

# Sieben Jahre neues WEG



Susanne Tank ist Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht, [www.susannetank.de](http://www.susannetank.de)

**Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist inzwischen mehr als 60 Jahre alt, die letzte große Novelle erfuhr es vor sieben Jahren. Im Jahr 2007 wurden neue Beschlusskompetenzen eingeführt, die Wohnungseigentümergeinschaft ist seitdem zumindest bezogen auf die Verwaltung und den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums (teil-)rechtsfähig, den Verwaltern wurden neue Pflichten auferlegt, aus denen neue Risiken resultieren. Der Artikel zeigt die wichtigsten Änderungen kurz auf und befasst sich mit der Frage, ob und wie die Praxis mit den Neuerungen umgeht und ob sie sich bewährt haben.**

Das aktuelle WEG bietet den Wohnungseigentümern verschiedene Möglichkeiten, bestimmte Regelungen der Gemeinschaftsordnung durch einfachen oder qualifizierten Mehrheitsbeschluss zu ändern. Dies war ehemals grundsätzlich nur mittels Zustimmung aller Wohnungseigentümer und anschließender notarieller Beurkundung der Änderung möglich, vom Vorhandensein einer Öffnungsklausel einmal abgesehen.

## **Neue Möglichkeiten, Gesetz und Gemeinschaftsordnung abzuändern**

Die in Gemeinschaftsordnungen oft postulierte erforderliche Zustimmung zum Verkauf einer Eigentumswohnung kann seit der WEG-Novelle durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden. Diese Neuerung ist zwar in der Regel bekannt, wird jedoch oft nicht umgesetzt. In der Regel ist der Verwalter zustimmungsbedürftig und erhält hierfür ein Sonderhonorar. Diese Kosten können die Eigentümer sparen und zudem für eine Beschleunigung

beim Verkauf sorgen, wenn sie beschließen, dass eine Zustimmung zum Verkauf nicht länger erforderlich sein soll. Einige Verwalter stehen auf dem Standpunkt, ihnen entgehe hier ein Zusatzverdienst, und regen deshalb eine solche Beschlussfassung den Eigentümern gegenüber gar nicht erst an. Kundenorientierte Verwalter hingegen empfehlen dieses Vorgehen. Damit signalisieren sie nicht nur, dass sie das Gesetz kennen und anwenden können, sondern auch, dass ihnen das Wohl ihrer Kunden am Herzen liegt. Nicht zuletzt ersparen sie sich auch den mitunter lästigen, weil zeitaufwendigen Gang zum Notar.

Seit sieben Jahren kann nun auch die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten durch Mehrheitsbeschluss geändert werden. Dies ist in der Regel zwar bekannt, hier hapert es leider manches Mal an der praktischen Umsetzung. Soll der Kostenverteilerschlüssel geändert werden, so muss sich der neue Schlüssel und die Position beziehungsweise die Positionen, für die er gelten soll, klar und eindeutig

schon aus der Einladung und insbesondere aus dem in der Versammlung gefassten Beschluss ergeben. Die oft zu beobachtende Praxis, dass lediglich der Wirtschaftsplan, der bereits nach dem neuen Verteilerschlüssel aufgestellt ist, beschlossen wird, ohne die Eigentümer auf die Änderungen bei der Kostenverteilung konkret hinzuweisen, reicht nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht aus. Hier droht die Nichtigkeit des Beschlusses, wenn dieser nicht bestimmt genug gefasst ist. Nichtige Beschlüsse sind nicht rechtswirksam und damit nicht zu beachten. Einer Anfechtung bedarf es nicht. In der Folge wäre jede auf dem nichtigen Änderungsbeschluss basierende Jahresabrechnung ihrerseits anfechtbar. Und da Verwaltern seit der Novelle Prozesskosten auferlegt werden können, auch wenn sie nicht am Verfahren beteiligt sind, dieses aber grob fahrlässig herbeigeführt haben (dazu noch nachfolgend), droht für den Verwalter unter Umständen die Übernahme der Prozesskosten des Anfechtungsverfahrens.

Bei der ebenfalls durch Mehrheitsbeschluss möglichen Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Instandhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen wird häufig übersehen beziehungsweise ist den Wohnungseigentümern nur schwer verständlich zu machen, dass sie nur für einen Einzelfall so vorgehen können. Es ist also nach wie vor nicht möglich, eine grundsätzliche Änderung des Kostenverteilerschlüssels für bauliche Veränderungen und Instandhaltungsmaßnahmen per Beschluss herbei zu führen. Hierzu müsste – wie bisher – die Gemeinschaftsordnung ergänzt oder abgeändert werden. Und das geht bekanntlich nur, wenn alle Eigentümer damit einverstanden sind und eine entsprechende Änderung der Gemeinschaftsordnung beurkundet wird oder eine Öffnungsklausel die Änderung durch Beschluss möglich macht.

### **Doppelt qualifizierte Mehrheit**

Unsicherheiten bestehen bei der Ermittlung der mit der Novelle neu eingeführten doppelt qualifizierten Mehrheit, die sowohl bei den gerade beschriebenen Änderungen des Kostenverteilerschlüssels bei Instandhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen im Einzelfall als auch bei Modernisierungen erforderlich ist. Doppelt qualifiziert heißt: es müssen drei Viertel aller Stimmberechtigten und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile zustimmen. Dabei muss man sich eigentlich nur merken, dass drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer (also nicht nur diejenigen, die bei der Beschlussfassung anwesend sind, und gleichzeitig nur diejenigen, die von der Abstimmung nicht ausgeschlossen sind) zustimmen müssen. Wobei unabhängig von anderslautenden Regelungen in der Gemeinschaftsordnung hier das Kopfprinzip gilt, es also nicht auf die Anzahl der Einheiten ankommt, die dem Abstimmenden gehören.

Haben drei Viertel der Eigentümer zugestimmt, müssen sie dann noch über mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile verfügen. Gut vorbereitete Verwalter schauen sich vor der anstehenden Beschlussfassung an, wie viele Stimmen abgegeben werden müssen, um die Drei-Viertel-Mehrheit zu erreichen. Bei der Abstimmung sind dann nur noch die Miteigentumsanteile zusammen zu zählen.

Schwierigkeiten bereiten weiter die Fälle, in denen zwar eine Mehrheit der geänderten Kostenverteilung oder der Modernisierungsmaßnahme zugestimmt hat, dabei aber eben nicht alle erforderlichen Eigentümer ihre Zustimmung erteilt haben. Soll der Verwalter in dem Fall dann den Beschluss trotzdem verkünden und damit eine Anfechtungsklage riskieren oder stellt er – entgegen dem Willen einer Mehrheit der Eigentümer – fest, dass der Beschluss mangels Zustimmung aller beeinträchtigt ist? Da sich der Verwalter, wenn er diese Unsicherheiten erkennt beziehungsweise grob fahrlässig nicht erkennt, schadensersatzpflichtig machen kann, ist dem vorsichtigen Verwalter zu raten, den Beschluss mangels Erreichens der gesetzlich geforderten Mehrheit als nicht zustande gekommen zu verkünden. Weniger vorsichtige Verwalter werden zumindest in die Niederschrift aufnehmen, dass nicht alle erforderlichen Eigentümer zugestimmt haben, die Eigentümer jedoch auf Verkündung des Beschlussergebnisses bestanden haben. So dürfte die Mehrheit, die ja zugestimmt hat, zufrieden sein, weil die Kostenverteilung geändert wird beziehungsweise die Modernisierung umgesetzt werden kann. Wird allerdings angefochten, wird der Beschluss aufgehoben werden, denn die gesetzlich vorgesehene Mehrheit ist nicht erreicht. Ob Verwalter im Falle der Anfechtung vor An-

sprüchen gegen sich sicher sein können, ist höchststrichterlich, soweit ersichtlich, noch nicht geklärt.

Regen Gebrauch macht die Praxis von der Möglichkeit, die Art und Weise von Zahlungen, deren Fälligkeit sowie die Verzugsfolgen durch Mehrheitsbeschluss zu regeln. Auch hiermit können etwaige, in der Gemeinschaftsordnung vorhandene Regelungen durch Mehrheitsbeschluss abgeändert werden. Häufigster Fall ist der Beschluss, dass Hausgeld durch Lastschriftverfahren eingezogen werden soll und – ebenfalls durch Mehrheitsbeschluss regelbar – den Eigentümern, die am Lastschriftverfahren nicht teilnehmen, wegen des dadurch erhöhten Verwaltungsaufwands eine Pauschale in angemessener Höhe abgefordert wird. Auch der Beschluss über eine Umzugskostenpauschale fällt unter diese neue Regelung. Probleme gibt es hier dann, wenn die Pauschalen zu hoch angesetzt werden. Maßstab ist der in etwa zu erwartende Schaden zuzüglich einer gewissen Erhöhung, die der Abschreckung dienen soll. Bei Verletzung der Lastschrifteinzugspflicht halten die Gerichte zwei bis drei Euro je Buchung für angemessen, bei Umzugspauschalen rund 150 bis 200 Euro. Weiter sind entsprechende Beschlüsse unmissverständlich zu formulieren. Bei Umzugspauschalen beispielsweise ist zu definieren, ob diese bei Ein- und Auszug oder für beide Vorgänge nur einmal anfällt. Zudem können durch Beschluss nicht die ausziehenden Mieter zur Zahlung verpflichtet werden, sondern nur der Eigentümer. Deshalb kann der Beschluss auch nicht dahin lauten, dass im Falle des Verkaufs der einziehende Erwerber die Pauschale trägt. In beiden Fällen handelt es sich um unzulässige Beschlüsse zu Lasten Dritter.

### **Neue Pflichten, neue Risiken**

Die neuen Verwalterpflichten aus

dem WEG haben zunächst vor allem wirtschaftliche Bedeutung für die Verwaltungen. Sie müssen nämlich neue Pflichten übernehmen, ohne hierfür eine zusätzliche Vergütung verlangen zu können, denn alle gesetzlich vorgegebenen Verwalteraufgaben sind vom Verwalter(grund)honorar umfasst. Folglich kommt als Ausgleich für das Mehr an Arbeit und Unkosten nur eine Anhebung der Grundvergütung in Betracht. Um dies bei den Eigentümern durchzusetzen, bedarf es einiger Überredungskünste. Daher haben sich professionelle Verwalter auch schnell mit den neuen Pflichten und dem damit verbundenen Zeit- und Kostenaufwand vertraut gemacht, denn nur durch Erläuterung derselben sind die Kunden davon zu überzeugen, dass das Verwalterhonorar anzuwenden ist.

### Führen der Beschluss-Sammlung

Verwalter sind verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen. Nachdem anfangs noch einige Unsicherheiten bezüglich Inhalt, Darstellung und Speichermedium herrschten, macht diese neue Pflicht in der Praxis regelmäßig keine Probleme mehr. Was die Beschluss-Sammlung zu enthalten hat, ist dem Gesetzeswortlaut recht klar zu entnehmen, und im EDV-Zeitalter ist das Verschieben oder Kopieren von Textpassagen aus der Versammlungsniederschrift in die elektronisch geführte Beschluss-Sammlung auch mit relativ wenig Aufwand erledigt. Vermutlich ist dies ein Grund dafür, dass die durch die Novelle neu eingeführte Möglichkeit, den Verwalter wegen Verstoßes gegen diese Pflicht abzuverurteilen, auch kaum eine Rolle spielt. Zudem beklagen sich, wenn überhaupt, nur einzelne Eigentümer über das nicht ordnungsmäßige Führen der Beschluss-Sammlung. In solchen Fällen vertritt der BGH die Auffassung, dass ein einzelner

Wohnungseigentümer nicht gegen den Willen der Mehrheit die Abberufung des Verwalters erreichen kann, wenn diese nachvollziehbare Gründe dafür hat, an ihrem Verwalter festzuhalten.

### Zustellungsvertreter für die Eigentümer

Der Pflichtenkatalog des WEG sieht seit der Novelle weiter vor, dass der Verwalter Zustellungsvertreter für die Wohnungseigentümer ist, wenn diese in Gerichtsverfahren Beklagte oder Beizuladende sind. Daher ist er auch verpflichtet, die Wohnungseigentümer in diesen Fällen, klassischerweise handelt es sich hierbei um Anfechtungsklagen, unverzüglich und von sich aus zu informieren. Daneben hat er auch über alle anderen Rechtsstreite zu informieren. In der Praxis hadern die Verwalter mit dieser Pflicht und informieren entweder zu wenig oder zu viel. Ausreichend ist regelmäßig die Information an alle Eigentümer, dass ein Rechtsstreit anhängig ist, wann ein Verhandlungstermin ansteht und was gegebenenfalls weiter zu tun ist. Keineswegs müssen sämtliche Schriftsätze etc., die im Verlaufe des Verfahrens gewechselt werden, dem Eigentümer zugestellt werden.

In der Praxis kaum eine Rolle spielt die neu in das WEG eingeführte Möglichkeit, dem am Gerichtsverfahren nicht beteiligten Verwalter gleichwohl die Prozesskosten aufzuerlegen, wenn er durch grobes Verschulden die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat. Hier hakt es meist schon daran, dass dem Verwalter kein grobes Verschulden vorgeworfen werden kann. Zudem prüfen die Gerichte auch nicht immer, ob die Voraussetzungen für eine Kostenentscheidung zu Lasten des Verwalters vorliegt, denn ob sie das prüfen oder nicht, liegt in ihrem Ermessen.

### (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Mit der Novelle wurde die bis dahin von der Rechtsprechung bereits anerkannte Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich normiert.

Festzustellen ist, dass nach wie vor nicht nur Praktikern, sondern auch Juristen die Bedeutung Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht geläufig ist. Das mag auch an der missverständlichen Bezeichnung liegen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne Einschränkung rechtsfähig, darüber hinaus jedoch nicht. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann deshalb in ihrem Namen Verträge abschließen, wenn und soweit es sich bei dem Geschäft um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums handelt. So wird beispielsweise der Verwaltervertrag nicht mehr mit allen Wohnungseigentümern geschlossen, sondern nur noch mit der Gemeinschaft. Dasselbe gilt für Verträge mit Banken, Hausmeistern oder Handwerkern. Ausfluss und Vorteil der Teilrechtsfähigkeit ist, dass ein Eigentümerwechsel keine Auswirkung mehr auf den Vertrag hat, denn Vertragspartner ist die insoweit (teil-)rechtsfähige Gemeinschaft. Dennoch findet man auch in neuen Vertragsformularen, ob Verwalterverträge, Kaufverträge über Eigentumswohnungen oder Gemeinschaftsordnungen, nach wie vor Regelungen, die zum Beispiel den Käufer einer Eigentumswohnung verpflichten, in den Verwaltervertrag einzutreten usw.. Dies ist bereits seit der Novellierung des WEG überflüssig. Gleiches gilt für das Verwaltungs- oder Verbandsvermögen, wie zum Beispiel das gemeinschaftliche Geldvermögen, Forderungen, Verwaltungsunterlagen, Gartengeräte und Werkzeug. Da das Verwaltungs-

vermögen der Gemeinschaft gehört, ist auch hier ein Wechsel im Eigentümerbestand ohne Konsequenz. Deshalb hat etwa ein ausscheidender Eigentümer auch keinen Anspruch auf Auszahlung anteiligen Gemeinschaftsvermögens, wie zum Beispiel der Instandhaltungsrücklage.

### **Keine Insolvenz der Wohnungseigentümergeinschaft, Insolvenz der Wohnungseigentümer**

Schließlich ist im neuen WEG die Insolvenz über das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.

Der Gesetzgeber hat sich gegen die Empfehlung des Bundestages ausgesprochen, die Insolvenz für die Wohnungseigentümergeinschaft zuzulassen. Das ist für Gläubiger

einer Wohnungseigentümergeinschaft eine relativ bequeme Position, denn ihnen steht ein nicht insolvenzfähiger Verband gegenüber. Eine Zwangsvollstreckung in das Gemeinschaftsvermögen ist bis zur vollständigen Befriedigung möglich, denn die Wohnungseigentümer müssen im Falle eines Falles durch Sonderumlagen für ausreichende Liquidität sorgen. Das kann im Einzelfall jedoch zur Insolvenz einzelner Eigentümer führen. Man denke nur daran, dass Mehrheitseigentümer ausfallen und eine Minderheit von Eigentümern die Liquidität der Gemeinschaft durch ständiges Nachschießen sicherstellen muss. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat nämlich einen Anspruch gegen ihre Mitglieder auf Nachschuss, und Verwalter sind gehalten, diesen Anspruch, zum Beispiel durch Sonderumlagenbeschlüsse,

zu erfüllen. Da die Anzahl neuer Eigentumswohnungen in Deutschland nach wie vor zunimmt und sich auch auf dem Markt der gebrauchten Wohnungen keine negative Tendenz zeigt, scheint sich das Risiko der Nachschusspflicht in der Praxis nicht auszuwirken.

Fazit: Die meisten Profi-Verwalter wissen um die Änderungen insbesondere hinsichtlich der erweiterten Beschlusskompetenzen, den ihnen neu auferlegten Aufgaben und den daraus resultierenden Haftungsrisiken. Sie kommen zu dem Schluss, dass sich das neue WEG im Wesentlichen bewährt hat beziehungsweise man mit den verbliebenen Unsicherheiten umgehen kann. So lautet letztlich auch der Tenor bei Rechtsanwälten und Richtern, die in diesem exotischen Rechtsgebiet den Schwerpunkt ihrer Arbeit haben.