

# WEG- Reform Quo vadis?

Münster, 17.01.2019

*RiOLG Wolfgang Dötsch*



“ IT IS ALWAYS WISE  
TO LOOK AHEAD,  
BUT DIFFICULT  
TO LOOK FURTHER  
THAN YOU  
CAN SEE ”

- Winston Churchill -





begründet, auch keinem öff. Interesse widerstrebend, weder verboten noch ignoriert werden können“. Allein dieser Auffassung ist nicht durchweg beizupflichten. Die Unzuträglichkeiten, welche mit dem Vorhandensein mehrerer Haushaltungen unter demselben Dache verbunden sind, finden in dem Falle der Miethen ihr Korrektiv durch das Recht der Beteiligten, nach einer gewissen Zeit das Verhältniß zu lösen. Sie treten dagegen in ihrer ganzen Schärfe hervor, wenn die Inhaber der verschiedenen Stockwerke bz. Wohnungen durch ein dauerndes Recht an das Haus gefesselt sind. Kommt nun zu dem Sondereigenthume an diesen Lokalitäten noch ein Miteigenthum am Grund und Boden und an den der gemeinschaftlichen Benutzung gewidmeten Hausteilen hinzu, so hat man eine Gemeinschaft die durch ihre eigene indivision forcée\*) eine Quelle fortwährender Streitigkeiten eröffnet. Durch den Hinweis auf die Sitte in den unbemittelten Volkskreisen, auf welche die Verfasser des bayr. Entw. sich berufen, läßt die Uebertragung derartiger Rechtsbildungen auf

## Superficies solo cedit

(„Das Bauwerk geht mit dem Boden“)

= Ablehnung des sog. partikularrechtlichen  
„Stockwerkseigentums“/„Gelaßeigentums“,

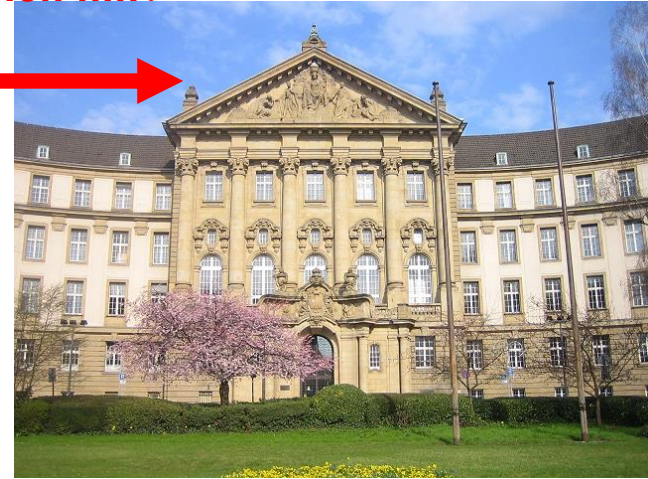
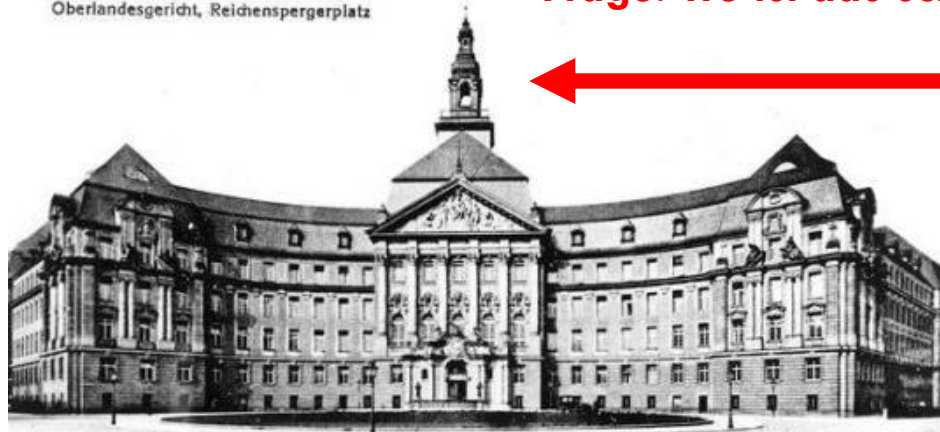
das es z.T. sogar mit „Herbergsrecht“,

also räumlichem Übergriff ins Nachbarhaus gab,

Gebäude/Gebäudeteile sind damit nicht sonderrechtsfähig (§§ 93 ff. BGB)

Oberlandesgericht, Reichenspergerplatz

**Frage: Wo ist das schöne Türmchen hin?**



**Antwort: Wir haben im Jahre 1944/45 etwas „umdekoriert“ mit tatkräftiger Unterstützung der alliierten Luftstreitkräfte**







# Warum machte man eigentlich das WEG? – Folie II

- **Kernproblem** des Stockwerkseigentums war die räumliche Aufteilung, mit anderen Worten darf dem Eigentümer des Obergeschosses nicht allein das Dach und dem Eigentümer des Erdgeschosses nicht die Grundmauer gehören – also bedarf es einer Rechtsgemeinschaft am gemeinschaftlichen Eigentum (Gebäude(Grundstück)), denn sonst greifen die oben aufgezeigten Bedenken stets durch.
- **Gesamthandsgemeinschaft** (z.B. Erbengemeinschaft) mit Berechtigung an Gegenstand „zur gesamten Hand“, so dass vom sonstigen Vermögen der Berechtigten getrenntes „Sondervermögen“ besteht; wobei ein Verfügungsrecht über Anteil (den es eigentlich so gar nicht gibt) im Gesetz nicht einheitlich geregelt ist. Über Einzel-Gegenstand selbst kann im Zweifel nicht verfügt werden, nur über „Anteil“, daher keine Verkehrsfähigkeit im Grundbuch, daher: ungeeignet (P: Beleihung für Erwerb!)
- Warum nicht „normale“ **Bruchteilsgemeinschaft** am Grundeigentum und damit wegen §§ 93, 94 BGB auch dem Gebäude (§§ 741 ff., 1008 ff. BGB)??
  - Bruchteilseigentum ist Alleineigentum gleichartig; Einzelverfügung über (ideellen) Anteil an Grundstück möglich (§ 747 BGB), sofern Anteil damit als solches belastbar ist (Hypothek/Grundschild geht, somit: finanzierungsg geeignet)
  - Gebrauchsregelungen zur „Aufteilung“ möglich (§§ 743 ff. BGB) und im Grundbuch eintragbar (§ 1010 BGB), aber als nur dingliche Belastung des Anteils immer potentiell „untergangsgefährdet“ in Zwangsversteigerung etc. (§§ 52 Abs. 1, 45 Abs. 1 ZVG)
  - **Zudem: §§ 749, 751 BGB:** Freie Aufhebbarkeit der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung nach §§ 180 ff. ZVG) kann nicht ausgeschlossen werden jedenfalls bei „wichtigem Grund“ und wegen § 751 S. 2 BGB – auch bei Eintragung nach § 1010 BGB (hM) – nicht gegenüber Pfändungsgläubiger und Insolvenzgläubiger (§ 84 Abs. 2 InsO), die also dann auch Teilungsversteigerung betreiben können – Eingriff in Gemeinschaft droht also bei Pleite eines Mitglieds, keine „Vollstreckungsfestigkeit“



➤ **Kernp**

**Also musste man neues Rechtsinstitut schaffen mit folgenden sachenrechtlichen Anforderungen:**

- „Inseln des Alleineigentums“ im „Meer des gemeinschaftlichen Eigentums“ als besonders ausgestaltetes Miteigentum zur besseren Abgrenzung, verbunden mit Sondereigentum; gegenständliche Begrenzung des Miteigentums aller nach dieser Maßgabe für den eigentumsmäßigen Sonderbereich
- Tatsächliche und rechtliche **Abgeschlossenheit** zur Meidung der Probleme des Stockwerkseigentums (§ 3 Abs. 2 WEG)
- **Untrennbare Rechtseinheit ohne getrenntes rechtliches Schicksal:** zwingend mit Alleineigentum verbundener Miteigentumsanteil ist so eigenständiges **verkehrsfähiges Objekt** (§ 6 WEG)
- **Absolut wirkende Unauflöslichkeit** als Inhaltsbestimmung in § 11 WEG (nicht nur dingliche Belastung, daher keine potentielle Unterganggefährdung nach ZVG; Vollstreckungsfest gegen Pfändung/Insolvenz)
- **Bessere Bindung von Rechtsnachfolgern an Vereinbarungen durch „Verdinglichung“ in § 10 Abs. 3 WEG** – Echte Inhaltsbestimmung und keine dingliche Belastung, also kein grundbuchmäßiger Rang

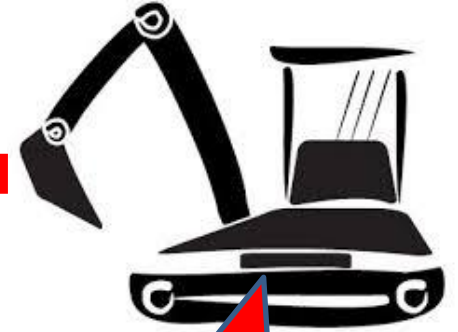
auch  
ei Pleite eine

et“ in

rung)  
 2 BGB  
 biger  
 erung

!

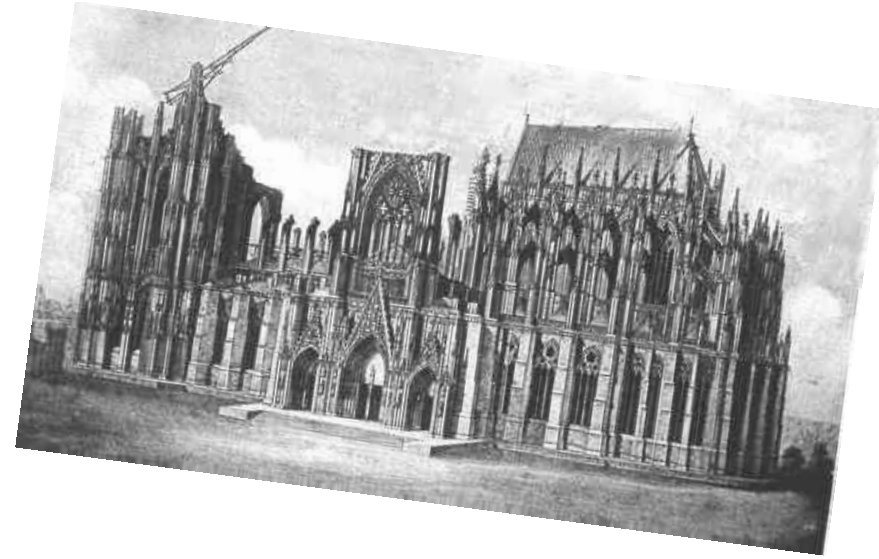




Wertermittlungs-  
richtlinie geht  
auch von ca. 60-  
80 Jahren  
wirtschaftlicher  
Gebäudenutzung  
aus



Öffentlich-  
rechtliche  
Vorgaben wie  
EnEV?



Lesenswert *Grziwotz, ZfIR 2017, 81* –  
„Schrottimmobilien – Ausstieg oder  
mehrheitliche Umwandlung beim  
Wohnungseigentum?“  
*Buhl, BWNotZ 2013, 130* – „Die Liquidation  
der Wohnungseigentümergeinschaft“

- Nur **punktueller „Rumdoktern“** u.a. wegen BGH-Rspr. zur **Beschlusskompetenz** (einige weitere gesetzliche Beschlusskompetenzen eingeführt)
- **§ 22 WEG** (weiter) verkompliziert, auch wenn man „Versteinerung“ der WEGs entgegenwirken wollte
- Überführung in **ZPO-Verfahren** mit halbgarer Beschlussmängelklage
- Anerkennung der **(Teil-)Rechtsfähigkeit der WEG** durch BGH erst im Gesetzgebungsverfahren „reingefrickelt“
- Verzicht auf „großen Wurf“ beim (gar elektronischen) **Grundbuch**, (peinlicher) Verzicht auf Eintragungen (etwa von Beschlüssen aufgrund Öffnungsklauseln) aus Fiskalinteressen und wegen Rechtspflegerknappheit
- **„Schnapsidee“ der Beschlussammlung** (keine Publizität, Beschlüsse ab 2007)
- usw.





Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

Themen Verbraucherportal Ministerium Service Publikationen Mediathek Pressestelle

## Aktuelle Gesetzgebungsverfahren

GESETZGEBUNGSVERFAHREN | 31. JULI 2018

### Reform des Wohnungseigentumsrecht

Die Justizministerinnen und Justizminister haben auf der Frühjahrskonferenz am 6. und 7. Juni 2018 auf der Wartburg beschlossen, eine länderoffene Arbeitsgruppe mit dem Ziel einzurichten, das Wohnungseigentumsrecht zu reformieren. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz den Vorsitz der Arbeitsgruppe übernehmen. Ziel ist es zunächst, den Reformbedarf des WEG praxisnah und ergebnisoffen zu ermitteln. Im Rahmen der Arbeitsgruppe sollen die als reformbedürftig angesehenen Punkte sodann erörtert und gegebenenfalls einer Regelung zugeführt werden.

Zur Vorbereitung der Arbeiten hat das **BMJV** einen Diskussionsentwurf zu einem „Gesetz zur Förderung

Gesetzgebungsverfahren suchen

§ Weitere Gesetzgebungsverfahren

- > [Umsetzung der Richtlinie \(EU\) 2017/1371 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 5. Juli 2017 über die strafrechtliche Bekämpfung von gegen die finanziellen Interessen der Union gerichtetem Betrug](#)



nach oben

- ✓ **Diskussionsentwurf: Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- ✓ **Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum**
- ✓ **Download** bei  
[https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform\\_Wohnungseigentumsgesetz\\_WEG.html](https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform_Wohnungseigentumsgesetz_WEG.html)

**Bundesrat**

**Drucksache 340/16**

21.06.16

## **Gesetzesantrag**

der Freistaaten **Bayern, Sachsen**

---

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentums-  
gesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der  
Barrierefreiheit und Elektromobilität**

### **A. Problem und Ziel**

#### **I. Förderung der Barrierefreiheit**

Der fortschreitende demographische Wandel erfordert die Förderung altersgerechten Wohnens. Bis zum Jahr 2030 wird mindestens jeder vierte Bürger in Deutschland über 64 Jahre alt sein (Statistisches Bundesamt, Bevölkerung Deutschlands bis 2060, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, S. 19). Bis zum Jahr 2030 wird daher mit einem Anstieg des Bedarfs auf rund 3,6

**Deutscher Bundestag**

**Drucksache 19/401**

19. Wahlperiode

10.01.2018

## **Gesetzentwurf**

des Bundesrates

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes  
und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit  
und Elektromobilität**

### **A. Problem und Ziel**

I. Förderung der Barrierefreiheit

**Wenn man nicht mehr weiter weiß,  
gründet man nen Arbeitskreis...**



The screenshot shows a web browser window with the following elements:

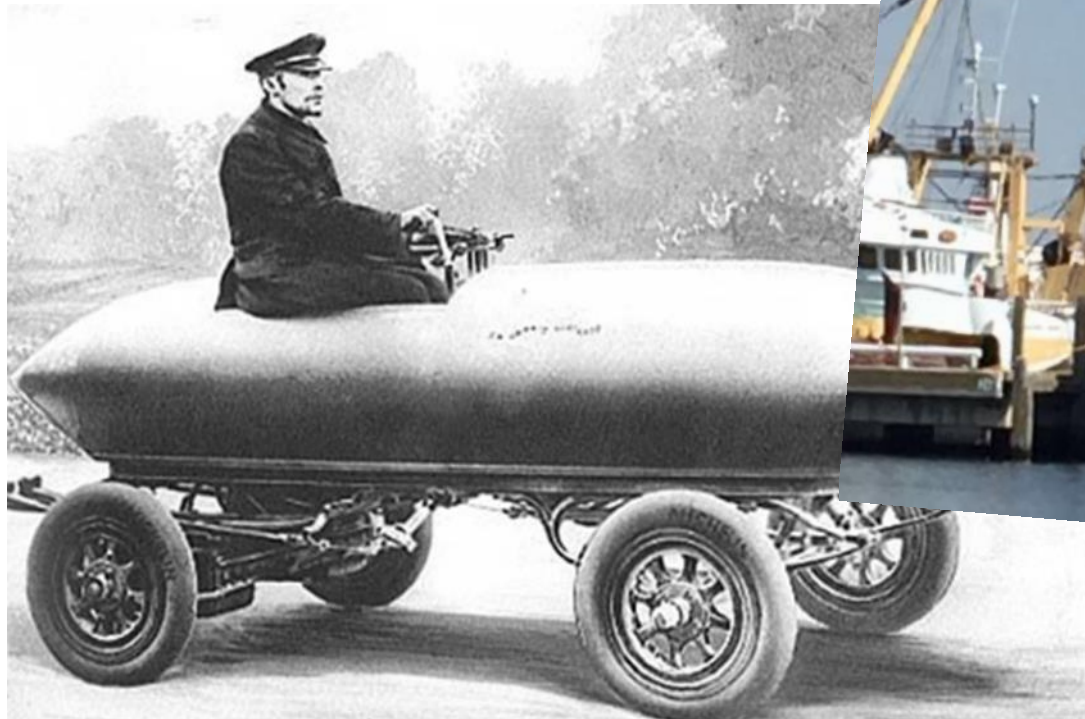
- Browser Tabs:** "Homepage - beck-online" and "BMJV | Aktuelle Gesetzgebungs..."
- Address Bar:** "https://www.bmjb.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform\_Woh..."
- Page Header:** "START ENGLISH FRANÇAIS INHALT BÜRGERSERVICE FAQ THEMENINDEX GEBÄRDENSPRACHE LEICHTE SPRACHE"
- Logo:** "Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz" with the German eagle emblem.
- Navigation:** "Themen Verbraucherportal Ministerium Service Publikationen Mediathek Pressestelle"
- Main Section:** "Aktuelle Gesetzgebungsverfahren" with a sub-header "GESETZGEBUNGSVERFAHREN | 31. JULI 2018" and the title "Reform des Wohnungseigentumsrecht".
- Text:** "Die Justizministerinnen und Justizminister haben auf der Frühjahrskonferenz am 6. und 7. Juni 2018 auf der Wartburg beschlossen, eine länderoffene Arbeitsgruppe mit dem Ziel einzurichten, das Wohnungseigentumsrecht zu reformieren. Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium der Justiz den Vorsitz der Arbeitsgruppe übernehmen. Ziel ist es zunächst, den Reformbedarf des WEG praxisnah und ergebnisorientiert zu erheben. Im Rahmen der Arbeitsgruppe sollen die als reformbedürftig angesehenen Punkte sodann gegebenenfalls einer Regelung zugeführt werden." "Zur Vorbereitung der Arbeiten hat das **BMJV** einen Diskussionsentwurf zu einem „Gesetz zur Erleichterung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ erarbeitet. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat ebenfalls einen Diskussionsentwurf für ein „Gesetz zur Erleichterung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ erarbeitet. Beide Entwürfe können hier eingesehen werden." "Entwurf einer Verordnung und der Verordnung über den..."
- Search Bar:** "Gesetzgebungsverfahren suchen" with a search icon.
- Red Overlay:** "abrufbar bei https://www.bmjb.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/Reform\_Wohnungseigentumsgesetz\_WEG.html"
- Taskbar:** Shows various open applications like "C:\Users\achim.klar...", "Posteingang - Mozi...", "Folien Elektromobili...", "Stellungnahme Döt...", "BMJV | Aktuelle Ges...", "Diskussionsentwurf...", and the system clock "08:34".

**Das  
„Video  
2000“  
-  
Problem**



und...

**Camille Jenatton**, belgischer Automobilrennfahrer und Konstrukteur von Elektroautos, fuhr am 29.04.1899 (!) als erster Mensch mit einem Landfahrzeug über 100 km/h – dem Elektroauto „La Jamais Contente“!





- Initiative des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz, Diskussionsentwurf auch mit dem Ziel der Sammlung weiterer Probleme
- Justizministerinnen und Justizminister haben sich auf Frühjahrskonferenz am 6./7. Juni 2018 dafür ausgesprochen, das WEG zu reformieren, um Wohnungseigentum wieder „attraktiver“ zu machen und insbesondere der altersbedingten Veränderung der Gesellschaft, der gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit Behinderung, dem Einbruchschutz, der energetischen Sanierung und der Förderung der Elektromobilität Rechnung zu tragen.
- länderoffene Arbeitsgruppe gegründet unter Vorsitz des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und der Bayern – tagt seit November 2018

# Was liegt insoweit vor?

- Diskussionsentwurf : „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“.
- Ansprechpartnerin: Frau Dr. Herresthal, München

# Geplante Änderungen (Auszug)

- In **§ 10 WEG** wird ein Absatz 9 angefügt:
- *„Die Absätze 1 bis 8 sowie die §§ 11, 13 bis 29 und die Vorschriften des III. Teils finden im Falle der Teilung nach § 8 auch auf die Erwerber von Wohnungseigentum Anwendung, die Wohnungseigentum unmittelbar vom aufteilenden Eigentümer erwerben, sobald sie mit diesem einen auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteten Erwerbsvertrag geschlossen haben, ihr daraus folgender Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und sie den Besitz am Sondereigentum des Vertragsobjektes durch Übergabe erlangt haben (werdende Wohnungseigentümer).*
- *Zum Erwerb des Besitzes genügt die Abnahme des Sondereigentums des Vertragsobjektes. Der aufteilende Eigentümer hat den Besitzübergang dem Verwalter unverzüglich unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des werdenden Wohnungseigentümers anzuzeigen.*
- *Fehlt ein Verwalter, so besteht die Anzeigepflicht gegenüber den anderen werdenden Wohnungseigentümern.“*



# Geplante Änderungen (Auszug)

- **§ 16 Abs. 4 WEG** werden die Sätze angefügt:
- *„Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 können die Wohnungseigentümer die Kostenverteilung für Maßnahmen im Sinne des **§ 22 Absatz 3 - neu -** durch Beschluss mit Stimmenmehrheit abweichend von Absatz 2 regeln.*
- *Ein Beschluss über die Kostenverteilung nach diesem Absatz kann sich auch auf die durch die bauliche Maßnahme bedingten **Kosten der zukünftigen Instandhaltung und Instandsetzung** erstrecken.“*
- Das meint die „Folgekosten“ (heute streitig); weitere Regelungen dort geplant

# Geplante Änderungen (Auszug)

- **§ 22 WEG** wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst: ...
- *Maßnahmen im Sinne des Satzes 1, die die **Eigenart der Wohnanlage ändern** oder die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt.*

# Geplante Änderungen (Auszug)

- Maßnahmen im Sinne des Satzes 1, .....
- d) die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, können durch die Gemeinschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt werden.

# Geplante Änderungen (Auszug)

- Nach **§ 22 Abs. 2 WEG** wird folgender **Absatz 3** eingefügt:
- *„(3) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder den Zugang hierzu erforderlich sind oder die für die Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nr. 1 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 mit Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen.*
- *Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“*
- Das überschneidet sich mit dem DiskE des BMJV zum Thema



# Geplante Änderungen (Auszug)

- **§ 21 Abs. 5 WEG** wird wie folgt ergänzt:
- *„7. die Duldung aller Maßnahmen, die zugunsten eines Wohnungseigentümers zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nr. 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. I S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer in dessen Sondereigentum stehenden oder dessen Sondernutzungsrecht unterfallenden Stellfläche erforderlich sind.“*
- Das ist letztlich eine Reaktion auf LG München I v. 02.02.2016 – 36 S 2041/15 WEG u.a.

# Geplante Änderungen (Auszug)

- Daran anschließend wird § 21 Abs. 6 WEG wie folgt geändert:
- aa) Die Angabe „Nr. 6“ wird durch die Wörter „Nummer 6 oder 7“ ersetzt.
- bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:
- *„Er ist darüber hinaus verpflichtet, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Maßnahme und die notwendigen Folgekosten zu erstatten und sich anteilig an Kosten zu beteiligen, die einem anderen Wohnungseigentümer entstanden sind oder entstehen, weil eine Maßnahme nach Absatz 5 Nummer 7 zusätzliche Aufwendungen zur Gewährleistung der Nutzbarkeit der vorhandenen Elektrizitätsanlage erfordert hat oder erfordert.*
- *Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit eine von Satz 2 abweichende Regelung beschließen, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die betreffenden Wohnungseigentümer Rechnung trägt.“*

# Geplante Änderungen

- **§ 22 WEG** wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:
- *„(1) **Bauliche Veränderungen** und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt werden.“*

# Geplante Änderungen (Auszug)

- **§ 25 Abs. 3 WEG** wird wie folgt gefasst:
- *„(3) Jede Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Höhe der durch sie vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, soweit hierauf bei der Einberufung hingewiesen wurde.*
- *Anderenfalls ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.“*
- Absatz 4 wird aufgehoben. Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4.



# Geplante Änderungen (Auszug)

- **§ 26 Abs. 1 WEG** wird folgender Satz angefügt:
- *„Bestellt das Gericht in einem Rechtsstreit nach §§ 43, 21 Abs. 8 einen Verwalter, kann es nach billigem Ermessen einen Zeitraum festlegen, während dessen der Verwalter nicht von der Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, sofern nicht ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegt.“*

# Geplante Änderungen (Auszug)

- **§ 29 WEG** wird wie folgt gefasst:
- *„§ 29 - Verwaltungsbeirat*
- *(1) In Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern soll durch Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat bestellt werden.*
- *Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern, von denen einer zugleich stellvertretender Vorsitzender ist. (...)*

# Medieninformation

## Experten aus Politik und Praxis diskutieren die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

- Fachforum diskutiert W
- BVI und IVD regen weit

Berlin, 16.10.2018 – „Mehr als zehn Jahre nach der Einführung des Wohnungseigentumsrecht (WEG) an die Bedingungslosigkeitsverordnung, eine entscheidende Schnittstelle in diesem Prozess. Die Diskussionen über Fragen von Elektromobilität bis hin zu Energieeffizienz sind ein Schwerpunkt des Bundesfachverbands der Immobilienverwalter e.V. (BVI). Die Experten einer hochkarätig besetzten Veranstaltung in Berlin, die in der Praxis haben der BVI und der Immobilienverbände e.V. (IVD) mitgebracht und die Gelegenheit genutzt, um die

BVI-Präsident Meier erneuerte auf der Konferenz die Forderungen von Immobilienverwaltern, die Lebensqualität sehr vieler Menschen zu verbessern. Wohnungseigentümergeinschaften sollten konfliktfrei und reibungslos zu agieren.

Der Vize-Präsident des IVD und BVI-Präsident Meier betonte: „Die heutige Konferenz zeigt, dass die gleichen Schwierigkeiten zu lösen sind. Das Wohnungseigentumsgesetz ist

Immobilienverband IVD



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.



*Stellungnahme zum Diskussionsentwurf  
des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz  
„Gesetz für zukünftiges Wohnen im Wohneigentum“*

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,  
Sachverständigen und Verwalter e.V.

Bundes-





## &gt; Stellungnahmen

- 18-09-03 VPB Stellungn DiskE FöBarEM...
- 18-08-31 Stn Dötsch Elektromobilität
- 18-09-07 Stn DAV (WEG-Reform)
- 18-09-10 Stn BMVI Reform des Wohnu...
- 18-09-10 Stn Haus & Grund Deutschland
- 18-09-11 Stn IVD + BVI\_Diskussionsent...
- 18-09-24 Stn Prof. Becker\_WEG-Reform...
- 18-10-04 Stn GdW
- 18-09-03 VPB Stellungn DiskE ZuWoWo...
- 18-09-03 Stn Dötsch WEG-Reform
- 18-09-10 Stn BGH\_Reform des WEG
- 18-09-10 Stn BNotK\_Reform-WEG
- 18-09-10 Stn Hausgeld-Vergleich\_WEG...
- 18-09-11 Stn IVD + BVI\_Diskussionsent...
- 18-09-25 Stn DNotV
- 2018-09-10 Stellungnahme an LJV BY R...
- 18-08-22 Stn LG Frankfurt - Zschieschack
- 18-09-04 Stn OLG Nürnberg
- 18-09-10 Stn BMI
- 18-09-10 Stn Dr. Hogenschurz
- 18-09-10 Stn Prof. Jacoby\_WEGReform
- 18-09-17 DMB\_Stellungnahme Diskussi...
- 18-09-25 Stn VDWE

## Eigenschaften von Stellungnahmen

Allgemein Freigabe Sicherheit Vorgängerversionen Anpassen



Stellungnahmen

Typ: Dateiordner

Ort: C:\Users\achim.klar\Dropbox\WEG-Reform

Größe: 17,1 MB (17.989.833 Bytes)

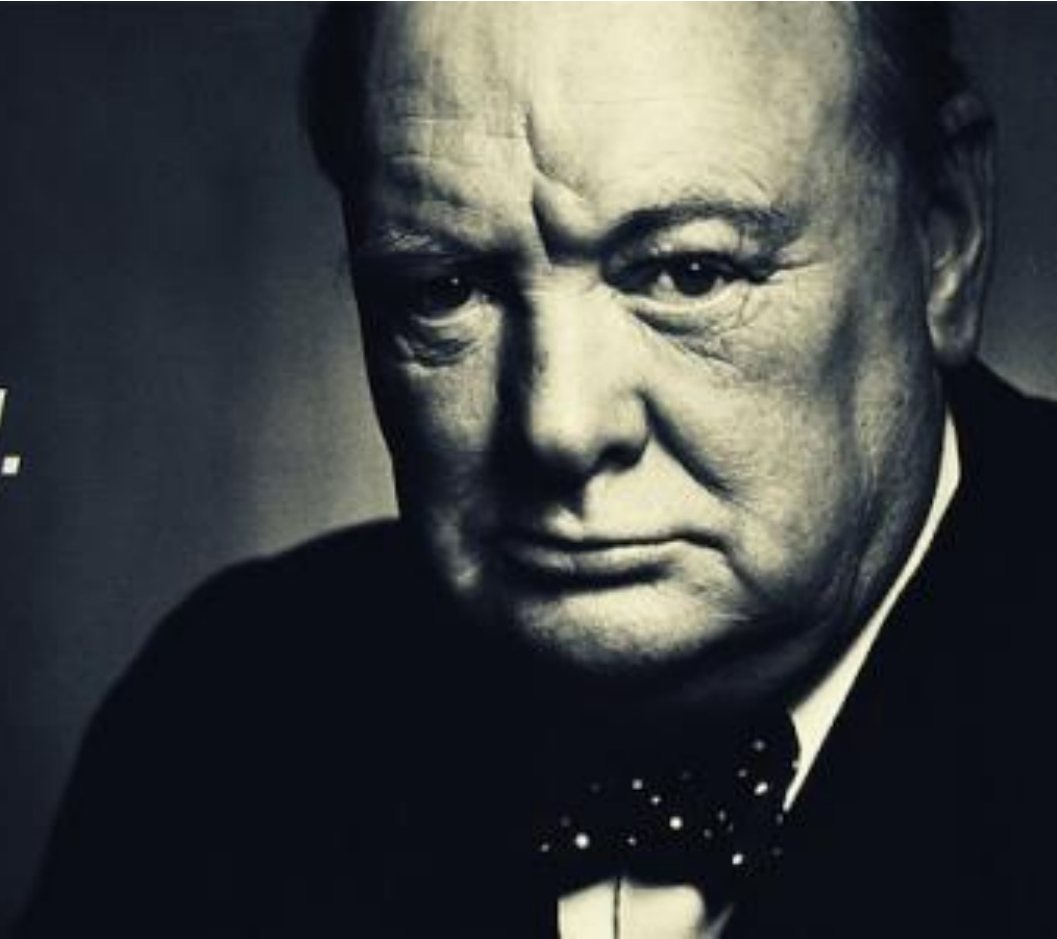
Größe auf Datenträger: 16,2 MB (17.047.552 Bytes)

Inhalt: 30 Dateien, 0 Ordner

If you're going through hell,

*keep going.*

— Winston Churchill



- Eigentümerversammlung (Beschlussfähigkeit, virtuelle EV, Umlaufbeschluss)
- Verwaltungsbeirat
- Bauliche Maßnahmen einschließlich Kostentragung
- Begründung der Gemeinschaft (werdende WEG, 1-Mann-WEG)
- Vermietetes Sondereigentum – Harmonisierung Mietrecht und WEG („Gutachten Häublein“, vor allem auch Abrechnung)
- Jahresabrechnung (Wer blickt noch durch?)
- Mehrhausanlagen – Untergemeinschaften
- Sondernutzungsrechte/Erweiterung Sondereigentumsfähigkeit
- WEG-Verfahrensvorschriften (Verbandsprozess?)
- Kompetenzen des Verbands („Binnenverwaltung“)
- Stärkung des Verwalters (Abstimmung zu BGH v. 08.06.2018 - V ZR 125/17??)
- Grundbuchbezogene Fragen und § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (§ 147 ZVG bei werdender WEG?)
- „Schrott-Objekte“ quo vadis?

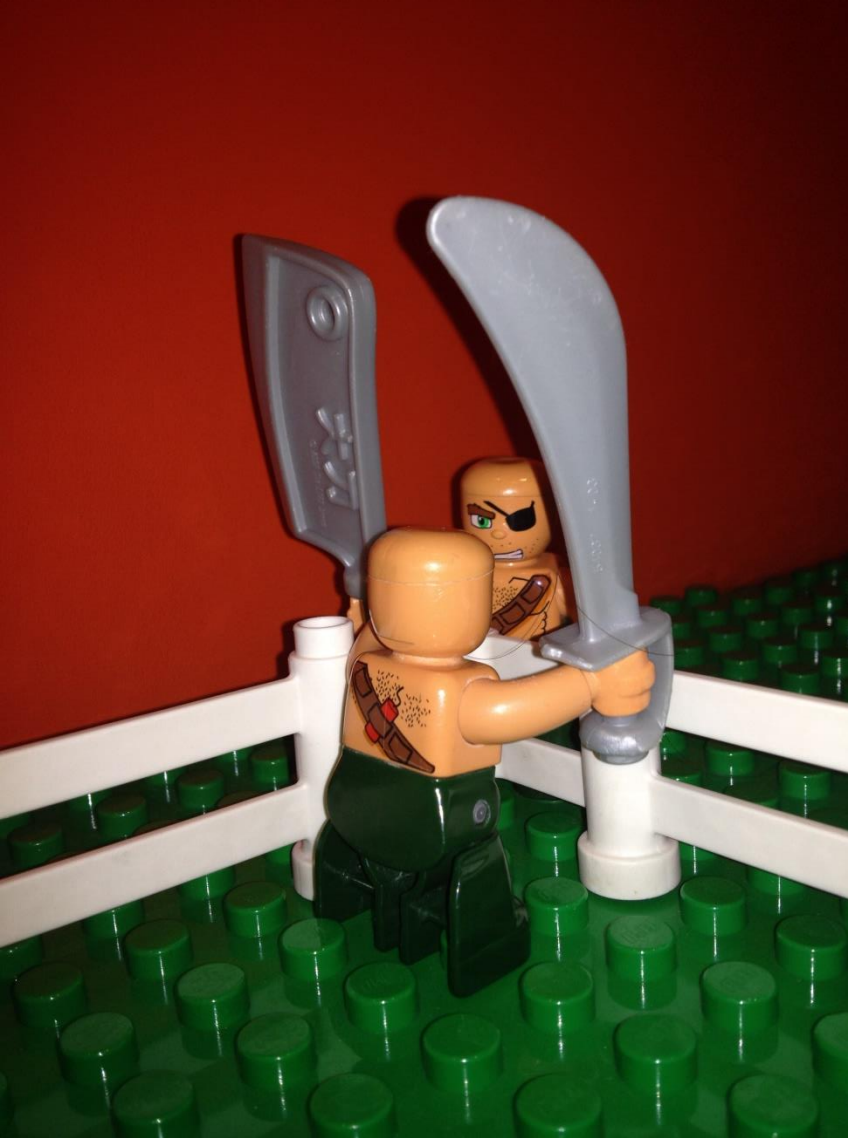


**KEEP  
CALM**

**AND**

**DON'T THINK ABOUT  
UNGELEGTE EIER**





Un dann  
jommer  
no´h m  
Räschtsanwalt?

**§ 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG:**

*„Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie ... mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.“*

- Das erfasst **nur** eine Streitwertvereinbarung (= im übrigen bleibt es bei der streitwertabhängigen Abrechnung nach RVG = Rechtsanwaltsvergütungsgesetz)
- Gesetzesbegründung meint: *„Im Fall der Klage eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen die übrigen Wohnungseigentümer wird es für diese nicht immer einfach sein, einen Rechtsanwalt zu finden, der für den möglicherweise niedrigen Streitwert zur Übernahme des Mandats bereit ist. [...] Deshalb muss es möglich sein, dass der Verwalter einen Rechtsanwalt beauftragen und mit ihm eine insbesondere dem gesteigerten Haftungsrisiko angemessene Vergütungsvereinbarung treffen kann.“* (BT-Drs. 16/88777)
- **Problem:** Solche Kosten sind dann aber nicht „erforderlich“ i.S.d. § 91 ZPO, d.h. selbst bei einem Obsiegen sind sie zu tragen als Verwaltungskosten (§ 16 Abs. 8 WEG) – es droht u.U. der Unmut der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis!
- **Abhilfe über § 21 Abs. 7 WEG als „besonderer Verwaltungsaufwand“ möglich zu Lasten der unterliegenden Partei?** (h.M., vgl. Bärmann/*Merle*, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 190; *Abramenko*, ZWE 2012, 386, 391 f.; BeckOKGK-WEG/*Greiner*, § 27 Rn. 82), dann wäre auch Dauerbeschluss möglich, wenn man es bestimmt genug fassen kann etwa durch Anlehnung an gerichtliche Kostenentscheidung (Problem: Rückwirkungsverbot wie bei § 16 Abs. 3 WEG?)

In einer großen WEG wird eine Sanierungsmaßnahme mit Kosten i.H.v 100.000 EUR beschlossen. Der Beschluss wird von einem Miteigentümer, auf den anteilige Kosten i.H.v 1.000 EUR entfallen, angefochten. Im Ausgangspunkt beträgt der Streitwert der Beschlussanfechtungsklage wegen § 49a GKG dann 50.000 EUR (= „50 Prozent des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen“), aufgrund der dortigen „Deckelung“ auf das fünffache Klägerinteresse im Ergebnis aber hier tatsächlich „nur“ 5.000 EUR.

Der Verwalter kann ohne vorherigen Beschluss der Gemeinschaft mit dem von ihm für die Beklagten beauftragten Rechtsanwalt eine Vergütungsvereinbarung nach dem hälftigen Gesamtinteresse (ohne „Deckelung“ auf das Klägerinteresse) abschließen, konkret also einen Streitwert von 50.000 EUR vereinbaren.

## **§ 43 Nr. 1 (Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander):**

- Streiten nur einzelne Wohnungseigentümer untereinander, hat Verwalter weder Pflicht noch Recht zur Vertretung einer Partei und zur Beauftragung eines Rechtsanwalts, also ohnehin keine Streitwertvereinbarung möglich.
- Allenfalls bei § 10 Abs. 6 S. 3 WEG (z.B. Vergemeinschaftung von Rückbauansprüchen) denkbar, weil dann WEG = Klägerin, aber nicht § 27 Abs. 2 WEG, sondern § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 WEG und dort regelmäßig sinnlos, weil Streitwert dort ohnehin nicht gemindert wird nach § 49a GKG (im Detail BeckOGK/*Greiner*, § 27 Rn. 102 f.).

## **§ 43 Nr. 4 (Beschlussanfechtungsverfahren):** typischer Fall

## **§ 43 Nr. 5 (Klagen Dritter)**

- Bei Klage gegen WEG: § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 WEG und – siehe oben – zumeist Streitwertvereinbarung sinnlos
- Bei Klage gegen einzelne Eigentümer ist Verwalter nicht berechtigt zur Mandatierung, also auch keine Streitwertvereinbarung
- Bei Klagen gegen alle Wohnungseigentümer denkbar, aber selten (auch wegen § 10 Abs. 6 S. 3 WEG)



**§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 WEG:**

*„Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie ... mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz § 27 Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren...*



**Frage:** Kann WEG bei Beschlussfassung über Ermächtigung des Verwalters zur RA-Beauftragung (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG) auch eine – nach RVG zulässige – Honorarvereinbarung (insbesondere Stundensatz) beschließen?

- Beschlusskompetenz (+), also nicht nichtig - Problem: Ordnungsgemäßheit (= Anfechtbarkeit)?

**AG Berlin-Charlottenburg v. 03.05.2018 – 72 C 15/18, ZMR 2018, 873:** „Grundsätzlich ist das weite Ermessen der Gemeinschaft zu berücksichtigen, die sich nach Auffassung des Gerichts nicht nur - nach dem **Grundsatz „bewährt und gut“** - auf die Auswahl des Auftragnehmers, sondern zumindest in gewissen Grenzen auch auf die Kostenhöhe bezieht. Es steht der Gemeinschaft frei, einen für gut befundenen Dienstleister zu beauftragen, auch wenn dies zu einer höheren finanziellen Belastung führt als die Beauftragung eines Konkurrenten. Dies hat allerdings seine Grenzen. Das Wirtschaftlichkeitspostulat ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Dass die Grenzen der Wirtschaftlichkeit in diesem Fall - etwa im Vergleich zur Abrechnung nach dem RVG - überschritten wurden, kann hier nicht erkannt werden. Zum einen ist eine Abrechnung auf Stundenbasis nicht unüblich, gerade in der Materie des WEG durchaus üblich. Dass die Stundenzahl nicht von vornherein feststeht, liegt dabei auf der Hand. Zum anderen kann - unter Berücksichtigung auch des zu erwartenden Streitwertes im konkreten Fall - nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass die Abrechnung auf Stundenbasis die nach RVG übersteigt. Eine **Kostenbegrenzung** kann bei Beauftragung eines Dienstleisters auf Stundenbasis - was durchaus üblich ist - regelmäßig nicht vorgenommen werden. Allenfalls kann eine grobe Abschätzung erfolgen. Nach Auffassung des Gerichts rechtfertigt dies aber noch nicht die zwingende Aufnahme einer Kostenobergrenze. Dies umso mehr nicht, wenn man berücksichtigt, dass der Auftragnehmer Organ der Rechtspflege ist und nicht unterstellt werden kann, dass er fehlerhafte Abrechnungen erstellt bzw. den Auftrag zögerlich ausführt. Zudem ist diesbezüglich ohnehin die Kündigung des Anwaltsvertrages bzw. die Kürzung der Anwaltsvergütung möglich. Der Auftragsgegenstand ist hinreichend umgrenzt. Ein Vergleich mit den Kosten der Beauftragung etwaiger anderer Rechtsanwälte ist hinsichtlich des Stundensatzes möglich. Aber auch hier ist das weite Ermessen der Gemeinschaft zu berücksichtigen, einen bewährten Dienstleister (Rechtsanwalt) erneut zu beauftragen. Eine die Ungültigkeit begründende Intransparenz liegt daher nach Ansicht des Gerichts nicht vor.“

**LG München I v. 12.07.2017 – 1 S 15243/16 WEG, ZWE 2017, 416 (ähnlich jetzt AG München v. 30.08.2018 – 484 C 22173/17, ZMR 2018, 1034):** „Will der Verwalter eine über § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 WEG i. V. mit § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG hinausgehende Vergütungsvereinbarung treffen, insbesondere ein Stundenhonorar vereinbaren, bedarf es hierfür einer ausdrücklichen Ermächtigung durch Vereinbarung oder Beschluss. Soweit ein Beschluss zu solchen Vergütungsvereinbarungen ermächtigt, entspricht er **nur bei Vorliegen „besonderer Gründe“** ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zwar dürfen für das Vorliegen solcher besonderen Gründe nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. Vielmehr können sich solche aus der besonderen fachlichen Qualifikation eines Rechtsanwaltes, des besonderen Vertrauensverhältnisses der Eigentümer zu ihm, vor allem aufgrund zuvor erfolgter Beauftragungen und auch aus einer bereits erfolgten Beauftragung in selbiger Sache ergeben... Der vorliegende Beschluss lässt aber solche besonderen Gründe gerade nicht erkennen. Insbesondere lässt sich dem für die Beschlussauslegung allein maßgeblichen Wortlaut ... nicht entnehmen, dass sich die Ermächtigung der Verwaltung nur auf eine Beauftragung der Rechtsanwälte XZZ beziehen sollte. Vielmehr heißt es im Beschluss lediglich, dass der Verwalter beauftragt und ermächtigt wird, einer Rechtsanwaltskanzlei (Prozess-) Vollmacht zu erteilen und mit dieser eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen. Wenn die Eigentümer jedoch gerade die Rechtsanwälte XYZ hätten beauftragen wollen, so hätte es nahegelegen, diese im Beschluss ausdrücklich zu benennen, zumal Rechtsanwalt ... von der Kanzlei in der Versammlung .... anwesend war und die Eigentümer dort auch beraten hat. Wenn dennoch in dem Beschluss lediglich von „einer Rechtsanwaltskanzlei“ die Rede ist, so spricht dies eher dafür, dass die Eigentümer der Verwaltung die Möglichkeit offenhalten wollten, auch eine andere Kanzlei zu beauftragen. Die Delegation der Auswahl eines Rechtsanwaltes in Verbindung mit der Ermächtigung zur Vereinbarung eines Stundenhonorars von € 260 netto, bei gerichtlichen Auseinandersetzungen jedoch mindestens der Vergütung nach den Vorschriften des RVG, kann aber nicht mehr als ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend angesehen werden. Denn ein besonderer Grund dafür, dass die Verwaltung letztlich mit einem beliebigen Rechtsanwalt ein u. U. erheblich über der gesetzlichen Mindestvergütung liegendes Stundenhonorar vereinbaren darf, ist nicht erkennbar...“

- Zur Begründung verweist das LG München I auf Bärman/Becker, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 250, der wiederum auf Abramenko, ZWE 2009, 154, 158 verweist, wo es heißt: „Der Einwand, die Rechtsverfolgung sei kostengünstiger möglich gewesen, wird grundsätzlich beachtlich sein. Denn die Gemeinschaft bewegt sich beim Abschluss von Vergütungsvereinbarungen nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG gerade nicht mehr in dem vom Gesetzgeber durch § 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 S. 1 Nr. 6 WEG gezogenen Rahmen.“
- Das ist aber so nicht schlüssig, denn aus dem (beschränkten) Umfang der dem Verwalter eingeräumten gesetzlichen Kompetenzen lässt sich gerade nicht schließen, in welchem Umfang die Eigentümer den Verwalter darüber hinaus bevollmächtigen können; die gesetzlichen Kompetenzen ziehen hierfür keinen „Rahmen“, es gibt vielmehr keinerlei direkten Zusammenhang (zu Recht kritisch BeckOGKG/Greiner, § 27 Rn. 85.1). Richtig ist vielmehr, dass die Gemeinschaft bei der Beurteilung dessen, was ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, **Ermessens-/Beurteilungsspielraum** hat.



- Braucht man dann „**Kostendeckelung**“ (= **Obergrenze**) – so für Baubetreuung etwa AG München v. 31.08.2016 – 481 C 6343/16 WEG, IMR 2016, 522)
- Wohl (-), vgl. LG München I v. 12.07.2017 – 1 S 15243/16 WEG, ZWE 2017, 416 (dem folgend auch AG München v. 30.08.2018 – 484 C 22173/17, ZMR 2018, 1034): *„Soweit die Klagepartei darüber hinaus eingewandt hat, der angegriffene Beschluss entspreche auch deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er neben dem Stundenhonorar nicht auch die mit der Beauftragung des Rechtsanwalts verbundene Maximalkostenbelastung der Eigentümer benenne und keine Finanzierungsregelung bezüglich der zu erwartenden Kosten der Rechtsverfolgung enthalte, kam es darauf letztlich nicht mehr an. Nach Auffassung der Kammer dürfte allerdings die Angabe der Maximalkostenbelastung nicht erforderlich sein. Sie wäre auch gar nicht möglich, da der Umfang der Tätigkeit des Rechtsanwaltes und damit die Höhe des zu erwartenden Honorars von vielen verschiedenen Umständen abhängt, beispielsweise dem Verhalten des Anspruchsgegners und der rechtlichen Einschätzung durch die Gerichte, und sich daher im Vorhinein nicht abschätzen lässt. Auch bei der Beauftragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird im Übrigen die Benennung der Maximalkosten regelmäßig nicht verlangt. Gleichfalls bedarf es grundsätzlich auch keiner Finanzierungsregelung in einem Beschluss, sofern nicht von vornherein absehbar ist, dass die Kosten aus den laufenden Mitteln nicht bestritten werden können. Dass letzteres hier der Fall wäre, ist weder dargetan noch sonst ersichtlich. Allein die von Klägerseite genannte Höhe der zu erwartenden Kosten von € 10.000,00 reicht hierfür nicht aus. Es müsste vielmehr auch dargelegt werden, wie hoch die laufenden Mittel, also die zu erwartenden Einnahmen der WEG nach dem Wirtschaftsplan sind und dass diese zur Bestreitung der Kosten neben den sonstigen zu erwartenden Kosten nicht ausreichen.“*

- **Aber: Vorsicht bei Festlegung des Auftrages - LG München I v. 15.03.2017 – 1 S 10106/16 WEG, ZWE 2017, 325:** *„Die allgemeine Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Beratung und Vertretung der WEG außerhalb gerichtlicher Verfahren unter einer bestimmten Haftungsbegrenzungsvereinbarung - ohne näher einzugrenzen, auf welche rechtlichen Fragen, Problembereiche und Zielsetzungen sich die Beratungstätigkeit beziehen soll - entspricht insbesondere in Verbindung mit der Vereinbarung eines Stundenhonorars und somit der Höhe nach nicht absehbarer Kosten für die Eigentümer nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. (dort zudem Gefahr einer Interessenkollision nach § 43a Abs. 4 BRAO, § 356 StGB)*
- **Problem:** Eine etwa beschlossene Kostendeckelung ist „verbindlich“ und Verwalter muss sich dann daran halten und ggf. sonst einen „Nachtrag“ auf (außerordentlicher) EV beschließen lassen (AG München v. 11.04.2014 – 481 C 31813/13 WEG, IMR 2014, 299 – Schadensersatzhaftung des Verwalters auf Mehrbetrag, kein Einwand von Sowieso-Kosten wegen denkbarer Alternativen)

## „Kotzproblem Vergleichsangebote“?

- sicherheitshalber auch hier (so jetzt auch AG München v. 30.08.2018 – 484 C 22173/17, ZMR 2018, 1034. AA AG Berlin Charlottenburg a.a.O., wonach die Vorbereitung der EV (auch?) Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer sei, die sie aus eigener Initiative wahrnehmen können. Habe ein Wohnungseigentümer selbst nichts in dieser Richtung unternommen, so bestehe kein gerechtfertigter Anlass, wenn er dies der Mehrheit, die sich für die Wahl eines bestimmten Bewerbers entschieden hat, als Mangel ordnungsgemäßer Verwaltung vorwerfe (eher abwegig!)
- ggf. reicht „Gebührenrahmen“ dreier Kollegen
- sicherheitshalber Zuleitung mit Angaben zur Qualifikation (streitig)
- sicherheitshalber wohl auch grobe „Vergleichsrechnung“ nach RVG als Information der Wohnungseigentümer (macht RA)
- sicherheitshalber grobe Protokollierung der Erwägungen in der Niederschrift (wenn auch nicht so relevant wie bei BGH 25.09.2015 - V ZR 244/14, NZM 2015, 821 zur Kreditaufnahme)
- **„bekannt und bewährt“** ist aber Argument (LG München I a.a.O, AG Berlin-Charlottenburg a.a.O)