

# WEG-Novelle – was kommt auf uns zu? Der **Rollentausch!**

Vortrag von Oliver Elzer | München, den 15. Februar 2020



# Warum **jetzt** eine Reform?

- Gesetzentwürfe der Länder Bayern und Sachsen
  - Workshop in Bayern
  - Diskussionsentwurf für ein Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum aus Bayern und Sachsen
- Koalitionsvertrag CDU, CSU, SPD vom 7. Februar 2018.
  - Den Einbau von Ladestellen für Elektrofahrzeuge ... werden wir rechtlich erleichtern.
  - Wir werden die Regelungen des Wohnungseigentumsrechts reformieren und mit dem Mietrecht harmonisieren, um
    - die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen
      - Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz
    - zu erleichtern.

**Input**

# Was geschah dann, was **passiert?**

- Brief der Verbände
  - Entwurf des BMJV
  - Bund-Länder-Arbeitsgruppe WEG auf Initiative der JuMiKo (Frühjahrskonferenz 6. und 7. Juni 2018)
  - Konferenz zur WEG-Reform von BVI und IVD in Berlin im Herbst 2018
  - Vorlage des Endberichts der Arbeitsgruppe am 27. August 2019
  - BMJV versendet den Verbänden am 13. Januar 2020 zur Anhörung und parallel zur Ressortabstimmung einen Referentenentwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG)
  - Konferenz zur WEG-Reform von BVI und IVD in Berlin (3.3.2020)
- 
- Kommt das WEModG?
  - In welcher Form?

**Input**

# Allgemeines

# Überblick



- Beurteilung der Auswirkungen des WEModG möglich für:

- Dritte (Geschädigt; Nachbarn; Vertragsparteien)
- Notare
- Richter
- Rechtsanwälte
- Sachverständige
- **Verwalter**
- Wohnungseigentümer

- Hier nur Beurteilung für den **Verwalter** und nur (im Überblick/Kurzform) der Normen, die für **ihn** von zentraler Bedeutung sind

Übersicht

# Leitfälle

## Das Fenster

- Das Kind K schießt mit einem Ball das Fenster neben der Hauseingangstür ein.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

## Die Schuld

- Wohnungseigentümer E zahlt sein Hausgeld nicht.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

# Leitfälle

## Das Fenster

- V muss die Wohnungseigentümer umfassend informieren und Angebote einholen. Die Entscheidung, was, durch wen, wann, mit welchen Mitteln zu geschehen hat, müssen die **Wohnungseigentümer** treffen.

## Die Schuld

- V muss nach h.M. von E außerprozessual das Hausgeld von E anfordern. Soll E verklagt werden, müssen die **Wohnungseigentümer** das bestimmen. Ebenso müssen sie bestimmen, woher die Mittel herkommen und wie sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer prozessual verhalten soll.

# Leitfälle

## Die Störung

- Wohnungseigentümer E legt entgegen eines Beschlusses ins Treppenhaus vor seine Hauseingangstür eine Fußmatte.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

## Die Gesetzesänderung

- Die HeizkostenV schreibt den Einbau von fernablesbaren Heizkostenverteiltern oder Zählern ein.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

# Leitfälle

## Die Störung

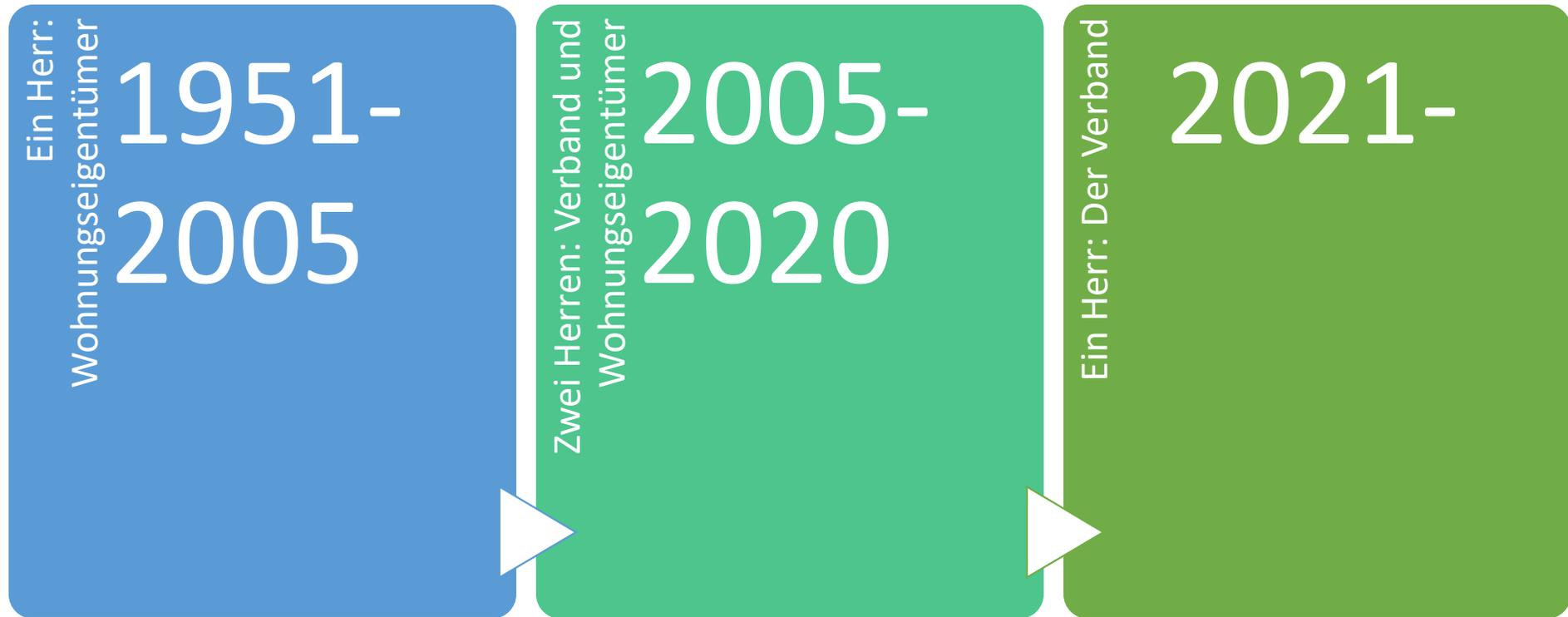
- V sollte (das ist streitig) die Wohnungseigentümer informieren. Alles Weitere müssen die **Wohnungseigentümer** bestimmen. Möglich ist u.a., den Anspruch gegen E zu einer Aufgabe der Gemeinschaft zu machen (Vergemeinschaftung).

## Die Gesetzesänderung

- V muss die Wohnungseigentümer umfassend informieren und Angebote einholen. Die Entscheidung, was, durch wen, wann, mit welchen Mittel zu geschehen hat, müssen die **Wohnungseigentümer** treffen.

*Radikale*  
Neuausrichtung

# Die neue alleinige „Herrin“



# Überschrift



## Abschnitt 4

Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

**Input**

# § 14 WEG-E



(1) Jeder Wohnungseigentümer ist **gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** verpflichtet,

1. das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und
2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Vereinbarungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.

# § 18 WEG-E



- (1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.
- (2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
  1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
  2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.
- (3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.
- (4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Der Anspruch ist an dem Ort zu erfüllen, an dem die Verwaltung geführt wird.

# § 9a WEG-E



- (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht **mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher**; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.
- (2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem **gemeinschaftlichen Eigentum** ergebenden Rechte **sowie** solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine **einheitliche Rechtsverfolgung erfordern**, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.
- (3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.

# Entsprechungen

- § 19 WEG-E (1)
  - Soweit die **Verwaltung des Gemeinschaftsvermögen** nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, können die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung beschließen.
- § 18 WEG-E (3)
  - Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur **Abwendung eines dem Gemeinschaftsvermögen unmittelbar drohenden Schadens** notwendig sind.
- § 27 WEG-E (1)
  - Der Verwalter ist ... berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die
    - die **gewöhnliche Verwaltung des Gemeinschaftsvermögen** mit sich bringt und
    - zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

# § 9b WEG-E Vertretung



## § 27 Abs. 3 WEG

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § WEG § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § WEG § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

**Input**

- (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter **gerichtlich und außergerichtlich** vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine **Beschränkung** des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber **unwirksam**.
- (2) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

# § 9b WEG-E Vertretung



## § 9b Abs. 2

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

## § 46 GmbHG

Der Bestimmung der Gesellschafter unterliegen:

...

8. die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, welche der Gesellschaft aus der Gründung oder Geschäftsführung gegen Geschäftsführer oder Gesellschafter zustehen, sowie die Vertretung der Gesellschaft in Prozessen, welche sie gegen die Geschäftsführer zu führen hat.

Input

- Beschluss (wer organisiert den?); §§ 935 ff. ZPO
- § 181 BGB, z.B.
  - Mahnung des Verwalters
  - Rechtsgeschäftliche Erklärungen gegenüber Verwalter
    - Vertrag mit Verwalter?
- Prozess
  - Prozesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, in denen der Verwalter der Gegner der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist (z.B. Herausgabe, Rechenschaft, Schadensersatz)
  - Prozesse gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

# § 27 WEG-E Aufgaben und Befugnisse



## § 27 Abs. 1 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
6. eingenommene Gelder zu verwalten;
7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § WEG § 43 anhängig ist;
8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § WEG § 21 Abs. WEG § 21 Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Input

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die
  1. die **gewöhnliche** Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und
  2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss **einschränken** oder **erweitern**.

# § 27 Abs. 1 WEG-E (Begründung)



## Übersicht

- „Gewöhnlich“ sind alle Maßnahmen,
  - bei denen aus Sicht eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers eine Entscheidung durch die Versammlung **nicht geboten** ist.
- Maßstab ist dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage.
  - Mit der Größe der Anlage wächst demnach in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss.
    - In der Regel sind **jedenfalls** diejenigen Maßnahmen, deren Erledigung der geltende § 27 Absatz 1 Nummer 2, 4, 5 und 6 dem Verwalter zuweist, als gewöhnlich anzusehen.
    - Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann aber etwa auch die **Erledigung von Reparaturen** oder der **Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen** zum Kreis der gewöhnlichen Maßnahmen gehören.
    - Das Gleiche gilt für die gerichtliche **Durchsetzung von Hausgeldforderungen**.

# § 27 Abs. 1 WEG-E (Begründung)



- Nummer 2 erfasst die Maßnahmen, die zwar nicht gewöhnlich im Sinne von Nummer 1 sind, die aber eine **rasche Entscheidung** verlangen, um einen Nachteil zu verhindern.
- Der Nachteil kann ein rechtlicher oder ein tatsächlicher sein. Die Wahrung einer Frist ist nur deshalb genannt, weil es sich um den praktisch häufigsten Fall handelt, in dem ein Rechtsnachteil verhindert werden soll.
- Nummer 2 erfasst damit insbesondere auch die Führung eines Prozesses für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, soweit eine Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer aufgrund der einzuhaltenden Fristen nicht möglich ist.

Übersicht

# § 27 Abs. 2 WEG-E (Begründung)



- Die Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, durch **Beschluss** diejenigen Maßnahmen selbst zu **definieren**, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen.
  - Dazu können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen.
  - Zugleich können sie dem Verwalter aber auch Maßnahmen im Einzelfall entziehen oder ihm zuweisen.
  - Denkbar ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters (z.B. Zahlungen ab einem bestimmten Betrag) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig zu machen.



## § 27 Abs. 2 WEG-E

- Vereinbarungen?
  - Ist § 27 Abs. 2 WEG-E eine gesetzliche Öffnungsklausel?
- § 27 Abs. 2 WEG-E hilft den Verwaltern, Zweifel zu klären (Anweisung durch Beschluss).
- Verwaltervertrag?
- § 27 Abs. 2 WEG-E betrifft aber stets nur das Innenverhältnis; die **Vertretungsmacht** ist unbeschränkbar.

Übersicht

# Folgen für Verwalter

# Pflichten

# § 27 WEG

## aktuell

- Verwalter ist Amtsträger und Vertreter für Wohnungseigentümer und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Jeder Wohnungseigentümer kann vom Verwalter ein Tun verlangen, z.B. die Durchführung eines Beschlusses oder eine Eilmaßnahme.
- Verletzt der Verwalter seine Pflichten, schuldet er jedem Wohnungseigentümer und Gemeinschaft Schadensersatz.

## § 27 WEG-E

- Verwalter ist Amtsträger und Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Will Wohnungseigentümer ein Handeln erzwingen, muss er grundsätzlich einen Beschluss herbeiführen.
- Verletzt der Verwalter seine Pflichten, schuldet Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz. Ob es daneben Ansprüche gibt, ist eine Frage der Gestaltung des Verwaltervertrages.

# Leitfälle

## Das Fenster

- Das Kind K schießt mit einem Ball das Fenster neben der Hauseingangstür ein.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

## Die Schuld

- Wohnungseigentümer E zahlt sein Hausgeld nicht.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

# Leitfälle

## Das Fenster

- Ist die Reparatur und der Abschluss der entsprechenden Verträge „gewöhnlich“, muss der Verwalter das „Programm“ der Wohnungseigentümer bearbeiten.

## Die Schuld

- Ist die Hausgeldklage und der Abschluss der entsprechenden Verträge „gewöhnlich“, muss der Verwalter das „Programm“ der Wohnungseigentümer bearbeiten.

# Leitfälle

## Die Störung

- Wohnungseigentümer E legt entgegen eines Beschlusses ins Treppenhaus vor seine Hauseingangstür eine Fußmatte.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

## Die Gesetzesänderung

- Die HeizkostenV schreibt den Einbau von fernablesbaren Heizkostenverteiltern oder Zählern ein.
- Was ist für Verwalter V zu tun?

# Leitfälle

## Die Störung

- Ist das Vorgehen und der Abschluss der entsprechenden Verträge „gewöhnlich“, muss der Verwalter das „Programm“ der Wohnungseigentümer bearbeiten.

## Die Gesetzesänderung

- Ist der Einbau und der Abschluss der entsprechenden Verträge „gewöhnlich“, muss der Verwalter das „Programm“ der Wohnungseigentümer bearbeiten.

# § 26 WEG

## aktuell

- Verwalter wird für Wohnungseigentümer und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt.
- Verwaltervertrag nur mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Abberufung kann auf wichtigen Grund beschränkt werden.
- Ein wichtiger Grund sind Pflichtverletzungen bei der Beschluss-Sammlung.

## § 26 WEG-E

- Verwalter wird für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestellt.
- Verwaltervertrag nur mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Abberufung kann nicht mehr auf wichtigen Grund beschränkt werden.
- Beschluss-Sammlung entfällt.

# §§ 23 bis 25 WEG

## aktuell

- Verwalter wird für Wohnungseigentümer und nach einer Auslegung für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tätig.
- Jeder Wohnungseigentümer kann vom Verwalter ein Tun verlangen, z.B. die Einberufung.

## § 23 bis 25 WEG-E

- Verwalter wird für Wohnungseigentümer und Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tätig.
- Will Wohnungseigentümer ein Handeln erzwingen, muss er grundsätzlich einen Beschluss herbeiführen.

# § 28 WEG

## aktuell

- Verwalter wird für Wohnungseigentümer und nach einer Auslegung für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tätig.
- Jeder Wohnungseigentümer kann vom Verwalter ein Tun verlangen, z.B. den Wirtschaftsplan und die Abrechnung.

## § 28 WEG-E

- Verwalter wird für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tätig.
- Will Wohnungseigentümer ein Handeln erzwingen, muss er grundsätzlich einen Beschluss herbeiführen.

# Pflichten für Wohnungseigentümer

# Überblick



- Der Verwalter ist **nur** noch ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Der Verwalter hat **keine Vertretungsmacht** für Wohnungseigentümer. Ihm kann auch nichts mehr für Wohnungseigentümer zugestellt werden.
- Der Verwalter kann für Wohnungseigentümer keinen Rechtsanwalt beauftragen.
- Der Verwalter ist für die Wohnungseigentümer nicht prozessual tätig.
- Wenn der Verwalter die Wohnungseigentümer informiert, informiert er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Übersicht

# Sachenrecht

# Überblick



- Sondereigentum an Flächen
- gesetzliche Definition des werdenden Wohnungseigentümers
- Organisation der Eintragung von Beschlüssen

**Übersicht**

Gebrauch

# Überblick



- Grundsätzlich bleibt alles beim Alten.
- Allerdings kann gegen einen störenden Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vorgehen.
- Für diese kann und muss der Verwalter handeln. Wie weit die Pflichten hier gegen, ist eine Frage der „Gewöhnlichkeit“ und damit des § 27 WEG.

Übersicht

# Umlageschlüssel

# Überblick



- Grundsätzlich bleibt alles beim Alten.
  - Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.
  - Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom Gesetz oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.
- Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

# Überblick



## Übersicht

- Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen.
- Vorbehaltlich Absatz 1 haben die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Anpassung an nach Art, Alter und Lage vergleichbare Anlagen dienen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
- Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen.
- Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

# Überblick



- Kann die Bestimmung von Umlageschlüsseln i.S.v. § 27 Abs. 1 WEG gewöhnlich sein?

**Übersicht**

Verwaltung

# Überblick



- Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere
  - 1. die Aufstellung einer Hausordnung,
  - 2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
  - 3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
  - 4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage sowie
  - 5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1.
- Kann die Bestimmung jeweils i.S.v. § 27 Abs. 1 WEG gewöhnlich sein?

# Bauliche Maßnahmen

# Überblick



(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), **können beschlossen** oder einem Wohnungseigentümer **durch Beschluss gestattet** werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und
3. dem Einbruchschutz

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

# Überblick



(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung **gestattet** wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, **dürfen nicht beschlossen und gestattet werden**; sie können auch nicht verlangt werden.

Versammlung

# Überblick



- Längere Einberufungsfrist.
- Möglichkeit einer „virtuellen“ Versammlung.
  - Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.
- Keine Beschluss-Sammlung mehr.
- Bei Vollmachten genügt Textform.
- Jede Versammlung ist beschlussfähig.

**Übersicht**

# Gerichtsverfahren

# Überblick



- Verwalter kann nicht mehr gegen Abberufung vorgehen.
- § 49 Abs. 2 WEG soll entfallen.

**Übersicht**

Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit