



# WEG-Reform 2007

von Oliver Elzer

**Beiratskongress 2006 | KUNZE Unternehmensgruppe  
Mannheim, 9. September 2006**



# Teil 1

# Die Anlässe



## BGH v. 20.9.2000 – V ZB 58/99

### Zitterbeschluss

Durch Beschlussfassung können solche  
Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem  
WEG oder nach einer Vereinbarung die  
Wohnungseigentümer **durch Beschluss** entscheiden  
dürfen, anderenfalls bedarf es einer Vereinbarung.

Ein trotz **absoluter Beschlussunzuständigkeit**  
gefasster Beschluss ist nichtig.



# Gründe

- **Missbrauch**
  - Praxis hatte von der durch die Rechtsprechung eröffneten Möglichkeit, Vereinbarungen durch Mehrheitsbeschluss abzuändern, ausufernden Gebrauch gemacht
- **Dogmatik**
  - Das WEG unterscheidet zwischen Angelegenheiten, die die Wohnungseigentümer durch (Mehrheits-)Beschluss, und solchen, die sie durch Vereinbarung regeln können



## BGH v. 2.6.2005 – V ZB 32/05

### Teilrechtsfähigkeit

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist **rechtsfähig**, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Wesentliche Zwecke:

- Übergang des Verwaltungsvermögens
- Vertragsübergänge bei Sondernachfolge



# Gründe

- **organisatorische Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft**
  - Satzung, Organe, Mehrheitsbeschluss, unauflöslich
- **Entstehungsgeschichte des WEG**
- **Regelungszusammenhang der §§ 27, 28 WEG**
- **wesentliche, praxisrelevante Rechtsprobleme**



## Weitere Gründe für Reform

- (Wieder)Erleichterung Willensbildung
  - Kosten
  - Bauliche Änderungen
  - Veräußerungsbeschränkung
- FGK unangemessen für WEG-Verfahren (Harmonisierung)
- Stärkung der Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber Kreditinstituten in der Zwangsversteigerung
- Erhöhung der geringen Kosten (Querulanten)
- Beteiligung Dritter bei Eintragungen



## Teil 2

# Das neue **Verbandsrecht**



## Teil 2.1

# Verbandsverständnis



■ Personengesellschaften ■ Körperschaften § WEG

- fortgesetzte Zugehörigkeit
- keine körperschaftliche Verfassung (Selbstorganschaft)
- Einstimmigkeitsprinzip
- Bindung Gesellschafter eng und intensiv
- Gesamthand; Vermögen in Hand der Mitglieder
- nicht rechtsfähig

- überdauern Einzelmitglied P
- körperschaftlich verfasst (2 Organe, Satzung, Fremdorganschaft) P
- Mehrheitsprinzip P
- Trennung Mitglieder und Verband; Bindung an Verband lose P
- Rechtsfähigkeit ?



# Neue Dreigliedrigkeit, str.

- Wohnungseigentümer
- Wohnungseigentümergeinschaft =  
Verband Wohnungseigentü-  
gemeinschaft
- Bruchteilsgemeinschaft

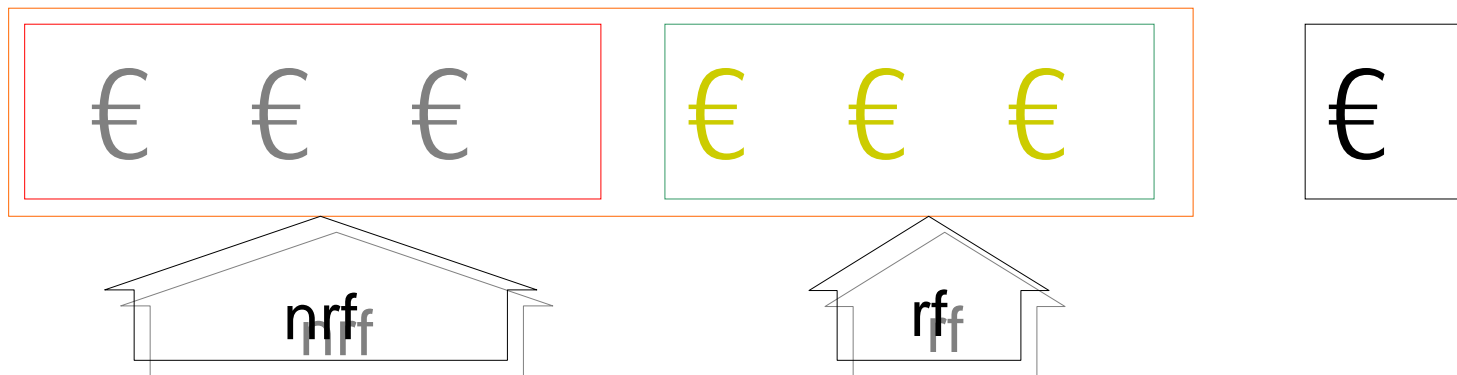


# 2 „Verbands“modelle Häublein, Wenzel

Nebeneinander von Miteigentum am Grundstück und Mitgliedschaft in einer Personenvereinigung hat **nicht** zur Folge, dass jeder Eigentümer sowohl Mitglied einer Bruchteilsgemeinschaft als auch einer rechtsfähigen „Gruppe“ ist. Handeln „als Verband“.

§§ 741 ff. BGB; zT Verband

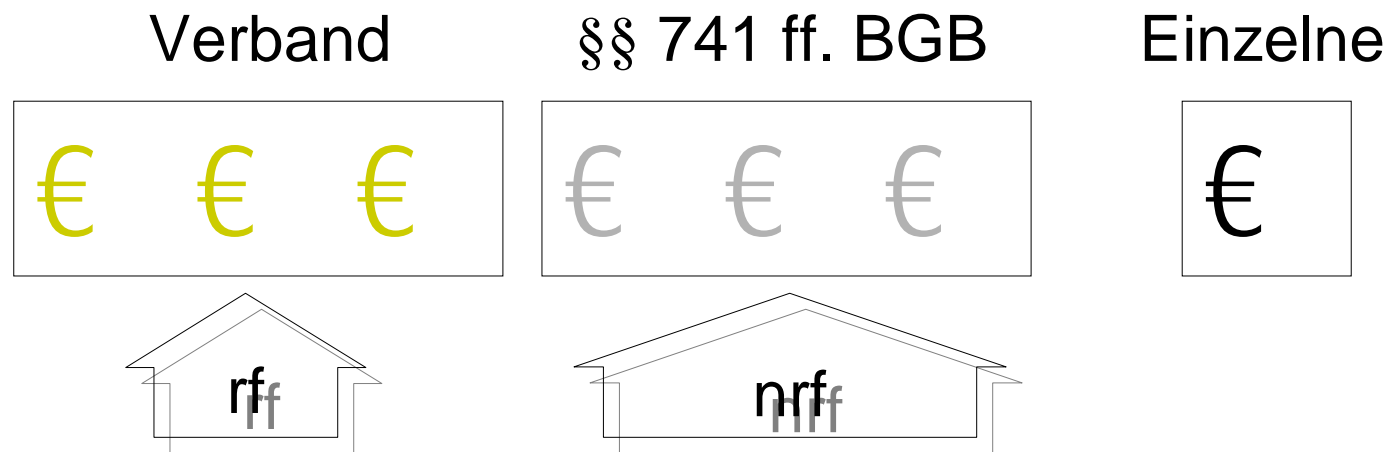
Einzelne





# Zwei „Verbands“modelle

Modell der „Doppelmitgliedschaft“, wohl h. M.





## Teil 2.2

# Verhältnis Eigentümer und Verband



# Überblick

- **Begriff des Verbandes, § 14 Abs. 2 BGB**  
Eine rechtsfähige Personengesellschaft ist eine Personengesellschaft, die mit der Fähigkeit ausgestattet ist, Rechte zu erwerben und Verbindlichkeiten einzugehen.
- **Zweck: Verwaltung Gemeinschaftseigentum + Handlungsfähigkeit Wohnungseigentümer**
  - **Problem:** Verhältnis zum Zweck des Verwalters)
- **Mitglieder: Wohnungseigentümer**
  - Förderung des Verbandszweckes
  - ggf. Schadensersatz
- **Beginn und Ende des Verbandes**

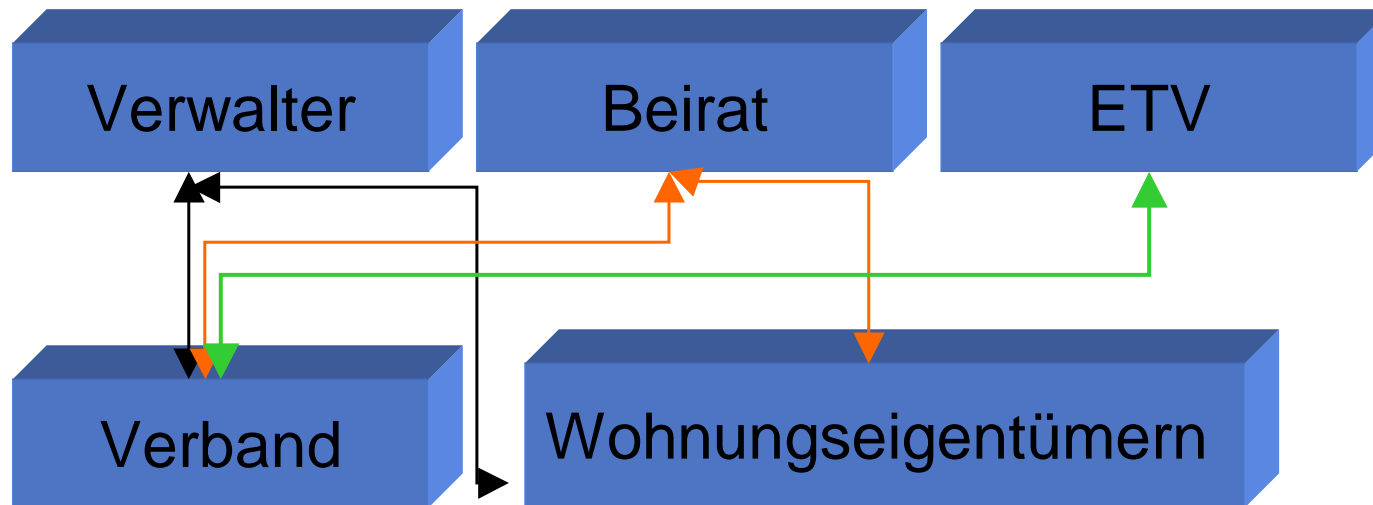


# Drei Verbandsorgane

- Eigentümerversammlung
  - Bestimmt, was Verband tun soll
  - Bestimmt, welche Rechte Verband hat
  - Handelt für Verband, wenn er keine anderen Organe hat?
- Verwalter, aber § 20 Abs. 2 WEG
- Verwaltungsbeirat, fakultativ
- Weitere?

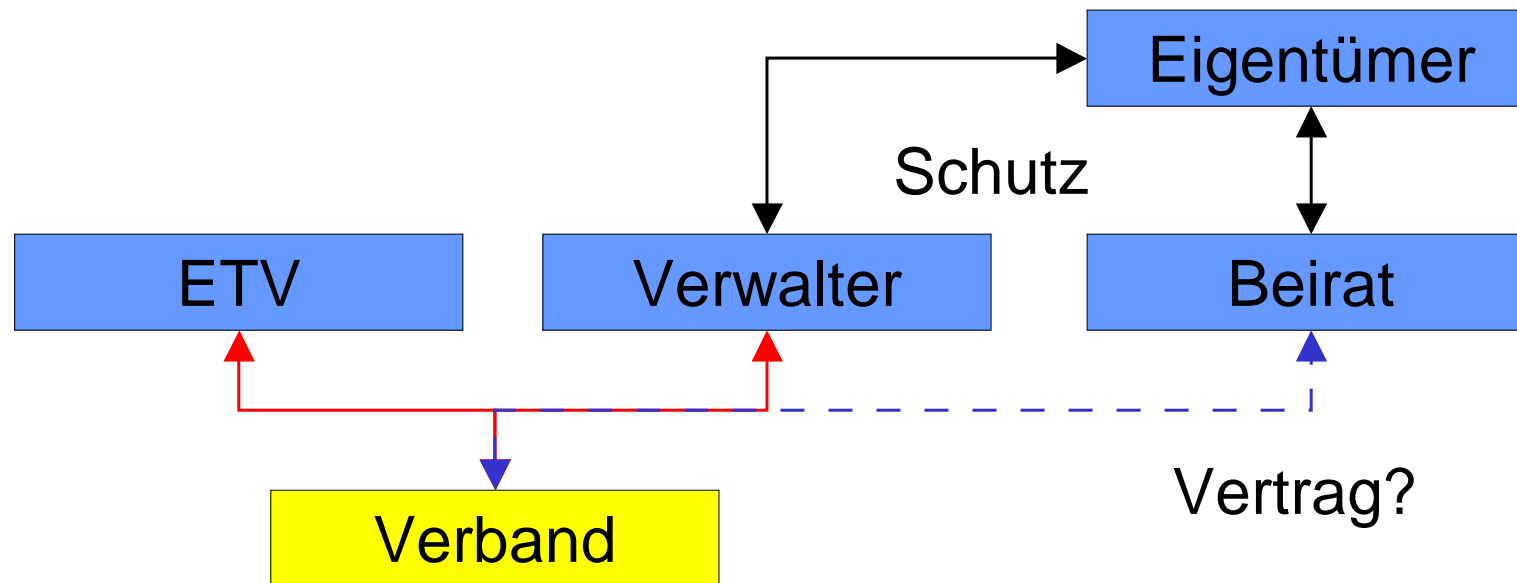


# Verbandsorgan + Vertreter: Der **Zwitter**





# Beziehungen





# Probleme

- Vertragspartei der Organe
- Schutzpflichten der Organe
  - ggü. Verband
  - ggü. Wohnungseigentümer
- Originäre Rechte der Organe?
  - Recht innerhalb des Verbandes
  - Recht außerhalb des Verbandes
- Ist jede Aufgabe eine Verbandsaufgabe?
  - dann Haftung des Verbandes für Fehler zB bei Ladung zu ETV



# Rechte und Pflichten des Verbandes

- Umfassende Rechtsfähigkeit im Rahmen der gesamten Verwaltung
- Verbandsrechte und -pflichten
  - Als »Gemeinschaft« **gesetzlich** begründete Rechte und Pflichten
  - Rechtsgeschäftlich **erworbene** Rechte und Pflichten
  - Erbfähigkeit
  - Grundbuchfähigkeit
  - Scheck- und Wechselfähigkeit
  - Insolvenzfähigkeit

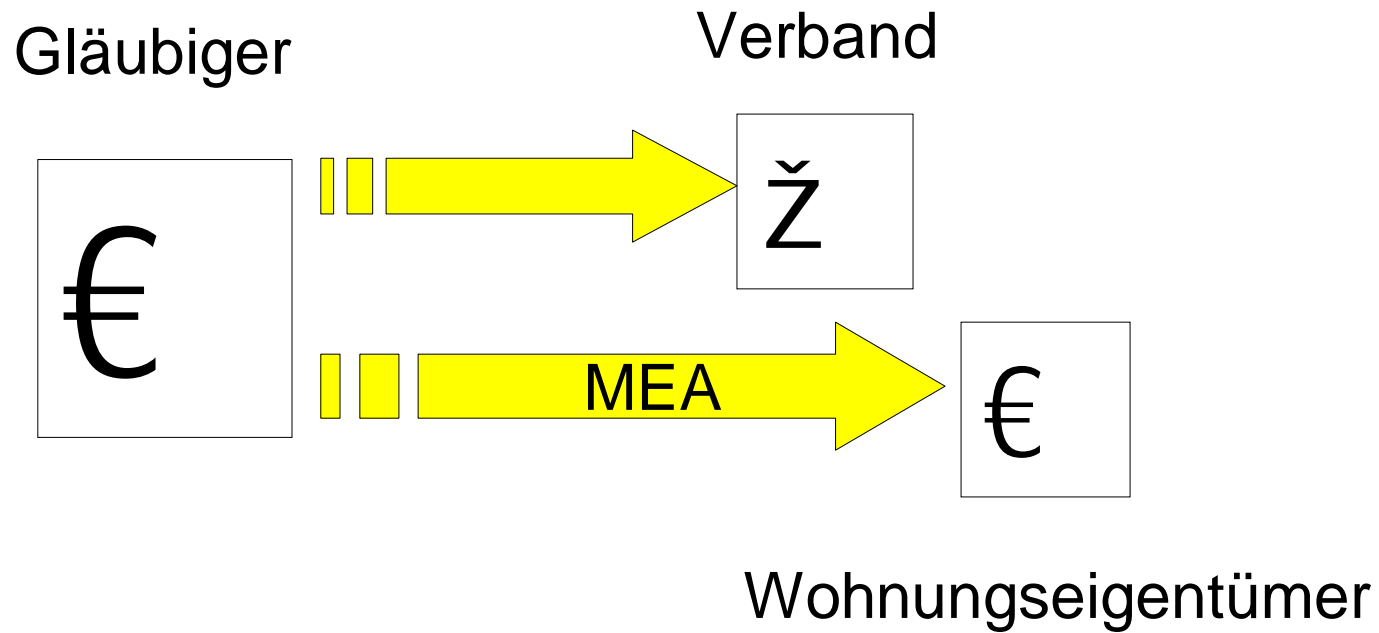


# Gesetzliche Rechte und Pflichten

- Verträge in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum zu schließen
- die Verkehrspflichten des Gemeinschaftseigentums zu organisieren
- die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen
- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt



# Folgen





# Ausübungsbefugnis des Verbandes

- Begriff
- Rechtsfolgen
  - außerprozessual = Ermächtigung im eigenen Namen zB Verträge abzuschließen mit RA oder Verwalter
  - Prozess = Standschaft



# Gemeinschaftsbezogene und sonstige Rechte und Pflichten

- Ausübungsbefugnis für gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten
- Ausübungsbefugnis für sonstige Rechte und Pflichten



# gemeinschaftsbezogen

- Schadensersatzansprüche
- Duldung des Zugangs zu einem Sondereigentum gem § 14 Nr 4 Halbsatz
- Vermietung von Gemeinschaftseigentum
- Verkehrspflichten der Wohnungseigentümer
- Ausübung des Entziehungsrechts gem § 18 Abs. 1 WEG
- Mängelansprüche der Wohnungseigentümer aus Erwerbsverträgen mit Bauträgern, soweit deren Geltendmachung der Gesamtheit, nicht aber den einzelnen Wohnungseigentümern zusteht.



# sonstige Rechte

- Ansprüche auf Beseitigung und Unterlassung
- Ansprüche wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums
- Enteignung von Gemeinschaftseigentum



# Weiteres

- Bezeichnung des Verbandes im Rechtsverkehr
- Verfahrensrecht
  - Parteifähigkeit
  - Rechtskraft
  - actio pro socio



## Teil 2.3

# Verwaltungsvermögen



# Zuordnung

- Alte Rechtslage
  - Wohnungseigentümer
  - Gesamthand
- Neue Rechtslage
  - Verband
  - Gegenstände?
- Übergangsprobleme
- Gemeinschaftseigentum



# Gegenstände

- Allgemeines
- Instandhaltungsrückstellung und Beiträge
- Gesetzliche und vertragliche Ansprüche aus Verträgen des Verbandes
- Verwaltungsunterlagen
- Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer
- Mieten
- Früchte und Nutzungsentgelte
- Sonstiges



# Weiteres

- Problem: Kein Verbandsvermögen
- Problem: Untergang des Verbandes  
Wohnungseigentümergeinschaft



## Teil 2.4

# Haftung



## § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG

- Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger:
  - persönlich
  - unmittelbar
  - primär
  - unbeschränkt und im Außenverhältnis unbeschränkbar
  - akzessorisch
  - anteilig in Höhe seines Miteigentumsanteils



# Überblick

- Allgemeines
- Verbindlichkeiten
- Verpflichtete
- Gläubiger
- Einwände nach § 10 Abs. 8 Satz 2 und Satz 3 WEG
- Haftung gegenüber dem Verband



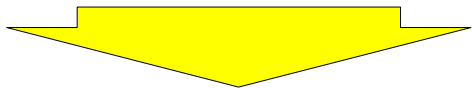
## Teil 3

# Verfahrensrecht



# Neues Verfahrensgesetz

## Sondergesetz **WEG**



- Sonderregelungen gegenüber der ZPO wegen der Besonderheiten der WEG-Sachen
- Z. B.
  - Beschlussanfechtung
  - Zustellung
  - Beiladung

soweit das WEG keine besonderen Bestimmungen trifft, **Anwendung ZPO**

+

**Instanzenzug**

- Amtsgericht
- Oberlandesgericht?



# Wesentliche Änderungen

- Dispositionsgrundsatz +  
Beibringungsgrundsatz: Kampf gegen  
Querulanten
- Verspätungsregelungen = Präklusion: Kampf  
gegen Querulanten
- Versäumnis und Anerkenntnis: Schnelligkeit
- Eilverfahren: §§ 935 ff. ZPO



# Übersicht zum WEG

- § 43 WEG Zuständigkeit
- § 44 WEG Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift
- § 45 WEG Zustellung
- § 46 WEG Anfechtungsklage
- § 47 WEG Prozessverbindung
- § 48 WEG Beiladung, Wirkung des Urteils
- § 49 WEG Kostenentscheidung
- § 49 a GKG Streitwert

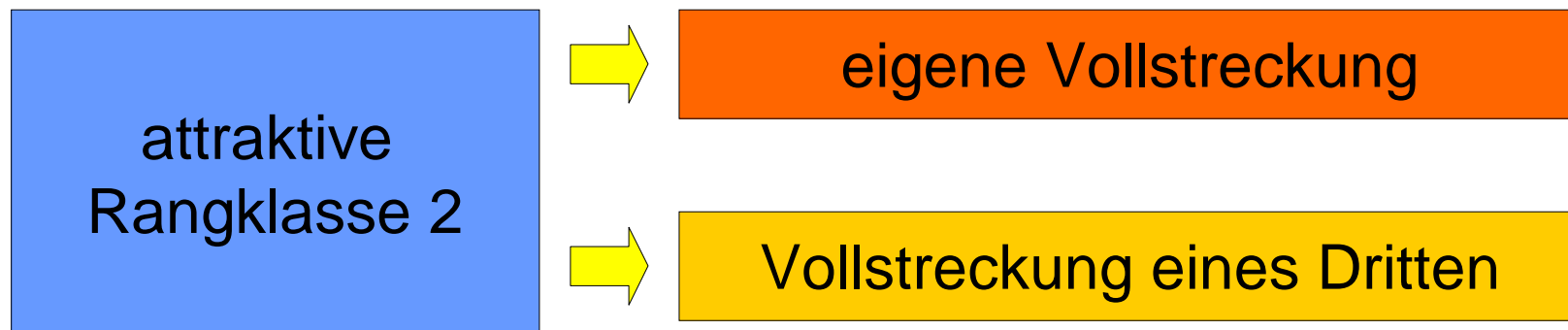


## Teil 4

# Zwangs- versteigerung



# Wesentliche Neuerung





ENDE



## § 10 VI WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.



## § 10 VII WEG

Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.



## § 10 VIII WEG

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1.



## § 27 I WEG

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 § 43 anhängig ist.



## § 27 II WEG

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 und 4 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
4. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind;
5. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 4 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.



## § 27 III 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 § 43 Nr. 2 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Abs. 1 Nr. 2 zu treffen;
4. die Maßnahmen gemäß Abs. 1 Nr. 3 bis 5 zu treffen;
5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Abs. 1 Nr. 6 Konten zu führen;
6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 eine Vergütung gemäß § Abs. 2 Nr. 5 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.