

KUNZE Immobilienkongress 2021

Eigentümer–Beirat–Verwalter Wie hat die WEG-Reform ihr Verhältnis geregelt?

16. Oktober 2021

Prof. Dr. Florian Jacoby
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,
Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht

**Gesetz
zur Förderung der Elektromobilität und
zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes
und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften
(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)**

Vom 16. Oktober 2020

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1
Änderung des
Wohnungseigentumsgesetzes**

Das Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:
„Gesetz
über das Wohnungseigentum
und das Dauerwohnrecht
(Wohnungseigentumsgesetz – WEG)“.
2. Die Überschrift des I. Teils wird durch die folgenden Überschriften ersetzt:

„Teil 1
Wohnungseigentum

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.“

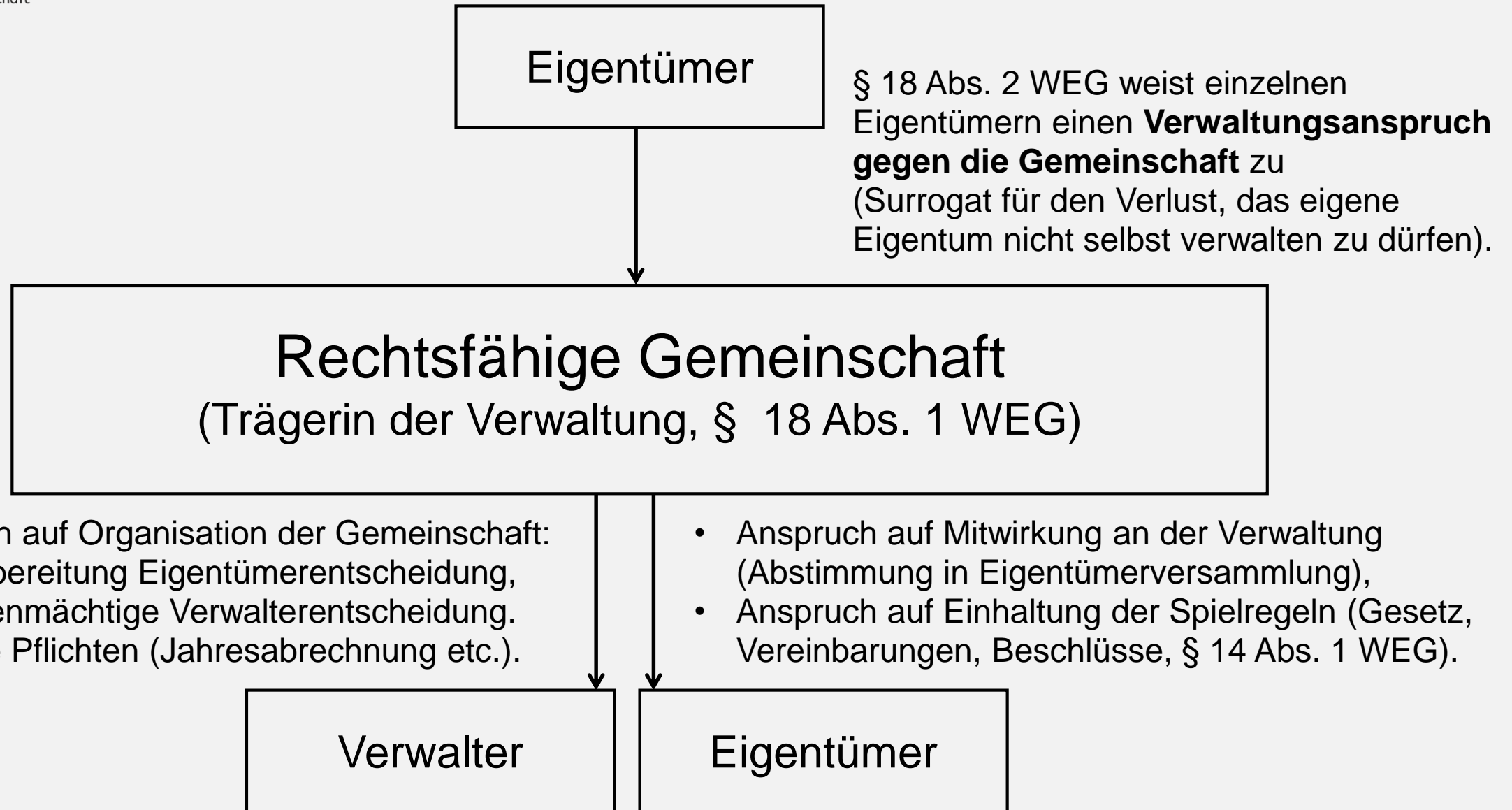
- b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, es sei denn, die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache.“

- c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3 und wird wie folgt gefasst:

„(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.“

Rechtsbeziehungen nach der Reform



I. Beispiel: Verzögerte Instandsetzung

Ein Beispiel:

Eigentümer erleidet mehrjährigen Mietausfallschaden, während seine feuchte Souterrain-Wohnung nicht instandgesetzt wird, weil

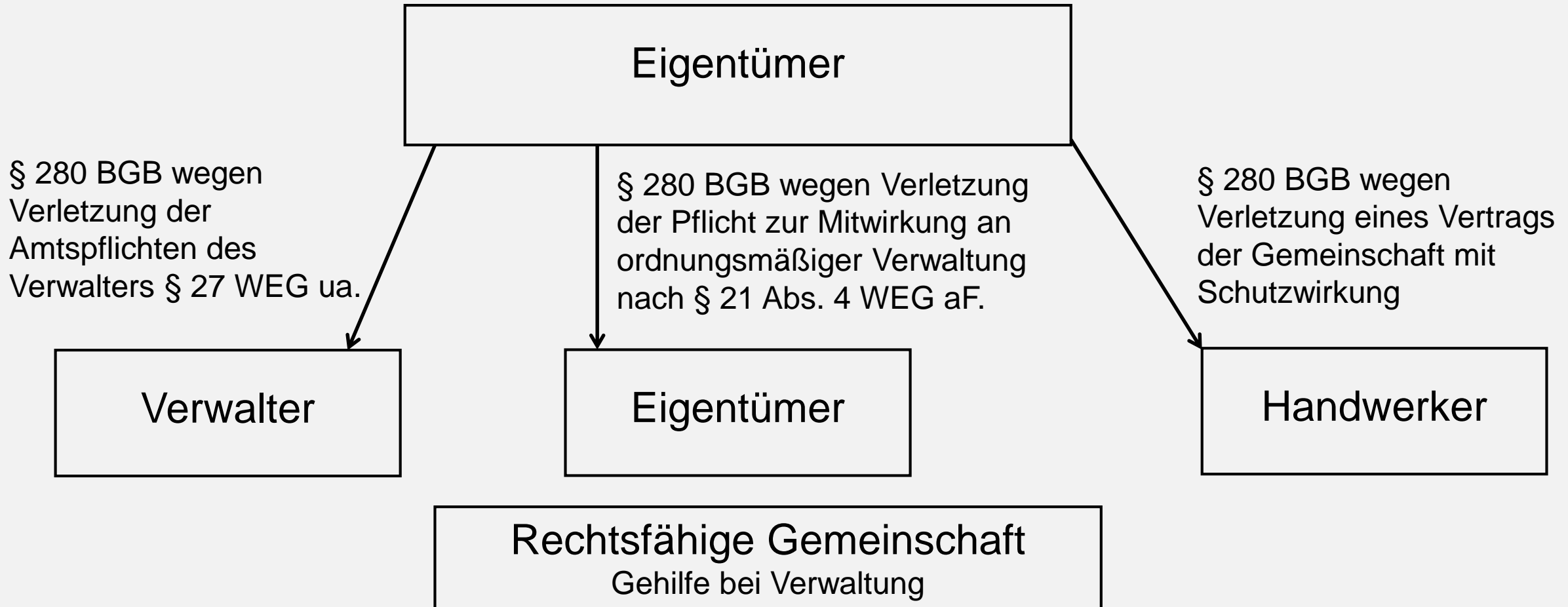
–Verwalter

- keine Versammlung einberuft,
- Sanierungsbeschluss nicht ausführt,

–Eigentümer notwendigen Beschluss nicht fassen,

–Handwerker nicht ordentlich saniert.

Haftung im Überblick: altes Recht



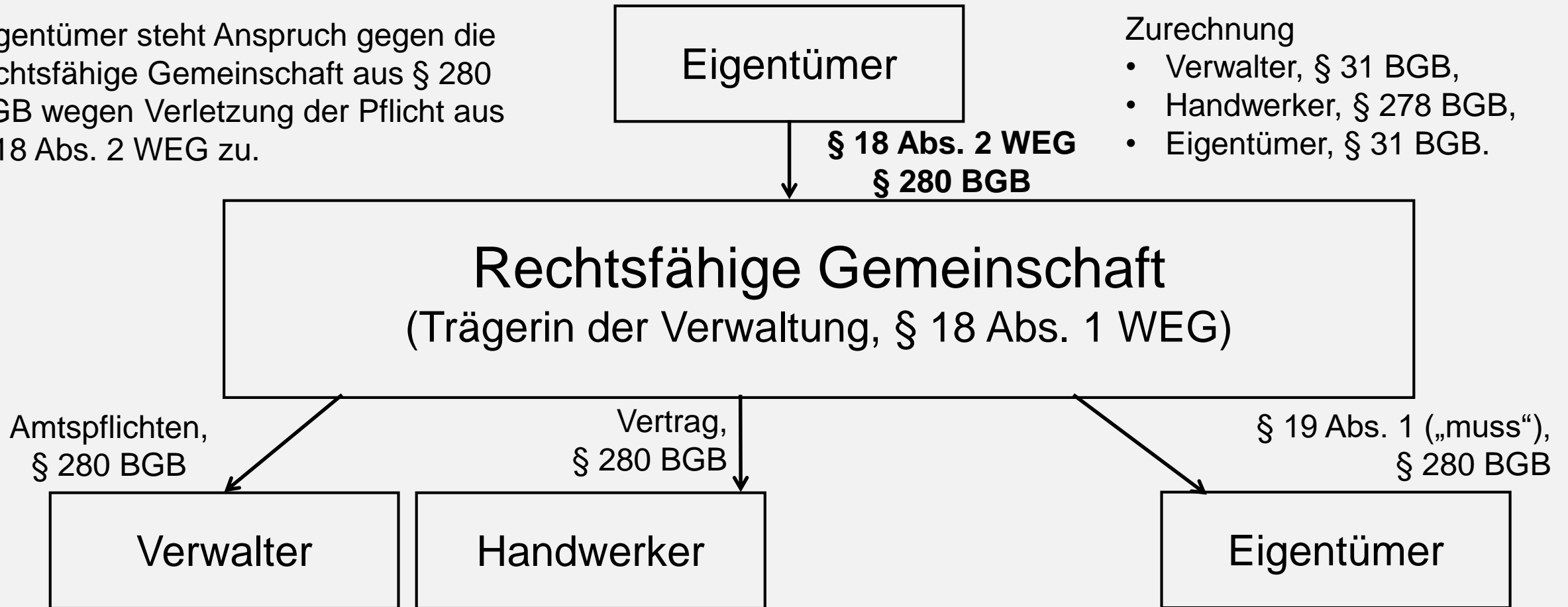
Schadensersatzansprüche, die auf **nach altem Recht verwirklichten Pflichtverletzungen** beruhen, bleiben bestehen, vgl. LG Frankfurt a. M. v. 23.2.2021- 2-13 S 12/20.

Haftung im Überblick: neues Recht

Eigentümer steht Anspruch gegen die rechtsfähige Gemeinschaft aus § 280 BGB wegen Verletzung der Pflicht aus § 18 Abs. 2 WEG zu.

Zurechnung

- Verwalter, § 31 BGB,
- Handwerker, § 278 BGB,
- Eigentümer, § 31 BGB.



Gemeinschaft kann Regress aus § 280 BGB nehmen bei

- Verwalter: Amtspflichten (§ 27 WEG ua),
- Handwerker: Pflicht aus Vertrag,
- Eigentümer: Pflicht zur Ja-Stimme nach § 19 Abs. 1 WEG .

II. Beispiel: Störendes Eiscafé

- Ein Eigentümer nutzt seine Teileigentumseinheit, die nach der Teilungserklärung Ladenlokal ist, als Eisdiele.
- Ein Eigentümer stört sich daran, andere lieben die Möglichkeit, dort Eis zu essen.
- Wer kann/muss was veranlassen?

BGH v. 25.10.2019 – V ZR 271/18: Die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung verstößt gegen eine in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung, nach der die Einheit nur als „Laden“ genutzt werden darf; bei typisierender Betrachtung stört diese Nutzung jedenfalls dann mehr als eine Nutzung als Ladengeschäft, wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden, sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen.

Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

§ 18 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung ...) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten.



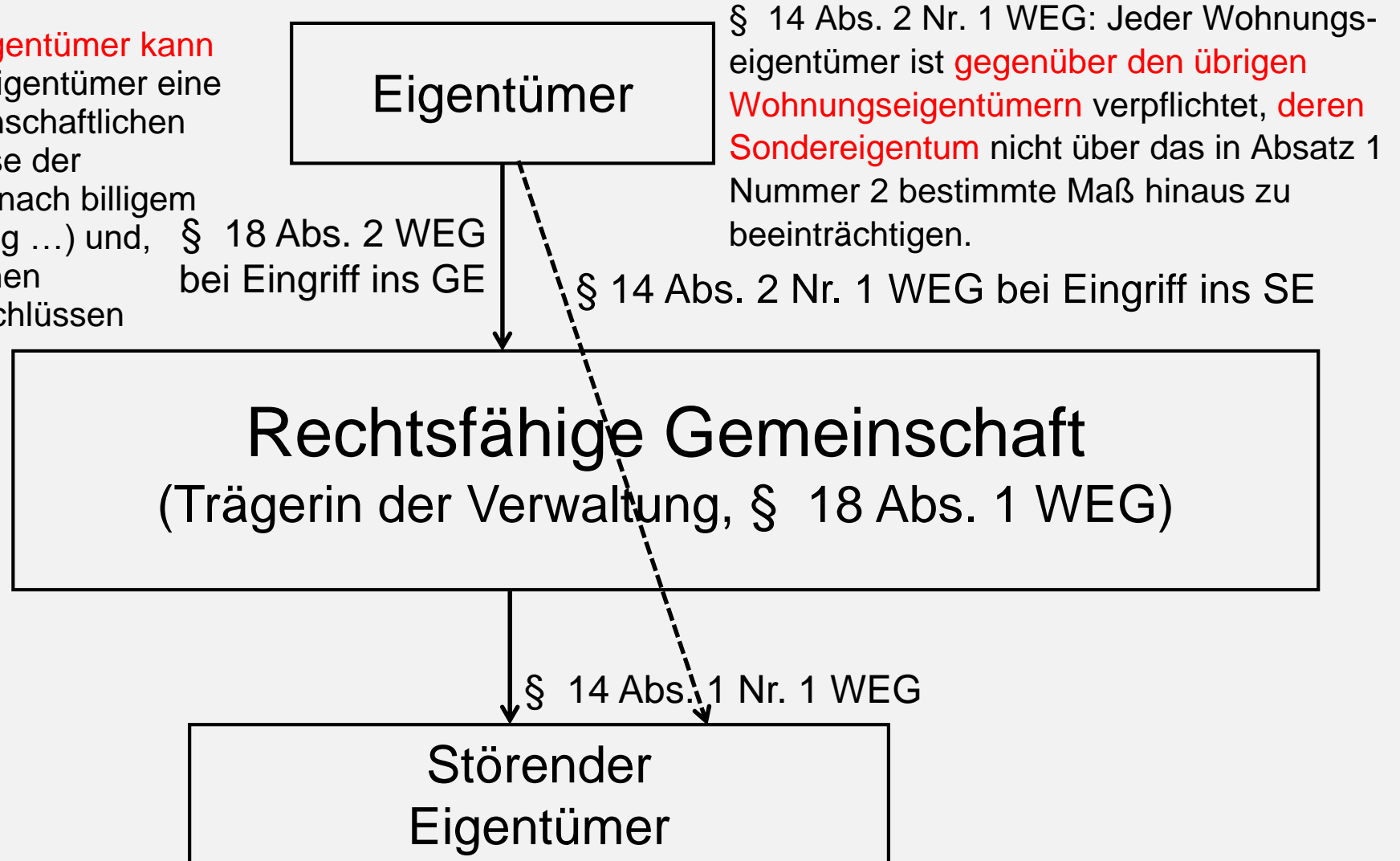
Ergebnisse

- Das Betreiben der Eisdiele im Ladenlokal stellt einen Verstoß gegen die Vereinbarung der Eigentümer (Teilungserklärung) dar.
- Daher steht der rechtsfähigen Gemeinschaft ein Anspruch gegen den störenden Eigentümer auf Unterlassung aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG zu.
- Jedem Eigentümer steht gegen die Gemeinschaft ein Anspruch auf Durchsetzung dieses Unterlassungsanspruchs aus § 18 Abs. 2 WEG zu.
- Der Verwalter ist als gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft verpflichtet, das Erforderliche zu tun, um den Anspruch durchzusetzen.
- Zunächst hat er den störenden Eigentümer außerprozessual abzumahnern.
- Ob der Verwalter im Namen der Gemeinschaft Klage einreichen muss, hängt vom Einzelfall ab.
- Klarheit kann ein Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG schaffen.

Störung von Gemeinschafts- oder Sondereigentum

§ 18 Abs. 2 WEG: Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung ...) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG: Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten.



III. Entscheidungsproblem

- Die Gemeinschaft steht davor:
 - **Verträge** mit zB Gutachter, Handwerker, Rechtsanwalt **abzuschließen**,
 - **Verträge** mit zB Versorgern/Versicherungen/Hausmeister **zu kündigen**,
 - eine **Klage** (Hausgeld, Störungsbeseitigung) **zu erheben**.
- Zwei Kompetenzen sind zu unterscheiden:
 - **Vertretungsmacht**: Hat der Verwalter die Macht („Können“), *im Verhältnis Wohnungseigentümergeinschaft zu Dritten* Wirkungen herbeizuführen?
 - **Entscheidungsmacht**: Hat der Verwalter *im Verhältnis zu den Eigentümern* die Erlaubnis („Dürfen“), die Entscheidung selbst zu treffen?

Kompetenzen des Verwalters

- **§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
 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.**

- **§ 9b WEG: Vertretung [der Gemeinschaft]**

- (1) **Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten**, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. **Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.**

Beschlussmuster Gegenstände

Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- *Kleinere Erhaltungsmaßnahmen bis zu einem Kostenaufwand von **** € im Einzelfall; der jährliche Gesamtaufwand hierfür darf den im jeweiligen Wirtschaftsplan enthaltenen Gesamtansatz für die laufende Erhaltung nicht überschreiten.*
- *Abschluss von Versorgungsverträgen (Strom, Wasser, Gas, Müll oder Heizöl), und von Wartungs- sowie Hausmeisterverträgen.*
- *Abschluss von [bestimmten Arten an] Versicherungsverträgen. Ohne Zustimmung der Eigentümer darf die Laufzeit solcher Verträge X (**ein**) Jahr nicht überschreiten.*
- ...

Beschlussmuster Gegenstände (Forts.)

...

- *Beauftragung von technischen Sachverständigen zur Ergründung von Gebäudemängeln.*
- *Gerichtliche Beitreibung von Hausgeldansprüchen unter Einschaltung eines Rechtsanwalts einschließlich Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung und Löschung.*
- *Führung von Beschlussklagen auf Passivseite (Auswahl eines Rechtsanwalts, Abschluss einer Honorarvereinbarung, Abstimmung der Strategie sowie Entscheidung über Rechtsmittel).*
- *Verfolgen von Ansprüchen wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums und Verstößen gegen Vereinbarungen der Eigentümer einschließlich der gerichtlichen Geltendmachung der Unterlassungsansprüche, sofern der Streitwert nicht erkennbar mehr als **** € beträgt.*

Beschlussmuster Beiratsvorbehalt

*Der Verwalter ist berechtigt, einzelne Erhaltungsmaßnahmen bis **** € (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr **** €) ohne Rücksprache in Auftrag zu geben. Übersteigen die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme **** €, ist die Beauftragung folgendermaßen mit dem Beirat abzustimmen: Der Verwalter hat die Maßnahme dem Beiratsvorsitzenden anzuzeigen. Er darf sie nur ausführen, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter vor Beauftragung eine Eigentümerversammlung einzuberufen.*

Eilkompetenz des Verwalters

- **§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils **erforderlich** sind.

- **Gesetzesbegründung des Pandemiefolgen-AbmilderungsG**, BT-Drucks. 19/18110, S. 31:
„Auf der Grundlage des geltenden Rechts kann und muss der Verwalter demnach ohne vorherigen Beschluss der Wohnungseigentümer alle unaufschiebbaren Maßnahmen veranlassen. (...)“

- **Merkmale der Eilkompetenz**

- Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder Gemeinschaftsvermögens,
- Erforderlichkeit der Maßnahme:
BGH v. 18.2.2011 – V ZR 197/10 Rn. 27: Der Verwalter darf nur solche Maßnahmen vornehmen, die die **Gefahr beseitigen**, aber **nicht** solche, die die **Gefahrenursache dauerhaft beseitigen**.

IV. Beirat

- **§ 29 WEG: Verwaltungsbeirat**

- (1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.
- (2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt und **überwacht** den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.
- (3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.

- **§ 9b Abs. 2 WEG:**

Dem Verwalter gegenüber **vertritt** der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Wahl des Verwaltungsbeirats

§ 29 Abs. 1 WEG:

Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

- Keine Beschränkung der Anzahl der Mitglieder,
- Beirat muss aus Eigentümern bestehen (Grenze der Beschlusskompetenz, also mit Nichtigkeitsfolge, gerichtlich ist diese Frage noch nicht geklärt).
- Bestimmung des Vorsitzes durch Beschluss der Eigentümer, hilfsweise durch Beirat.

Rolle des Beirats

- § 9b Abs. 2 WEG verleiht dem Beiratsvorsitzenden **Vertretungsmacht, aber keine Entscheidungsmacht!** (es fehlt eine Kompetenzzuweisung wie in § 27 Abs. 1 WEG für den Verwalter)
- Der Beiratsvorsitzende **darf** daher ohne Beschluss der Eigentümer den Verwaltervertrag **nicht** abschließen, ändern oder kündigen.
- Die Überwachungskompetenz gibt dem Beirat keine zusätzlichen Kompetenzen gegenüber dem Verwalter.
 - Das Einsichtsrecht **aller** Eigentümer folgt bereits aus § 18 Abs. 4 WEG.
 - Die Beiratsmitglieder sind nunmehr der Gemeinschaft gegenüber zur Überwachung verpflichtet, wie sie es früher nur zur Belegeinsicht waren.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle
für Immobilienrecht

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de

<https://uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/ls/jacoby/>