

Das neue WEG kompakt!

1. Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung, des Einbruchsschutzes und des Glasfaseranschlusses

Nach geltendem Recht bedarf jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, die durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden (§22 Absatz 1 in Verbindung mit §14 Nummer 1 WEG). Nach Ansicht der Rechtsprechung liegt die Schwelle zu einer Beeinträchtigung recht niedrig. Deshalb dürfen bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums häufig nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

Dabei kann jeder Wohnungseigentümer seine Zustimmung auch ohne ernsthaften Grund verweigern, solange seine Rechte jedenfalls im Rechtssinne beeinträchtigt sind.

Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen ist in der Praxis gerade in größeren Gemeinschaften kaum zu erreichen.

Selbst wenn eine Maßnahme als Modernisierung im Sinne des § 22 Absatz 2 WEG einzuordnen ist, muss sie durch eine Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Auch diese hohen Quoren werden in der Praxis selten erreicht.

Zudem besteht die Vorgabe, dass durch die bauliche Maßnahme die „Eigenart der Wohnanlage“ nicht geändert werden darf. Die geltende Rechtslage führt so dazu, dass der bauliche Zustand der Wohnungseigentumsanlage „versteinert“.

Daneben werden aber auch bauliche Veränderungen verhindert, die für einzelne Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen besonders bedeutsam und aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive sinnvoll sind:

- Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge,
- Barrierereduzierung
- Einbruchsschutz
- Glasfaseranschluss

Diese Maßnahmen sollen künftig nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen. Vielmehr soll jeder Wohnungseigentümer beziehungsweise jede Wohnungseigentümerin grundsätzlich einen Rechtsanspruch darauf haben (§20 Absatz 2 WEG-neu).

Die Eigentümerversammlung darf die Baumaßnahmen in der Regel nicht verwehren. Sie darf aber auf die Art der Durchführung der Maßnahme Einfluss nehmen und zum Beispiel beschließen, dass die Gemeinschaft die Baumaßnahme organisiert, damit diese den Überblick über den baulichen Zustand der Wohnanlage behält. Die Kosten der Maßnahme soll der begünstigte Wohnungseigentümer tragen.

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Zusätzlich soll grundsätzlich auch jeder Mieter einen Anspruch gegen den jeweiligen Vermieter erhalten, dass ihm bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchsschutz auf eigene Kosten erlaubt werden (§554 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Neufassung).

Der Entwurf liefert damit auch einen Beitrag für das Erreichen der Klimaziele.

2. Erleichterung baulicher Maßnahmen

Wohnungseigentumsanlagen weisen im Vergleich zu anderen Wohnanlagen häufig einen erhöhten Sanierungsbedarf auf.

Das liegt insbesondere an den rechtlichen Rahmenbedingungen. Denn das geltende WEG unterscheidet eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen:

- Instandhaltung und Instandsetzung
- modernisierende Instandsetzung
- Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik
- sonstige bauliche Veränderungen

und das mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen.

Zugleich verlangt das geltende Recht in vielen Fällen die Einstimmigkeit oder die Zustimmung von mindestens drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Das geltende Recht wird daher dem Bedürfnis, den baulichen Zustand von Wohnungseigentumsanlagen an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anzupassen, nicht hinreichend gerecht.

Die Neufassung sieht eine Vereinfachung des Rechts der baulichen Maßnahmen vor. Insbesondere sollen bauliche Veränderungen grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können (§ 20 Absatz1 WEG-neu).

Die Wohnungseigentumsanlage darf durch die bauliche Veränderung aber nicht grundlegend umgestaltet und kein Wohnungseigentümer darf durch die Baumaßnahme unbillig benachteiligt werden.

Dies dürfte nur in Ausnahmefällen auftreten und bei den privilegierten Maßnahmen zumindest typischerweise nicht der Fall sein.

Im Hinblick auf die Kosten baulicher Veränderungen schafft der Entwurf einen Ausgleich der Interessen der Wohnungseigentümer:

Die Kosten baulicher Veränderungen, insbesondere von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, sollen von allen Wohnungseigentümern zu tragen sein.

Das Gleiche gilt für Maßnahmen, die der Anpassung der Wohnungseigentumsanlage an einen zeitgemäßen Zustand dienen (§ 21 Absatz 2 Satz 1 WEG-neu). Denn dadurch wird verhindert, dass

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Wohnungseigentumsanlagen auf dem baulichen Zustand ihrer Errichtung „versteinern“.

Andere bauliche Veränderungen sind dagegen nur von den Wohnungseigentümern zu bezahlen, die für die bauliche Veränderung gestimmt haben (§21 Absatz 3 Satz 1 WEG-neu).

Umgekehrt sollen aber auch nur diese Wohnungseigentümer zur Nutzung des umgestalteten gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt sein (§21 Absatz 3 Satz 2 WEG-neu).

Damit wird das Bedürfnis vieler Eigentümer erfüllt, sich einer baulichen Veränderung, die ihnen grundsätzlich einerlei ist, an deren Kosten und Folgekosten sie sich aber nicht beteiligen wollen, nicht in den Weg zu stellen.

3. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

3. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

Es gibt nunmehr eine Reihe von Regelungen, die die Rechte der Wohnungseigentümer stärken und transparenter hervorheben:

– Für die Wohnungseigentümer ist es von grundlegender Bedeutung, über den Stand der Verwaltung und die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft informiert zu sein. Dieses Informationsinteresse sichert das Gesetz in zwei Richtungen ab: Zum einen wird das Recht jedes Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen ausdrücklich im Gesetz festgeschrieben (§18 Absatz 4 WEG-neu).

Daneben wird der Verwalter verpflichtet, für die Wohnungseigentümer jährlich einen Vermögensbericht zu erstellen, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Auskunft gibt (§28 Absatz 3 WEG-neu).

– Die Beschlussammlung wird optimiert und für die Wohnungseigentümer transparenter gestaltet (§25 Absatz 5 WEG-neu).

Zudem wird im Gesetz ausdrücklich klargestellt, dass Niederschriften unverzüglich nach der jeweiligen Versammlung zu erstellen sind (§24 Absatz 6 Satz 1 WEG-neu).

– Die Versammlung der Wohnungseigentümer als zentraler Ort der Entscheidungsfindung wird gestärkt. Dafür wird die Ladungsfrist von zwei auf drei Wochen verlängert (§24 Absatz 4 Satz 2 WEG-neu) und dadurch den Wohnungseigentümern mehr Zeit eingeräumt, sich auf die Versammlung vorzubereiten.

Außerdem können sich die Wohnungseigentümer den Versammlungstermin früher freihalten, was die Chance erhöht, dass sie an der Versammlung persönlich teilnehmen können.

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Um in Zukunft überflüssige und ärgerliche Teilnahmen an Versammlungen zu vermeiden, die sich als nicht beschlussfähig herausstellen, wurde zudem das Beschlussfähigkeitsquorum aufgehoben.

Es ist also jede Versammlung unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig (vergleiche §25 WEG-neu). Dies stärkt die Verwaltungskompetenz der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, die sich in Zukunft darauf verlassen können, dass eine Versammlung, zu der sie erscheinen, auch Beschlüsse fassen kann.

Nach geltendem Recht können die Wohnungseigentümer zwar grundsätzlich über die Verteilung der Kosten, insbesondere von Baumaßnahmen, abweichend von dem durch das Gesetz oder durch die Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Maßstab beschließen (§16 Absatz 4 WEG). Dies gilt aber nur, wenn es sich um einen „Einzelfall“ handelt. Ein solcher Beschluss bedarf zudem der Zustimmung von mindestens drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Diese Regelung führt dazu, dass in der Praxis eine sinnvolle und gerechte Kostenverteilung häufig unterbleibt, zumal das Kriterium des „Einzelfalls“ in der Praxis schwer zu beantwortende Folgefragen auslöst.

Künftig können die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten entscheiden (§16 Absatz 2 Satz 2 WEG-neu).

Ferner können sie, bspw. wenn die Beschlussgrundlage in der Versammlung unzureichend war, mehrheitlich beschließen, über einen Punkt anschließend im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit zu beschließen, § 23 WEG-neu.

Das Gesetz macht es den Wohnungseigentümern zukünftig einfacher, sich von einem Verwalter zu trennen, mit dessen Arbeit sie nicht zufrieden sind. Es ist nicht mehr zulässig, das Abberufungsrecht der Wohnungseigentümer auf einen wichtigen Grund zu beschränken (§26 Absatz 1 Satz 3 WEG-neu). Zugleich wird damit der oft als sehr belastend empfundene Streit darüber vermieden, ob die Voraussetzungen für eine Abberufung vorliegen.

Künftig kann ein Wohnungseigentümer durch Beschluss ermächtigt werden, die Versammlung einzuberufen (§24 Absatz 3 WEG-neu). Das erleichtert insbesondere in kleineren Gemeinschaften, die keinen Verwalter und keinen Verwaltungsbeirat bestellt haben, die Organisation von Versammlungen.

4. Stärkung des Verwaltungsbeirats

Das Gesetz enthält eine Stärkung des Verwaltungsbeirats als wichtigem Kontrollorgan vor. Die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat soll attraktiver werden, indem die Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt wird (§29 Absatz 3 WEG-neu). Zudem sieht der Entwurf eine Flexibilisierung dahingehend vor, dass die Wohnungseigentümer die Größe des Verwaltungsbeirats nach den Bedürfnissen ihrer konkreten Gemeinschaft festlegen können (§29 Absatz 1 WEG-neu).

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

5. Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung

Das gilt zum einen für die Wohnungseigentümersammlung. Denn das geltende Recht sieht nur eine Teilnahme an der Versammlung durch persönliche Anwesenheit vor. Auch wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer einverstanden ist, darf ein interessierter Wohnungseigentümer nach geltendem Recht etwa nicht im Wege der Videoübertragung teilnehmen.

Um die Möglichkeiten der Digitalisierung in diesem Bereich zu nutzen, dürfen die Wohnungseigentümer ihre Versammlungen einer sogenannten Online-Teilnahme öffnen (§23 Absatz 1 Satz 2 WEG-neu).

Umlaufbeschlüsse müssen nicht mehr zwingend schriftlich, also mit Unterschriften der Wohnungseigentümer versehen, gefasst werden müssen. Stattdessen genügt die Textform (§23 Absatz 3 WEG-neu).

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 126b Textform

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1.
es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und

2.
geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Dadurch wird erstmals eine elektronisch unterstützte Beschlussfassung ermöglicht. Die gesetzlichen Vorgaben stehen damit insbesondere der Fassung von einstimmigen Beschlüssen über entsprechende Plattformen oder Apps nicht mehr im Wege.

Auch eine Führung der Beschlussammlung in elektronischer Form wurde ermöglicht (§25 Absatz 5 WEG-neu).

6. Rechtssicherheit in der Begründungsphase

Insbesondere beim Erwerb des Wohnungseigentums vom Bauträger stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Vorschriften des WEG anwendbar sind, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht und wer zu welchem Zeitpunkt ihr Mitglied wird.

Nach dem Konzept des historischen Gesetzgebers von 1951 ist dies erst der Fall, wenn ein Erwerber als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Nach der Rechtsprechung soll es dagegen –vereinfacht betrachtet – genügen, wenn einem Erwerber der Besitz eingeräumt wurde. Von diesem

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Zeitpunkt an sollen die Vorschriften des WEG anwendbar sein, weil der Erwerber als sogenannter werdender Wohnungseigentümer Mitglied der sogenannten werdenden Wohnungseigentümergeinschaft wird.

Im Einzelnen sind diese Institute aber nach wie vor umstritten, insbesondere ihr zeitlicher Anwendungsbereich.

Außerdem besteht in der Praxis schon vor der Entstehung der Gemeinschaft das Bedürfnis, Verträge für die Gemeinschaft abzuschließen, etwa zur Versorgung mit Wasser und Energie.

Um in diesem gerade für Verbraucher und Verbraucherinnen wichtigen Bereich Rechtssicherheit zu schaffen, ordnet das Gesetz zum einen an, dass das WEG bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher anwendbar ist; in diesem Zeitpunkt entsteht auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als sogenannte Ein-Personen-Gemeinschaft (§9a Absatz 1 Satz 2 WEG-neu).

Geregelt wurde zudem, unter welchen Voraussetzungen ein Erwerber schon vor seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch berechtigt ist, sich wie ein Wohnungseigentümer an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu beteiligen (§ 8 Absatz 3 WEG-neu). Nach dieser Vorschrift gelten Erwerber, deren Ansprüche durch Vormerkung im Grundbuch gesichert sind und denen der Besitz übergeben wurde, im Innenverhältnis anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer.

7. Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Rechtlich ist die Vermietung von Eigentumswohnungen ohne Einschränkungen zulässig (§13 Absatz 1 WEG).

Auch rechtspolitisch ist dies mit Blick auf die damit einhergehende Vermögensbildung, insbesondere zur Altersvorsorge, erwünscht. Es besteht daher ein besonderes Bedürfnis, dass sich bei der Vermietung von Eigentumswohnungen keine vermeidbaren rechtlichen Friktionen ergeben.

Aus diesem Grund sieht das Gesetz zum einen aufeinander abgestimmte Regelungen zur Förderung der Elektromobilität, des Gebrauchs durch Menschen mit Behinderungen und zum Einbruchschutz vor (siehe oben unter 1.).

Harmonisierungsbedarf bestand zum anderen bei Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage.

Die Wohnungseigentümer haben ein schutzwürdiges Interesse, dass Baumaßnahmen nicht behindert oder verhindert werden, weil Wohnungen in der Anlage vermietet sind. Umgekehrt hat jeder Mieter ein berechtigtes Interesse, über Baumaßnahmen rechtzeitig informiert zu werden, um sich auf diese einzustellen.

Das Gesetz regelt daher eine auf Baumaßnahmen bezogene Duldungspflicht vor (§15 WEG-neu).

Die Vorschrift gilt für alle Personen, die Wohnungseigentum gebrauchen, ohne Wohnungseigentümer zu sein. Dies sind vor allem Mieter. Erfasst sind aber auch dinglich Wohnungsberechtigte, Nießbraucher und alle anderen

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Personen, denen der Gebrauch überlassen wurde. Die Duldungspflicht besteht gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern, je nachdem, wer die Maßnahme durchführt.

Für die Ankündigung gilt §555a Absatz 2 BGB entsprechend. Die Rechtzeitigkeit ist deshalb wie in §555 a Absatz 2 BGB zu verstehen und richtet sich insbesondere nach der Dringlichkeit und dem Umfang der Maßnahme. Eine Ankündigung ist entbehrlich, wenn die Maßnahme nur mit einer unerheblichen Einwirkung verbunden oder ihre sofortige Durchführung zwingend erforderlich ist. Soweit eine Ankündigung erforderlich ist, ist sie Fälligkeitsvoraussetzung des Duldungsanspruchs. Die Ankündigung obliegt demjenigen, der zu seinen Gunsten die Duldungspflicht auslösen will. Dies ist, abhängig davon, wer die Maßnahme durchführen will, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder ein einzelner Wohnungseigentümer.

Bislang sieht das Mietrecht vor, dass die Betriebskosten grundsätzlich nach der Wohnfläche umzulegen sind (§556a Absatz 1 Satz 1 BGB). Nach den Vorschriften des WEG ist für die Verteilung dagegen in der Regel der Miteigentumsanteil des Vermieters entscheidend (§16 Absatz 2 WEG). Bei vermieteten Eigentumswohnungen wird künftig die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung maßgeblich sein. Das erspart aufwändige und fehleranfällige Umrechnungen bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung.

8. Vereinfachung der Jahresabrechnung

Das Gesetz sieht eine deutliche Vereinfachung der rechtlichen Vorgaben für Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung vor (§28 WEG-neu).

Denn gerichtliche Auseinandersetzungen in diesem Bereich sind vergleichsweise häufig. Dies liegt auch daran, dass die geltenden gesetzlichen Vorschriften unklar gefasst sind. So ist bislang etwa nicht gesetzlich geregelt, welche Bestandteile die Jahresabrechnung hat und was konkret Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist.

§28 Absatz 2 Satz 1 regelt den Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung. Gegenstand dieses Beschlusses ist die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung beschlossener Vorschüsse. Beschlussgegenstand sind also nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind. Damit wird zum einen klargestellt, dass das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, nicht Gegenstand des Beschlusses ist, sondern nur seiner Vorbereitung dient (vergleiche §28 Absatz 2 Satz 2 WEG-neu). Im Übrigen wird zwischen dem Fall der Unterdeckung („Einforderung von Nachschüssen“) und dem Fall der Überdeckung („Anpassung beschlossener Vorschüsse“) unterschieden: Für den Fall der Unterdeckung stellt §28 Absatz 2 Satz 1 im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs klar, 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 (Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11 Randnummer 20). Dieser Betrag wird als Nachschuss bezeichnet.

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Für den Fall der Überdeckung ist über die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse und nicht etwa über davon losgelöste Rückzahlungen zu beschließen. Dem ist zu entnehmen, dass eine Rückzahlung ausscheidet, soweit Vorschüsse nicht erbracht wurden. Insbesondere im Fall der Veräußerung erwirbt der Erwerber deshalb keinen Rückzahlungsanspruch, wenn der Veräußerer die Vorschüsse nicht gezahlt hat (so bereits zum geltenden Recht Häublein, in: Staudinger, WEG, 2018, §28 Randnummern 221 ff.)

§28 Absatz 2 Satz 2 regelt wiederum die Pflicht zur Vorbereitung eines Beschlusses nach Satz 1.

Der Verwalter hat dafür eine Jahresabrechnung aufzustellen. Diese muss zunächst die nach Satz 1 zu beschließenden Zahlungspflichten enthalten, also die einzufordernden Nachschüsse beziehungsweise die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Darüber hinaus muss die Jahresabrechnung die Einnahmen und Ausgaben enthalten. Wird gegen die Beschlussvorbereitungspflicht aus Satz 2 verstoßen, beschließen die Wohnungseigentümer aber dennoch nach Satz 1 über die dort genannten Zahlungspflichten, macht allein dies den Beschluss nicht fehlerhaft.

§28 Absatz 3 schafft einen Informationsanspruch eines jeden Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der durch den Verwalter zu erfüllen ist. Die Wohnungseigentümer sollen dadurch ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft erhalten. Der Vermögensbericht muss zum einen den Stand der Erhaltungsrücklage (§19 Absatz 2 Nummer 4 WEG-neu) und etwaiger durch Beschluss vorgesehener Rücklagen enthalten. 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. Hierin liegt auch der Grund, warum das Gesetz die Rücklagen ausdrücklich erwähnt, obwohl sie begrifflich bereits vom Gemeinschaftsvermögen erfasst werden.

Daneben muss der Vermögensbericht eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Das wesentliche Vermögen umfasst insbesondere:

- alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen);
- alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen);
- sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte).

Stichtag ist jeweils der Ablauf des Kalenderjahres.

Das Vermögen ist dabei lediglich aufzustellen, also zu benennen.

Die einzelnen Vermögensgegenstände müssen nicht bewertet werden; Geldforderungen und -verbindlichkeiten sind betragsmäßig anzugeben. In den

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Vermögensbericht müssen nur die wesentlichen Vermögensgegenstände aufgenommen werden.

Unwesentlich sind Vermögensgegenstände, die für die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft unerheblich sind.

Dies hängt insbesondere von der Größe der Gemeinschaft ab.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Wie das geschieht, schreibt der Entwurf nicht vor. Denkbar ist etwa eine Übersendung per Post oder E-Mail zusammen mit der Jahresabrechnung, aber auch die Einstellung auf eine Internetseite.

Die Wohnungseigentümer können nach §19 Absatz 1 WEG-neu über die Art der Zurverfügungstellung beschließen. Wird der Anspruch aus §28 Absatz 3 gar nicht oder mangelhaft erfüllt, hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dass ihm der Vermögensbericht erstmals oder berichtigt zur Verfügung gestellt wird. Die Beschlüsse über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung werden dadurch aber nicht fehlerhaft.

9. Ordnung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft

Das historische Konzept des WEG sah die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht vor. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit durch den Bundesgerichtshof (Beschluss vom 2. Juni 2005 –V ZB 32/05) hat daher zwangsläufig die Frage aufgeworfen, wie die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in das geschriebene Recht integriert werden kann.

Besondere Schwierigkeiten bereitet hierbei immer noch die Einbindung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Das Gesetz beseitigt diese Rechtsunsicherheit, indem es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Aufgabe zuweist, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten (§18 Absatz 1 WEG-neu).

Dieses Konzept führt zu einer klaren Ordnung der Rechtsbeziehungen und ermöglicht, ungeklärte Rechtsfragen nach allgemeinen rechtlichen Prinzipien zu lösen. Diese Änderungen im materiellen Recht werden durch Änderungen im Verfahrensrecht flankiert. Insbesondere die Beschlussanfechtungsklage ist nunmehr gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (§44 Absatz 2 Satz 1 WEG-neu).

10. Stärkung der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft

Nach geltendem Recht benötigt der Verwalter für die meisten Verwaltungsmaßnahmen einen Beschluss der Wohnungseigentümer, unabhängig davon, wie bedeutsam die Maßnahme für die Gemeinschaft ist.

Gerade in großen Anlagen lässt sich das gesetzliche Konzept praktisch kaum umsetzen. Denn mit der Größe der Anlage steigt auch die Zahl der zu

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

treffenden Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Theoretisch müssten nach geltendem Recht häufig unterjährige Eigentümerversammlungen stattfinden, um einzelne, für die Wohnungseigentümer letztlich unbedeutende Fragen zu entscheiden. In der Praxis wird das gesetzliche Konzept deshalb weitgehend durch Regelungen in den Verwalterverträgen verdrängt, in deren Rahmen dem Verwalter über das Gesetz hinausgehende Handlungskompetenzen zugewiesen werden. Diese Handhabung ist bereits aus Transparenzgründen nicht zu begrüßen, weil viele Wohnungseigentümer dem Inhalt des Verwaltervertrags nicht die notwendige Beachtung schenken.

Der Verwalter soll für diejenigen Maßnahmen, die eine Entscheidung durch die Wohnungseigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern, zuständig sein.

Eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer ist nicht geboten, wenn aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung aufgrund ihrer geringen Bedeutung für die Gemeinschaft nicht erforderlich ist. Maßstab ist dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage. Mit der Größe der Anlage wächst demnach in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss. In der Regel sind jedenfalls diejenigen Maßnahmen, deren Erledigung der geltende §27 Absatz 1 Nummern 2, 4, 5 und 6 dem Verwalter zuweist, von Nummer 1 erfasst. Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann aber etwa auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen zum Kreis der Maßnahmen nach Nummer 1 gehören. Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

Nummer 2 erfasst die Maßnahmen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer zwar an sich geboten im Sinne von Nummer 1 ist, die aber eine rasche Entscheidung verlangen, um einen Nachteil zu verhindern. Der Nachteil kann ein rechtlicher oder ein tatsächlicher sein. Die Wahrung einer Frist ist nur deshalb genannt, weil es sich um den praktisch häufigsten Fall handelt, in dem ein Rechtsnachteil verhindert werden soll. Nummer 2 erfasst damit insbesondere auch die Führung eines Prozesses für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit eine Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer aufgrund der einzuhaltenden Fristen nicht möglich ist.

Eine gravierende Änderung der Rechtslage ist damit im Hinblick auf die bislang nach §27 Absatz 1 WEG bestehenden Kompetenzen des Verwalters und unter Berücksichtigung der diese oft erweiternden Regelungen in den Verwalterverträgen nicht verbunden.

Daneben sollen aber vor allem die Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, die Zuständigkeiten des Verwalters durch Beschluss zu bestimmen, indem sie seinen Aufgabenkreis erweitern oder einschränken (§27 Absatz 2 WEG-neu). Damit ist sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer stets die Herren der Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums bleiben.

11. Stärkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Nach dem Konzept des WEG nehmen die Wohnungseigentümer über die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Rechtsverkehr teil. In der Praxis wird dies jedoch dadurch behindert, dass potentielle Vertragspartner nach geltendem Recht nicht verlässlich ermitteln können, ob der Verwalter vertretungsberechtigt ist oder nicht. Das wirkt sich nicht nur zulasten des Rechtsverkehrs, sondern vor allem auch zulasten der Wohnungseigentümer aus.

Nach §9b Absatz 1 Satz 1 vertritt der Verwalter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich. Seine Vertretungsmacht ist nach §9b Absatz 1 Satz 3 unbeschränkt und kann auch nicht durch Vereinbarung oder Beschluss beschränkt werden. Die Wohnungseigentümer sind nach §9b Absatz 1 Satz 2 zur gemeinschaftlichen Vertretung nur berechtigt, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter hat. Auch diese Ersatzvertretungsbefugnis kann nach §9b Absatz 1 Satz 3 nicht durch Vereinbarung oder Beschluss eingeschränkt werden

§9b Absatz 1 erleichtert den Rechtsverkehr mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Wer mit einem Verwalter einen Vertrag schließt, muss nicht mehr befürchten, dass dessen Vertretungsmacht für den Abschluss des Vertrags nicht ausreicht. Dies dient zugleich dem Interesse der Wohnungseigentümer, über die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer effizient am Rechtsverkehr teilnehmen zu können.

Ferner werden Probleme beseitigt, die nach geltendem Recht bei einseitigen Rechtsgeschäften bestehen. Denn nach herrschender Meinung kann ein vom Verwalter als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgenommenes einseitiges Rechtsgeschäft nach §174 Satz 1 BGB zurückgewiesen werden (BGH, Urteil vom 20. Februar 2014 –IIIZR443/13). Dies kommt nach §9b Absatz 1 nicht mehr in Betracht.

12. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen

Nach geltendem Recht ist es nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge im Freien.

Soll einzelnen Wohnungseigentümerinnen oder Wohnungseigentümern ein ausschließliches Nutzungsrecht an diesen Flächen zugewiesen werden, werden in der Praxis sogenannte Sondernutzungsrechte begründet. Diese sind gesetzlich indes nicht näher geregelt, weshalb sie im Detail eine Reihe schwieriger, teilweise noch nicht abschließend geklärter Rechtsfragen aufwerfen.

Die damit zusammenhängende Rechtsunsicherheit ist für Wohnungseigentümer auch deshalb belastend, weil der wirtschaftliche Wert etwa von Terrassen, Gartenflächen und Stellplätzen im Freien parallel zu den allgemeinen Immobilienpreisen steigt. Der neue § 3 WEG beseitigt diese Rechtsunsicherheit, indem Sondereigentum auch auf Freiflächen erstreckt werden kann (§3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 WEG-neu). Eine „Flucht in das Sondernutzungsrecht“ wird damit in den meisten Fällen entbehrlich.

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Der neue §3 Absatz 1 Satz 2 ordnet an, dass Stellplätze als Räume in einem Gebäude gelten. Diese Fiktion tritt inhaltlich an die Stelle des geltenden §3 Absatz 2 Satz 2. Sie bezieht sich aber nur noch auf die Raumeigenschaft. Denn auf die Abgeschlossenheit kommt es bei Stellplätzen aufgrund des neuen §3 Absatz 3 nicht mehr an; diese Vorschrift stellt bei Stellplätzen anstelle der Abgeschlossenheit auf die Maßangaben im Aufteilungsplan ab.

Die Maßangaben müssen ungeachtet des ohnehin bestehenden sachenrechtlichen Bestimmtheitserfordernisses so genau sein, dass sie es im Streitfall ermöglichen, den räumlichen Bereich des Sondereigentums eindeutig zu bestimmen. Dafür muss sich aus dem Plan in der Regel die Länge und Breite der Fläche sowie ihr Abstand zu den Grundstücksgrenzen ergeben

§3 Absatz 1 Satz 2 gilt für alle Arten von Stellplätzen, unabhängig davon, ob es sich um Stellplätze in einem Gebäude oder im Freien handelt. Daher sind auch Stellplätze auf oder unter einem Gebäude sowie einzelne Stellplätze in einer Mehrfachparkanlage (sogenannte Duplex- oder Quadruplexparker) erfasst. Aufgrund ihrer besonderen wirtschaftlichen Bedeutung können Stellplätze anders als andere Freiflächen alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein.

Der neue §3 Absatz 2 sieht vor, dass Sondereigentum auch an Freiflächen begründet werden kann. Auf diese Weise können Freiflächen einzelnen Wohnungseigentümern wirtschaftlich zugeordnet werden, ohne dass damit die mit der Zuweisung von Sondernutzungsrechten verbundene Rechtsunsicherheit in Kauf genommen werden muss.

Die Vorschrift beschränkt die Möglichkeit, Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen auf Freiflächen zu erstrecken, jedoch in Anlehnung an die Vorschriften für das Erbbaurecht (vergleiche §1 Absatz 2 des Erbbaurechtsgesetzes) und das Dauerwohnrecht (vergleiche §31 Absatz 1 Satz 2 WEG) in zweifacher Hinsicht:

Zunächst können außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks grundsätzlich nicht alleiniger Gegenstand des Sondereigentums sein. Es ist daher nicht möglich, einen Miteigentumsanteil ausschließlich mit dem Sondereigentum an einem außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks zu verbinden. Eine Ausnahme ist lediglich für Stellplätze vorgesehen (vergleiche §3 Absatz 1 Satz 2 WEG-neu). Darüber hinaus müssen die Räume wirtschaftlich die Hauptsache des Sondereigentums bleiben. Insbesondere Terrassen und Gartenflächen sind in aller Regel nicht als wirtschaftliche Hauptsache anzusehen. Wie sich aus der negativen Formulierung ergibt, wird vermutet, dass die Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.

13. Modernisierung des gerichtlichen Verfahrensrechts

Nach geltendem Recht muss ein Wohnungseigentümer, wenn er einen Beschluss gerichtlich anfechten will, alle übrigen Wohnungseigentümer verklagen. Das führt nicht nur zu schwer handhabbaren Prozessen mit einer Vielzahl von Beteiligten. Es ergeben sich häufig auch Irritationen bei den Wohnungseigentümern, weil auch diejenigen Wohnungseigentümer verklagt werden müssen, die –wie der Kläger– gegen den Beschluss gestimmt haben.

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Gerade bei großen Gemeinschaften, die oftmals von einem häufigen Eigentümerwechsel geprägt sind, besteht außerdem die Gefahr, den Prozessgegner unrichtig zu benennen. Um diese Probleme zu lösen, sind Beschlussklagen künftig gegen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Das neue Gesetz, § 44 Abs. 1 S. 1 sieht anders als das geltende Recht aber keine Anfechtungsklage des Verwalters mehr vor. Praktisch relevant ist die Anfechtung durch den Verwalter bislang, wenn seine Abberufung nur aus wichtigem Grund zulässig ist und die Abberufung aus seiner Sicht ohne einen solchen Grund beschlossen wurde. Nach dem Entwurf kann die Abberufung des Verwalters jedoch nicht mehr beschränkt werden (vergleiche §26 Absatz 1 Satz 3 WEG-neu).

Insoweit entfällt auch das Bedürfnis, dem Verwalter ein Klagerecht einzuräumen. Eines Klagerechts bedarf der Verwalter auch nicht gegen Beschlüsse, durch deren Ausführung er eine strafbare Handlung oder eine Ordnungswidrigkeit begehen würde oder er sich ersatzpflichtig machen würde. Denn in diesen Fällen ist er schon aus materiell-rechtlichen Gründen nicht zur Beschlussausführung verpflichtet.

§ 44 Absatz 1 Satz 2 regelt die Beschlussersetzungsklage. Diese Gestaltungsklage ergibt sich nach geltendem Recht aus §21 Absatz 8.

Die Beschlussersetzungsklage ist statthaft, wenn der Kläger begehrt, dass das Gericht einen Beschluss anstelle der Wohnungseigentümer fasst. Sie ist begründet, wenn ein Anspruch auf den begehrten Beschluss besteht.

§44 Absatz 1 Satz 2 schreibt –anders als der geltende §21 Absatz 8 –nicht vor, dass das Gericht nach billigem Ermessen entscheidet. Denn ob dem Gericht ein Ermessensspielraum zusteht, bestimmt sich nach materiellem Recht, nämlich danach, ob den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung ein solches Ermessen zustünde.

Ein solches Ermessen kann sich insbesondere aus § 18 Absatz 2WEG-neu für Beschlüsse über die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben.

Besteht hingegen ein Anspruch auf eine konkrete Beschlussfassung, hat auch das Gericht bei der Beschlussersetzung kein Ermessen.

Möglich ist nur die gerichtliche Ersetzung eines Beschlusses. Anders als nach geltendem Recht (vergleiche BGH, Urteil vom 8. April 2016 –V ZR 191/15) ist die Ersetzung einer Vereinbarung nicht vorgesehen. Denn die Beschlussersetzungsklage als besondere Form der Anspruchsdurchsetzung rechtfertigt sich gerade dadurch, dass die Verwaltung in aller Regel nicht durch vertragliche Vereinbarungen erfolgt, sondern durch mehrheitlich gefasste Beschlüsse (vergleiche §19 Absatz 1 WEG-neu). Die Beschlussersetzungsklage sichert dieses Konzept im Streitfall prozessual wirksam ab. Ein Anspruch auf Abschluss oder Änderung einer Vereinbarung besteht dagegen nur in seltenen Fällen. Ein solcher Anspruch ist deshalb – genauso wie ein Anspruch auf Anpassung eines sonstigen Vertrags (etwa nach §313 Absatz 1 BGB) –im Wege der Leistungsklage zu verfolgen.

Nach § 44 Abs. 2 S. 2 muss der Verwalter weiterhin sämtliche Eigentümer unverzüglich über eine Beschlussmängelklage informieren.

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de

Die Wohnungseigentümer müssen die Möglichkeit haben, als Nebenintervenient an dem Prozess teilzunehmen.

Eine besondere Form der Unterrichtung ist nicht vorgeschrieben.

Die Rechtskraft eines Urteils erstreckt auch auf die WEG und sämtliche Wohnungseigentümer und wirkt damit auch gegen Rechtsnachfolger.

Vorstand

RA Marco J. Schwarz,
Vorsitzender
Walter Plank,
Geschäftsführender Vorstand
Brigitte Stenders
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Max Funke-Kaiser
RA Gerhard Frieser
Marianne Kraheberger
Josef Schraufstetter

**VDIV Verband der
Immobilienverwalter Bayern e.V.**
Sonnenstraße 11
80331 München

T 089 / 59 98 845-0
F 089 / 5998845-29
info@vdiv-bayern.de

**Amtsgericht
München**
VR 9302

Steuernummer
143 223 30961

Bankverbindung
Hausbank München
IBAN DE18 7009 0100 0000 5017 00
BIC GENODEF1M04

www.vdiv-bayern.de