

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)

01.05.2020

Einführung

Am 23.03.2020 hat die Bundesregierung den Entwurf zum WEMoG verabschiedet, der nun in den Bundestag eingebracht werden soll. Es wird damit gerechnet, dass das Gesetzgebungsverfahren im Sommer 2020 abgeschlossen sein wird. Mit diesem Entwurf werden in weiten Teilen der Referentenentwurf des BMJV und die Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform aus dem Jahre 2019 übernommen. Die umfassende Reform ist vor allem deshalb zu begrüßen, weil sie das WEG-Recht einfacher und transparenter macht.

Die Neuregelungen im Einzelnen

1. Die Gründungsphase der Gemeinschaft

Die Gründungsphase der Gemeinschaft ist bisher nicht geregelt. Nach dem Entwurf soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Rechtssubjekt mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher entstehen (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E). Das heißt, dass bei einer Aufteilung nach § 8 WEG, wie es der praktische Regelfall ist, nun auch eine Ein-Personen-Gemeinschaft, die aus dem aufteilenden Eigentümer besteht, möglich ist. Dadurch wird das Rechtsinstitut der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft abgelöst.

Problematisch ist hieran freilich, dass in dieser Situation allein der aufteilende Eigentümer die Geschicke der Gemeinschaft steuern kann (s. zum Folgenden die Stellungnahme des VDIIV Deutschland zum Referentenentwurf sowie die Stellungnahme von „Haus & Grund“). Das mag sich weniger bei Beschlüssen, die durch die Gemeinschaft wieder aufgehoben werden können, umso mehr aber bei Rechtsgeschäften mit Dritten auswirken. Für (potenzielle) Erwerber kann das zu schwer übersehbaren Folgen führen, etwa bei langfristigen Verträgen, die zu ihren Lasten gehen. Auf diese Weise wären auch Konflikte mit der Gemeinschaft vorprogrammiert. Ob das Problem dadurch entschärft wird, dass die Gemeinschaft schließlich als Verbraucherin im Sinne von § 13 BGB anzusehen sei, weil diese auf den Eintritt von Verbrauchern gerichtet sei, sodass bei Verträgen die Einschränkungen der §§ 305 ff. BGB gelten würden, wie der Entwurf meint (S. 49; im Folgenden ist bei Seitenangaben ohne näheren Bezug der Entwurf gemeint), kann bezweifelt werden. Jedenfalls im Gründungszeitpunkt wird sie bei Bauträgern nämlich allein aus einer Kapitalgesellschaft bestehen. Sinnvoller wäre es daher z.B., eine Laufzeitbegrenzung von 2 Jahren bei vom teilenden Eigentümer geschlossenen Verträgen einzuführen, bis zumindest ein weiterer Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Zudem soll die Rechtsprechung des BGH zum werdenden Wohnungseigentümer nun mit § 8 Abs. 3 WEG-E Gesetz werden, sodass der Erwerber, dessen Anspruch gegen den teilenden Eigentümer durch eine Vormerkung gesichert und auf den der Besitz übergegangen ist, gegenüber der Gemeinschaft und den übrigen

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung von dessen Rechten berechtigt und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten verpflichtet ist. Im Außenverhältnis zu Dritten bleibt hingegen allein der eingetragene teilende Eigentümer berechtigt. Das wird für jeden Erwerber, also nicht nur den Ersterwerber, gelten, der das Wohnungseigentum vom teilenden Eigentümer erwirbt.

2. Zuständigkeit der Gemeinschaft

a) Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis von Rechten und Pflichten

Die Gemeinschaft erwirbt mit § 9a Abs. 2 WEG-E die Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis in Bezug auf Rechte und Pflichten, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Das gilt etwa für einen Anspruch aus § 1004 BGB wegen Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums (S. 50, 51). Gleiches gilt für die Rechte der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, womit die frühere Rechtslage zu den gekorenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnissen durch Beschluss nach § 10 Abs. 6 S. 3 WEG abgelöst wird. Im Übrigen haben die Wohnungseigentümer ihre Rechte selbst auszuüben, wobei Ausübungsermächtigung und gewillkürte Prozessstandschaft möglich bleiben. Das soll insbesondere für die Ausübung von Mängelrechten gegenüber dem Bauträger gelten, auf die die Neuregelung in § 9a Abs. 2 WEG-E keine Auswirkungen habe, da die insoweit einschlägige Rechtsprechung des BGH auch vor der Geltung des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG ergangen sei (vgl. S. 51).

Mit der Übertragung der Ausübungsbefugnis hinsichtlich der aus dem gemeinschaftlichen Eigentum folgenden Rechte und Pflichten wendet sich der Entwurf bewusst vom Vorbild des § 1011 BGB ab, wonach jeder Miteigentümer die Rechte an der Sache Dritten gegenüber geltend machen kann (dazu und zum Folgenden die Stellungnahme des VDIW Deutschland zum Referentenentwurf, a.a.O., S. 13). Das heißt konkret, dass die Abwehr von Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums nun durch die Gemeinschaft zu erfolgen hat. Dementsprechend muss der Verwalter abwägen, ob die Abwehr der Störung, die vielleicht nur ein Wohnungseigentümer geltend machen, den Einsatz des gemeinschaftlichen Vermögens erfordert. Im Zweifel wird hierzu eine Versammlung einzuberufen sein, sodass Streit vorprogrammiert ist.

b) Vertretung der Gemeinschaft

Die Gemeinschaft soll nunmehr nach § 9b Abs. 1 WEG-E umfassend durch den Verwalter im Rechtsverkehr vertreten werden. Eine Beschränkung dieser Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam, § 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E. Die Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Vertreter obliegt der Beschlussfassung der Gemeinschaft, § 9b Abs. 2 WEG-E. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter, vertreten alle Eigentümer sie gemäß § 9b Abs. 1 S. 2 WEG-E gemeinschaftlich. Die nach bisherigem Recht bestehende Möglichkeit, durch Mehrheitsbeschluss einen Vertreter zu bestellen, § 27 Abs. 3 S. 3 WEG, wird außerhalb des Anwendungsbereich des § 9b Abs. 2 WEG-E abgeschafft. Es sei der Minderheit nicht zuzumuten, dass die Gemeinschaft von einer Person vertreten wird, die über dieselbe Rechtsmacht wie der Verwalter verfügt, der aber nicht gleichzeitig die Pflichten des Verwalters obliegen. Soweit auf Grundlage des geltenden § 27 Absatz 3 Satz 3 WEG Ermächtigungsbeschlüsse gefasst wurden, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit Inkrafttreten der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung (vgl. S. 54).

Diese Neuregelung, die eine Abkehr von der nur punktuellen Regelung der Vertretungsmacht des Verwalters in § 27 Abs. 3 WEG bedeutet, ist grundsätzlich zu begrüßen, stärkt sie doch die Rechtssicherheit deutlich. Der Verwalter erhält nunmehr unbeschränkte Vertretungsmacht. Das dürfte insbesondere dazu führen, dass eine Zurückweisung von einseitigen Rechtsgeschäften des Verwalters nach § 174 S. 1 BGB nicht mehr möglich sein wird (dazu S. 53). Unverändert aktuell bleibt trotzdem, dass der Nachweis der Verwalterstellung nur durch die entsprechende Beschlussniederschrift geführt werden kann, da ein Verwalterregister nicht eingeführt wird.

Allerdings könnte sich die Formulierung der Ersatzvertretungsbefugnis in § 9b Abs. 1 S. 2 WEG-E als problematisch erweisen. Denn sie knüpft daran an, dass die Gemeinschaft keinen Verwalter „hat“, während es beispielsweise in § 27 Abs. 3 S. 2 WEG noch heißt, dass bei „Fehlen“ des Verwalters Gesamtvertretung gilt, was nunmehr gestrichen werden soll. Unter dieses „Fehlen“ wurde auch die Verhinderung über längere Zeit

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

subsumiert, was angesichts des neuen Wortlauts nicht mehr möglich sein dürfte. Demgemäß gilt die Gesamtvertretung wohl nur noch, wenn kein Verwalter mehr bestellt oder tot ist.

Darüber hinaus wird teilweise die Zweckmäßigkeit der Abschaffung der Möglichkeit, außerhalb des Anwendungsbereichs des § 9b Abs. 2 WEG-E, durch Mehrheitsbeschluss einen Vertreter zu bestellen, in Frage gestellt. So soll es bei Beschlussklagen eines Wohnungseigentümers gegen die verwalterlose Gemeinschaft zu Schwierigkeiten kommen können. Da die Klage gegen die Gemeinschaft zu richten sein wird (vgl. § 44 Abs. 2 S. 1 WEG-E), müsste diese gemäß § 9b Abs. 1 S. 2 WEG-E nämlich durch alle Wohnungseigentümer als Gesamtvertreter vertreten werden. Von dieser Gesamtvertretung wäre der klagende Wohnungseigentümer aber offensichtlich ausgeschlossen. Selbst wenn eine kupierte Gesamtvertretung, das heißt ohne den klagenden Wohnungseigentümer, möglich wäre, könnte diese auch einer ungewollten Dynamik unterworfen sein, wenn etwa verschiedene Beschlussklagen miteinander verbunden werden oder jeweils ein unterschiedliches Schicksal nehmen. In der Situation der Gesamtvertretung stehe überhaupt in Frage, wie die Wohnungseigentümer ihr Vorgehen koordinieren, was zunächst einmal die jeweilige Kenntnis von Namen und Adressen voraussetze, und ob das Gericht nach § 170 Abs. 3 ZPO vorgehen könne und damit die Zustellung der Klage an einen Wohnungseigentümer genüge.

3. Kompetenzen des Verwalters

Mit § 27 Abs. 1 WEG-E wird der Verwalter zu Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung berechtigt und verpflichtet, über die eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nicht geboten ist oder die zur Wahrung einer Frist oder der Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Auf einen abschließenden Kanon von Aufgaben, wie noch in § 27 Abs. 1 WEG, wird verzichtet (vgl. S. 85). Dabei behalten es die Wohnungseigentümer in der Hand, die Kompetenzen des Verwalters im Einzelnen festzulegen, § 27 Abs. 2 WEG-E.

4. Flexible Kostengestaltung

War die Kostengestaltung bisher davon abhängig, welche Kostenart geregelt werden soll und welche Anforderungen dementsprechend an den Beschluss zu stellen sind (vgl. § 16 Abs. 3, 4 WEG), gilt nun für alle Kostenarten das einfache Mehrheitserfordernis, § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E. Damit können die Wohnungseigentümer durch einfachen Beschluss von der gesetzlichen Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 S. 1 WEG-E oder einer Vereinbarung abweichen, mit Ausnahme solcher Kosten, die auf baulichen Veränderungen nach § 20 WEG-E beruhen. Dabei unterscheidet § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E den Beschluss über die Verteilung einzelner Kosten (z.B. Fensteraustausch) und den Beschluss über die Verteilung bestimmter Arten von Kosten, wie regelmäßig wiederkehrende Positionen (z.B. Müllgebühren) oder unregelmäßige, aber gleichartige Positionen. Damit wird es anders als bisher möglich, bewusst und gezielt eine Kostenverteilung auch über den Einzelfall hinaus zu beschließen (vgl. S. 62). Die Vorgabe des Verteilungsmaßstabes in § 16 Abs. 4 S. 1 WEG, wonach die Kostenverteilung dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs der Wohnungseigentümer Rechnung tragen muss, wurde zugunsten des Entscheidungsermessens der Wohnungseigentümer gestrichen.

5. Bauliche Veränderungen und Kostentragung

§ 20 WEG-E regelt die Zulässigkeit baulicher Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums und tritt damit an die Stelle des noch geltenden § 22 Absatz 1, 2 WEG. Eine wesentliche Vereinfachung des Entwurfs liegt in der Abschaffung eines erforderlichen Quorums. Bauliche Veränderungen können demnach mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, unabhängig davon, ob und wie stark sie einzelne Wohnungseigentümer beeinträchtigen (deren Rechte sind über eine Anfechtungsklage wahrnehmbar, § 20 Abs. 4 WEG-E). Unterschieden wird in § 20 Abs. 1 WEG zwischen solchen Maßnahmen, die vom jeweiligen Wohnungseigentümer und solchen, die durch die Gemeinschaft durchgeführt werden. In bestimmten Fällen soll ein Individualanspruch auf Durchführung von baulichen Veränderungen bestehen, § 20 Abs. 2 WEG-E, nämlich für den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchsschutz sowie einen Glasfaseranschluss. Für sonstige Maßnahmen kommt es auf die Zustimmung der Wohnungseigentümer an, die von der Maßnahme nachteilig betroffen werden, § 20 Abs. 3 WEG-E. Die Minderheit wird vor grundlegenden Umgestaltungen und unbilligen Nachteilen durch die Möglichkeit der Anfechtung geschützt, § 20 Abs. 4 WEG-E.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Für Veränderungen, die dem Eigentümer im Individualinteresse gestattet wurden, hat dieser gemäß § 21 Abs. 1 WEG-E alleine die Kosten zu tragen. Für Maßnahmen, die der Anpassung der Anlage an den Standard vergleichbarer Anlagen dienen oder die sich innerhalb angemessener Zeit amortisieren, haben alle Eigentümer aufzukommen, § 21 Abs. 2 WEG-E. Im Übrigen tragen die Eigentümer die Kosten einer Veränderung, die für sie gestimmt haben, § 21 Abs. 3 WEG-E. Mit § 21 Abs. 5 WEG-E wird den Eigentümern die Möglichkeit eröffnet, die Kosten abweichend zu verteilen, wobei eine Belastung von Eigentümern, die nach dem Gesetz keine Kosten zu tragen hätten, nicht eintreten darf.

6. Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Es werden zwei Probleme im Spannungsfeld zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht aufgegriffen.

So soll es nach § 556a BGB-E für den Umlagemaßstab für Betriebskosten im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter als Wohnungseigentümer künftig im Zweifel auf den WEG-Maßstab ankommen. Hierunter fällt auch ein durch die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG-E beschlossener Maßstab. Auf diese Weise wird das bisherige Ergebnis vermieden, dass der Mieter in vielen Fällen in sachlich nicht gerechtfertigter Weise entweder zu viel oder zu wenig Betriebskosten zu zahlen hat.

Mit § 15 WEG-E wird ein Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und einzelner Wohnungseigentümer gegen Drittnutzer auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen und baulicher Maßnahmen begründet. Wichtig ist aber, dass diese Duldungspflicht nicht gegenüber dem Wohnungseigentümer gilt, von dem der Dritte sein Gebrauchsrecht ableitet. Denn für diesen geht der Entwurf davon aus, dass schließlich eine vertragliche Regelung möglich sei (vgl. S. 60).

Nicht im WEG-E geregelt, aber für den Wohnungseigentümer dennoch relevant ist die Neufassung von § 554 Abs. 1 BGB-E, wonach der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter auf Erlaubnis bestimmter baulicher Veränderungen hat, nämlich soweit sie dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.

7. Publizität von Eigentümerbeschlüssen

a) Modifizierte Beschlusssammlung

Die Regelungen zur Beschlusssammlung werden modifiziert. An die Stelle der Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7, 8 WEG tritt die Pflicht, die Niederschriften von Beschlüssen (auch Umlaufbeschlüsse, vgl. S. 84) sowie Urteile aus Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussersetzungsklagen in Textform aufzubewahren, § 25 Abs. 5 S. 1 WEG-E, womit es auch zulässig wird, die Niederschriften zu scannen und elektronisch aufzubewahren (§ 126b BGB). Beschlüsse und entsprechende Urteile, die die Kostenverteilung zum Gegenstand haben, sollen hervorgehoben werden müssen, § 25 Abs. 5 S. 2 WEG-E. Die Hervorhebung kann etwa durch farbliche Markierung, eine separat geführte Liste oder, bei elektronischer Aufbewahrung, durch eine technische Lösung erfolgen, die ein schnelles Auffinden ermöglicht (vgl. S. 84).

Die Abschaffung der Beschlusssammlung in ihrer bisherigen Form ist uneingeschränkt zu begrüßen, da sie ihren Zwecken nur noch bedingt genüge und zu einer Vielzahl komplexer Fragen führte (wie etwa bei Abweichung der Niederschrift des Beschlusses von der Eintragung in der Beschlusssammlung), die nunmehr obsolet sind.

b) Grundbucheintragung von Beschlüssen oder Urteilen aufgrund vereinbarter Öffnungsklausel

Nach dem neuen § 10 Abs. 3 S. 1 WEG-E wirken Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer gefasst werden, nur dann gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Das gleiche gilt für Beschlüsse dieser Art ersetzende Urteile in Beschlussklageverfahren, §§ 44 Abs. 3, 10 Abs. 3 WEG. Mit § 10 Abs. 3 S. 2 WEG-E soll zugleich klargestellt werden, dass im Übrigen Beschlüsse, die aufgrund einer gesetzlichen Beschlusskompetenz ergehen, der

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Eintragung im Grundbuch nicht bedürfen. Die Änderung ist im Zusammenhang mit § 5 Abs. 4 S. 1 WEG-E zu sehen, wonach aufgrund einer Vereinbarung ergehende Beschlüsse zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden können. Damit sind also solche Beschlüsse gemeint, die nur aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel ergehen können, weil eine gesetzliche Beschlusskompetenz nicht besteht.

Für die Eintragung im Grundbuch wird nach § 7 Abs. 2 WEG-E nicht die Eintragungsbewilligung sämtlicher Wohnungseigentümer benötigt. Vielmehr soll eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, als Nachweis genügen. Für ein Urteil genügt eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift (vgl. S. 45). Für die Eintragungsfähigkeit spielt es keine Rolle, ob der Beschluss angefochten ist. Zusätzliche Erklärungen dazu, ob die Anfechtungsfrist ergebnislos verstrichen ist, bedarf es daher nicht. Die Sicherung der Rechte des Anfechtungsklägers mag über einen Rechtshängigkeitsvermerk im Grundbuch erfolgen (vgl. S. 45). In der Praxis sollte sich wohl eher mit einem Widerspruch nach § 899 BGB beholfen werden.

Die Änderung ist weitreichend, da zu den Beschlüssen, die aufgrund einer gesetzlichen Beschlusskompetenz ergehen, insbesondere die Kostenverteilungsregelungen nach §§ 16 Abs. 2 S. 2, 21 Abs. 5 S. 1 WEG-E gehören werden, die damit zur Wirksamkeit gegenüber Dritten nicht in das Grundbuch eingetragen werden müssen. Das bedeutet aber, dass die zentrale Frage, wie die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung verteilt werden, zukünftig nur durch Durchsicht sämtlicher Niederschriften beantwortet werden kann (vgl. die Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Referentenentwurf, a.a.O., S. 20). Das wird freilich im Falle einer elektronischen Aufbewahrung durch den Verwalter erleichtert, da die Kostenverteilungsbeschlüsse durch eine entsprechende technische Lösung hervorzuheben sind (siehe § 25 Abs. 5 S. 2 WEG-E).

8. Modifizierung der Eigentümerversammlung und der Einberufung

Gemäß § 24 Abs. 2 WEG-E wird die Einberufung zukünftig in Textform (§ 126b BGB) erfolgen können, mithin auch elektronisch, etwa per E-Mail oder App.

Nach dem neuen § 24 Abs. 4 S. 2 WEG-E wird die Ladungsfrist von zwei auf vier Wochen verlängert. Das soll eine bessere Vorbereitung der Wohnungseigentümer etwa durch die Einholung von Rechtsrat ermöglichen (vgl. S. 82). An dieser Verlängerung wird erhebliche Kritik geäußert (vgl. die Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Referentenentwurf, a.a.O., S. 28, 29), da es vorkomme, dass die Tagesordnung inkl. aller erforderlichen Unterlagen wie Abrechnungen nicht schon vier Wochen vor der Versammlung verfügbar sind und versandt werden können. Auch Handwerker würden verbindliche Angebote oft in nur deutlich kürzerer Frist abgeben.

Eine wichtige Neuerung besteht darin, dass das Quorum nach § 25 Abs. 3 WEG für die Beschlussfassung abgeschafft wird. Nunmehr ist jede Versammlung nach § 25 Abs. 1 WEG-E beschlussfähig. Hierdurch soll die Funktionsfähigkeit der Versammlung gestärkt werden (vgl. S. 83). Klargestellt wird mit dieser neuen Vorschrift in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung zugleich, dass die einfache Mehrheit mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht wird.

Der Regelung in § 118 Abs. 1 S. 2 AktG vergleichbar wird mit § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Versammlung geschaffen. Dementsprechend kann beschlossen werden, dass Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne Rechte ganz oder teilweise auf diese Weise ausüben können. Zu beachten ist aber, dass damit nicht die Kompetenz verbunden ist, die Präsenzversammlung überhaupt abzuschaffen. Jedem Wohnungseigentümer steht insofern das Recht zu, physisch an der Versammlung teilzunehmen (vgl. S. 81).

Bei Umlaufbeschlüssen tritt gemäß § 23 Abs. 3 WEG-E die Textform an die Stelle der Schriftform. Damit können Umlaufbeschlüsse auch im Wege elektronischer Kommunikation, etwa über Apps, gefasst werden. Am Einstimmigkeitserfordernis, das die Fassung des Beschlusses und nicht etwa nur die Durchführung des Umlaufverfahrens betrifft, wurde allerdings festgehalten.

Gesetzlich normiert wird in § 23 Abs. 6 WEG-E nun auch die herrschende Meinung, wonach die Niederschrift

unverzüglich im Anschluss an die Versammlung zu erstellen ist.

9. Abberufung des Verwalters

Die Abberufung des Verwalters ist nunmehr uneingeschränkt möglich, da die Abberufung nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig gemacht werden. Vielmehr verbietet § 26 Abs. 1 S. 3 WEG-E ausdrücklich jegliche Beschränkung der Bestellung oder Abberufung. Hiervon unberührt bleiben aber die Ansprüche des Verwalters nach dem Verwaltervertrag. Dessen Kündigung richtet sich allein nach den allgemeinen Vorschriften, sodass für eine außerordentliche Kündigung, die also parallel zur Abberufung zur sofortigen Beendigung des Verwaltervertrages führt, nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig sein dürfte. Bedenken erregt die Neuregelung insofern, als viele Verwalterverträge vorsehen, dass sie zugleich mit der Beendigung des Amtes enden. Derartige Verträge wurden freilich im Vertrauen auf die Beendigung des Amtes nur aus wichtigem Grund mit diesem Mechanismus ausgestaltet (dazu die Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Referentenentwurf, a.a.O., S. 30, 31).

10. Einsichtsrecht

Mit § 18 Abs. 4 WEG-E wird das bereits früher anerkannte Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nunmehr ausdrücklich gesetzlich normiert. Auf die Verkörperung der Unterlagen soll es nicht ankommen, sodass auch digitale Dokumente erfasst sind (vgl. S. 67). Der Anspruch richtet sich gegen die Gemeinschaft und ist durch den Verwalter zu erfüllen.

11. Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung beschränkt sich nach § 28 Abs. 2 WEG-E auf die Abrechnungsspitze. Das zugrundeliegende Zahlenwerk dient nur der Vorbereitung des Beschlusses und ist nicht Beschlussgegenstand (vgl. § 28 Abs. 2 S. 2 WEG-E). Im Übrigen wird zwischen Unter- und Überdeckung unterschieden. Im Fall der Unterdeckung soll § 28 Abs. 2 S. 1 WEG-E klarstellen, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrags ist, welcher die im Rahmen des Wirtschaftsplans beschlossenen Vorschüsse übersteigt (vgl. S. 88). Für den Fall der Überdeckung ist dagegen nur über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse zu entscheiden, nicht über etwaige Rückzahlungsansprüche, sodass der Wohnungseigentümer, der den Vorschuss nicht erbracht hat, mit dem Beschluss auch keine Rückzahlungsansprüche erwirbt (vgl. S. 88).

§ 28 Abs. 1 WEG-E befasst sich mit dem Wirtschaftsplan.

Neu geschaffen wurde die Pflicht der Gemeinschaft (zu erfüllen durch den Verwalter), nach Ablauf eines Kalenderjahres jedem Wohnungseigentümer einen Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen, § 28 Abs. 3 WEG-E, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Hierdurch sollen die Wohnungseigentümer ein möglichst genaues Bild von der wirtschaftlichen Lage der Gemeinschaft erhalten (vgl. S. 88). Anzugeben ist jeweils der Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens, das für die Erhaltung beziehungsweise andere Zwecke reserviert ist; offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel sind insoweit nicht anzugeben. Der Stand der Rücklagen ist ungeachtet seiner Höhe anzugeben. Daneben muss der Vermögensbericht eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten, hierzu zählen alle Forderungen, alle Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensgegenstände wie Brennstoffvorräte (vgl. S. 89). Dabei wird dem Verwalter keine Bewertung des Vermögens abverlangt, vielmehr genügt die betragsgemäße Benennung.

Der Vermögensbericht erfüllt seinen Zweck nur dann vollständig, wenn er den Wohnungseigentümern bei der Versammlung über den Beschluss des Wirtschaftsplans und der Abrechnung vorliegt. Dieses Erfordernis ist freilich nicht explizit geregelt worden. Daneben sollte es die Möglichkeit geben, vom Kalenderjahr als dem maßgeblichen Zeitraum abzuweichen, insofern viele Gemeinschaften das Wirtschaftsjahr etwa nach der Heizperiode bestimmt haben (dazu die Stellungnahme des VDIV Deutschland zum Referentenentwurf, a.a.O., S. 33).

12. Entziehung des Wohnungseigentums

Der Entwurf stellt in § 17 Abs. 1 WEG-E klar, dass die Entziehung nicht nur wegen der Verletzung von Pflichten gegenüber dem Wohnungseigentümer, sondern auch gegenüber der Gemeinschaft erfolgen kann. Zudem wird der Entziehungsanspruch der Gemeinschaft zugeordnet. Dies hat praktische Auswirkungen freilich nur bei einer 2-Personen-Gemeinschaft (vgl. S. 63). Zudem wurde das Regelbeispiel, wonach eine solche Verletzung insbesondere im Verzug mit der Erfüllung der Pflicht zur Kosten- und Lastentragung liegen kann, gestrichen, da § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG insoweit bereits der Gemeinschaft die Befriedigung aus dem Wohnungseigentum gewährt. Zugleich wird das bisherige erhöhte Quorum zur Entziehung abgeschafft. Nunmehr genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Dies sei deshalb sachgerecht, weil der störende Wohnungseigentümer letztlich durch das gerichtliche Entziehungsverfahren geschützt werde (vgl. S. 64).

13. Verwaltungsbeirat

Die gesetzliche Festlegung auf drei Verwaltungsbeiräte nach § 29 Abs. 1 S. 2 WEG wird abgeschafft. Vielmehr soll eine freie Festlegung der Zahl der Verwaltungsbeiräte durch Beschluss ermöglicht werden, § 29 Abs. 1 S. 2 WEG-E. Mithin ist auch ein einziger Wohnungseigentümer als Verwaltungsbeirat möglich. Angepasst wurden auch die Prüfpflichten des Verwaltungsbeirates insofern, als Rechnungslegungen und Kostenanschläge von ihm nicht mehr geprüft werden müssen, soweit sie nicht als Grundlage für die Erstellung des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung dienen (vgl. S. 90). Die Informationsrechte werden dadurch freilich nicht eingeschränkt; das folgt schon aus dem nunmehr in § 18 Abs. 4 WEG-E geregelten Einsichtsrecht. Darüber hinaus sollen Verwaltungsbeiräte, die unentgeltlich tätig sind, nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haften, § 29 Abs. 3 WEG-E. Damit soll die Bereitschaft zur Übernahme dieses Amtes gefördert werden (vgl. S. 90).

14. Vertragsstrafen

Mit § 19 Abs. 3 S. 2 WEG-E können die Wohnungseigentümer Regelungen für den Fall beschließen, dass ein Eigentümer seine Pflichten verletzt. Damit sollen Vertragsstrafen möglich werden, die u.a. die Verletzung von Geldzahlungspflichten sanktionieren können sollen. Der Regelungszweck erscheint durchaus sinnvoll. Allerdings ist die Regelung nach Tatbestand und Rechtsfolge höchst unklar. So wird zurecht gefragt, ob die Vorschrift auf Tatbestandsseite ein Verschulden voraussetzt, wem gegenüber die zu verletzenden Pflichten bestehen müssen, welcher Art diese Pflichten sein müssen und was unter „Regelung“ auf Rechtsfolgenseite zu verstehen ist, etwa der Verlust bestimmter Rechte.

15. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen

Der neue § 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E ordnet an, dass Stellplätze als Räume des Gebäudes gelten, woraus sich nunmehr ihre Sondereigentumsfähigkeit ergibt. Auf die dauerhaften Markierungen der Garagenstellplätze nach der noch geltenden Rechtslage (§ 3 Abs. 2 S. 2 WEG) kommt es damit nicht mehr an. Die Abgeschlossenheit wird vielmehr durch die Maßangaben im Aufteilungsplan sichergestellt, § 3 Abs. 3 WEG-E.

Bedeutsam ist, dass nunmehr Freiflächen wie Terrassen und Gartenflächen nach § 3 Abs. 2 WEG-E sondereigentumsfähig werden. Damit würde die mit Sondernutzungsrechten in Kauf genommene Rechtsunsicherheit beseitigt. Beschränkt wird die Möglichkeit zur Begründung von Sondereigentum durch zweierlei. Erstens können außerhalb des Gebäudes liegende Teile grundsätzlich nicht alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein. Das heißt, dass ein Miteigentumsanteil am Grundstück nicht allein mit dem Sondereigentum an einem außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks verbunden werden kann. Zu beachten ist aber, dass hierunter durch die Neuregelung des § 3 Abs. 1 S. 2 WEG-E, wonach Stellplätze als Räume gelten, nicht die Garagenstellplätze fallen. Sie können damit alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein. Zweitens müssen die Räume wirtschaftlich die Hauptsache des Sondereigentums bleiben.

An die Stelle des Abgeschlossenheitserfordernisses treten für Stellplätze und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, die Maßangaben im Aufteilungsplan.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Aus dem Plan müsse sich die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben. Eine Markierungspflicht besteht daher nicht mehr.

16. Anfechtungsrecht

Für Erleichterungen im Recht der Beschlussklagen sorgt vor allem der Umstand, dass die passive Prozessführungsbefugnis und die Passivlegitimation bei Beschlussklagen fortan bei der Gemeinschaft liegt, § 44 Abs. 2 S. 1 WEG-E. Dementsprechend wird eine ganze Reihe von Vorschriften wegfallen, die an die besondere Verfahrenssituation anknüpfen, dass die Beklagten nach dem noch geltenden Recht die Wohnungseigentümer sind.

17. Prozesskosten

Dem Verwalter können Prozesskosten in Zukunft nicht mehr auferlegt werden; § 49 Abs. 2 WEG wird gestrichen. Nach der Begründung des Entwurfs bestehe kein Bedürfnis für eine Privilegierung von Schadensersatzansprüchen der Gemeinschaft oder der Wohnungseigentümer gegenüber anderen Ansprüchen, das die Klärung materiellen Rechts innerhalb einer prozessualen Nebenentscheidung notwendig mache.

Fazit

Das WEMoG wird für die lang erwartete Vereinfachung des WEG-Rechts sorgen. Zentrale Mittel dieser Vereinfachung werden fortan die Gemeinschaft als Träger der gesamten Verwaltung, die erweiterten Vertretungsbefugnisse des Verwalters, die erleichterte Beschlussfähigkeit der Versammlung, die Abschaffung der Beschlussammlung in ihrer jetzigen Form wie die Möglichkeit zur flexibleren Verteilung der Kosten sein. Es bleibt abzuwarten, in welcher Gestalt der Entwurf letztlich das Gesetzgebungsverfahren durchlaufen und schließlich verabschiedet wird.