



Zuhorn & Partner mbB  
Alfredstraße 239-241  
45133 Essen

Fon 0201 - 842 94-0  
Fax 0201 - 842 94-99  
E-Mail: [info@zuhorn.de](mailto:info@zuhorn.de)  
[www.zuhorn.de](http://www.zuhorn.de)





## **Frank Wolske**

### **Rechtsanwalt und Notar**

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Familienrecht

#### **Tätigkeitsschwerpunkte:**

Miet- und Pachtrecht  
Wohnungseigentumsrecht  
Ehe- und Familienrecht  
allgemeines Zivilrecht

#### **1984-1991**

Studium der Rechtswissenschaft in Bochum

#### **1992-1995**

Referendar am Landgericht Essen

#### **1994**

Tätigkeit in Rechtsanwaltskanzlei in Florida/USA

#### **1995**

Zulassung als Rechtsanwalt, zugelassen bei allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten

#### **1999**

Fachanwalt für Familienrecht

#### **2005**

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

#### **2006**

Ernennung zum Notar

Mitgliedschaften:

Deutsch-amerikanische Juristenvereinigung (DAJV)

# Präsentation

zu den Auswirkungen der Änderungen des  
Wohnungseigentumsgesetzes.

## Inkrafttreten des Gesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz ist im Bundesgesetzblatt I. Nr. 47 vom 22.10.2020 verkündet worden und ist am 01.12.2020 in Kraft getreten.

Da sich der Gesetzgeber versprach, dass sofort bauliche Maßnahmen aufgrund dieses Gesetzes in Auftrag gegeben werden, sollte das Gesetz noch unbedingt im Jahre 2020 in Kraft treten, damit für diese Investitionen noch der gesenkte Mehrwertsteuersatz galt.

## **Wesentliche Inhalte des neuen Wohnungseigentumsgesetzes sind:**

Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung, des Einbruchschutzes und des Glasfaseranschlusses.

Das Gesetz sieht in § 20 Abs. 2 WEG vor, dass derartige bauliche Maßnahmen privilegiert werden und zukünftig nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen. Jeder Wohnungseigentümer soll grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf diese Maßnahmen haben, wobei die Eigentümerversammlung derartige Baumaßnahmen in der Regel nicht verwehren darf.

Sie darf aber auf die Art der Durchführung der Maßnahme Einfluss nehmen und z.B. beschließen, dass die Gemeinschaft die Baumaßnahme organisiert.

Die Kosten der Maßnahme soll der begünstigte Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 1 WEG tragen.

## Bauliche Veränderungen

In § 20 Abs. 1 WEG ist geregelt, dass bauliche Veränderungen grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können. Die Wohnungseigentumsanlage darf durch die bauliche Veränderung aber nicht grundlegend umgestaltet und kein Wohnungseigentümer darf durch die Baumaßnahme unbillig benachteiligt werden, gem. § 20 Abs. 4 WEG.

Die Kosten baulicher Veränderungen, insbesondere von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, sind gem. § 21 Abs. 2 Ziffer 2 WEG von allen Wohnungseigentümern zu tragen.

Andere bauliche Veränderungen sind dagegen nur von den Wohnungseigentümern zu zahlen, die **für** die bauliche Veränderung gestimmt haben. Es sei denn, die Maßnahme ist mit mehr als  $\frac{2}{3}$  Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden, da dann alle Eigentümer die Kosten tragen gem. § 21 Abs. 2 Ziffer 1 WEG (es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden)



Nur derjenige, der Kosten (mit-) getragen hat, ist zur Nutzung berechtigt,  
gem. § 21 Abs. 1 Satz 2 WEG und § 21 Abs. 3 WEG.

## Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

Die gesetzlichen Regelungen sehen zum einen aufeinander abgestimmte Regelungen zur Förderung der Elektromobilität, des Gebrauchs durch Menschen mit Behinderungen und zum Einbruchschutz vor - wie bereits oben erläutert -.

Harmonisierungsbedarf besteht aber auch bei Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage, da der Wohnungseigentümer ein schutzwertiges Interesse daran hat, bei Baumaßnahmen nicht behindert zu werden oder diese verhindert werden, weil die Wohnung vermietet ist.

Jedoch hat auch ein Mieter ein berechtigtes Interesse, über Baumaßnahmen rechtzeitig informiert zu werden, um sich auf diese einzustellen, gem. § 554 BGB.

Das Gesetz sieht daher vor, dass der Mieter grundsätzlich eine Baumaßnahme dulden muss.

Aus Gründen des Mieterschutzes setzt dies jedoch eine ordnungsgemäße Ankündigung der Baumaßnahmen voraus, zudem ist es dem Mieter im Einzelfall gestattet, sich auf Härtegründe zu berufen.

Auch die Betriebskostenabrechnung soll harmonisiert werden.

Bislang sieht das Mietrecht vor, dass Betriebskosten grundsätzlich nach der Wohnfläche umzulegen sind – sofern kein anderer Verteilungsmaßstab vereinbart worden ist –. Nach den Regelungen des jetzigen Wohnungseigentumsgesetzes ist für die Verteilung der Kosten der Eigentümer untereinander dagegen in der Regel der Miteigentumsanteil des Eigentümers entscheidend.

Nach der gesetzlichen Neuregelung ist bei vermieteten Eigentumswohnungen künftig die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung maßgeblich, gem. § 556 a) Abs. 3 BGB, so dass eine aufwändige und fehleranfällige Umrechnung bei der Erstellung einer Betriebskostenabrechnung für eine vermietete Eigentumswohnung entfällt.

## Vereinfachung der Jahresabrechnung

Das WEG enthält eine Vereinfachung der rechtlichen Vorgaben für den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung.

Gegenstand eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan sind die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen, gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG.

Beschlussgegenstand sind also nur die diesbezügliche Zahlungspflichten, gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus denen der Betrag dieser Zahlungspflichten abgeleitet wird, ist dagegen nicht Gegenstand des Beschlusses, sondern dient nur seiner Vorbereitung.

Der Wortlaut steht auch der Fassung von Beschlüssen über den Wirtschaftsplan nicht entgegen, die mehrere Jahre oder bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten sollen.

Nach Abschluss des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Zur Vorbereitung des Beschlusses ist der Verwalter verpflichtet, eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält, gem. § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG.

Zudem ist der Verwalter verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Bestand der bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält, gem. § 28 Abs. 4 WEG.

## Ordnung der Rechtsbeziehung in der Gemeinschaft

Da die Rechtsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern unter einander einerseits und zwischen den Wohnungseigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft andererseits – trotz der WEG Novelle 2007 – nicht abschließend geklärt ist, ist Rechtsklarheit geschaffen worden.

In dem Gesetz ist geregelt, dass der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Aufgabe zugewiesen wird, das gemeinschaftliche Eigentum zu verwalten, gem. § 18 Abs. 1 WEG.

Aufgrund dessen muss auch das Verfahrensrecht geändert werden, in dem die Beschlussanfechtungsklage zukünftig gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist, gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG.

Aufgrund dieser Änderungen sind nunmehr Fragen zu beantworten in Hinblick auf die Abwehr von Beeinträchtigungen unberechtigter Baumaßnahmen oder Überschreitung von Nutzungsrechten und der hiermit verbundenen Klagen.

Vor der Änderung konnten nämlich derartige Ansprüche von einem Wohnungseigentümer alleine geltend gemacht werden. Nach der Neuregelung sind jedoch Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen gem. § 9 a Abs. 2 WEG.

Zukünftig kann sich der einzelne Eigentümer nur noch gegen konkrete Beeinträchtigungen seines Sondereigentums durch einen anderen Sondereigentümer unmittelbar wenden, z.B. im Falle von Lärmbelästigungen, die unmittelbar Einfluss auf seine Wohneinheit haben.



Fraglich ist, wie sich diese Änderung auf Prozesse, die bereits vor dem 01.12.2020 begonnen haben, auswirkt, da der Eigentümer einen Anspruch einklagt, der ihm zwar nach dem alten Recht, nicht aber nach dem neuen Recht mehr zusteht, da das „neue“ Wohnungseigentumsgesetz ab dem 01.12.2020 sofort in Kraft getreten ist.

Hierzu hatte das – auch für Essen in Wohnungseigentumssachen zuständige – Landgericht Dortmund als auch das Landgericht Frankfurt die Auffassung vertreten, dass die Klagebefugnis des Eigentümers nicht mehr gegeben ist und der Kläger, sofern er den Rechtsstreit nicht für erledigt erklären würde, ein klageabweisendes Urteil riskiert hätte.

Dem ist der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 07.05.2021 nicht gefolgt.

Vielmehr hat der BGH entschieden, dass bei bereits vor dem 01.12.2020 anhängigen Verfahren die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers, der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte geltend macht, über diesen Zeitpunkt hinaus, fortbesteht,

bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9 b WEG vertretungsberechtigten Organs, z.B. Verwalter, den entgegengesetzten Willen der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

Der BGH begründet dies damit, dass durch die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes insoweit eine Regelungslücke entstanden ist. Denn der Wegfall der Prozessführungsbefugnis hätte zur Folge, dass das Gerichtsverfahren für beide Parteien gänzlich nutzlos gewesen und im Ergebnis nur erhebliche Kosten und Aufwand verursacht hätte, selbst wenn man schon seit Jahren über mehrere Instanzen gestritten hätte.

Hätte der Gesetzgeber dies gewollt – so der BGH – hätte er es in der Gesetzesbegründung erläutern müssen, was er jedoch nicht getan hat.

Hätte der Gesetzgeber einen derartigen Wegfall der Prozessführungsbefugnis gewollt, hätte es nahe gelegen, dass er die Gründe hierfür anhand des gesetzgeberischen Ziels erläutert und darstellt, warum dem Vertrauen des Wohnungseigentümers auf den Fortbestand seiner Prozessführungsbefugnis ein geringeres Gewicht zukommt.

Hierbei hat der BGH die Übergangsregelung in § 48 Abs. 5 WEG in den Blick genommen und hierzu ausgeführt, dass in dieser Regelung die Vorstellung des Gesetzgebers liege, dass Änderungen des Verfahrensrechts bereits anhängige Verfahren unberührt lässt und daher der Gesetzgeber eigentlich den Plan hatte, die Prozessführungsbefugnis eines Wohnungseigentümers in einem beim Gericht bereits anhängigen Verfahren nicht schon durch das bloße in Kraft treten der neuen Regelung entfallen zu lassen.

Da er aber auch eine in § 9 a Abs. 2 WEG geregelte Norm geschaffen hat, wonach die Ausübungsbefugnis für sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugewiesen hat, wäre ein derartiger Konflikt dahingehend zu lösen, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein bereits anhängiges Verfahren selber als Partei übernehmen oder aber dem Wohnungseigentümer die Fortführung des Verfahrens untersagen kann, etwa weil sie den Konflikt auf anderer Weise als durch einen gerichtlichen Rechtsstreit beilegen will.

Solange dem Gericht ein entgegenstehender Wille der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aber nicht zur Kenntnis gebracht wird, besteht bereits für ein vor dem 01.12.2020 anhängiges Verfahren die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers fort.

## Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Nach dem WEG ist der Verwalter für diejenigen Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zuständig, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Daneben sollen aber auch die Wohnungseigentümer die Möglichkeit haben, die Zuständigkeiten des Verwalters durch Beschluss zu bestimmen, indem sie seinen Aufgabenkreis erweitern aber auch einschränken können, wodurch sichergestellt sein soll, dass die Wohnungseigentümer stets die „Herren der Verwaltung“ ihres gemeinschaftlichen Eigentums sind, gem. § 27 Abs. 2 WEG.

Zu der Möglichkeit, durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenz zu übertragen, gibt es ein Urteil des BGH vom 11.06.2021, der der Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 70 Einheiten zugrunde lag, in der ein Beschluss gefasst worden ist, wonach der Verwalter berechtigt sein sollte, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum mit einem Auftragswert bis zu 4.000,00 € brutto im Einzelfall bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr begrenzt auf ein Gesamtvolumen in Höhe von 8.000,00 € brutto ohne Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft einzuleiten, entsprechende Aufträge zu vergeben, zu überwachen, abzunehmen und sich zur Durchführung dieser Maßnahmen sachkundiger Dritter bedienen darf und hierdurch entstehende Kosten einen Betrag von 3.000,00 € brutto im Einzelfall, begrenzt auf eine Gesamtjahressumme von 6.000,00 € brutto, nicht übersteigen dürfen.

Zudem war Beschlussgegenstand, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwalter zu der festgelegten Verwaltergebühr zusätzlich 700,00 € für die Durchführung jeder weiteren Versammlung über die ordentliche Jahresversammlung hinaus zahlt.

Hierzu hat der BGH entschieden, dass die Wohnungseigentümer durch Beschluss den Verwalter über seine gesetzliche Befugnis hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung sowie für die Einschaltung von Sonderfachleuten übertragen können, wenn die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt.

Zwar liege eine derartige Entscheidungskompetenz vorrangig bei den Wohnungseigentümern, diese haben jedoch die Befugnis dies auf den Verwalter zu verlagern.

Da insbesondere eine Wertobergrenze für einzelne Maßnahmen und eine Gesamtjahresobergrenze beschlossen worden sind, belaufe sich die durchschnittliche jährliche Höchstbelastung pro Einheit auf eine niedrigere dreistellige Summe; das stelle für den einzelnen Wohnungseigentümer ein überschaubares finanzielles Risiko dar.

Zudem haben die Wohnungseigentümer auch ein berechtigtes Interesse an der Übertragung von Entscheidungskompetenzen in dem geregelten Umfang, da angesichts der großen Zahl von Wohnungseigentumseinheiten dadurch der Verwaltungsaufwand für kleinere Maßnahmen gering gehalten und deren zügige Erledigung sichergestellt werden kann.



Auch die vorgesehene Sondervergütungen entsprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit genügen.

Die Höhe der Vergütung für weitere Eigentümerversammlungen in Höhe von 700,00 € ist von dem Ermessen der Wohnungseigentümer gedeckt, ebenso die Sondervergütung für die kaufmännische Betreuung von größeren Sanierungsmaßnahmen etc.

## Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen

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

Bisher musste in der Praxis hierüber ein ausschließliches Nutzungsrecht geschaffen werden, sogenannte Sondernutzungsrechte.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG gelten Stellplätze als Räume im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 WEG.

Zukünftig können also auch Stellplätze im Freien als Sondereigentum ausgestaltet werden.

Gem. § 3 Abs. 2 WEG kann zu dem Sondereigentum auch auf ein außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstückes (Freiflächen) erstreckt werden, es sei denn, die Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.

Diese Regeln schaffen zusätzliche Varianten neben der nach wie vor bestehenden Möglichkeit, Sondernutzungsrechte einzuräumen.

Hierbei ist zu beachten, dass gem. § 3 Abs. 3 WEG zwingend Maßangaben im Aufteilungsplan enthalten sein müssen.

## Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung in das Grundbuch

Eine Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 Abs. 1 WEG muss gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 WEG nunmehr zwingend in das Bestandsverzeichnis eingetragen werden.

Dies war in § 3 Abs. 2 WGV (Wohnungsgrundbuchverordnung) bereits geregelt, dessen materiell-rechtliche Bedeutung war jedoch umstritten.

## Eintragungsfähigkeit von Beschlüssen aufgrund Öffnungsklausel

§ 10 Abs. 3 WEG sieht vor, dass nunmehr auch Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden – also in der Regel aufgrund einer sogenannten Öffnungsklausel -, ins Grundbuch eingetragen werden können.

Sodann entfalten sie Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers.

Die Eintragung erfolgt gem. § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG aufgrund eines Antrages der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter.

Gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 WEG genügt zum Nachweis des Beschlusses die Vorlage einer Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

## **Auslegung von „Altvereinbarungen“**

Für die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung bis zum 01.12.2020 gilt im Übrigen folgendes:

Gem. § 47 Satz 1 WEG setzt sich im Zweifel die neue gesetzliche Vorschrift gegenüber einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, die vor dem 01.12.2020 beurkundet wurde, durch.

Es wird vermutet, dass im Zweifel kein Wille bestand, dass die alte Gemeinschaftsordnung vorrangig sein soll.

Der Beweis des Gegenteils muss sich aus der Vereinbarung selbst ergeben gem. § 47 Satz 1 WEG.

Es empfiehlt sich also auch vor dem 01.12.2020 beurkundete Teilungserklärungen der Gemeinschaftsordnung auf das neue Recht abzustimmen.