



Die WEG – Novelle 2007

**Vortrag bei dem Grundeigentümerverschein
Winterhude – Uhlenhorst – Alsterdorf e.V.**

20. November 2007

Einführung

► Ihr Referent:

Rechtsanwalt Matthias W. Kroll, LL.M.

- Sozius der Kanzlei Dr. Nietsch & Kroll Rechtsanwälte, Hamburg
- Lehrbeauftragter an der HAW (FHH) Hamburg
- Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und WEG im Deutschen Anwaltverein
- Mehrjährige Vertretung von Fachunternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Eigentümern und Gemeinschaften in allen Fragen des Immobilienrechts

Kontakt:

Dr. Nietsch & Kroll Rechtsanwälte

Spaldingstrasse 110 B (Hanse – Haus) 20097 Hamburg

Tel.: 040/2385690 Fax: 040/23856910

Mail: kroll@nkr-hamburg.de Internet: www.nkr-hamburg.de



Einführung

- ▶ **Inkrafttreten der Reform: 1.7.2007**
- ▶ **Ziele der Reform:**
 - **Erweiterung der Gestaltungsspielräume der Eigentümergemeinschaft**
 - **Erweiterte Beschlusskompetenz der Gemeinschaft**
 - **Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft**
 - **Gestaltung von Haftungsfragen**
 - **Neues Verfahrensrecht**
 - **Hauptgrund der Reform > Fiskalische Interessen?**



Einführung

- ▶ **Neues Gerichtsverfahren**
- ▶ **Zwangsvollstreckung**
- ▶ **Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft**
- ▶ **Teilrechtsfähigkeit**
- ▶ **Haftung**
- ▶ **Insolvenz(un)fähigkeit**
- ▶ **Neue Aufgaben und Pflichten des Verwalters, insb. Beschluss - Sammlung**

Gerichtsverfahren

- ▶ **Abschaffung des FGG – Verfahrens > Überleitung in das ZPO – Verfahren**
 - **Gerichtskosten bemessen sich nach dem GKG und nicht mehr nach der Kostenordnung**
 - **Konsequenz: Verfahren werden deutlich teurer**
 - **Kostenregelung grds. nach § 91 ZPO: Die unterlegene Partei trägt die Kosten**
- ▶ **Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte**
- ▶ **Örtliche Zuständigkeit bleibt (Belegenheit der Anlage)**
- ▶ **Wichtige Neuerung für Beschlussanfechtungen:**
 - **Klagfrist >1 Monat nach Beschlussfassung**
 - **Begründungsfrist > 2 Monate nach Beschlussfassung**



Zwangsvollstreckung

- ▶ **Rangklasse 2 in der Zwangsversteigerung ist neu belegt worden:**
 - **Anstelle des sog. Litlohnes ist der Anspruch auf Wohngeld in die Rangklasse 2 aufgerückt**
 - **Konsequenzen:**
 - **Grundpfandrechte sind nachrangig**
 - **Höhere Aussicht auf Erfolg bei Antrag auf Zwangsversteigerung**
- ▶ **Beachte: Zeitliche und betragliche Begrenzung**
 - **Begrenzung auf Forderungen des laufenden Jahres und der beiden vorausgegangenen Jahre**
 - **Wohngeldforderung nur bis zu 5% des Verkehrswerts vor den Forderungen anderer Gläubiger bevorrechtigt**



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

- ▶ **Änderung des Erfordernisses der Verwalterzustimmung**
- ▶ **Fragen der Wohngeldzahlung, einschl. Fälligkeit und Verzug**
- ▶ **Änderung des Verteilungsschlüssels**
- ▶ **Beschlüsse zu baulichen Veränderungen**
- ▶ **Besonderheit: Änderungsanspruch (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG)**



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

- ▶ **Abschaffung der Verwalterzustimmung bei Veräußerung**
 - **Zustimmungserfordernis in der TE kann durch Beschluss mit einfacher Mehrheit aufgehoben werden**
 - **Beschluss bedarf nicht der Eintragung im Grundbuch**
 - **Problem: Nachweis der Abschaffung der Veräußerungsbeschränkung**



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

- ▶ Fragen der Wohngeldzahlung, inkl. Fälligkeit und Verzug, § 21 Abs. 7 WEG**
 - Lastschriftverfahren**
 - Beschlüsse zur Fälligkeit**
 - Folgen des Verzugs**
 - Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums**
 - Besonderer Verwaltungsaufwand**

Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

► Änderung des Verteilungsschlüssels, §§ 16 Abs.3 bis 5 WEG

▪ Ausgangslage:

Seit „Jahrhundert“ – Entscheidung des BGH aus 2000 keine Kompetenz der Gemeinschaft, Verteilung abweichend der TE durch Beschluß zu regeln

▪ WEG – Novelle: Mehrheitsbeschlußkompetenz zur Regelung

– der Verteilung der Betriebskosten, § 16 Abs. 3 WEG

– der Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, § 16 Abs. 4 WEG (Hinweis: Qualifizierte Mehrheit erforderlich)

Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

- ▶ **Mehrheitsbeschlusskompetenz zur Regelung der Verteilung der Betriebskosten, § 16 Abs. 3 WEG**
 - **Bisher grds. keine Beschlußkompetenz, Verteilung abweichend von der TE zu beschließen (galt nur für Kosten des Gemeinschaftseigentums)**
 - **Jetzt: Beschlußkompetenz für alle Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB (Verweis auf BetriebskostenVO)**
 - **Kosten des Gemeinschaftseigentums erfaßt**
 - **Kosten des Sondereigentums erfaßt**
 - **Kosten der Verwaltung erfaßt (z.B. Kosten der ET-Vers., Kosten des Geldverkehrs, Kosten eines Rechtsstreits)**
 - **Gesetz schlägt zwei Verteilungsschlüssel vor:**
 - **Verbrauchsschlüssel oder Verursachungsschlüssel**



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

► Beispiel:

Die Eigentümergemeinschaft E beschließt mit einfacher Mehrheit, dass die Kosten für die im Keller befindliche Gemeinschaftssauna in dem Umfang umgelegt werden, wie der Einzelne die Sauna konkret genutzt hat.

Der Finnland – Fan und Eigentümer F, der die Sauna regelmäßig nutzt, soweit er nicht in Skandinavien weilt, fühlt sich durch diesen Beschluß unrechtmäßig benachteiligt und geht gegen den Beschluss vor.

Mit Recht?



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

► Beispielfall:

▪ Früher:

- OLG Düsseldorf MietRB 2003, S. 377 > Nutzungsabhängiges Saunanetgelt ist nichtig.

▪ Jetzt:

- Mehrheitsbeschluss ist wirksam, § 16 Abs. 3 WEG
(Stichwort: Sachlicher Grund)



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

► Beispielfall:

Die Eigentümergeinschaft E beschließt mit einfacher Mehrheit, dass der Eigentümer M, der als „Messi“ bekannt ist, die Kosten der Abholung seines Sperrmülls zu tragen hat.

M fühlt sich durch diesen Beschluss unrechtmäßig benachteiligt und geht gegen den Beschluss vor.

Mit Recht?



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

► Beispielfall:

▪ Früher:

- Str., ob ggf. ein Schadensersatz vorliegt (vgl. Kammergericht Berlin in zwei widersprechenden Entscheidungen: MietRB 2003, S. 12 und NZM 2006, 108)

▪ Jetzt:

- Mehrheitsbeschluss ist wirksam, § 16 Abs. 3 WEG
(Stichwort: Mehrfache vorherige Aufforderung war fruchtlos)



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

- ▶ **Mehrheitsbeschlusskompetenz zur Regelung der Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, § 16 Abs. 4 WEG**
 - **Hier: Qualifizierter Mehrheitsbeschluss**
 - **$\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Eigentümer (Kopfprinzip im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG) und**
 - **diese verkörpern mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile**
 - **Nur Gebrauchsmaßstab als Verteilungsmaßstab**
 - **Kostenregelung nur für den Einzelfall (sonst Vereinbarung)**



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

► Beispielfall:

Eine Wohnanlage besteht aus 8 Einheiten. Eigentümer R besitzt 4 Einheiten und mehr als 50% aller Miteigentumsanteile. R möchte den Verteilungsschlüssel für Instandsetzungskosten ändern.

Zwei weitere Eigentümer stimmen für die Änderung.

Die anderen beiden Eigentümer stimmen dagegen.

Ist der Beschluss rechtmäßig zustande gekommen?

Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

- ▶ **Beispielfall**

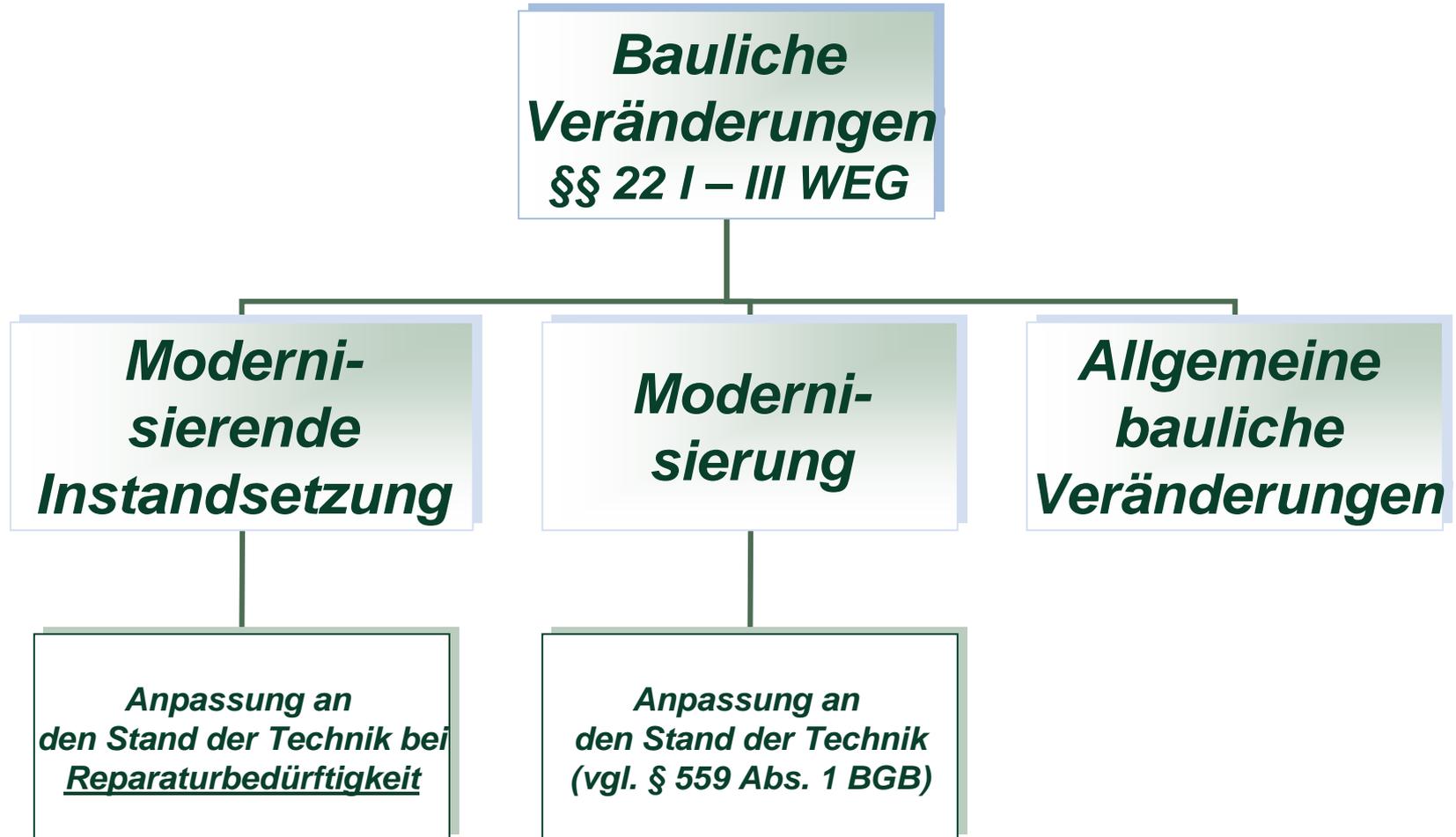
- ▶ **Lösung**

Zwar haben mehr als 50 % der Miteigentumsanteile zugestimmt.

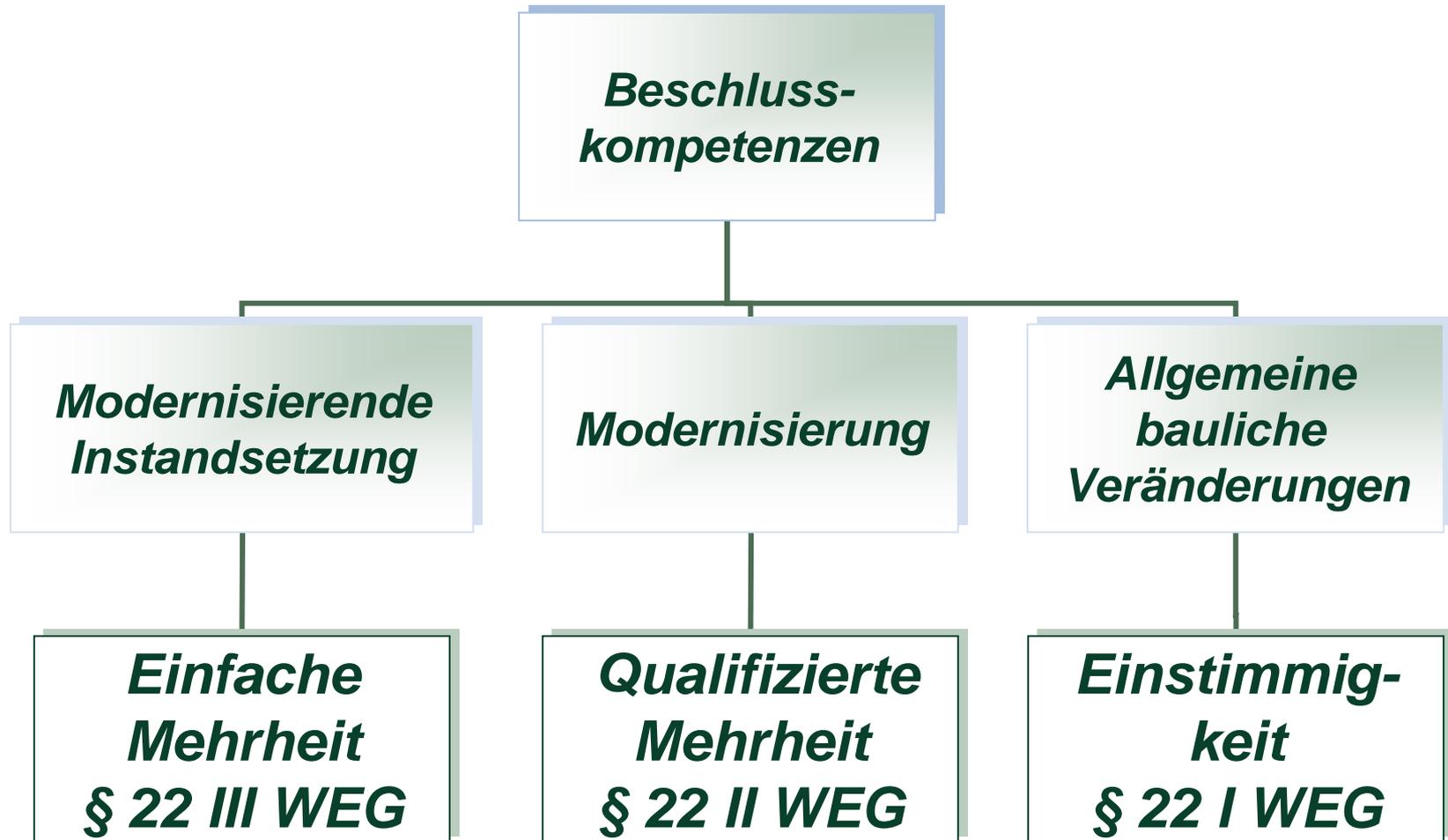
Der Beschluss scheitert aber am Kopfprinzip, da keine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der stimmberechtigten Eigentümer zugestimmt hat.

In diesem Falle wirken die Enthaltungen wie Nein – Stimmen.

Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft



Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft





Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

► Beispielfall:

Die Eigentümergeinschaft E beschließt mit einfacher Mehrheit, eine neue Haustür zu installieren, weil ihnen die alte nicht mehr gefällt.

Weiterhin beschließen sie mit einfacher Mehrheit, einen Aufzug einzubauen.

Darüber hinaus beschließen sie ferner mit einfacher Mehrheit, beschädigte, einfach verglaste Fenster gegen doppelverglaste Fenster auszutauschen.

Sind die Beschlüsse rechtmäßig gefasst?



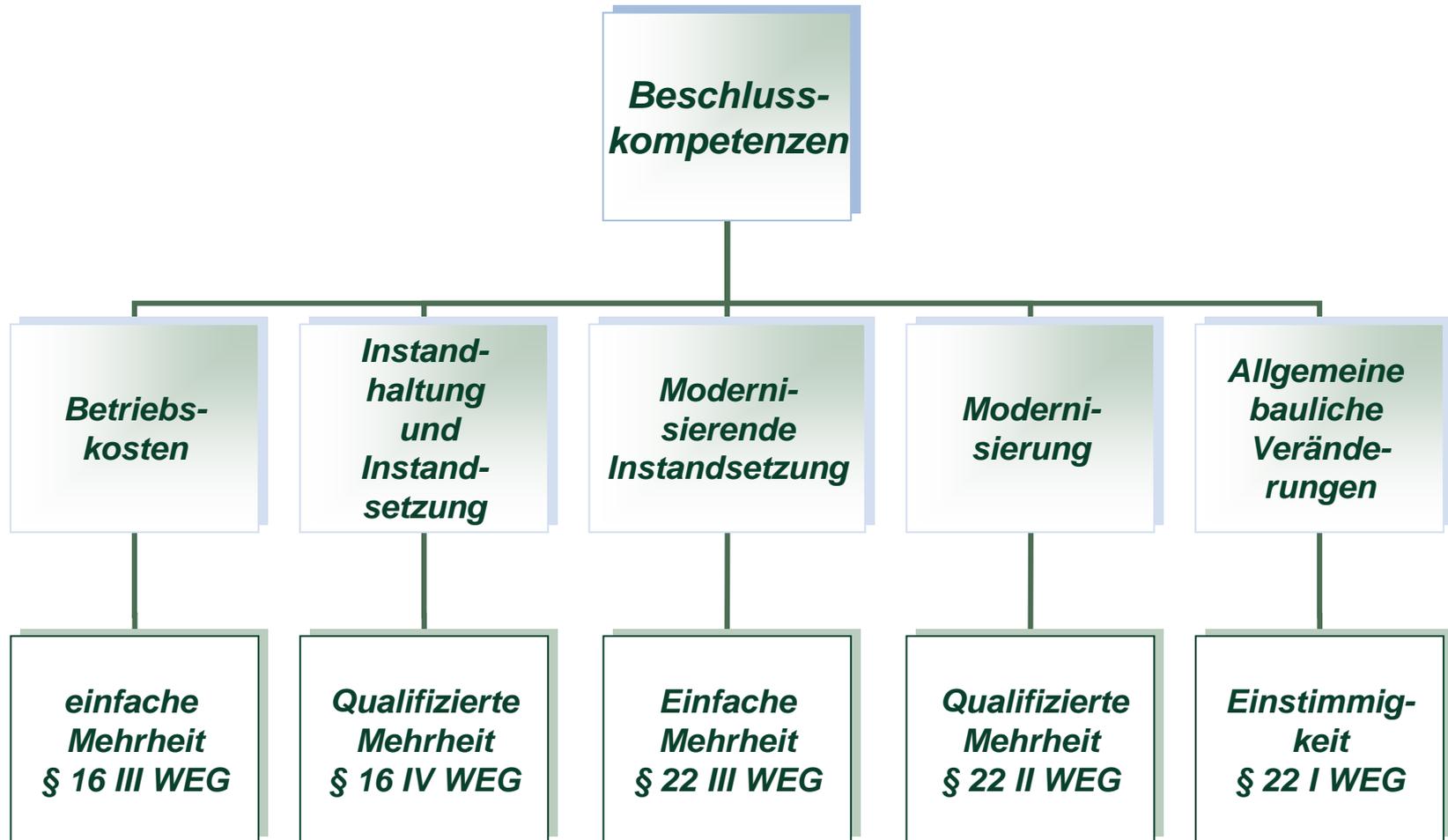
Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft

▶ Beispielfall

▶ Lösung

- 1. Beschluss > Nein (Einstimmigkeit)
- 2. Beschluss > Nein (Qualifizierte Mehrheit)
- 3. Beschluss > Ja (Einfache Mehrheit reicht)

Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Gemeinschaft



Änderungsanspruch

▶ § 10 Abs. 2 WEG n.F.

- Anspruch des Miteigentümers auf Änderung oder Abschluss einer Vereinbarung

- Voraussetzung:

„Unbilligkeit aus schwerwiegenden Gründen“

- Bsp.:

Anspruch auf Änderung des Kostenverteilerschlüssels einer Erdgeschossparterei hinsichtlich der Beteiligung der Kosten am Aufzug

- Problem: Was bedeutet der vom Gesetzgeber neu erfundene Begriff der „Unbilligkeit aus schwerwiegenden Gründen“ ?
- Früher: grobe Unbilligkeit



Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

- ▶ **Ausgangslage**
 - **Gesetzgeber ging nicht von einer eigenen Rechtspersönlichkeit der Eigentümergemeinschaft aus**
- ▶ **Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 2.6.2005 (BGH NJW 2005, 2061):**
 - **Eigentümergemeinschaft ist teilrechtsfähig, d.h.**
 - **Rechtsfähigkeit insoweit, als die Gemeinschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums rechtsgeschäftlich tätig ist.**



Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

► § 10 Abs. 6 WEG:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.“

Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

► § 10 Abs. 6 WEG:

- ***Gemeinschaft der Wohnungseigentümer***
= teilrechtsfähige Einheit
- ***im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums***
= reine Verwaltungsgemeinschaft
- ***gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern***
= Innen- und Außenverhältnis
- ***selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen***
= Umfang dessen ist noch nicht abschließend geklärt (vgl. Abramenko, ZMR 2006, S. 409, 410; Armbrüster, ZWE 2006, S. 470, 472)



Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft

- ▶ **§ 10 Abs. 6 WEG:**
 - **Umfang der Rechte und Pflichten**
 - **Wohngeldansprüche gehören zum Verwaltungsvermögen der WEG**
 - **Grundstück und Gebäude gehören nicht zum Verwaltungsvermögen**
 - **Keine Vollstreckung durch Dritte in das Grundbuch möglich**
 - **Problem: Kann die Gemeinschaft im eigenen Objekt Eigentum erwerben?**

Haftung der Wohnungseigentümer

- ▶ **Ausgangslage:**
gesamtschuldnerische Haftung aller Wohnungseigentümer
- ▶ **BGH, Beschluss vom 2.6.2005:**
Haftung der Wohnungseigentümer neben dem teilrechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft wird abgelehnt
- ▶ **WEG - Novelle:**
§ 10 Abs. 8 WEG >
Teilschuldnerische Außenhaftung der Wohnungseigentümer für Schulden der Gemeinschaft
aber: Quotale Haftung in Höhe des Miteigentumsanteils



Insolvenzunfähigkeit

- ▶ **Insolvenzfähigkeit der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, § 11 Abs. 3 WEG**



Stellung des Verwalters

- ▶ **Verwalter ist künftig „Diener zweier Herren“**
- ▶ **Bestellung**
 - **Grundsatz bleibt: Verwalter darf für höchstens fünf Jahre bestellt werden**
 - **Erstbestellung bei Begründung von WEG: höchstens drei Jahre**
- ▶ **Einberufung der Eigentümerversammlung**
 - **2-wöchige Einberufungsfrist**
 - **Überschreitung der Frist bei besonderer Dringlichkeit weiterhin möglich**
- ▶ **Verpflichtung zum Führen der Beschluß - Sammlung**



Beschluß – Sammlung

- ▶ Zweck der Beschluß – Sammlung**
 - **Verbesserung der Information der Eigentümer**
 - **Höhere Transparenz**
 - **Verwalter ist ab 1.7.2007 verpflichtet, die Beschluß – Sammlung zu führen**
 - **Rechtsfolge bei Verstößen:**
 - **wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters**
 - **Schadensersatzansprüche**



Beschluß – Sammlung

► Inhalt

- **Verkündete Beschlüsse (auch: Negativ – Beschlüsse)**
- **Wortlaut von schriftlichen Beschlüssen**
- **Wortlaut von Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen**

► Form

- **Unverzüglich mit fortlaufender Nummerierung**
- **Anfechtungen und Aufhebungen sind anzumerken**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt:

Rechtsanwalt Matthias W. Kroll, LL.M.

Dr. Nietsch & Kroll Rechtsanwälte
Spaldingstr. 110 B (Hanse-Haus), 20097 Hamburg
Tel.: 040/238569-0 Fax: 040/238569-10
Web: www.nkr-hamburg.de Mail: kroll@nkr-hamburg.de

DR. NIETSCH & KROLL
Rechtsanwälte

Hinweis:

Trotz einer gewissenhaften Bearbeitung dieser Präsentation kann für die Inhalte keine Haftung übernommen werden.