



## WEG-Reform 2020 im Überblick

LESEPROBE



## Impressum

BEIRAktuell erscheint seit 2006 vierteljährlich und bietet entscheidende Information für Verwaltungsbeiräte im Wohnungseigentum.

Herausgeber/Verlag:  
Massimo Füllbeck  
Sachverständiger für Wohnungseigentum  
Sellerbeckstraße 32  
45475 Mülheim an der Ruhr  
info@beiraktuell.de  
www.beiraktuell.de

Verantwortlich i.S.d.P.:  
Massimo Füllbeck

Redaktion:  
Massimo Füllbeck

Abonnenten-Betreuung:  
Massimo Füllbeck  
Fon 02 08 30 27 68 31  
info@beiraktuell.de

Grafische Umsetzung:  
Massimo Füllbeck

Bildnachweise:  
Titel: © REFORM/von Frank Täubel/  
Datei-Nr. 19708970-stock.adobe.com

Druck und Verarbeitung:  
D+L Printpartner GmbH

Auflage:  
400 Stück

Preise:  
Einzelpreis Heft 15 EUR inkl. MwSt. ohne  
Versand

Datenschutz:  
Informationen zum Datenschutz finden  
Sie auf [www.beiraktuell.de](http://www.beiraktuell.de)

Urheberrecht:  
Die veröffentlichten Artikel sind urheberrechtlich geschützt. Jede vom deutschen Urheberrecht nicht zugelassene Verwertung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen.  
Die unerlaubte Vervielfältigung oder Weitergabe einzelner Artikel oder mehrerer Seiten ist nicht gestattet und strafbar. Lediglich die Herstellung von Kopien für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch ist erlaubt.

## Editorial



Massimo Füllbeck, Herausgeber

Verehrte Leserinnen und Leser,

das neue WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) wird am 01.12.2020 in Kraft treten.

Der Praxis stehen gravierende Änderungen bevor. Schwerpunkte sind insbesondere:

- jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch - auf seine Kosten - eine Lademöglichkeit für ein Elektroauto einzubauen,

- auch Maßnahmen der Barrierefreiheit, des Einbruchsschutzes und der Anschluss an ein Glasfasernetz können verlangt werden (privilegierte Maßnahmen),

- Beschlussfassung bei baulichen Veränderungen soll vereinfacht werden,

- die Rechte von Wohnungseigentümern sollen erweitert werden (z. B. Einsicht in die Verwaltungsunterlagen etc.),

- es gibt Änderungen bei der Eigentümersammlung (Ladungsfrist, Beschlussfähigkeit, Formvorschriften und die digitale Eigentümersammlung),

- die Durchführung eines Umlaufbeschlusses soll vereinfacht werden,

- die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll effizienter gestaltet werden, indem die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klar konzipiert und ihre Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfacht wird,

- die WEG wird zukünftig einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter haben,

- bestimmte Beschlüsse müssen zukünftig in das Grundbuch eingetragen werden,

- die WEG bekommt mehr Freiheiten bei der Änderungen der Kostenverteilung und die Vorschriften zur Abrechnung und Wirtschaftsplan werden konkretisiert.

Mit diesem Sonderheft sollen die wichtigsten Veränderungen aus praktischer Sicht beleuchtet und erklärt werden.

Gehen Sie mit mir auf eine spannende Reise.

Viel Spaß bei dieser Lektüre wünscht

Ihr Massimo Füllbeck

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen / Außenflächen	S. 4/5
2.	Eintragung der Veräußerungszustimmung und Haftung für Geldschulden	S. 5
3.	Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch	S. 6
4.	Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft	S. 6/7
5.	Werdender Wohnungseigentümer	S. 7
6.	Wohnungseigentümergeinschaft – Träger der Verwaltung	S. 8
7.	Vertretung des Verwalters im Außenverhältnis	S. 9/10
8.	Anspruch auf Bauliche Veränderung (Sondereigentum)	S. 10
9.	Aufopferungstatbestand	S. 11
10.	Pflichten Dritter (Duldungspflichten)	S. 11/12
11.	Kostenverteilung	S. 13
12.	Entziehung des Wohnungseigentums	S. 14
13.	Verwaltung und Benutzung	S. 15
14.	Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss	S. 16/17
15.	Bauliche Veränderung	S. 17/18/19
16.	Nutzung und Kosten bei Baulichen Veränderungen	S. 19 - 24
17.	Digitale Eigentümerversammlung	S. 24
18.	Umlaufbeschluss	S. 24/25
19.	Einladungsfrist	S. 25/26
20.	Recht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung	S. 26
21.	Erstellung der Niederschrift	S. 26/27
22.	Beschlussfähigkeit	S. 27/28
23.	Beschlussfassung und Vollmacht	S. 28
24.	Verwalterbestellung	S. 29
25.	Zertifizierter Verwalter	S. 29/30
26.	Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	S. 30-32
27.	Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht	S. 32-34
28.	Verwaltungsbeirat	S. 34-35
29.	Abschaffung der Umzugskostenpauschale	S. 36
30.	Änderungen bei Rechtsverfahren	S. 37
31.	Änderungen im Mietrecht	S. 37

## Hinweise

- » Die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes bis zum 30.11.2020 werden mit WEG bezeichnet.
- » Die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ab dem 1.12.2020 werden mit WEG-E bezeichnet.
- » Weitere Informationen finden Sie auch unter: <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw19-de-wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz-692668>.
- » „Der Inhalt des Sonderheftes stellt vereinzelt die fachliche Meinung des Autors dar. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass der Autor für die sachliche und juristische Richtigkeit der vertretenen Auffassung sowie der daraus gegebenenfalls abgeleiteten / abzuleitenden Handlungsempfehlung keine Haftung übernimmt, insbesondere nicht dafür, dass diese von einem mit der Sache befassten / zu befassenden Gericht geteilt werden. Wir empfehlen daher, insbesondere mit Blick auf die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls, gegebenenfalls eigenen fachlichen oder rechtlichen Rat einzuholen.“

# 1. SONDEREIGENTUMSFÄHIGKEIT VON STELLPLÄTZEN UND AUSSENFLÄCHEN

## a) Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§§ 3 Abs. 1 u. 2, 5 WEG	§§ 3 Abs. 1-3, 5 Abs. 1 u. 2 WEG-E
§ 3 Abs. 1 WEG Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.	§ 3 Abs. 1 WEG-E <b>Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird. <u>Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.</u></b>
§ 3 Abs. 2 WEG Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.	§ 3 Abs. 2 WEG-E <b>Das Sondereigentum kann auf einen <u>außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks</u> erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume <u>bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.</u></b>
	§ 3 Abs. 3 WEG-E <b>Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind <u>und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.</u></b>
	§ 5 Abs. 1 S. 2 WEG-E <b>Soweit sich das Sondereigentum auf <u>außerhalb des Gebäudes</u> liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.</b>

## b) Rechtslage bis 30.11.2020

Nur Stellplätze in der Tiefgarage können Sondereigentum sein (fingierte Abgeschlossenheit durch dauerhafte Markierungen, § 3 Abs. 2 WEG).

KFZ-Außenstellplätze und Außenflächen sind nicht sondereigentumsfähig und können somit niemals Sondereigentum sein.

Praktische Lösung bisher: Vereinbarung von Sondernutzungsrechten, d. h. bestimmte Wohnungseigentümer haben ein alleiniges Nutzungsrecht an gemeinschaftlichen Flächen (z. B. KFZ-Stellplätze im Freien oder Gartenflächen).

Die Instandhaltung und Instandsetzung dieser Flächen wird in der Regel über Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung geregelt. Gibt es keine Vereinbarungen, verbleibt

die Instandhaltung / Instandsetzung bei der Wohnungseigentümergeinschaft.

## c) Rechtslage ab 01.12.2020

Sämtliche Stellplätze (auch Duplexparker) gelten als Räume und sind damit sondereigentumsfähig, können ein eigenes Teileigentumsgrundbuch und Miteigentumsanteil haben.

Sondereigentum kann zukünftig auch außerhalb des Gebäudes begründet werden (z. B. Gartenflächen).

Hierfür ist zukünftig eine konkrete Maßangabe im Aufteilungsplan erforderlich. Anders als Stellplätze, haben Außenflächen kein eigenes Grundbuch und keinen eigenen Miteigentumsanteil.

Das zur Außenfläche gehörende Sondereigentum (z. B. Wohnung) muss wirt-

schaftlich die Hauptsache bleiben. Bei Sondereigentum außerhalb des Gebäudes gilt § 94 BGB:

"Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks."

Vorsicht: Es müssen weiterhin die Definitionen zum „zwingenden Gemeinschaftseigentum“ beachtet werden (z. B. Leitungen unter dem Grundstück sind zwingend Gemeinschaftseigentum etc.).

### d) Fazit

Bei der Übernahme von Wohnungseigentümergeinschaften ab 2021 ist Vorsicht geboten und die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung auf die neuen Begründungsmöglichkeiten von Sondereigentum zu überprüfen.

Bei Außenflächen ist zu beachten, dass bestimmte Bestandteile zukünftig Sondereigentum sind.

Allerdings - anders als beim Außenstellplatz - besteht für die Außenfläche kein Stimmrecht und es gibt auch keinen Miteigentumsanteil.

Die allgemeinen Vorschriften zum Sondernutzungsrecht sind bei dieser Begründungsform nicht mehr anzuwenden.

Für die Nutzung der Außenflächen gelten allerdings weiterhin die Vorschriften zur Baulichen Veränderung (§ 13 Abs. 2 WEG-E, § 20 WEG-E).

In Zukunft ist es also möglich, dass sowohl Sondernutzungsrechte bestehen als auch Sondereigentum.

Der Gesetzgeber begründet die Änderung damit, dass es in der Vergangenheit

häufig Streit und Auslegungsprobleme bei den Sondernutzungsrechten gab.

## 2. EINTRAGUNG DER VERÄUSSERUNGSZUSTIMMUNG UND HAFTUNG FÜR GELDSCHULDEN

### a) Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Bisher nicht ausdrücklich erwähnt	§ 7 Abs. 3 S. 2 WEG-E
Veräußerungsbeschränkung muss bereits gemäß § 3 Absatz 2 WEG-E eingetragen werden.	<b><u>Veräußerungsbeschränkung (§ 12) und Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind ausdrücklich in das Grundbuch einzutragen.</u></b>

### b) Rechtslage bis 30.11.2020

Der Hinweis zur Eintragung der Veräußerungsbeschränkung dient lediglich der Klarstellung.

In der Regel ist die Veräußerungsbeschränkung im Bestandsverzeichnis der Grundbücher bereits eingetragen.

Die Haftung für Geldschulden, die sich nur aus einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung ergeben kann, musste bisher nicht in das Grundbuch eingetragen werden, damit der Sondernachfolger daran gebunden ist.

Es reichte eine Bezugnahme auf die Gemeinschaftsordnung aus.

### c) Rechtslage ab 01.12.2020

Der BGH (BGH, ZMR 1994, 271) hat bereits entschieden, dass die Haftung für Geldschulden (z. B. Hausgeld aus dem Wirtschaftsplan und Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung) durch Vereinbarung auf den Erwerber übertragen werden kann.

Soweit sich in der Gemeinschaftsordnung eine derartige Vereinbarung befindet, muss diese zwingend in das Grundbuch eingetragen werden, damit die Haftung für den Sondernachfolger auch eintritt. Für bereits bestehende Gemeinschaftsordnungen mit einer Haftungsklausel hat die Verwaltung bis zum 31.12.2025 mit der Eintragung Zeit.

### d) Fazit

Für bereits bestehende Gemeinschaftsordnungen mit einer Haftungsklausel hat die Verwaltung bis zum 31.12.2025 mit der Eintragung Zeit.

Der Arbeitsaufwand sollte nicht unterschätzt werden. Jede Gemeinschaftsordnung ist sorgfältig zu überprüfen und die entsprechenden Eintragungen zu veranlassen.

Auch bei der Übernahme von neuen Wohnungseigentümergeinschaften sollte mit Beginn der Verwaltung geprüft werden, ob sich eine Vereinbarung zur

Haftung von Geldschulden in der Gemeinschaftsordnung befindet. Die mit den Eintragungen verbundenen Kosten werden nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungseigentümer verteilt.

### 3. EINTRAGUNG VON BESCHLÜSSEN IN DAS GRUNDBUCH

#### a) Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 10 Abs. 4 WEG	§ 5 Abs. 4 S. 1, § 7 Abs. 2 WEG-E, § 10 Abs. 3 WEG-E
Alle Beschlüsse wirken auch ohne Eintragung gegen den Rechtsnachfolger.	<b>Beschlüsse, die auf der Grundlage einer <u>rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel</u> gefasst wurden, müssen in das Grundbuch eingetragen werden, damit Rechtsnachfolger daran gebunden sind.</b>
	<b>Sonstige Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit nicht der Eintragung in das Grundbuch.</b>

#### b) Rechtslage bis 30.11.2020

Beschlüsse, unabhängig davon, ob sie auf der Eigentümerversammlung, per Umlaufbeschluss oder explizit auf der Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurden, müssen zur Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

#### c) Rechtslage ab 01.12.2020

Enthält die Gemeinschaftsordnung eine rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel müssen Beschlüsse, die auf der Grundlage dieser Öffnungsklausel gefasst wurden, in das Grundbuch eingetragen werden, damit der Rechtsnachfolger daran gebunden ist.

Dies gilt auch für Altbeschlüsse, also Beschlüsse, die vor dem 01.12.2020 gefasst wurden (Übergangsfrist für die Eintragung bis 31.12.2025).

Zur Eintragung genügt es, wenn das entsprechende Protokoll (Niederschrift), in welchem sich der Beschluss befindet, mit den beglaubigten Unterschriften (Verwalter bzw. Versammlungsleiter,

Wohnungseigentümer + ggf. Vorsitzender des Verwaltungsbeirates oder sein Stellvertreter) beim Grundbuchamt zwecks Eintragung eingereicht wird. Soweit die Beschlüsse nicht eingetragen werden, sind Sondernachfolger nicht an diese Beschlüsse gebunden.

Beschlüsse im Wege der Beschlussersetzungsklage (das Urteil des Gerichts) müssen ebenfalls eingetragen werden. Hier sind lediglich die Formvorschriften des § 29 GBO zu beachten, wonach alle Unterlagen / Urkunden, die beim Grundbuchamt eingereicht werden, mindestens der öffentlichen Beglaubigung bedürfen.

Ein Beschluss muss auch eingetragen werden, wenn dieser angefochten wird. Eine inhaltliche Prüfung des Beschlusses durch das Grundbuchamt sieht der Gesetzesentwurf nicht vor.

Fragen, die im Zusammenhang mit einem gutgläubigen Erwerb stehen, bleiben wie bisher, der Rechtsprechung überlassen.

#### d) Fazit

Größte Herausforderung wird sein, dass die Praxis zunächst erkennen muss, ob ein Beschluss auf der Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurde und es muss auch geklärt werden, ob diese Beschlüsse überhaupt wirksam und damit eintragungsfähig sind.

Der BGH hat in den letzten Jahren verschiedene Beschlüsse, die auf der Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst wurden, für unwirksam erklärt (z. B. Belastungsverbot, Eingriff in die Zweckbestimmung des Sondereigentums, Eingriff in den Kernbereich).

Der Aufwand, alle Gemeinschaftsordnungen und Niederschriften auf eine rechtsgeschäftliche Öffnungsklausel und darauf gefasste Beschlüsse zu überprüfen, ist enorm. Der erhebliche Mehraufwand für Verwalter, insbesondere für die Eintragung von "Altbeschlüssen", sollte als variable Vergütung honoriert werden (BGH, Urt. v. 5.7.2019 - V ZR 278/17; IMR 2020 65).

### 4. ENTSTEHUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

#### a) Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Keine konkrete gesetzliche Regelung (BGH-Rechtsprechung)	§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E
	<b>Die WEG <u>entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, auch im Falle der Teilung nach § 8 WEG.</u></b>

### b) Rechtslage bis 30.11.2020

Bisheriges Problem war der Erwerb vom teilenden Eigentümer, denn der Erwerber ist erst Eigentümer, wenn er in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen ist.

Diese Eintragung kann sich über einen längeren, nicht planbaren Zeitraum, hinziehen.

Eine WEG, die nur aus dem teilenden Eigentümer besteht, gab es nicht, so dass durch den BGH das Institut der sogenannten "werdenden Wohnungseigentümergeinschaft" geschaffen wurde (BGH, Beschl. v. 5.6.2008, V ZB 85/08).

Die "werdende Wohnungseigentümergeinschaft" entstand, wenn neben dem Bauträger / Aufteiler der "erste werdende Wohnungseigentümer" beitrug und ab diesem Zeitpunkt konnten die Vorschriften des WEG auch angewandt werden (z. B. Einberufung einer Eigentümerversammlung etc.), obwohl die WEG rechtlich noch nicht existierte.

### c) Rechtslage ab 01.12.2020

Die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ ist mit der neuen Vorschrift § 9a Abs. 1 S. WEG-E obsolet.

Allerdings entsteht jetzt eine Ein-Person-Gemeinschaft, die zunächst nur aus dem teilenden Eigentümer besteht. Die Vorschriften des WEG-E sind im vollen Umfang auf den einen Miteigentümer (den teilenden Eigentümer) anwendbar.

### d) Fazit

In der Öffentlichkeit wurde kritisiert, dass der teilende Eigentümer (meist ein Bauträger) nach Anlage der Grundbücher, erstmals alleine Beschlüsse fassen kann.

Denn die später eintretenden Erwerber sind an diese Beschlüsse gebunden. Der Gesetzesentwurf weist ausdrücklich auf den Verbraucherschutz hin, schränkt aber auch ein:

"Ob im Einzelfall sogar ein Anspruch auf Aufhebung eines von dem Bauträger

gefassten Beschlusses besteht, kann der Klärung durch Rechtsprechung und Wissenschaft überlassen bleiben."

Ab dem 01.12.2020 wird es die "werdende Wohnungseigentümergeinschaft" nicht mehr geben, was für die Praxis eine Erleichterung ist.

Die Rechtsprechung wird sicherlich klären müssen, welche Entscheidungen der teilende Eigentümer (Bauträger) in der ersten Eigentümerversammlung treffen darf, wenn es noch keine werdenden Wohnungseigentümer gibt.

## 5. WERDENDER WOHNUNGSEIGENTÜMER

### a) Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
Keine gesetzliche Regelung (BGH-Rechtsprechung)	§ 8 Abs. 3 WEG-E
	<b>Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch <u>Vormerkung</u> im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der <u>Wohnungseigentümergeinschaft</u> und den <u>anderen Wohnungseigentümern</u> anstelle des <u>teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer</u>, sobald ihm der <u>Besitz</u> an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.</b>

### b) Rechtslage bis 30.11.2020

Werdender Wohnungseigentümer ist derjenige, für den:

- eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch (Abt. II) eingetragen ist,
- und dem der Besitz des Sondereigentums übertragen wurde.

Auf den "werdenden Wohnungseigentümer" dürfen die Vorschriften des WEG (z. B. Einladung zur Eigentümerversamm-

lung, Zahlungspflicht Hausgeld, Stimmrecht in der Eigentümerversammlung) angewandt werden.

### c) Rechtslage ab 01.12.2020 und Fazit

Aktuelle und neue Rechtslage sind identisch. Die bisher ergangene Rechtsprechung des BGH wird in das neue Gesetz implementiert (siehe § 8 Abs. 3 WEG-E) und schafft damit Rechtssicherheit. Der

noch nicht im Grundbuch in Abteilung I eingetragenen Erwerber wird im Innenverhältnis wie ein "echter" Wohnungseigentümer behandelt.

## 6. WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT – TRÄGER DER VERWALTUNG

### a) Vergleich der alten und neuen Gesetzesvorschriften

WoEigG bis 30.11.2020	WEMoG ab 01.12.2020
§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG	§ 9a Abs. 2 WEG-E
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind.	<b>Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte <u>sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.</u></b>

### b) Rechtslage bis 30.11.2020

Unterscheidung zwischen „geborener“ und „gekorener Ausübungsbefugnis“, d. h. bestimmte Ansprüche (z. B. Beseitigungsansprüche und Unterlassungsansprüche im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftseigentum) müssen erst durch Beschluss vergemeinschaftet werden, damit die Wohnungseigentümergeinschaft diese verfolgen kann.

Beispiel: Wohnungseigentümer X führt eine ungenehmigte Bauliche Veränderung im Gemeinschaftseigentum durch. Jeder Wohnungseigentümer kann selbständig den Anspruch auf Beseitigung gegen Wohnungseigentümer X geltend machen. Der Anspruch steht nicht der Wohnungseigentümergeinschaft zu, sondern jedem Wohnungseigentümer. Sollte die Gemeinschaft den Beseitigungsanspruch durch Beschluss an sich gezogen haben, begründet dies ihre alleinige Zuständigkeit und der einzelne Wohnungseigentümer kann den Anspruch dann nicht mehr selbständig verfolgen (vgl. BGH, Urt. v. 4.7.2004, V ZR 183/13, BGH, Urt. v. 26.10.2018, V ZR 328/17).

### c) Rechtslage ab 01.12.2020

Grundsätzlich keine Unterscheidung zwischen „geborener“ und „gekorener“ Ausübungsbefugnis mehr.

Erfasst sind insbesondere Ansprüche aus § 1004 BGB wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums, weil die WEG zukünftig die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte verwaltet. Die WEG übt zukünftig auch die Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern.

Die Rechtsprechung zum Bauträgerrecht (Mängelverfolgung - BGH, Urteil v. 12.04.2007 – VII ZR 236/05) bleibt bestehen. Ansprüche gegen den Bauträger auf Mängelbeseitigung müssen also weiterhin durch Beschluss „vergemeinschaftet“ werden.

Beeinträchtigungen (z. B. Ruhestörung) im oder am Sondereigentum sind von der Vorschrift nicht erfasst und sind stets eine Angelegenheit des jeweiligen Wohnungseigentümers (BGH, Urteil vom 24.01.2020, V ZR 295/16).

### d) Fazit

Vor jeder Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft ist stets zu prüfen, ob es sich um Ansprüche handelt, die das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Denn auch nach der WEG-Reform können Ansprüche, die sich auf die Störung aus / im Sondereigentum beziehen, nur durch den Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, der sich auch "gestört" fühlt.

### e) Wichtige Rechtsprechung

#### Ansprüche aus Störung Sondereigentum:

BGH, Urteil v. 24.1.2020, V ZR 295/16:  
Eine WEG kann Unterlassungsansprüche einzelner Wohnungseigentümer wegen Störungen des Sondereigentums auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist.

#### Ansprüche gegen Bauträger:

BGH, Urteil v. 12.04.2007, VII ZR 236/05:  
Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber von Wohnungseigentum wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums an sich ziehen. Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, begründet dies ihre alleinige Zuständigkeit. (...)





**i** **BEIRATAKTUELL** seit 2006 das Informationsmedium für engagierte Verwaltungsbeiräte und interessierte Wohneigentümer



Sonderkonditionen ab einer Abomenge von mehr als 20 Exemplaren. Sprechen Sie uns an!