

# Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz

---

## Auswirkungen auf Baugemeinschaften



Workshop für den Bundesverband  
Baugemeinschaften e.V. am 16. Februar 2021

Dr. Natan Hogrebe, Berlin

**SCHWENKE  
SCHÜTZ**

# Übersicht

---

1. Eigentumsbildende Baugemeinschaft
2. Wohnungseigentumsgesetz
3. Überblick: Wichtigste Änderungen 2020
4. Umfang des Sondereigentums (z.B. Stellplätze)
5. Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft
6. Entstehung der Gemeinschaft
7. Versammlung und Beschlussfassung
8. Bauliche Veränderungen
9. Verwalter, Verwaltungsbeirat
10. Finanzwesen der Gemeinschaft
11. Änderungsbedarf bei Gemeinschaftsordnungen

# Eigentumsbildende Baugemeinschaft

---

## Rechtliche Unterscheidungen von Baugemeinschaften:

- **Eigentumsbildend** ↔ nicht Eigentumsbildend
- **Persönliche Haftung der Mitglieder** ↔  
Haftungsbegrenzung
- **Gesellschafter-Geschäftsführung** ↔  
Fremdgeschäftsführer (bzw. Vorstand)
- Kapitalausweis und Finanzierung (Bilanzierung oder **Einlagendeckung**)
- Ertrag-, Gewerbe-, **Umsatz- und Grunderwerbsteuer**
- Ggf. **persönliche oder soziale Anforderungen** an Mitglieder

# Wohnungseigentumsgesetz

---

## **Begriffe – Wohnungseigentumsgesetz seit 1951:**

- Eigentum am Grundstück, Miteigentum
- Sondereigentum: Wohnungseigentum und Teileigentum; Sondernutzungsrechte
- Gemeinschaftseigentum
- Verbindung des Miteigentumsanteils mit Räumen und Flächen (Begründung des Wohnungseigentums)
- Gemeinschaft und Verwaltung

# Wohnungseigentumsgesetz

---

## Teile und Abschnitte des Wohnungseigentumsgesetzes:

### Teil 1:

1. Begriffe
2. **Begründung** des Wohnungseigentums
3. **Rechtsfähige Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer
4. **Rechtsverhältnisse** Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft
5. Wohnungserbbaurecht

### Teil 2: Dauerwohnrecht

### Teil 3: Verfahrensvorschriften

### Teil 4: **Ergänzende** Bestimmungen

# Überblick: Wichtigste Änderungen 2020

---

1. Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen usw.
2. Auslegung von alten Gemeinschaftsordnungen
3. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft
4. Vertretung der Gemeinschaft
5. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
6. Entstehung der Gemeinschaft
7. Erleichterung baulicher Maßnahmen
8. Eintragungsfähigkeit von Beschlüssen aufgrund Öffnungsklausel
9. Eintragung von Veräußerungsbeschränkungen im Grundbuch
10. Zertifizierter Verwalter

# Umfang des Sondereigentums

---

§ 3 Abs. 1 Satz 3 WEG n.F.:

**Stellplätze** gelten als Räume.

**Folgen:**

(Außen-)Stellplätze können eigenständige Vermögensgegenstände (grundstücksgleiche Rechte) und damit verkaufsfähig sein. Sie sind nicht – wie Sondernutzungsrechte – an ein bestimmtes Sondereigentum genknüpft.

# Umfang des Sondereigentums

---

§ 3 Abs. 1 Satz 3 WEG n.F.:

**Stellplätze** gelten als Räume.

## **Mögliche Probleme:**

Ungeklärt ist, was der Eigentümer eines Stellplatzes alles darf (z.B. Garagenaufbau?). Dies müsste in der GemO geregelt werden, ohne dass unzulässig in das Eigentumsrecht des betroffenen Sondereigentümers eingegriffen wird.



# Umfang des Sondereigentums

---

§ 3 Abs. 1 Satz 3 WEG n.F.:

**Stellplätze** gelten als Räume.

**Handlungsbedarf:**

Sondernutzungsrechte sind weiterhin zulässig. Bereits vorbereitete Teilungserklärungen und Abgeschlossenheitsplanungen/-bescheinigungen sind weiterhin verwendbar.

Aber: Stellplätze müssen in A-Planung bemaßt sein!

# Umfang des Sondereigentums

---

§ 3 Abs. 2 WEG n.F.:

Erstreckung des Sondereigentums auf **außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes.**

**Folgen:**

Z.B. Außenterrassen, Gartenanteile, Fahrradstellplätze, Eingangsbereiche können zum Sondereigentum gehören.

# Umfang des Sondereigentums

---

§ 3 Abs. 2 WEG n.F.:

Erstreckung des Sondereigentums auf **außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstückes.**

## Mögliche Probleme:

Hier drohen neue Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Kostenverteilung zwischen Gemeinschaft und Sondereigentümern, z.B. hinsichtlich Instandhaltungsmaßnahmen.

# Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft

---

§ 9a Satz 1 WEG – neu – :

Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** kann **Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen.**

**Folgen:**

Die WEG kann im eigenen Namen am Wirtschaftsleben teilnehmen. **Große Chancen** z.B. im Bereich von **Nachbarschaftsvereinbarungen.**

Und viele Probleme, was die WEG darf und was nicht, fallen weg.

# Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft

---

§ 9a Satz 1 WEG – neu – :

Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** kann **Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen.**

**Mögliche Probleme:**

Auch aufgrund der neuen starken Position des Verwalters (hierzu später) kann die WEG in größerem Maße als bisher ein „Eigenleben“ führen.

# Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft

---

§ 9a Satz 1 WEG – neu – :

Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** kann **Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen.**

**Handlungsbedarf:**

Die Versammlung der Wohnungseigentümer, aber auch ein Verwaltungsbeirat, müssen verstärkt **Kontrollrechte** ausüben. Dafür gibt es ein stärkeres **Einsichtsrecht** in Verwaltungsunterlagen, § 18 Abs. 4 WEG n.F.

# Entstehung der Gemeinschaft

---

## Entstehung der Gemeinschaft

§ 9a Satz 2 WEG – neu – :

Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** entsteht mit **Anlegung der Wohnungsgrundbücher**. Eine **Einpersonengemeinschaft** ist daher möglich (und bei Baugemeinschaften als Interimszustand üblich).

§ 8 Abs. 3 WEG – neu – :

Wer einen **vormerkungsgesicherten Anspruch auf Eigentum** gegen den teilenden Eigentümer hat, **gilt als Eigentümer**.

# Entstehung der Gemeinschaft

---

## Entstehung der Gemeinschaft

### Handlungsbedarf und -möglichkeit:

1. Bei Beurkundung der Teilung muss darauf geachtet werden, wann die Gemeinschaft entsteht und wer damit als Eigentümer gilt.
2. Die Baugem.-GbR kann als Einpersonengemeinschaft z.B. bereits Versorgungsverträge abschließen, die nicht mehr übergeleitet werden müssen.

**Problem:** Wenn mit Teilung durch Baugemeinschafts-GbR deren Mitglieder durch Vormerkung gesichert werden und (dann) nicht mehr ihre Einlagenbeiträge erbringen... → Abwicklung durch Notariat steuern!



# Entstehung der Gemeinschaft

---

## Bezeichnung der Gemeinschaft

§ 9a Abs. 1 Satz 3 WEG:

Die **Bezeichnung der Gemeinschaft** lautet:

„**Gemeinschaft der Wohnungseigentümer...**“ oder  
„**Wohnungseigentümergeinschaft...**“ ...

gefolgt von der **bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.**

**Folge: Keine Phantasiebezeichnungen** mehr!

# Versammlung und Beschlussfassung

---

Neue Regelungen zur

## **Wohnungseigentümersversammlung** I:

- Die Versammlung ist **immer beschlussfähig** (Wegfall Quorum in § 25 Abs. 3 WEG)
- **Ladungsfrist** beträgt 3 (statt 2) Wochen, § 24 Abs. 4 WEG
- Teilnahme an der Versammlung und Stimmrechtsausübung können auf Beschluss im Wege „**elektronischer Kommunikation**“ erfolgen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG)
- **Umlaufbeschlüsse** können auf **Mehrheitsbasis** gefasst werden, § 23 Abs. 3 Satz 2 (z.B. Anbieterauswahl)

# Versammlung und Beschlussfassung

---

Neue Regelungen zur

## **Wohnungseigentümersversammlung** II:

- **Vollmachten** zur Vertretung bedürfen der **Textform**, § 25 Abs. 3 WEG n.F. (d.h. **email** ist möglich, aber auch SMS, whatsapp usw. – fraglich ist der **Zugang**)
- Die **Kostenverteilung** kann im Einzelfall (=einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten) **abweichend von dem Verhältnis der Miteigentumsanteile beschlossen** werden, § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F.  
[**Hinweis:** Nicht zu verwechseln mit zulässiger **vereinbarten** abweichenden Kostenverteilungen in der Gemeinschaftsordnung!]

# Versammlung und Beschlussfassung

---

Beschlüsse aufgrund einer **vereinbarten Öffnungsklausel** in einer Gemeinschaftsordnung:

Beschlüsse, die Regelungen bestehender Gemeinschaftsordnungen modifizieren, gelten nicht mehr ohne weiteres für Rechtsnachfolger.

Sie müssen im Grundbuch eingetragen werden, § 10 Abs. 3 WEG n.F. – Übergangsfrist (§ 48) bis 31.12.2025.

(Hinweis: Gilt nicht bei Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG)

# Bauliche Veränderungen

---

§ 20 Abs. 1 WEG n.F.:

**Bauliche Veränderungen** = Maßnahmen, die über die **ordnungsmäßige Erhaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen:

1. Beschluss oder Gestattung (einfache Mehrheit!)
2. Recht jedes Wohnungseigentümers, angemessene bV zu verlangen, wenn sie folgendem dienen:
  - Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen;
  - Einbruchschutz;
  - Ladung elektrischer Fahrzeuge;
  - Anschluss an Telekomm. mit hoher Kapazität.

# Bauliche Veränderungen

---

§ 20 Abs. 3 WEG n.F.:

Jeder Eigentümer kann die **Gestattung bV** verlangen, wenn diejenigen zustimmen, deren Rechte „**über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß**“ beeinträchtigt werden.

§ 20 Abs. 4 WEG n.F.:

Grenze: **Grundlegende Umgestaltung** der Wohnanlage, **unbillige Benachteiligung** eines Eigentümers: bV dürfen dann nicht beschlossen oder gestattet und können auch nicht verlangt werden.

# Bauliche Veränderungen

---

§ 21 WEG n.F. – Kosten und Nutzen:

Kosten der gestatteten oder verlangten bV, die von der Gemeinschaft zug. eines Eigentümers durchgeführt wurden, muss **dieser Eigentümer** zu tragen; Nutzungen gebühren dafür auch nur diesem Eigentümer.

Aufteilung **bei mehreren Eigentümern**: § 21 Abs. 3 (Miteigentumsanteile), abweichende Regelung nach § 21 Abs. 5 möglich.

# Bauliche Veränderungen

---

Bei **Beschluss durch qualifizierte 2/3-Mehrheit** haben **alle** die Kosten zu tragen, § 21 Abs. 2 WEG n.F.

**Ausnahmen: Unverhältnismäßig** hohe Kosten oder keine **Amortisierung** innerhalb **angemessener Zeit** (10 Jahre)...

➔ Unbestimmte Rechtsbegriffe, **Hohe Streitanzfälligkeit!**

§ 21 Abs. 4 WEG n.F. – **Wiedereinstiegsklausel:**

Wer nicht zur Nutzung berechtigt ist, der kann dies verlangen: nach **billigem Ermessen** gegen **angemessenen Ausgleich** muss es gestattet werden.

➔ Unbestimmte Rechtsbegriffe, **Hohe Streitanzfälligkeit!**



# Verwalter, Verwaltungsbeirat

---

Grundsatz: **Die Verwaltung der Gemeinschaft...**

... obliegt nach § 18 der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** (und nicht mehr „den Wohnungseigentümern“), die auch...

... die Rechte der Wohnungseigentümer ausübt, die **einer einheitlichen Rechtsverfolgung bedürfen**, § 9a Abs. 2 WEG n.F.

➔ Pflicht zum Tätigwerden? **Hohe Streitanzahl!**

# Verwalter, Verwaltungsbeirat

---

Grundsatz: **Die Vertretung der Gemeinschaft...**

... erfolgt **unbeschränkt** und **unbeschränkbar**, **gerichtlich** und **außergerichtlich** durch den **Verwalter**, § 9b Abs. 1 und Abs. 2 WEG n.F. (Ausnahmen: Grundstückskauf- und Darlehensverträge nur aufgrund Beschlusses).

... erfolgt durch die Wohnungseigentümer nur dann gemeinschaftlich, wenn sie keinen Verwalter hat.

➔ Der Verwalter steht im Fokus. **Hohe Streitanfälligkeit!**

# Verwalter, Verwaltungsbeirat

---

## Der Verwalter...

... kann nun auch ohne wichtigen Grund **jederzeit abberufen** werden. Verwalterverträge enden spätestens sechs Monate nach Abberufung, § 26 Abs. 3 WEG n.F.

... kann auch ohne Beschluss **Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung** treffen, die **nicht zu erheblichen Verpflichtungen** der WEG führen.

... Rechte und pflichten können durch Beschluss **eingeschränkt** und **erweitert** werden, § 27 WEG n.F.

# Verwalter, Verwaltungsbeirat

---

Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters...

... gehört gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG n.F. „zur **ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung**“, wenn **mindestens 9 Sondereigentumsrechte** bestehen.

**Zertifizierter Verwalter**, § 26a WEG n.F. kann sein,

wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt!

➔ „Gemeinschaftliche Eigenverwaltung“ ist erschwert!

# Verwalter, Verwaltungsbeirat

---

Ausnahmen von der Zertifizierung, § 26a Abs. 2:

- Befähigung zum Richteramt,
- Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichen Schwerpunkt,
- Abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkauffrau/-mann,
- vergleichbarer Berufsabschluss...

... und nach § 48 Abs. 4 kann ein „neuer“ **zertifizierter Verwalter spätestens ab 01.06.2024** verlangt werden!

# Verwalter, Verwaltungsbeirat

---

## Folgen **fehlender Zertifizierung**:

- Maßnahmen des Verwalters und Beschlüsse können leichter angefochten werden.
- Ein nicht zertifizierter Verwalter darf also auch weiterhin tätig sein, bewegt sich aber im Streitfall auch haftungsmäßig auf dünnem Eis.
- Aufgrund Neuregelung des § 43 Abs. 2 Nr. 3 haftet der Verwalter wohl vertraglich gegenüber jedem Eigentümer.

# Verwalter, Verwaltungsbeirat

---

## Verwaltungsbeirat:

- Unbegrenzt viele Mitglieder, die aber Eigentümer sein müssen
  - **Unterstützungsfunktion**, § 29 Abs. 2 WEG n.F.
  - **Überwachungsfunktion** (ebd.) erheblich gestärkt
- ➔ Möglicherweise gemeinschaftliche Verwaltung über einen starken Verwaltungsbeirat zu simulieren

# Finanzwesen der Gemeinschaft

---

Hier nur eine Kurzübersicht über die Änderungen:

- Änderung der **Kostenverteilung** durch Beschluss möglich, vgl. auch oben Folie 19 (gesetzliche Öffnungsklausel, nicht im Grundbuch einzutragen!)
- „Instandhaltungsrückstellung“ heißt jetzt „**Erhaltungsrücklage**“, weitere Rücklagen möglich
- Reformierung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, **Reduzierung von Streitigkeiten** auf „Abrechnungsspitzen“ (d.h. einzelne Differenzen zwischen IST und SOLL)
- Jährlicher **Vermögensbericht** des Verwalters



# Änderungsbedarf bei GemO's

---

- § 47 WEG n.F.: **Altvereinbarungen** werden durch das neue Gesetz im Regelfall **verdrängt**.  
Änderungsbedarf daher möglich.
- **Begriffliche Anpassungen** (z.B. Erhaltungsrücklage, zertifizierter Verwalter): kein Änderungsbedarf
- „**Digitale Versammlungen**“ und **Umlaufverfahren**: Im Einzelfall zu prüfen.
- Zu prüfen jedenfalls Regelung **baulicher Veränderungen**
- **Vorsicht bei modifizierenden Alt-Beschlüssen aufgrund Öffnungsklauseln!** (s.o. Folie 20)
- **Strukturierung der gemeinschaftlichen Verwaltung** (s.o. Folie 31)

---

Dr. Natan Hoglebe  
Rechtsanwalt und Notar

Bernburger Straße 32  
10963 Berlin

[www.slegal.de](http://www.slegal.de)

**SCHWENKE  
SCHÜTZ**

