEG (nach Köpfen!)
- sowie mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe.

Statt eines Zentralgrundbuchs hat der Gesetzgeber (aus Kostengründen) die Beschluss-Sammlung eingeführt, die vom Normzweck her wohl unabdingbar ist und vom Verwalter zwangsläufig geführt werden muss, da ihm ansonsten die fristlose Kündigung durch die Eigentümer droht.

Obwohl das Gesetz den guten Glauben grundsätzlich schützt (§ 892 BGB), dürfen Erwerber von Wohnungseigentum - soweit Beschlusskompetenz besteht - nicht (mehr) darauf vertrauen, dass der tatsächliche Inhalt der GO dem im Grundbuch verlautbarten Stand noch entspricht. Denn Soweit das Gesetz nunmehr (neue) Beschlusskompetenzen eröffnet, geht der(richtige) Inhalt der Beschluss-Sammlung dem Grundbuchinhalt vor

Die Wohnungseigentümer können jetzt abweichend vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel (§ 16 Abs. 2 WEG) **mehrheitlich** und generell beschließen:

- dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums
- oder des Sondereigentums, sofern sie nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden,
- und die Kosten der Verwaltung

nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem **oder nach einem anderen Maßstab** verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Wohnungseigentümer können jetzt auch mit **einfacher Stimmenmehrheit** beschließen:

- die Art und Weise von Zahlungen,
- die Fälligkeit und
- die Folgen des Verzugs
- sowie über Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums

oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand.

Ein Vereinbarungsvorbehalt (vgl. z. B. § 21 Abs. 3 WEG) gilt hier **nicht**. Das bedeutet:

die Wohnungseigentümer können eine Angelegenheit durch bloßen Beschluss auch dann regeln, wenn eine entgegenstehende Vereinbarung existiert.

Gemäß § 16 Abs.4 WEG sind durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss keine generellen, sondern nur **Einzelfallregelungen** für Instandsetzungsmaßnahmen möglich.

Aber: wenn es um die Kosten einer Instandhaltung, Instandsetzung oder baulichen Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 und Abs. 2 (!) WEG geht, so besteht nicht für generelle Regelungen, sondern nur für den konkreten **Einzelfall** Beschlusskompetenz.

Generelle Regelungen sind im Anwendungsbereich des § 22 WEG grundsätzlich nichtig.

3. Das neue materielle WEG-Recht

Der neue § 5 Abs. 4 Satz 3 WEG regelt: Die Zustimmung aller dinglichen Berechtigten (z.B. aus Dienstbarkeiten) ist bei Begründung von Sondernutzungsrechten entbehrlich, wenn jeder Sondereigentümer ein Sondernutzungsrecht erhält. Zu Größe und Qualität des Rechtes schweigt das Gesetz.

Die Teilrechtsfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft wird in § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG. Festgeschrieben Über den BGH-Beschluss vom 02.06.2005 (ZMR 2005, 547) hinaus wird nicht nur bestimmt, dass die Gemeinschaft als solche Inhaberin von Rechten und Pflichten sein kann, sondern dass die **Gemeinschaft** die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer ausübt und die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnimmt, und schließlich Rechte der Wohnungseigentümer ausübt, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können gemäß § 10 Abs. 6 Satz 2 und 3 WEG.

Es ist also zu unterscheiden zwischen Rechten und Pflichten, deren Inhaberin die Gemeinschaft ist, den gemeinschaftsbezogenen Rechten und Pflichten der Wohnungs-eigentümer, deren Ausübung der Gemeinschaft obliegt, und schließlich den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer die - ohne Kraft Gesetzes gemeinschaftsbezogen zu sein - durch die Gemeinschaft geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.

§ 10 Abs. 7 WEG definiert, was zum Vermögen des rechtsfähigen Verbands gehört:

- Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern
- die eingenommenen Gelder.

Teilschuldnerische Haftung, § 10 Abs. 8 WEG :

Weil der Verband Vertragspartner Dritter ist (vgl. OLG Celle, ZMR 2006, 540) und obwohl es nach der Rechtsprechung des BGH bisher kraft Gesetzes keine akzessorische Haftung der Wohnungseigentümer daneben gab, haften dennoch in Zukunft neben dem Verband die Wohnungseigentümer anteilig nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile für Verbindlichkeiten, die während der Eigentümerstellung entstanden, also begründet wurden, oder die während dieses Zeitraums aus einem Dauerschuldverhältnis fällig geworden sind.

Durch die anteilige Haftung ist der Weg für § 648 BGB (Sicherheitshypothek) eröffnet, jedoch nur in Höhe der jeweiligen anteiligen Mithaftung. Es reicht die Identität zwischen Eigentümer und Mithaftendem. Das heißt.: eine WEG ist jetzt kreditfähig.

Erweiterte Beschlusskompetenz für eine Änderung des gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels, § 16 Abs. 2 - 6 WEG.

In § 16 Abs. 3 WEG sind die Betriebskosten des gemeinschaftlichen oder des Sondereigentums im Sinne des Mietrechts, also des § 556 Abs. 1 BGB erfasst, soweit sie nicht unmittelbar von Dritten abgerechnet werden, ferner die Verwaltungskosten. Nicht auf Mieter von Wohnraum umlegbar und deshalb keine Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB sind die Kosten der Verwaltung, deren Einbeziehung in die neue Beschlusskompetenz daher einer ausdrücklichen Regelung bedurfte. Vorrangig wird es sich dabei in der Praxis um Kosten des Verwalters handeln. Zu den Kosten der Verwaltung gehören aber auch Aufwandsentschädigungen für den Verwaltungsbeirat, der Schadensersatz nach § 14 Nr. 4 WEG und die nach § 16 Abs. 8 WEG bestimmten Rechtsverfolgungskosten.

§ 16 Abs. 4 WEG ermöglicht es, im Rahmen von Beschlüssen über die Instandhaltung oder Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums oder über bauliche Veränderungen einschließlich Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik im **Einzelfall** eine abweichende Kostenverteilungsregelung zu treffen.

Erweiterte Beschlusskompetenz für Verwaltungsregelungen, z. B. Einführung des Lastschriftverfahrens, Festlegung der Fälligkeit von Beitragsvorschüssen, Verpflichtung zur Zahlung übergesetzlicher Verzugszinsen, Umzugskostenpauschale.

Erweiterte Möglichkeiten zur rechtmäßigen Beschlussfassung zu baulichen Veränderungen im weitesten Sinne, § 22 WEG durch die Neuformulierung des § 22 Absatz 1 WEG wird die Beschlussfassung in Zukunft die Regel. Dies führt zu mehr Dispositionssicherheit beim bauwilligen Eigentümer, da bisher die Zustimmung leicht widerrufbar war, solange die Maßnahme nicht ins Werk gesetzt wurde (OLG Düsseldorf ZMR 2006, 624).

Unberührt bleibt die Möglichkeit, Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG mit einfacher Mehrheit zu beschließen (setzt Instandsetzungsbedarf voraus), § 22 Abs. 3 WEG.

Erfasst sind - ungeachtet eines konkreten Instandsetzungsbedarfs - Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Mietrechts, § 559 Abs. 1 BGB, also Maßnahmen, die der nachträglichen Erhöhung des Gebrauchswerts, der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse oder der Einsparung von Energie oder Wasser dienen.

Grenzen der Beschlussmöglichkeit: Die Eigenart der Wohnanlage ist zu wahren, also keine Umgestaltung (z. B. Anbau Wintergarten, Aufstockung oder Abriss, Luxussanierung oder

Speicherausbau zu Wohnungen, große Grünfläche zu asphaltiertem Parkplatz, Verglasung einzelner Balkone, Nichteinhaltung der Symmetrie des Hauses durch den Bau von Dachgauben etc.).

Wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG sind irrelevant. Es darf aber kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen **unbillig** beeinträchtigt sein (die Höhe der Aufwendungen kann ausnahmsweise eine unbillige Beeinträchtigung sein).

Die doppelte qualifizierte Mehrheit ist nicht nur bei Modernisierungen sondern auch bei neuer Kostenverteilung für eine gewöhnliche bauliche Veränderung erforderlich!

Ist ein Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigt, ist der Beschluss trotz Erreichens des Quorums erfolgreich anfechtbar.

Wird das Quorum erreicht und kein Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigt, ist - von etwaigen anderen Beschlussmängeln abgesehen - der Beschluss selbst über eine Modernisierungsmaßnahme nicht einmal erfolgreich anfechtbar.

Führung einer Beschluss-Sammlung durch den Verwalter:

Die Beschluss-Sammlung dient letztlich aber nicht nur dem Schutz des Rechtsverkehrs, sondern auch dem der Wohnungseigentümer selbst sowie dem aktuellen Verwalter für die tägliche Arbeit, insbesondere Vorbereitung der Eigentümerversammlung.

Alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen ab 1.7.2007, sind in die Sammlung aufzunehmen. Eine Rückwirkung sieht das Gesetz nicht vor. Im Falle der Anfechtung oder Aufhebung eines Beschlusses ist dies in der Sammlung zu vermerken. Bei Aufhebung ist auch Löschung zulässig. Nach § 24 Abs. 7 S. 4 WEG müssen die eingetragenen Versammlungsbeschlüsse oder Gerichtsentscheidungen mit Vermerken versehen werden.

Recht auf Einsicht in die Sammlung, § 24 Abs. 7 S. 8 WEG:

Ein Einsichtsgewährungsrecht besteht gegenüber Wohnungseigentümern und bevollmächtigten Dritten. Auch ein Dritter, der zwar nicht ermächtigt ist, aber ein rechtliches Interesse an der Einsichtnahme besitzt, z.B. ein möglicher Ersteigerer, muss Einsicht nehmen können.

Führt der Verwalter die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß, kann dies regelmäßig ein wichtiger Grund zur Abberufung sein, § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG.

§ 24 Abs. 8 WEG regelt die Verantwortlichkeit des Verwalters für die Führung der Beschluss-Sammlung.

§ 27 WEG regelt die Recht und Pflichten des WEG-Verwalters gegenüber den Eigentümern. Eine Vereinbarung, welcher diese Pflichten und Befugnisse des Verwalters einschränkt oder erweitert ist rechtswidrig. Er gilt somit als nicht gefasst, (§ 27 Abs. 4 WEG)

Allerdings gibt es die Möglichkeit, im Rahmen von Vereinbarungen im Verwaltervertrag im Einzelfall die Aufgaben des WEG-Verwalters auch zu modifizieren, mit entsprechenden Kostenregelungen natürlich.

Summa-Summarum: Im Rahmen einer Änderung des Rechtsberatungsgesetzes – erst recht durch das neue Rechtsdienstleistungsgesetz vom 12.12.2007 - wurde der WEG-Verwalter schon

seit geraumer Zeit zum rechtlichen Berater seiner Wohnungseigentümer verpflichtet und ist jetzt dafür verantwortlich, dass die Eigentümer nicht aus mangelnder Rechtskenntnis heraus rechtswidrige Beschlüsse fassen. Gleichzeitig eröffnet das novellierte WEG neue Beschlussmöglichkeiten für die Eigentümer.

Allerdings lässt sich aus den Aufgaben des Verwalters gemäß § 27 WEG auch erkennen, dass sein Aufgabengebiet auch in eingeschränktem Umfang den technischen Bereiche erfasst, sowie den kaufmännischen Bereich als Treuhänder fremden Vermögens beschreibt. Hierdurch ist die heute vielfach als wichtig bezeichnete Funktion des WEG-Verwalters als Dienstleister berücksichtigt. Jedoch nicht in der Form, dass es sich beim WEG-Verwalter um einen besseren Hausmeister handeln würde, obwohl oder gerade weil sich der WEG-Verwalter um das Gemeinschaftseigentum kümmert und nicht um die Wohnung(en) als Sondereigentum.