



Das Recht der Eigentumswohnungen – neue Rechtslage seit 01.12.2020

Haus & Grund Lahr

Online Vortrag vom 25.11.2021

**Rechtsanwalt Jürgen Brinkmann,
Rathausstraße 30, 77966 Kappel-Grafenhausen
Telefon: 0 78 22 / 86 64 84**



Themenübersicht

➤ Historisches

➤ Grundbegriffe

- ➡ **Teilungserklärung**
- ➡ **Gemeinschaftsordnung**
- ➡ **Abgeschlossenheitsbescheinigung**
- ➡ **Wohnungseigentum/Teileigentum**
- ➡ **Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum/Sondernutzungsrecht**
- ➡ **Wohnungseigentümersammlung**
- ➡ **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**
- ➡ **Verwalter**
- ➡ **Verwaltungsbeirat**



Themenübersicht

➤ **Wichtige Änderungen**

- ➡ **Rechtsfähigkeit**
- ➡ **Stellung der Verwalters**
- ➡ **Verwaltungsbeirat**
- ➡ **Bauliche Veränderungen**
 - ➡ **Barrierefreiheit**
 - ➡ **Ladeanlagen für Elektrofahrzeuge**
 - ➡ **Einbruchschutz**
 - ➡ **Breitbandanschluß**
- ➡ **Beschlussfassung und -anfechtung**



Historisches

Grundsatz im deutschen Recht

Eigentümer eines Grundstücks ist auch
Eigentümer des darauf stehenden (fest
verbundenen) Gebäudes



Stockwerkseigentum

(1. Aufweichung des Grundsatzes, vor 1900)

Wohnungseigentumsgesetz 1951

(2. Aufweichung des Grundsatzes)

Reform 2007

Reform vom 01.12.2020



Teilungserklärung

Regelt die Eigentumsverhältnisse und Sondernutzungsrechte an dem Gebäude und dem Grundstück



Teilungserklärung

- Vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG)
- Teilung (§ 8 WEG)



Teilungserklärung (nach § 3 WEG)

Beispiel:

Wir sind Eigentümer zu je 1/2 des Grundstücks Wohnungsstraße 1, 77933 Lahr, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Achern, Blatt 0815, Flurstück 100000.

Wir teilen den vorgenannten Grundbesitz nach Maßgabe des § 3 WEG wie folgt auf:

1. Ein Miteigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im beigefügten Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss. Mit diesem Wohnungseigentum wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche gemäß Anlage 1 verbunden.

2. ...



Teilungserklärung (nach § 3 WEG)

Beispiel (Fortsetzung):

1.

2. einen Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$ verbunden mit dem Sondereigentum an der im beigefügten Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Ober- und Dachgeschoss.

Alleineigentümer der Einheit 1 soll A, Alleineigentümer der Einheit 2 soll B sein.



Teilungserklärung (nach § 8 WEG)

Beispiel:

Bauträger B ist Eigentümer des Grundstücks Wohnungsstraße 1, 77933 Lahr eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Achern, Blatt 0815, Flurstück 100000. Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist wie folgt:

1. Miteigentumsanteil von 550/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss. Mit diesem Wohnungseigentum wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche gemäß Anlage 1 verbunden.
2.



Teilungserklärung (nach § 8 WEG)

Beispiel (Fortsetzung):

1.

2. Miteigentumsanteil von 450/1000,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichneten Wohnung im Ober- und Dachgeschoss.



Gemeinschaftsordnung

Regelmäßig Teil II der Teilungserklärung

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander und für die Verwaltung gelten die §§ 10 bis 29 WEG, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist.

§ 1 Gebrauchsregelung und Nutzung

.....

§ 2 Übertragung des Wohnungseigentums

.....

§ 12 Lasten und Kosten

.....



Gemeinschaftsordnung

Regelmäßig Teil II der Teilungserklärung

Regelt die Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Eigentümer



Abgeschlossenheitsbescheinigung

Grundrissplan des Gebäudes und des Grundstücks mit der Bestätigung des Bauamts der zuständigen Kommune über die Abgeschlossenheit jeder Einheit



Gemeinschafts-/Sondereigentum/Sondernutzungsrecht

- Gemeinschaftseigentum
- Grund und Boden
- Notwendige Teile des Gebäudes
- Äußere Gestaltung des Gebäudes
- Teile, die nicht zum Sondereigentum erklärt worden sind



Gemeinschafts-/Sondereigentum/Sondernutzungsrecht

Sondereigentum

- Teile des Gebäudes, die zum Sondereigentum erklärt wurden, soweit sie nicht zwangsläufig gemeinschaftliches Eigentum sind
- Sonderfall Stellplätze



Gemeinschafts-/Sondereigentum/Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht

Das ausschließliche Recht eines oder mehrerer Eigentümer gemeinschaftliches Eigentum unter Ausschluss aller anderen Eigentümer zu nutzen (Beispiel: Terrassenflächen vor Erdgeschosswohnungen)



Wohnungseigentümersversammlung

Zentrale „Einrichtung“ zur Willensäußerung und zur Beschlussfassung der Wohnungseigentümer

„Organ“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- Alle Eigentümer in ihrer Verbindung innerhalb der Eigentumsanlage
- Neue zentrale „Institution“
- Rechtlich selbständig (wie z.B. GmbH, AG ...)



Verwalter

Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Schließt Verträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigent.

Grundstückskauf- u. Darlehensvertrag bedürfen vorheriger
Beschlussfassung

Grundbegriffe



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Verwalter

Sachkundenachweis



Verwalter

Muss für ordnungsgemäße Verwaltung sorgen

Erstellt Wirtschaftsplan und Jahresrechnung

Beruft Wohnungseigentümerversammlungen ein

Leitet regelmäßig Eigentümerversammlungen

Führt regelmäßig Protokoll der Eigentümerversammlungen

Führt Beschlussammlung

Leitet unaufschiebbare Maßnahmen ein.



Verwaltungsbeirat

„Vertretung“ der Wohnungseigentümer

Wahl freiwillig

Aufgabe: 1. Unterstützung und Überwachung des Verwalters
2. Vorabprüfung und Kommentierung des
Wirtschaftsplans und der Jahresrechnung

Wichtige Änderungen



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Ursprünglich (1951) keine Rechtsfähigkeit

Ab Urteil des Bundesgerichtshofes und Reform 2007 war Wohnungseigentümergeinschaft „teilrechtsfähiger Verband“

Ab 1.12.2020 volle Rechtsfähigkeit



Wichtige Änderungen

Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Bedeutung (beispielhaft):

- Kreditaufnahme für Sanierungsmaßnahme
- Verträge mit Handwerkern, Hausmeistern usw.
- Kauf/Verkauf von Geräten u. KFZ u. Maschinen
- Kauf/Verkauf von Immobilien

Vertretung durch den Verwalter

Haftung der einzelnen Eigentümer in der Krise

Wichtige Änderungen



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Stellung des Verwalters

Zertifizierter Verwalter bei Eigentumsanlagen mit mind. 9 Einheiten

Ausnahme: Verwalter ist Wohnungseigentümer und weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer verlangen zertifizierten Verwalter

Wichtige Änderungen



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Stellung des Verwalters

Vertritt die Gemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich in vollem Umfang (vergleichbar einem Geschäftsführer einer GmbH) grundsätzlich ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer

Nur bei **Darlehensverträgen** u. **Grundstückskaufverträgen** bedarf es eines vorhergehenden Beschlusses der Wohnungseigentümer



Wichtige Änderungen

Stellung des Verwalters

Wegen der Machtfülle des Verwalters gründliche Auswahl des Verwalters

Ausreichende Haftpflichtversicherungssumme des Verwalters beachten

Ggf. Befugnisse des Verwalters beschränken

(Findet die Gemeinschaft dann einen Verwalter?)



Wichtige Änderungen

Verwaltungsbeirat

Freiwillige Möglichkeit der Wohnungseigentümer zur Wahl eines Verwaltungsbeirates

Anzahl der Mitglieder beliebig

Bei mehreren Mitgliedern: Vorsitzenden und Stellvertreter

Wichtige Änderungen



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Verwaltungsbeirat

Unterstützt und **überwacht** den Verwalter

Prüft Wirtschaftsplan und Jahresrechnung vor Übersendung an Eigentümer und kommentiert diese

Haftungserleichterungen bei unentgeltlich tätigen Beiräten

Wichtige Änderungen



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bauliche Veränderungen

Bislang: Grundsatz 100% Zustimmung

Neu: Mehrheitsprinzip
für Maßnahmen der Gemeinschaft und eines
einzelnen Wohnungseigentümers



Bauliche Veränderungen - Breitbandanschluss

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
- dem Einbruchschutz,
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen



Wichtige Änderungen

Bauliche Veränderungen

Vorherige Beschlussfassung erforderlich!

Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung gilt

Keine Umgestaltung der Eigentumsanlage

Keine unbillige Benachteiligung eines Eigentümers durch
bauliche Veränderung



Wichtige Änderungen

Bauliche Veränderungen

Auch ohne Mehrheitsbeschluss bauliche Maßnahme zulässig, falls alle maßgeblich betroffene Eigentümer zustimmen.

Wichtige Änderungen



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bauliche Veränderungen

Der Eigentümer, dem bauliche Veränderung gestattet wird, hat die Kosten der Maßnahme zu tragen.

Wird mehreren Eigentümern bauliche Veränderung gestattet, tragen sie die Kosten im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Er/sie allein darf/dürfen bauliche Veränderung ausschließlich nutzen.

Andere Wohnungseigentümer können (meist später) verlangen, dass sie gegen Kostenbeteiligung die bauliche Veränderung auch nutzen dürfen.



Wichtige Änderungen

Bauliche Veränderungen

Wird bauliche Veränderung mit mehr als 2/3 Mehrheit und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen, tragen alle Eigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen die Kosten.

Das gleiche gilt bei Amortisation der Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums (meist 10 Jahre).



Wichtige Änderungen

Beschlussfassung und Beschlussanfechtung

Wohnungseigentümersversammlung beschließt im Regelfall mit einfacher Mehrheit der anwesenden Eigentümer

Neu: Mindestanzahl ist für Gültigkeit der Beschlüsse nicht mehr erforderlich. Ein-Personen-Versammlung kann wirksam beschließen!

Ggf. Qualifizierte Mehrheitserfordernisse beachten



Wichtige Änderungen

Beschlussfassung und Beschlussanfechtung

Eigentümer können beschließen, dass Eigentümer digital an Versammlungen teilnehmen können und digital ihre Rechte ganz oder teilweise ausüben können.



Wichtige Änderungen

Beschlussfassung und Beschlussanfechtung

Schriftliche Umlaufbeschlüsse zulässig

Zustimmung aller Eigentümer erforderlich



Wichtige Änderungen

Beschlussfassung und Beschlussanfechtung

Es gibt nichtige und anfechtbare Beschlüsse.

Anfechtungsklage **muss** innerhalb **eines Monats** nach Beschlussfassung beim zuständigen Amtsgericht erhoben und innerhalb von **2 Monaten** nach Beschlussfassung begründet werden.

Neu: Klage ist gegen die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter zu erheben (nicht mehr gegen die übrigen Eigentümer).



Wichtige Änderungen

Beschlussfassung und Beschlussanfechtung

Gegen nichtige Beschlüsse kann geklagt werden (auf Feststellung der Nichtigkeit), muss aber nicht.

Nichtige Beschlüsse bleiben ohne Klage nichtig.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit