

# BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BAD HOMBURG • BIELEFELD • HAMBURG  
HANNOVER • HEIDELBERG • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • LEIPZIG • MAINZ

## Verwalterrechtsbrief – August 2007

### Sonderausgabe: „Das Neue WEG im Überblick“

Der Bundestag beschloss im März dieses Jahres die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, welches zum 1. Juli 2007 in Kraft getreten ist. Durch die Novelle ergeben sich folgende wesentliche Veränderungen:

- 1) gesetzliche Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer
- 2) Erweiterung der Beschlusskompetenz
- 3) Veränderungen bei der Verwaltung
- 4) Überführung des Gerichtsverfahrens in Wohnungseigentumssachen in das streitige Verfahren der Zivilprozessordnung
- 5) Besserstellung in der Zwangsversteigerung

#### 1. gesetzliche Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit

Die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist zwar nicht neu, jedoch ist sie nach der Reform erstmals gesetzlich verankert.

Das bedeutet:

- ☛ der Gesetzgeber hat das Prinzip der beschränkten Teilrechtsfähigkeit in § 10 WEG n.F. übernommen,
- ☛ eine begrenzte unmittelbare Außenhaftung der einzelnen Wohnungseigentümer wird im Gesetz normiert, um die Gläubiger zu schützen, aber auch um die Kreditfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft zu stärken,
- ☛ der Verwalter ist in den Bereichen in denen die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig ist als Organ der Gemeinschaft tätig,
- ☛ die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist trotz ihrer Teilrechtsfähigkeit nicht insolvenzfähig, § 11 Absatz 3 WEG n.F.

Grundsätzlich bleiben auch nach der Reform des WEG die Wohnungseigentümer Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften des Wohnungseigentümergegesetz, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist, § 10 Absatz 1 WEG n.F.. Etwas anderes ist nunmehr in § 10 Absatz 6 WEG n.F. im Hinblick auf die Kompetenz der teilrechtsfähigen Gemeinschaft bestimmt.

#### 2. Erweiterung der Beschlusskompetenz

Hauptanliegen des Gesetzgebers war es, nach der Entscheidung des BGH in der so genannten „Zit-terentscheidung“ vom 20.09.2000 (Az.: V ZB 58/99) die Willensbildung innerhalb der Gemein-schaft zu verbessern und zu erleichtern. Der Gesetzgeber hat daher im Rahmen der Reform die Be-schlusskompetenz der Wohnungseigentümer erweitert durch:

- ☛ neue Beschlusskompetenz bei der Änderung der Kostenverteilung von Betriebs- und Verwalterkosten, § 16 Absatz 3 WEG n.F.
- ☛ neue Beschlusskompetenz bei der Änderung der Kostenverteilung bei Instandsetzung, Modernisierung und baulichen Veränderungen, § 16 Absatz 4 WEG n.F.
- ☛ neue Beschlusskompetenz zu Hausgeld- und Verzugsregelungen
- ☛ neue Beschlusskompetenz über bauliche Veränderungen
- ☛ neue Beschlusskompetenz bei Modernisierungen
- ☛ neue Beschlusskompetenz über die Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen.

##### a) Beschlusskompetenz bei der Änderung der Kostenverteilung von Betriebs- und Verwalterkosten

Durch die Einführung des § 16 Absatz 3 WEG n.F. wird den Wohnungseigentümer nunmehr die Möglichkeit eingeräumt durch einfache Stimmenmehrheit zu beschließen, dass

- ☛ die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, soweit diese nicht unmittelbar gegenüber Dritten abge-

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 73 53 19

Fremdgeld: Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 71 12 40

#### POTSDAM

PETER HESSE  
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4

14467 POTSDAM

☎ 0331 - 620 30 30

FAX 0331 - 620 30 33

POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

#### BADEN-BADEN

RA MARTIN KULL  
RAIN MELANIE JUNGBLUTH

#### BAD HOMBURG

RA KAI-EDZARD VON HERTLEIN

#### BIELEFELD

RA DIRK HERMANS  
M. R. F. (MAGISTER RERUM FISCALUM)  
RA FELIX MEIBNER

#### HAMBURG

RA ANDREAS ALBRECHT  
LL. M. (BRÜSSEL)

#### HANNOVER

RA MARC Y. WANDERSLEBEN  
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)  
MEDIATOR  
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN  
LTD. MINISTERIALRAT A. D.

#### HEIDELBERG

RAIN SYLVIA MÜLLER-RISKE

#### KARLSRUHE

RA HARALD BRENNECKE  
RAIN CORNELIA HÜBNER  
RAIN BRUNH. BRENNECKE

#### KIEL

RAIN VALESKA C. WALTER

#### KÖLN

RA STEFAN THIEL  
LL. M. (LONDON)

#### LEIPZIG

RA ERIK JOCHEM  
RA STEFAN RENZ

#### MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW

IN KOOPERATION MIT:  
(GETRENNTE MANDATANNAHME)

#### LAMSDORFF & LANGE

MÜNCHEN PATENTANWÄLTE  
SOWIE DEUTSCHSPRACHIGEN  
ANWÄLTEN IN  
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-  
REICH, ÖSTERREICH,  
POLEN, SPANIEN, TÜRKEI

- ☛ rechnet werden und
- ☛ die Kosten der Verwaltung

nach einem anderen Maßstab als dem Miteigentumsanteil abgerechnet werden.

**Aber Achtung:** Die Wohnungseigentümer dürfen nur dann einen anderen Kostenverteilungsschlüssel entsprechend § 16 Absatz 3 WEG beschließen, wenn der Maßstab den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn

- ☛ verbrauchsabhängige Kosten nach dem Verbrauch,
- ☛ verbrauchsunabhängige Kosten nach dem Objekt, der Nutzerzahl

abgerechnet werden sollen.

#### b) Beschlusskompetenz bei der Änderung der Kostenverteilung bei Sanierung, Modernisierung und baulichen Veränderungen

Durch die Einführung des § 16 Absatz 4 WEG n.F. haben die Wohnungseigentümer nunmehr die Möglichkeit im konkreten Einzelfall mit einem qualifizierten Mehrheitsbeschluss die Kostenverteilung für folgende Maßnahmen

- ☛ Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 21 Absatz 5 Nr. 2 WEG,
- ☛ modernisierende Instandsetzung gemäß § 22 Absatz 3 WEG n.F.,
- ☛ bauliche Veränderungen gemäß § 22 Absatz 1 WEG n.F.,
- ☛ Aufwendungen gemäß § 22 Absatz 1 WEG n.F.,
- ☛ Modernisierungen gemäß § 22 Absatz 2 WEG n.F. und
- ☛ Anpassungen des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik, § 22 Absatz 2 WEG n.F.

zu ändern. Dies setzt jedoch voraus, dass der abweichend vereinbarte Kostenmaßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt und keine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer erfolgt.

#### c) Beschlusskompetenz zu Hausgeld- und Verzugsregelungen

Der neu eingefügte § 21 Absatz 7 WEG n.F. dürfte in Zukunft die größte praktische Bedeutung im Zusammenhang mit der erweiterten Beschlusskompetenz zukommen, da danach die Wohnungseigentümer berechtigt sind:

- ☛ Regelungen über die Art und Weise von Zahlungen,
- ☛ Regelungen über die Fälligkeit und die Folgen des Verzuges,
- ☛ Regelungen über die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und
- ☛ Regelungen über die Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand

durch einfache Stimmenmehrheit zu beschließen. Dieses Recht besteht vielmehr auch und gerade dann, wenn der Beschlussgegenstand bereits Bestandteil einer Vereinbarung ist und geändert werden soll.

#### d. Beschlusskompetenz über bauliche Veränderungen

Anders als vor der Reform muss nunmehr grundsätzlich über eine beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums in der Wohnungseigentümerversammlung abgestimmt werden, § 22 Absatz 1 WEG n.F. Dadurch soll ein eigenmächtiges Handeln gegen den Willen der anderen Wohnungseigentümer verhindert werden. Das Erfordernis der Beschlussfassung bringt jedoch nicht nur einen Vorteil für die anderen Wohnungseigentümer, sondern auch für den bauwilligen Wohnungseigentümer. Dieser kann bei einem bestandskräftigen Beschluss über eine bauliche Veränderung ohne Angst das Vorhaben verwirklichen, da nicht nur die Wohnungseigentümer, sondern auch etwaige Rechtsnachfolger an den Beschluss gebunden sind. Es entsteht somit eine Planverwirklichungssicherheit für den Ausführenden.

#### e) Beschlusskompetenz bei Modernisierungen

Durch die Reform wird den Wohnungseigentümern nunmehr auch die Möglichkeit eingeräumt mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit Maßnahmen der Modernisierungen entsprechend § 559 Absatz 1 BGB oder die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen zu beschließen, § 22 Absatz 2 WEG n.F..

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



#### f) Beschlusskompetenz über die Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen

Auch künftig können Wohnungseigentümer eine Veräußerungsbeschränkung nur durch Vereinbarung herbeiführen. Jedoch kann anders als früher die vereinbarte Veräußerungsbeschränkung durch einen einfachen Mehrheitsbeschluss wieder aufgehoben werden, § 12 Absatz 4 WEG n.F..

### **3. bei der Verwaltung**

#### a) Verpflichtung zur Führung einer Beschluss-Sammlung

Durch die Novelle zum Wohnungseigentümergebiet wurde die Verpflichtung zur Führung einer Beschluss-Sammlung gemäß § 24 Absatz 7 WEG n.F. neu eingefügt. Die Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung besteht neben der Pflicht zur Niederschrift. Es handelt sich somit um eine zusätzliche Verpflichtung.

Sinn und Zweck der neu eingeführten Verpflichtung ist die Verbesserung der Transparenz von getroffenen Beschlüssen und der Informationsrechte:

- ☛ für die zukünftigen Rechtsnachfolger einer Wohnungseigentümergeinschaft und
- ☛ auch für die Wohnungseigentümer, die an einer Wohnungseigentümerversammlung nicht teilnehmen konnten, da durch die Beschluss-Sammlung der abwesende Wohnungseigentümer sofort die Möglichkeit erhält sich über die getroffenen Beschlüsse zu informieren. Er braucht nicht mehr auf die Zusendung des Versammlungsprotokolls zu warten.

Die Beschluss-Sammlung wird grundsätzlich vom Verwalters (§ 24 Absatz 8 Satz 1 WEG n.F.) geführt. An die Beschluss-Sammlung werden keine besonderen formellen Voraussetzungen geknüpft. Anders sieht es mit den inhaltlichen Voraussetzungen aus, danach muss die Beschluss-Sammlung den Wortlaut

- ☛ der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
- ☛ der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung und
- ☛ der Urteilsformel der gerichtlichen Entscheidung in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien

enthalten.

#### b) verlängerte Einberufungsfrist von Eigentümerversammlungen

Der Gesetzgeber hat die Einberufungsfrist von 1 Woche auf 2 Wochen verlängert. Es handelt sich bei dieser Vorschrift jedoch nur um eine so genannte „Sollvorschrift“, so dass eine kürzere Einberufungszeit grundsätzlich keinen Grund zur Ungültigerklärung der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse rechtfertigt.

#### c) Abschaffung der klassischen Notverwaltung

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit der Bestellung eines Notverwalters aufgehoben (§ 26 Absatz 3 WEG a.F.). Es kann jedoch weiterhin auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine gerichtliche Verwalterbestellung im Verfahren des § 43 Nr. 1 WEG n.F. erfolgen. In Eilfällen besteht die Möglichkeit, eine einstweilige Verfügung zu beantragen.

#### d) Veränderungen bei der Erstverwalterbestellung

Durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetz wurde eine zeitliche Begrenzung für die Erstverwalterbestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum auf **drei Jahre** eingeführt, § 26 Absatz 1 Satz 2, 2. Halbsatz WEG n.F.. Die gesetzliche Regelung wurde auf die Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses (BT-Drucksachen 16/3843) in das WEG aufgenommen um etwaige bestehende Interessenkonflikte zwischen Eigentümergeinschaften und Bauträger(nahmen) Verwalter entgegenzuwirken.

### **4. Überführung des Gerichtsverfahrens in Wohnungseigentumssachen in das streitige Verfahren der Zivilprozessordnung**

Durch die WEG-Reform ist das gerichtliche Verfahren grundlegend verändert worden. Früher war das Wohnungseigentumsverfahren (WEG-Verfahren) ein Verfahren der so genannten Freiwilligen Gerichtsbarkeit. Verfahrensregelungen befanden sich daher in dem WEG, FGG und der ZPO. Nach

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



der **heutigen Rechtslage** werden alle Verfahren in Wohnungseigentumssachen unter der Geltung der Verfahrensordnung der ZPO im streitigen Zivilprozess geführt.

#### a) Zuständigkeiten

Durch die Überleitung in das streitige Verfahren der ZPO ist anders als in den Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht mehr das Amtsgericht ausschließlich zuständig. Die Zuständigkeit richtet sich heute vielmehr nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und dem Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)

Dies bedeutet für die sachliche Zuständigkeit, dass:

- ☛ in den Fällen des § 43 Nr. 1 bis 4 und 6 WEG n.F. weiterhin das Amtsgericht sachlich zuständig ist gemäß § 23 Nr. 2 c GVG, da dieser die ausschließliche sachliche Zuständigkeit anordnet und
- ☛ im Fall des § 43 Nr. 5 WEG n.F. ist die Frage der sachlichen Zuständigkeit streitwertabhängig, das heißt beträgt der Streitwert mehr als 5.000,- € ist das Landgericht sachlich zuständig. Für alle anderen Fälle ist das Amtsgericht sachlich zuständig. (vgl. §§ 23,71 GVG)

#### b) Verfahrensgrundsätze

Dadurch, dass die WEG- Streitigkeiten nicht mehr der freiwilligen Gerichtsbarkeit angehören, haben sich wesentliche Verfahrensgrundsätze und Bezeichnungen geändert.

##### **(a) Wegfall des Amtsermittlungsgrundsatz- Geltung des Beibringungsgrundsatzes**

Der Wegfall des Amtsermittlungsgrundsatzes hat zur Folge, dass die Parteien nunmehr verpflichtet sind die Entscheidungserheblichen Tatsachen vorzutragen, §§ 129, 137 Absatz 2 ZPO. Das Gericht ist zur Ermittlung von Amts wegen nicht mehr verpflichtet. Es kann den Beteiligten daher auch Fristen zum Vorbringen der Tatsachen setzen. Versäumt die Partei die gerichtlichen Fristen kann dies nunmehr durch den Erlass eines Versäumnisurteils oder durch die Zurückweisung des Vortrages wegen Verspätung gemäß § 296 ZPO sanktioniert werden.

##### **(b) veränderte Bezeichnung der Verfahrensbeteiligte**

Künftig werden die Parteien als Kläger und Beklagten bezeichnet. Der Kläger ist der frühere Antragsteller und der Beklagte der frühere Antragsgegner. Die Klage ersetzt den früheren Antrag. Wie die Wohnungseigentümer in der Klageschrift genau zu bezeichnet sind, regelt der neu eingefügte § 44 WEG.

#### c. Die Entscheidungen des Gerichts

Das Gericht entscheidet nach der Überleitung der WEG-Streitigkeiten in das streitige Verfahren des Zivilprozessrechts nicht mehr durch Beschluss, sondern durch Urteil. Das Gericht ist bei der Entscheidungsfindung an den Antrag der Parteien gebunden. Das bedeutet, dass der Richter zwar auf die Berichtigung eines Antrages hinwirken darf, jedoch nicht mehr einen falschen von sich aus berichtigen bzw. Anordnung von sich aus treffen kann. Eine Entscheidung nach billigem Ermessen ist daher anders als früher nur in Ausnahmefällen möglich, soweit die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht treffen können.

#### d. Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Gerichts

Durch die WEG-Reform wird über Streitigkeiten zukünftig durch Urteil entschieden. Dies hat zur Folge, dass nicht mehr die Beschwerde, sondern die Berufung und Revision die statthaften Rechtsmittel gegen die Entscheidung sind.

##### **(a) Berufung**

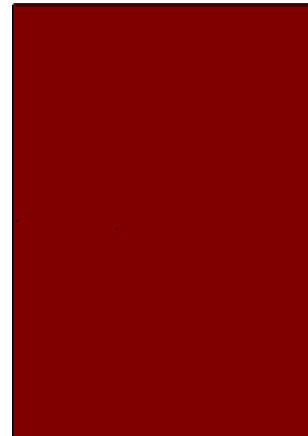
Gegen die erstinstanzliche Entscheidung des Gerichts in Wohnungseigentumssachen findet nunmehr die Berufung statt gemäß § 511 ff. ZPO.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT

POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE



### (c) Revision

Die Revision ist grundsätzlich gegen die in der Berufungsinstanz erlassenen Endurteil statthaft gemäß §§ 542 Absatz 1 i. V. m. 543 Absatz 1 ZPO, wenn

- ☛ das Berufungsgericht sie in seinem Urteil oder
- ☛ der Bundesgerichtshof (BGH) als Revisionsgericht sie auf die Beschwerde gegen die Nichtzulassung durch das Berufungsgericht zugelassen hat. Bei der Revision ist zu beachten, dass
  - ☛ ein Anwaltszwang besteht.
  - ☛ die Revision innerhalb von einem Monat seit Zustellung des Urteils eingelegt (§ 548 ZPO) und innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung des Urteils begründet (§ 551 Absatz 1 Satz 2 ZPO) werden muss.
  - ☛ die Revision nur darauf gestützt werden kann, dass die Entscheidung auf der Verletzung des Bundesrechts oder einer Vorschrift beruht, deren Geltungsbereich sich über den Bezirk eines Oberlandesgerichts hinaus erstreckt gemäß § 545 Absatz 1 ZPO.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

### d. Kostenentscheidung bei gerichtlichen Verfahren

Durch die WEG- Reform ergibt sich gleichwohl eine wesentliche Veränderung bei der Kostenverteilung, da diese nicht mehr nach billigem Ermessen erfolgt, sondern nach dem Grundsatz, dass die Kosten des Rechtsstreits grundsätzlich die Partei zutragen hat, die im Rechtsstreit unterliegt, vgl. § 91 ff. ZPO.

### **5. Besserstellung in der Zwangsversteigerung**

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes führt durch entsprechende Modifizierungen einschlägiger Normen des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) zu einer deutlichen Besserstellung der Wohnungseigentümergeinschaft. Aufgrund der neuen Änderung der Rangklassen des § 10 Absatz 1 ZVG werden die Gemeinschaften im Falle der Zwangsversteigerung von Eigentumswohnungen nicht mehr per se leer ausgehen. Die Reform des Wohnungseigentumsrechtes bringt hier eine deutliche Besserstellung der Wohnungseigentümergeinschaft.

**Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam**

---

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

**[www.brennecke-partner.de](http://www.brennecke-partner.de)**

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Über die Navigatorleiste gelangen Sie unter anderem zu **Veröffentlichungen in folgenden Rechtsgebieten:**

**Arbeitsrecht:** Die Altersteilzeit – Teil 1 bis Teil 3  
**Insolvenzrecht:** Die Insolvenzanfechtung  
**Gesellschaftsrecht:** Gebührenpflicht auch für PCs in Vereinen

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

