

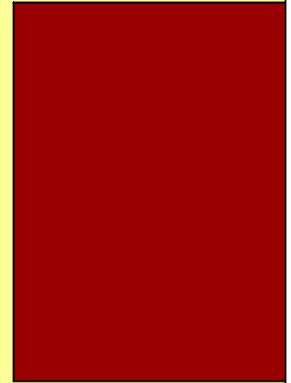
BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

BADEN-BADEN • BIELEFELD • HAMBURG • HANNOVER • KIEL
MAINZ • KARLSRUHE • KÖLN • POTSDAM • SAARBRÜCKEN

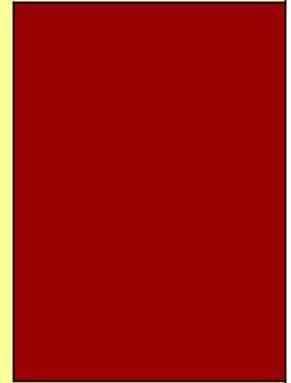
Das neue
Wohnungseigentumsrecht
- Was hat sich geändert -

RA Peter Hesse, Potsdam



1. Überblick über wichtigsten Änderungen seit Juli 2007

- Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft
- Erweiterte Beschlusskompetenzen
- Änderung von Vereinbarungen
- Verwaltung
- Besserstellung in der Zwangsversteigerung



2. Brennpunkt bauliche Veränderung (§ 22 WEG)

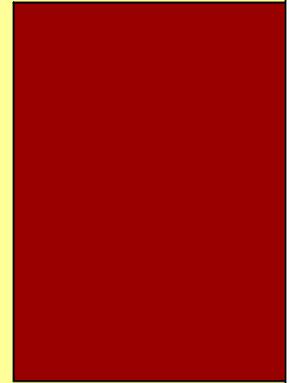
- Bauliche Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG
- Modernisierungen gem. § 22 Abs. 2 WEG

3. Brennpunkt Änderung Kostenverteilung (§16 WEG)

- Betriebskosten und Kosten der Verwaltung
gem. § 16 Abs. 3 WEG
- Instandsetzungs-/Instandhaltungskosten
gem. § 16 Abs. 4 WEG

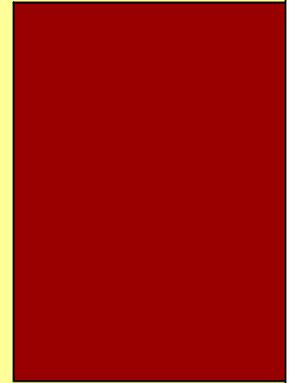
4. Änderungen von Vereinbarungen

Verbesserungen in der Zwangsvollstreckung



**1. Überblick über wichtigsten Änderungen seit Juli
2007**

Die Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft



BRENNECKE & PARTNER

Rechtsträgerschaft

Die Wohnungseigentümer gemeinsam

Inhaber der gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten der WE nach dem WEG, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt

→ sachenrechtliche Zuordnung

→ unmittelb. daraus folgende Ansprüche/Pflichten

→ Entziehungsanspruch aus § 18 WEG

Zuweisung aufgrund Gemeinschaftsbezogenheit

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Rechtsfähig im Rahmen der Teilnahme am Rechtsverkehr bei der Verwaltung des GE

Zugeordnet das Verwaltungsvermögen

Zuweisung aufgrund Rechtsinhaberschaft

Ausübungsbefugnis für Rechte der WE vetr. durch ermächtigte Verwaltung

Der Einzeleigentümer

Inhaber seiner individuellen Rechte und Pflichten

→ Sachenrechtliche Zuordnung

→ direkt daraus folgende Ansprüche/Pflichten

Individuelle und u.U. auch gemeinschaftsbezogene Abwehransprüche

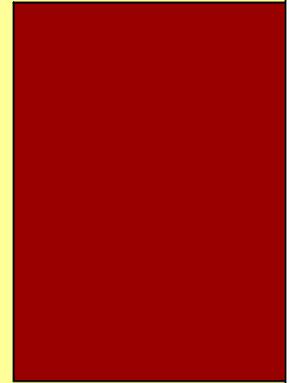
→ Ansprüche wegen anfänglicher Baumängel

mögliche Zuweisung d. Beschluss als gemeinschaftsbezogen



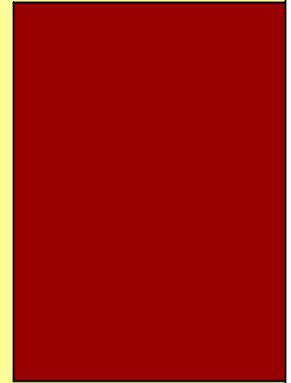
Die teilrechtsfähige Untergemeinschaft

- ➔ Untergemeinschaften sind nur Ausfluss einer Vereinbarung der ME im Innenverhältnis, haben daher keine unmittelbare Außenwirkung und somit auch keine Rechtsfähigkeit
- ➔ auch wenn im Innenverhältnis nur eine Untergemeinschaft angesprochen ist u.U. allein über ihre Belange beschließt, verpflichtet ein Vertrag mit Dritten die Gesamteigentümergeinschaft (Haftung des gesamten Verwaltungsvermögens und anteilige Außenhaftung aller ME)
- ➔ Haftungsminimierung durch Anweisung an den Verwalter, Aufträge in Bezug auf eine Untergemeinschaft erst zu vergeben, wenn die Untergemeinschaftler alle zur Finanzierung nötigen Beträge eingezahlt haben



1. Überblick über die wichtigsten Änderungen seit Juli 2007

Erweiterung der Beschlusskompetenzen



§ 16 Abs. 3 WEG

Änderung der Kostenverteilung bei Betriebs- und Verwaltungskosten durch einfachen Mehrheitsbeschluss

§ 16 Abs. 4 WEG

Änderung der Kostenverteilung bei Instandsetzung, Modernisierung und baulicher Veränderung durch doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschluss

§ 21 Abs. 7 WEG

Neue Beschlusskompetenz zu Hausgeld- und Verzugsregelungen

§ 22 Abs. 1 WEG

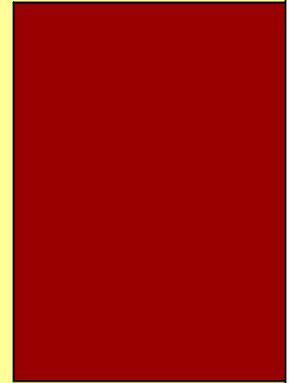
Grundsätzliche Beschlusskompetenz über bauliche Veränderungen

§ 22 Abs. 2 WEG

Beschlusskompetenz bei Modernisierungen

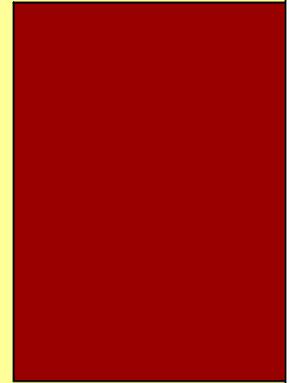
§ 12 Abs. 1 WEG

Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen



**1. Überblick über die wichtigsten Änderungen
seit Juli 2007**

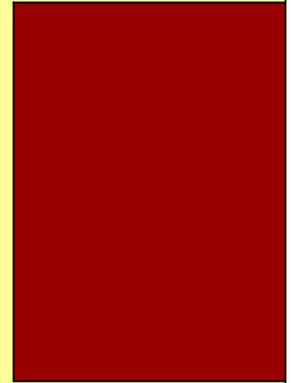
**Änderungen unbilliger Vereinbarungen
§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG**



1. Überblick über wichtigsten Änderungen seit Juli 2007

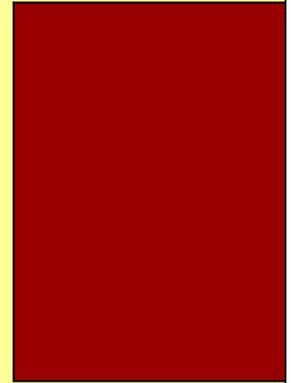
Änderung bei der Verwaltung

- Die Beschluss-Sammlung



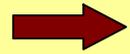
➔ Zweck:

- ➔ Informierung der ME und deren Rechtsnachfolger
 - über die Beschlusslage insbes. In Bezug auf gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse aufgrund einer gesetzlichen oder vereinbarten Öffnungsklausel (z.B. § 16 Abs. 3 und 4 WEG)
 - bzw. gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gem. § 43 WEG,
da Geltung für alle ME auch ohne GB-Eintragung
- ➔ Inhalt der Beschluss-Sammlung geht dem Inhalt des Grundbuchs vor, soweit Beschlusslage zutreffend wiedergegeben wird, also kein gutgläubiger Erwerb einer besseren Rechtsposition nach dem Grundbuch
- ➔ ersetzt nicht die Pflicht zur Führung des Versammlungsprotokolls
- ➔ keine konstitutive Bedeutung für das Zustandekommen von Beschlüssen

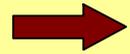




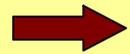
Verpflichteter:



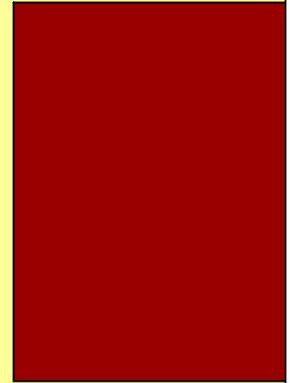
der Verwalter (wenn vorhanden)



sonst: der Versammlungsvorsitzende, wenn nicht



ein anderer, der von den Wohnungseigentümern
durch Beschluss bestellt wurde



BRENNECKE & PARTNER

Form:

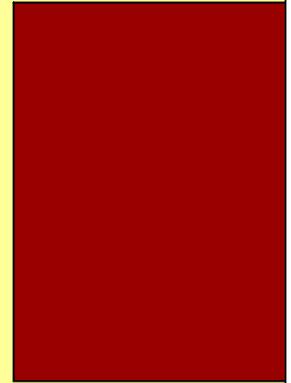
keine gesetzliche Vorgabe; maßgeblich ist im Hinblick auf ihren Sinn, dass sie zweckmäßig und übersichtlich geführt wird z.B. in Form von Stehordnern, in elektronischer Form (wenn jederzeit Ausdruck möglich)

aus dem Gebot der Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung kann es je nach den Umständen angezeigt sein, ein Inhaltsverzeichnis anzulegen, in dem auch der Gegenstand etwa eines Beschlusses in Kurzform bezeichnet werden könnte

Reihenfolge der Einträge

Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren

sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden oder kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat (z.B. Zeitablauf oder spätere Regelung überholt)

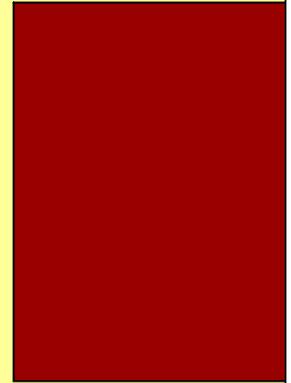


BRENNECKE & PARTNER

➔ Inhalt:

- ➔ Alle in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse (genauer Wortlaut) mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung (z.B. auch Negativbeschlüsse; Beschlüsse unter TOP „Sonstiges“; aber keine GO-Beschlüsse, die sich mit der ETV erledigen)
- ➔ der schriftlichen Beschlüsse (Allstimmigkeit erforderlich) mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung
- ➔ der Urteilsformel (mit Kostenentscheidung) der gerichtlichen Entscheidung in einem Rechtsstreit gem. § 43 WEG mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien über
 - alle „Binnenstreitigkeiten“ gem. § 43 Nr. 1 bis 4 WEG
 - Streitigkeiten mit außenstehenden Dritten, jedenfalls soweit diese gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geführt werden (bei Streit gegen einzelne ME fraglich, da Verwalter i.d.R. nicht informiert sein dürfte)
- ➔ fraglich, ob auch gerichtliche Vergleiche einzutragen sind
 - kein Hinweis im Gesetz oder Gesetzesbegründung

- ➔ Zeitpunkt der Eintragungen:
- ➔ Unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern; somit unmittelbar nach der ETV (spätestens am nächsten oder übernächsten Tag, soweit nicht schwerwiegende Gründe wie Krankheit o.ä. dies verhindern)
- ➔ Altbeschlüsse und gerichtliche Entscheidungen
- ➔ Grundsatz: nur Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die nach dem 01.07.2007 ergangen sind
- ➔ Ausnahme: wenn WEG etwas anderes beschließt, was den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann

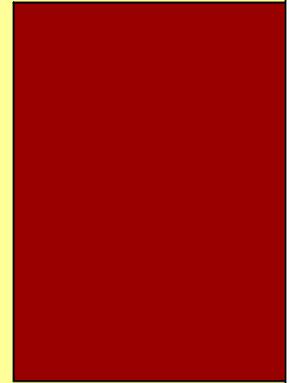


➔ Einsichtnahme:

- ➔ Durch alle ME (auch unmittelbar nach der ETV)
- ➔ Dritte, die ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat (wenn ein berechtigtes Interesse besteht, z.B. Kaufinteressent)
- ➔ Recht umfasst Fertigung bzw. Anforderung von Kopien

➔ Korrektur unrichtiger Eintragungen

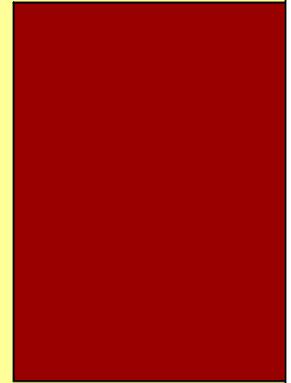
- ➔ Der Verwalter oder Verfasser der Beschluss-Sammlung bzw. Eintragung, ohne Bindung an Fristen, u.U. nach vorheriger Anhörung der ME
- ➔ Nicht die ME, die einen Berichtigungsanspruch aber gerichtlich durchsetzen können



1. Überblick über die wichtigsten Änderungen seit Juli 2007

Änderung bei der Verwaltung

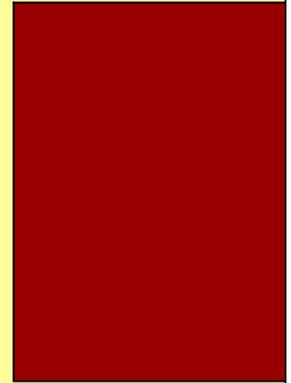
- Verlängerte Einberufungsfrist von Eigentümerversammlungen gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG
 - Einberufungsfrist ordentlicher Wohnungseigentümerversammlungen mindestens zwei Wochen
 - Kürzere Einberufung auch weiterhin möglich bei dringendem Bedarf



1. Überblick über wichtigsten Änderungen seit Juli 2007

Änderung bei der Verwaltung

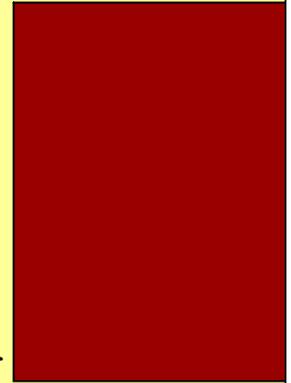
- Keine klassische Notverwalterbestellung mehr
 - § 26 Abs. 3 WEG a.F. aufgehoben
 - auf Antrag eines Wohnungseigentümers kann aber auch in Zukunft eine gerichtliche Verwalterbestellung im Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG erfolgen
 - in Eilfällen: vorläufige gerichtliche Verwalterbestellung im Wege des einstweiligen Verfügung gem. §§ 935 ff. ZPO



1. Überblick über wichtigsten Änderungen seit Juli 2007

Änderung bei der Verwaltung

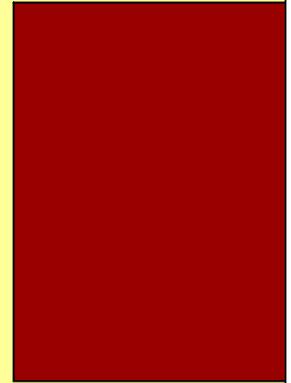
- Ersatzzustellungsvertreter
 - Grundsätzlich ist Verwalter im gerichtlichen Verfahren der Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, § 45 Abs. 1 WEG
 - Für die Fälle der Interessenkollision und bei Fehlen eines Verwalters: § 45 Abs. 2 WEG
 - Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters mit Stimmenmehrheit sowie eines Vertreters
 - Sollte auch ohne Anlass eines Verfahrens auf der nächsten ETV beschlossen werden



1. Überblick über wichtigsten Änderungen seit Juli 2007

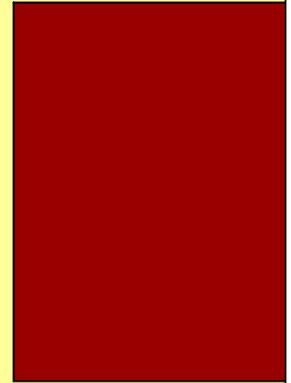
Änderung bei der Verwaltung

- Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters



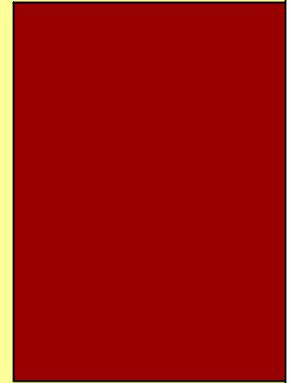
§ 27 Aufgaben und Befugnisse der Verwalters (Übersicht)

- (1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, ... → Regelung der Rechte und Pflichten im Innenverhältnis (Geschäftsführungsbefugnis) zwischen Verwalter und
- **Wohnungseigentümern gemeinsam**
 - **Gemeinschaft d. Wohnungseigentümer**
- (2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:... → Regelung der gesetzl. Vertretungsmacht des Verwalters nach außen im Namen der
- **Wohnungseigentümer gemeinsam**
- Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen
- (3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie ... → Regelung der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters nach außen im Namen der
- **Gemeinschaft d. Wohnungseigentümer**
- Willenserklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen



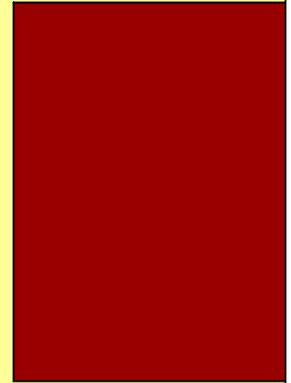
2. Brennpunkt bauliche Veränderung (§ 22 WEG)

- Bauliche Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG
- Modernisierungen gem. § 22 Abs. 2 WEG



2. Brennpunkt bauliche Veränderung (§ 22 WEG)

Bauliche Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG



➔ einfache **Beschlusskompetenz**

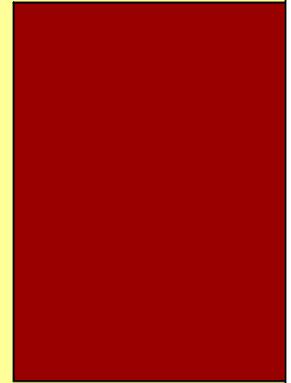
➔ ohne Anfechtung Bestandskraft, da keine Nichtigkeit

➔ Bindungswirkung auch für Rechtsnachfolger

➔ **Definition bauliche Veränderung:**

➔ dauerhafte Veränderungen der Substanz der GE

- die nicht der Erhaltung des bestehenden oder der Wiederherstellung des ursprünglich ordnungsgemäßen Zustandes
- oder der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung des Gemeinschaftseigentums dienen

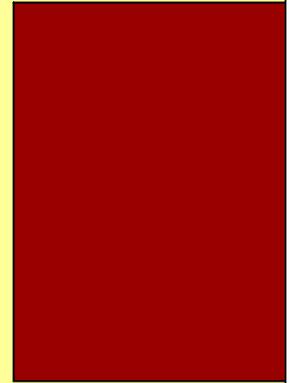


individueller Anspruch auf Zustimmung

 wenn alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt haben

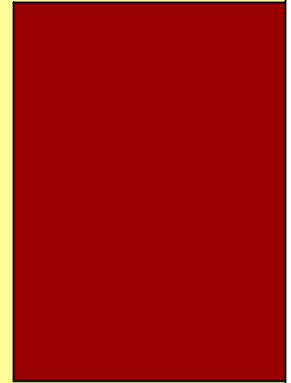
 Anspruch auf Beschlussgenehmigung durch die ETG, um Dispositionssicherheit zu erlangen

 fraglich ist, ob ein Beschluss (oder zumindest eine Befassung der ETV) Bauvoraussetzung ist und wenn ja, ob alle beeinträchtigten ME nur in diesem Rahmen ihre Zustimmung erteilen können und wann die erforderlichen Stimmen für einen Mehrheitsbeschluss gegeben sind



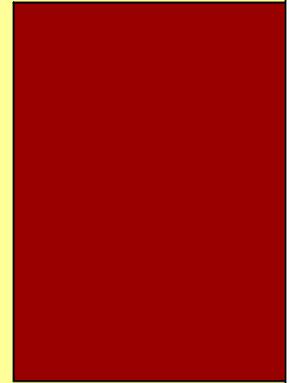
➔ **Verbot der Beeinträchtigung der Rechte anderer Wohnungseigentümer**

- ➔ jede nicht nur ganz unerhebliche objektive Beeinträchtigung (entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann)
- ➔ Schwelle der Beeinträchtigung nach Auffassung des BVerfG mit Blick auf die geschützten Eigentümerrechte gem. Art. 14 GG eher niedrig anzusetzen
- ➔ strenger Maßstab der baulichen Veränderung gilt nicht bei der Herstellung der Barrierefreiheit, wegen des aus Art. 3 GG herzuleitenden Verbots der Benachteiligung Behinderter



2. Brennpunkt bauliche Veränderung (§ 22 WEG)

Modernisierungen gem. § 22 Abs. 2 WEG



➔ **Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB:**

➔ Maßnahmen zur

- nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes (im Rahmen des nach der GO oder Natur der Anlage bestimmungsgemäßen Gebrauchs)
- dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Einsparung von Energie und Wasser

➔ **Anpassung an den Stand der Technik**

➔ nicht: Anpassung an die „anerkannten Regeln der Technik“

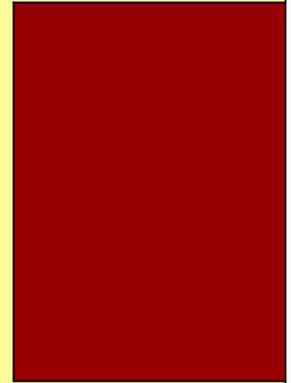
nicht: Anpassung an den „Stand von Wissenschaft und Technik“

➔ Umsetzung einer

- anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung (u.U. noch nicht langjährig erprobt)
- unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte

➔ **Maßstab:**

voraussichtliche Eignung der Maßnahme für einen vernünftig und wirtschaftlich denkender Hauseigentümer



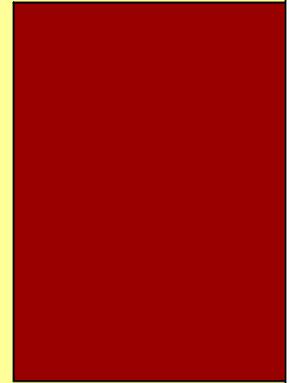
➔ **Keine Änderung der Eigenart der Wohnanlage:**

➔ z.B. durch

- umfangreiche Umgestaltung der Wohnanlage,
- nachteilige Änderung des optischen Gesamteindrucks
- Luxussanierung

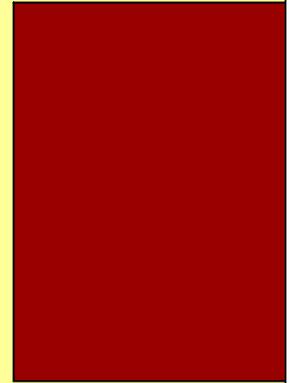
➔ **keine unbillige Beeinträchtigung:**

- maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles bei individueller Betrachtung der Situation der einzelnen ME, unter Abwägung der Interessen der Mehrheit mit denen der Einzelnen
- wegen bezweckter Erweiterung der Entscheidungsmöglichkeiten der Mehrheit erhöhtes Maß der Nachteile, die ein Wohnungseigentümer hinnehmen muss
- Kosten stellen nur dann Nachteil, wenn sie das Maß der üblichen Aufwendungen übersteigen, die das GE allgemein in einen üblichen Zustand versetzen und wenn ein ME gezwungen wäre, sein SE zu veräußern

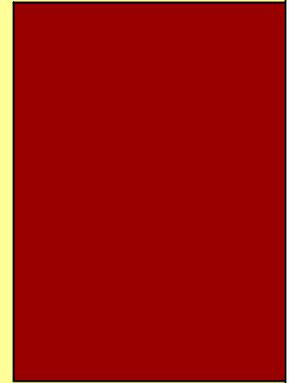


➔ **doppelt qualifizierte Mehrheit:**

- ➔ $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, wobei es nach der gesetzlichen Regelung (§ 25 Abs. 2 WEG) auf eine Mehrheit nach Köpfen ankommt
- ➔ sowie mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile
- ➔ bei Nichterreichen der erforderlichen Stimmenzahl, ist ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss wirksam, aber anfechtbar

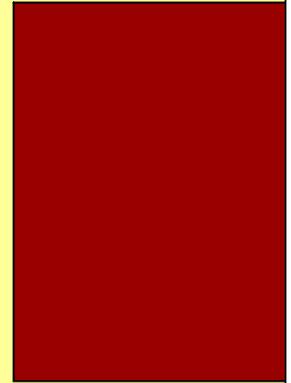


- ➔ **Abbedingungsverbot, Abs. 2 Satz 2:**
- ➔ die erleichterten Änderungsmöglichkeiten gelten auch für schon bestehende TE / GO
- ➔ Regelungen in der TE / GO bleiben anwendbar, wenn sie geringere Anforderungen stellen
- ➔ soweit dieses nur einzelbeschlussbezogen festgestellt werden kann (z.B. Beschlusskompetenz für mehr als $\frac{3}{4}$ aller anwesenden ME oder $\frac{3}{4}$ Mehrheit nach Objektprinzip muss Versammlungsleiter vergleichend auszählen)



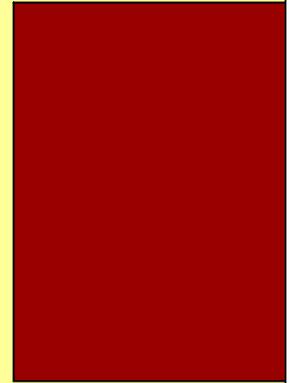
3. Brennpunkt Änderung Kostenverteilung (§16 WEG)

- Betriebskosten und Kosten der Verwaltung gem. § 16 Abs. 3 WEG
- Instandsetzungs-/Instandhaltungskosten gem. § 16 Abs. 4 WEG

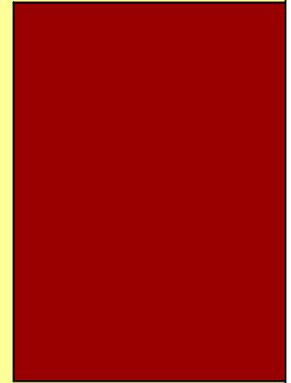


3. Brennpunkt Änderung Kostenverteilung (§16 WEG)

Betriebskosten und Kosten der Verwaltung
gem. § 16 Abs. 3 WEG



- ➔ einfache **Mehrheitsbeschlusskompetenz** auch für dauerhafte Änderung
- ➔ ohne Anfechtung Bestandskraft
- ➔ auch inhaltlich fehlerhafter Regelungen
- ➔ **Ermessen** der ETG
- ➔ eröffnet keinen Anspruch einzelner Miteigentümer
- ➔ fraglich ist, ob einzelne ME einen Änderungsanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 herleiten können, um diesen bei Anfechtung eines ablehnenden Beschlusses der ETG im Wege der gerichtlichen Ersetzung, zugleich unter Bezugnahme auf den individuellen Anspruch aus § 10 Abs. 2 S. 3 geltend zu machen

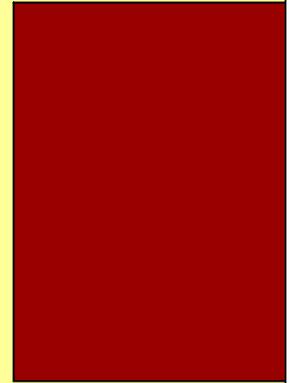


Beschluss zur Erfassung der Kosten

 Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB bzw. § 2 BetrKV aus dem Sondereigentum und aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, soweit aus dem Gemeinschaftsvermögen bezahlt

 § 556 Abs. 1 S. 2 BGB:
Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. 1 S.2346, 2347) fort.

 Im Mietrecht sind Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten keine Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV)

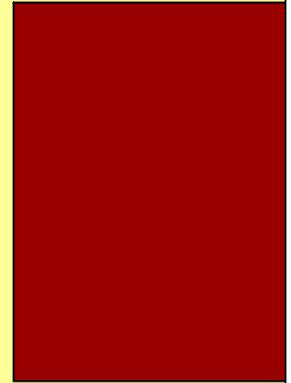


BRENNECKE & PARTNER

- ➔ Verwaltungskosten (Verwalterhonorar, Kosten, Geldverkehr, Aufwandsentschädigung VBR, Kosten Entzugsrechtsstreit, u.U. auch Kosten für Rechtsstreit nach § 43 WEG, wenn Mehrkosten aufgrund einer Gebührenvereinbarung i.S.d. § 16 Abs. 8 WEG, etc.)
- ➔ Zum Problem der Behandlung der Instandsetzung- bzw. Instandsetzungskosten, die Gegenstand von Vollwartungsverträgen oder Gegenstand der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung sind s.u. zu § 16 Abs.4
- ➔ Frage der Auslegung,
 - ob alle Betriebs- und Verwaltungskosten oder
 - nur solche, die verbrauchs- oder verursachungsabhängig erfasst werden können,eine abweichende Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 3 WEG erfahren dürfen.

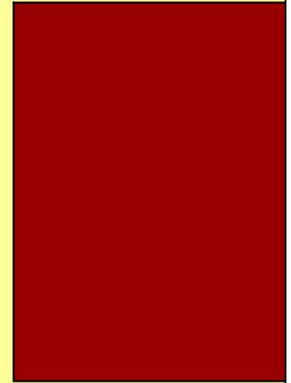
der neue Kostenverteilungsschlüssel

-  Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung
-  sachlicher Grund (u.U. nicht erforderlich, wenn neue Regelung niemanden unangemessen benachteiligt)
-  Erfassung der Kosten nach Verbrauch oder Verursachung und Verteilung nach diesem oder einem anderen Maßstab
 - fraglich ist, ob die anderer Verteilung verbrauchs- oder gebrauchsunabhängig ermittelter Kosten im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht
 - was zu verneinen wäre, wenn man die Möglichkeit der Verteilung nach einem anderen Maßstab nur auf die Verwaltungskosten bezieht



BRENNECKE & PARTNER

- ➔ keine **unangemessene Benachteiligung** einzelner Miteigentümer
- ➔ Interessen der Gemeinschaft und des einzelnen ME müssen angemessen berücksichtigt werden, so dass es nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner kommt
- ➔ Kostenmehrbelastung einzelner ME stellt nur dann eine relevante Benachteiligung dar, wenn sie erheblich ist, da eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels immer zu einer Entlastung auf der einen und Belastung auf der anderen Seite führt
- ➔ **Zweitbeschlussfassung**
 - ➔ grds. möglich, da Beschlusskompetenz unverändert
 - ➔ fraglich ist, ob diese sich nur an den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung oder auch schutzwürdigen Belangen einzelner ME aus dem Erstbeschluss zu orientieren hat





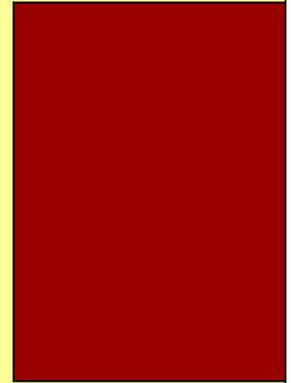
Kostenamortisierung



erfasst alle zur Umsetzung der geänderten Kostenverteilung erforderlichen Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum

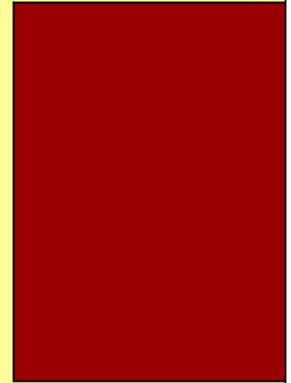


es sei denn, wirtschaftliche Aufwendungen für Erfassung und Abrechnung nach Verbrauch oder Verursachung sind unverhältnismäßig hoch (**Faustregel:** Aufwendungen übersteigen die Einsparungen, die sich über zehn Jahre hin voraussichtlich erzielen lassen)



3. Brennpunkt Änderung Kostenverteilung (§16 WEG)

Instandsetzungs-/Instandhaltungskosten
gem. § 16 Abs. 4 WEG



BRENNECKE & PARTNER

- ➔ **Einzelfallregelung** (bei Verstoß: Nichtigkeit)
- ➔ Bezogen sowohl auf die in Satz 1 Halbsatz 1 bezeichneten Maßnahmen, wobei es sich um konkrete Einzelmaßnahmen handeln muss (z.B. nicht für eine Gruppe von Maßnahmen)
- ➔ als auch auf die Kosten (und wohl auch Folgekosten) dafür
- ➔ Fraglich ist die Behandlung der Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten, die Gegenstand der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung sind
- ➔ versteht man Einzelfallregelung in dem Sinne, dass es sich um eine Maßnahme handeln muss, die einer Einzelfallentscheidung der ETG durch Beschluss bedarf (z.B. größere Baumaßnahmen außerhalb des WP Ansatzes), würden Maßnahmen geringeren Umfangs im Rahmen der laufenden Verwaltung nicht darunter Fallen (insb. soweit der Verwalter gem. § 27 Abs. 3 Ziff. 3 eine gesetzliche Vertretungsmacht hat)
- ➔ Hierfür spricht, dass in der Gesetzesbegründung hervorgehobene Argument der geringeren nachteiligen Auswirkungen des Einzelfalles nur bei größeren Maßnahmen greift

➔ **Regelungsgegenstand:**

- ➔ Kosten einer baulichen Veränderung oder Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG
- ➔ Kosten für Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 2 WEG (incl. sog. modernisierender Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG)
- ➔ Kosten einer baulichen Veränderung oder Aufwendungen zur Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG
- ➔ Freies **Ermessen** der ETG, grds. kein Anspruch einzelner Miteigentümer

➔ **Neuer Kostenverteilungsschlüssel** unter Einhaltung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung

➔ Verteilung nach Gebrauch oder Gebrauchsmöglichkeit

➔ Formulierung „Rechnung tragen“ beinhaltet Spielraum (Pauschalisierung möglich, neben dem in erster Linie anzuwendenden „Gebrauchsmaßstab“ können auch andere berücksichtigt werden

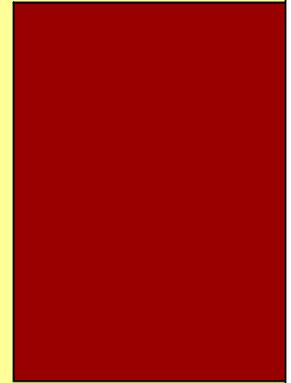
➔ keine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer im Hinblick auf den erforderlichen Eigentumsschutz (Artikel 14 Abs. 1 GG)

➔ **doppelt qualifizierte Mehrheit**

➔ $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, berechnet nach Köpfen i.S.v. §25 Abs. 2

➔ und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile

➔ bei Nichterreichen der erforderlichen Stimmzahl, ist ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss wirksam, aber anfechtbar

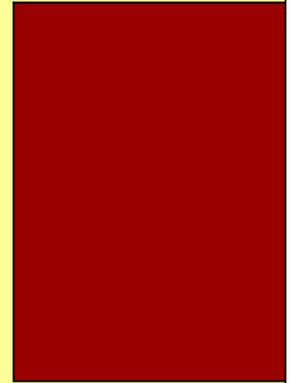


Abbedingungsverbot

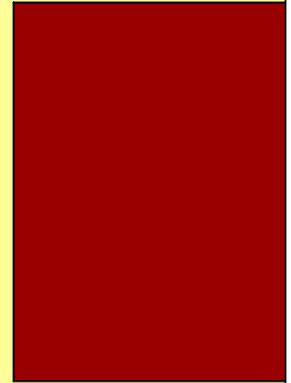
§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(5) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

- ➔ Die erleichterten Änderungsmöglichkeiten gelten auch für schon bestehende TE/GO
- ➔ Regelungen in der TE/GO bleiben anwendbar, wenn sie geringere Anforderungen an die Änderung der Kostenverteilung stellen
- ➔ Soweit dieses nur einzelbeschlussbezogen festgestellt werden kann (z.B. Beschlusskompetenz für mehr als $\frac{3}{4}$ Mehrheit nach Objektprinzip) muss Versammlungsleiter vergleichend



4. Änderungen von Vereinbarungen



Die Vereinbarung § 10 WEG

Zustandekommen / Abänderung



Zustimmung aller Eigentümer
(schuldrechtlicher Kollektivvertrag)

Zustimmung aller Eigentümer
(also neue Vereinbarung)



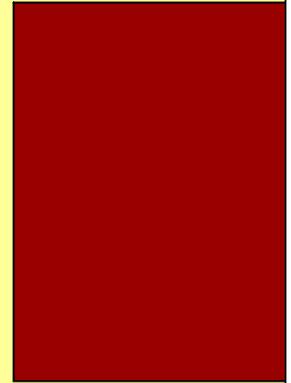
wenn zusätzlich Grundbucheintragung



Bindung aller Rechtsnachfolger

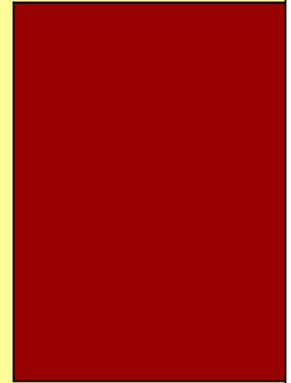
Aber: Zustimmung der dingl. Berechtigten, soweit deren rechtliche
➔ Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen.

➔ Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.



5. Verbesserungen in der Zwangsvollstreckung

- Die Stärkung der Stellung der Wohnungseigentümer in der Zwangsvollstreckung

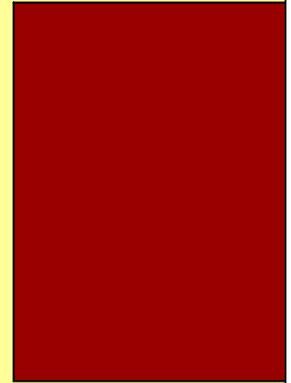


Die bevorrechtigten Forderungen

§ 10 Absatz 1 Nr. 2 ZVG

...

2. Bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach § 16 Abs. 2, § 28 Abs. 2 und 5 des Wohnungseigentumsgesetzes geschuldet werden, einschließlich der Vorschüsse und Rückstellungen sowie der Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer. Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. Die Anmeldung erfolgt durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer werden von diesen angemeldet;

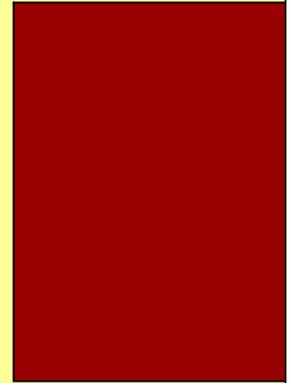


➔ Art der zu berücksichtigenden Forderungen:

➔ keine Forderungen aus anderem SE gegen denselben ME

aufgrund von Beschlüssen über WP/SU/JA, Vereinbarungen oder Unterwerfungsklausel) fälliges Wohngeld (incl. Vorschüsse und Beträge Inst.-Rücklage und Ausgaben für SE, wenn über ETG abgerechnet)

➔ Rückgriffsansprüche einzelner ME



➔ **Zeitraum der zu berücksichtigenden Forderungen:**

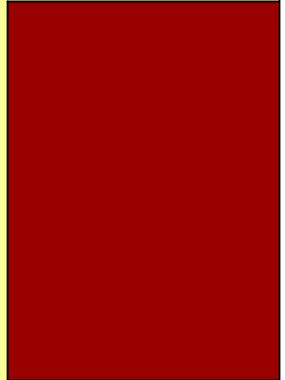
➔ laufende Beträge: letzter vor Beschlagnahme fälliger Betrag und die danach bis zum Zuschlag fälligen Beträge)

➔ rückständige Beträge: zeitlich davor fällige Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten beiden (Kalender?)-Jahren

nicht Ansprüche aus einer Jahresabrechnung, die zwar innerhalb des Zeitraums aufgrund eines entsprechenden Beschlusses begründet werden, sich aber auf einen davor liegenden Zeitraum beziehen

➔ **Kappungsgrenze nicht mehr als 5 %**

➔ des gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswertes incl. aller Nebenleistungen (Kosten, die gem. § 10 Abs. 2 ZVG Befriedigung in der Rangstelle des Hauptrechtst finden)

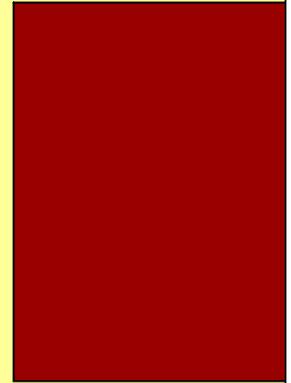


➔ **Mindesthöhe beim Betreiben durch die WE**

- ➔ Höher als Verzugsbetrag nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG (mehr als drei Prozent des Einheitswertes des Wohnungseigentums)
- ➔ keine Mindesthöhe bei bloßer Anmeldung, wenn ein anderer Gläubiger die ZV betreibt (§ 45 Abs. 3 ZVG)

➔ **Kein Duldungstitel erforderlich**

- ➔ Gerichtliche Entscheidung (Urteil oder Vollstreckungsbescheid) über Zahlungsverpflichtung des Schuldners reicht
- ➔ Zahlungstitel muss erkennen lassen, dass Voraussetzungen zur Berücksichtigung in der Rangklasse 2 vorliegen (Charakter der Forderung als Hauptforderung, Bezugszeitraum sowie Fälligkeit der einzelnen Beträge)
- ➔ Wenn erforderliche Angaben aus dem Titel nicht zu ersehen sind (Urteile ohne Tatbestand und Entscheidungsgründe oder VU, AU oder Verzichtsurteil), Glaubhaftmachung in sonst geeigneter Weise (z.B. durch Vorlage eines Doppels der Klageschrift)



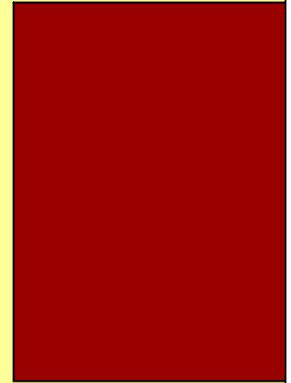
➔ **Glaubhaftmachung der Hausgeldansprüche**

(Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, können gem. § 45 Abs. 1 ZVG nur dann im geringsten Gebot berücksichtigt werden, wenn sie rechtzeitig angemeldet werden)

➔ schon bei der Anmeldung (spätestens im Versteigerungstermin) Glaubhaftmachung erforderlich

➔ Glaubhaftmachung durch Titelvorlage (z.B. Vollstreckungsbescheid, Urteil oder Unterwerfungsurkunde des Schuldners)

➔ wenn kein Titel vorhanden: Glaubhaftmachung durch Einreichung der Niederschrift der maßgeblichen Beschlüsse einschließlich ihrer Anlagen (WP etc.) oder in sonst geeigneter Weise



➔ **Rechtsbehelfe:**

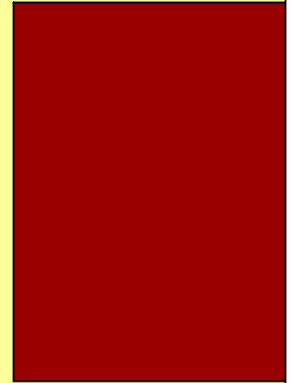
(wenn Ansprüche bei der Anmeldung nicht hinreichend glaubhaft gemacht, kann Rechtspfleger von Amts wegen ohne Widerspruch des betreffenden Gläubigers zur Nachbesserung auffordern; bleibt Anspruch weiterhin nicht hinreichend glaubhaft, wird er nicht in das geringste Gebot aufgenommen)

➔ Gegen die Nichtaufnahme in das geringste Gebot kein Rechtsbehelf

➔ auch nicht für die nachrangigen Gläubiger gegen die Aufnahme

➔ aber Anfechtung des Zuschlags wegen unrichtiger Feststellung des geringsten Gebots (§ 83 Nr. 1 ZVG) oder Widerspruch gegen den Teilungsplan (§ 115 ZVG) möglich (streitiger Betrag dann zu hinterlegen)

➔ stellt sich erst nach dem Versteigerungsverfahren heraus, dass Anspruch zu Unrecht berücksichtigt wurde, kann Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen den zu Unrecht berücksichtigten bösgläubiger geltend gemacht werden



Zusammenfassung:

Das Vorrecht der Rangklasse 2 genießen Wohngeldforderungen

- bzgl. der zu versteigernden Einheit
- soweit fällig geworden
 - zwischen Beschlagnahme und Zuschlag
 - im Jahr der Beschlagnahme
 - den 2 Kalender-Jahren vor Beschlagnahme
- max. 5 % des Verkehrswertes (darüber hinaus ggfls. Rangklasse 5)
- Rückgriffsansprüche einzelner Wohnungseigentümer

1. Konstellation: Die WEG betreibt die ZV (§ 10 Abs. 3 ZVG)

- Titel erforderlich, der Art, Bezugszeitraum und Fälligkeit der Forderung erkennen lässt (ansonsten anderweitige Glaubhaftmachung)
- mind. 3 % des Einheitswertes

2. Konstellation: Dritter betreibt die ZV (§ 45 Abs. 3 ZVG)

- Anmeldung durch WEG/Verwalter (spätestens im Versteigerungstermin)
- Vorlage WP/JA/SU und Protokoll (kein Titel erforderlich)

