

## Verwalten nach der WEG-Reform

### Rechtsprechungs-Update Mietrecht

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Die Karten sind neu gemischt – welches Blatt sticht?**

**Die wesentlichen den Praktiker betreffenden Änderungen:**

- **Die WEG als Trägerin der Verwaltung**
- **Der Verwalter als gesetzlicher Vertreter der WEG**
- **Rechte und Pflichten des Verwalters im Innenverhältnis**
- **Verwalterbestellung / der zertifizierte Verwalter**
- **Die neue Rolle des Verwaltungsbeirats**
- **Neue Regeln für bauliche Veränderungen / E-Mobilität**
- **Kompetenz zur Änderung der Kostenverteilung**
- **Die hybride Eigentümerversammlung**
- **Umgestaltung des Abrechnungswesens**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Trägerin der Verwaltung

**So war es bis zum 30.11.2020:**

## **§ 21 WEG a.F.**

### **Verwaltung durch die Wohnungseigentümer**

3)

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, **können die Wohnungseigentümer** eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit **beschließen**.

4)

**Jeder Wohnungseigentümer kann** eine Verwaltung **verlangen**, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

#### Folge:

Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann, wenn er der Meinung ist, dass die Verwaltung der Gemeinschaft nicht so durchgeführt wird, wie er es möchte, jedermann verklagen: die anderen Eigentümer, die Eigentümergemeinschaft und den Verwalter.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 18 Verwaltung und Benutzung

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.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 18 Verwaltung und Benutzung

4.

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

(1)

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,

1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und 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.

## Pflichten - wer ist jetzt zuständig?

Verwalter V empfiehlt der WEG Geizgasse die Beauftragung eines Fachunternehmens mit der Ausführung des Winterdienstes.

Die Eigentümerversammlung beschließt stattdessen zur Kosteneinsparung, dass die Eigentümer selbst tätig werden sollen.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.

*Sie [die Gemeinschaft] 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.*

### Folge:

*Die Wohnungseigentümergeinschaft kann beschließen, die Ausübung der Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer (insbes. Verkehrssicherungs- und Nachbarpflichten) an den Verband der Wohnungseigentümer zu ziehen (sog. Vergemeinschaftungsbeschluss).*

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 9a WEG

### Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

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.

#### Folge:

Die Wohnungseigentümergeinschaft übt nun kraft Gesetzes, ohne dass es eines Beschlusses bedürfte (der im Gesetz auch gar nicht mehr vorgesehen ist), die Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer (insbesondere die Verkehrsicherungs- und Nachbarpflichten) aus.

#### Ergebnis:

Das konkrete (auch das gerichtliche) Vorgehen muss durch Beschluss geklärt werden!

## Rechte - wer ist jetzt zuständig?

Eigentümer E betreibt unerlaubterweise in seiner Teil-  
Teileigentumseinheit („Laden“) einen Schnellimbiss und  
hat eine Abluftanlage an der Fassade installiert.

Eigentümer E, wie auch etliche andere Eigentümer, fühlt  
sich massiv beeinträchtigt und verlangt vom Verwalter  
umgehendes Vorgehen zwecks

1.  
Unterlassung der von dem Imbissbetrieb ausgehenden  
Lärm- und Geruchsbelästigungen,
2.  
Beseitigung der Abluftanlage.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 1004 BGB

### Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch

(1)

Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vor-  
enthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann **der Eigentümer** von  
dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen.

Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann **der Eigentümer**  
auf Unterlassung klagen.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a.F.

*Sie [die Gemeinschaft] 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.*

### Folge:

1.

**Die Ausübung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen steht nur dem jeweiligen einzelnen Wohnungseigentümer zu.**

2.

**Die Wohnungseigentümergeinschaft kann (muss aber nicht) beschließen, die Ausübung der Störungsbeseitigungsansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer an den Verband der Wohnungseigentümer zu ziehen (sog. Vergemeinschaftungsbeschluss).**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 9a WEG

### Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

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.

#### Folge:

##### 1. Gemeinschaftseigentum

Die Ausübung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums steht nur noch der Gemeinschaft zu.

##### 2. Sondereigentum

Die Ausübung von Störungsbeseitigungs- und Unterlassungsansprüchen bei der Nutzung des Sondereigentums steht nur noch dem einzelnen Eigentümer zu. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht beschließen, die Recht der einzelnen Wohnungseigentümern auszuüben.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 14 Pflichten des Wohnungseigentümers

**(1)**

**Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,**

- 1. die gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und 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.**

**(2)**

**Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet,**

- 1. deren Sondereigentum nicht über das in Abs. 1 Nr. 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und**
- 2. Einwirkungen nach Maßgabe des Abs. 1 Nr. 2 zu dulden.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

**Soweit auf Grundlage des früher geltenden § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG Beschlüsse gefasst wurden, so verlieren diese nach der Gesetzesbegründung mit Inkrafttreten der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung.**

**Soweit in Rechte eines Wohnungseigentümers durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfolgt werden sollen, ist dies nunmehr nur noch durch Übertragung des Rechts (Abtretung) oder Einräumung einer Prozessstandschaft möglich.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

Nach dem Gesetzeswortlaut besteht dann aber auch keine Möglichkeit mehr, die den einzelnen Wohnungseigentümern als Erwerberrn individuell gegenüber dem Bauträger auf der Grundlage des jeweiligen Erwerbsvertrags zustehenden Erfüllungs- und (primären) Mängelansprüche über die Gemeinschaft auszuüben.

Die Gesetzesbegründung vertritt hierzu die Auffassung, dass diese Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft ihre Grundlage nicht mit dem Wegfall des § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG a.F. verloren habe, da sie schon vor dessen Einführung der ständigen Rechtsprechung des BGH entsprochen habe.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 14 a.F.

### Pflichten des Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet,

1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, daß dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;
2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überläßt;
3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;
4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.

## 2. Der Verwalter

**Das galt bis zum 30.11.2020:**

**§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG a.F.**

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

**7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.**

**Folge:**

**Abgesehen von einigen wenigen gesetzlichen Befugnissen darf der Verwalter die Gemeinschaft nur vertreten, wenn ihm dies die Gemeinschaftsordnung (selten!) erlaubt oder ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt.**

**Weil dies gesetzlich so geregelt ist, steht die Rechtsprechung generellen Beschlüssen, die dem Verwalter die eigenverantwortliche Wahrnehmung von Verwaltungsaufgaben gestatten, zurückhaltend gegenüber.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 9b Vertretung

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.

[...]

Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

**(1)**

**Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die**

**1.**

**untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder**

**2.**

**die 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.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Die gesetzliche Neuregelung verlangt ein Umdenken von Eigentümern und Verwaltern.**

**Entgegen der bisherigen Konzeption des WEG entscheiden Eigentümer und Verwalter nun frei darüber, welche Aufgaben der Verwalter selbstverantwortlich wahrnehmen soll und für welche Entscheidungen sich die Eigentümer vorbehalten, hierüber durch gesonderten Beschluss in einer Eigentümerversammlung zu entscheiden.**

**Dies können und müssen (!) die Wohnungseigentümer nun flexibel und auf die Bedürfnisse ihrer Anlage zugeschnitten regeln.**

**Daher bietet es sich an, zur Verwalterbestellung und dem Verwaltervertrag ergänzende „Beschlüsse zur Geschäftsführung“ zu fassen.**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **Beschlüsse zur Geschäftsführung**

- **Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum inkl. Gutachterbeauftragung**
- **Befugnisse bei Abschluss, Änderung, Kündigung von Versicherungsverträgen**
- **Befugnisse bei Abschluss, Änderung, Kündigung von Dienstverträgen (Hausmeister, Putzfrau, Steuerberater)**
- **Befugnisse bei Abschluss, Änderung, Kündigung von insbesondere der Verkehrssicherung dienenden Dienst- und Werkverträgen**
- **Befugnisse bei der Prozessführung inklusive Abschluss von Vergütungsvereinbarungen**
- **Befugnisse bei der Wahrnehmung der Rechte aus dem Eigentum gem. § 9a Abs. 2 WEG**

## 3. Verwalterbestellung und -vertrag

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters**

**(1)**

**Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.**

**(2)**

**Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. [...].**

**(3)**

**Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden.**

**Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.**

**(5)**

**Abweichungen von den Absätzen 1 bis 3 sind nicht zulässig.**

## **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Gemäß der Neufassung des § 26 Abs. 1 WEG ist keine Möglichkeit zur Beschränkung der Abwahl des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes mehr vorgesehen.**

**Dies bedeutet, dass die Abwahl des Verwalters jederzeit durch Beschluss erfolgen kann. Aufgrund der erweiterten Kompetenzen des Verwalters soll sich die Gemeinschaft ausdrücklich ohne weiteres von einem missliebigen Verwalter trennen können.**

**Die Möglichkeit der jederzeitigen Abwahl soll aber, zumindest nach der Gesetzesbegründung, auf die vertraglichen Vergütungsansprüche des Verwalters aber keinen Einfluss haben, soweit die Laufzeit noch 6 Monate beträgt.**

**Mit der Abberufung des Verwalters endet somit auch dessen Vertrag kraft Gesetzes, ohne dass es einer Kündigung bedürfte.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## Folgen der Neuregelung:

Vereinbarung kurzfristiger Kündigungsrechte auch für den Verwalter

Änderung der Vergütungsstruktur des Verwalters

kurzfristig = höherer Preis / langfristig = niedriger Preis

Objektübernahmepauschale

Absenkung anfänglich hoher Vergütung bei Nichtkündigung

Häufigkeit des Verwalterwechsels wird Kriterium für die Angebotsabgabe

Umstellung des Preisgefüges auf Zeithonorarbasis?

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss**

**(2)**

**Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehören insbesondere ...**

**6.**

**Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt, und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.**

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 26a Zertifizierter Verwalter**

**(1)**

**Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.**

**(2)**

**Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter zu erlassen (Ausnahmen z.B. Befähigung zum Richteramt, Hochschulabschluss mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt, abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder vergleichbarer Berufsabschluss).**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 48 Übergangsvorschriften

4.

§ 19 Abs. 2 Nr. 6 ist ab dem 01.12.2022 anwendbar.

Eine Person, die am 01.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bis zum 31.05.2024 als zertifizierter Verwalter.

*Es bestehen somit zwei Übergangsfristen:*

- 1. Erst **2 Jahre** nach dem Inkrafttreten des Gesetzes muss ein sich neu zur Wahl stellender Verwalter zertifiziert sein.*
- 2. Der bereits im Amt befindliche Verwalter gilt für **3 ½ Jahre** als zertifiziert.*

## 4. Der Verwaltungsbeirat

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 29 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.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

Positiv ist, dass die Anzahl der Beiratsmitglieder nicht mehr auf drei fixiert ist.

Der Verwaltungsbeirat unterstützt nach der Neuregelung des § 29 Abs. 2 S. 1 WEG den Verwalter nicht nur bei der Durchführung seiner Aufgaben, sondern er soll ihn auch überwachen.

Wie dies geschehen soll, lässt der Gesetzgeber hingegen offen.

Seiner Auffassung nach soll die Regelung lediglich seine besondere Position hervorheben, an der bisherigen Übung soll sich aber nichts wesentlich ändern.

Der Verwalter bindet den Beirat ohnehin in die Entscheidungsprozesse ein. Im Vorteil ist dabei der Verwalter, der seine Prozesse zwischenzeitlich digitalisiert hat, da er den Beirat ohne aufwändige Prüftätigkeit umfassend und zeitnah informieren kann.

§ 29 Abs. 2 S. 1 WEG verleiht dem Beirat indes nicht das Recht, sich die Kompetenzen des Verwalters anzueignen; d.h. besondere Weisungsrechte obliegen ihm nach wie vor nicht.

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

**Mit der hervorgehobenen Rolle des Verwaltungsbeirats geht aber auch ein neues, nicht unerhebliches Haftungspotential einher.**

**So haftet der Verwaltungsbeirat für etwaige Versäumnisse bei der Kontrolle des Verwalters in unbegrenzter Höhe.**

**Zwar bestimmt § 29 Abs. 3 WEG, dass der Verwaltungsbeirat, der keine Vergütung erhält (die übliche pauschale Auslagenerstattung ist keine Vergütung), nicht für leichte Fahrlässigkeit haften soll, bei grober Fahrlässigkeit haftet der Beirat jedoch persönlich in voller Höhe.**

**Insofern ist der Abschluss einer Beirats-Haftpflichtversicherung mit angemessener Deckungssumme nun angezeigt.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## 5. Änderung der Kostenverteilung

## Immer die Fenster

In der WEG Goethestr. ist es seit Jahrzehnten ständige Übung, dass die jeweiligen Sondereigentümer die Kosten der Erhaltung der im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums befindlichen Fenster selbst tragen.

Eine diesbezügliche Vereinbarung enthält die Gemeinschaftsordnung nicht, es existiert nur ein entsprechender Beschluss aus dem Jahre 2003.

Nun beschließen die Eigentümer mit einfacher Mehrheit, dass die jeweiligen Sondereigentümer die Kosten der Erhaltung der im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums befindlichen Fenster selbst tragen.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 16 Nutzungen und Kosten

2.

Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

3.

Für die Kosten und Nutzungen baulicher Veränderungen gilt § 21.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

**Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021 Kap. 7 Rn. 66**

**Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 64**

Den Wohnungseigentümern steht aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum bei der Beschlussfassung über eine Änderung der Kostenverteilerschlüssel zu, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird.

So setzt die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels zu Gunsten eines anderen Verteilungsmaßstabes keineswegs voraus, dass der geltende Schlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich wäre.

Insofern bedarf es bei der Anwendung oder Änderung von Kostenverteilerschlüsseln keines sachlichen Grundes oder besonderen Anlasses für eine Beschlussfassung.

Auch besteht ein Vertrauensschutz in die Fortführung von Verteilerschlüsseln nicht, es sei denn ein schutzwürdiges Interesse besteht im Falle einer rückwirkenden Änderung, was z.B. bei der Korrektur früher fehlerhafter Verteilung, bei fehlendem oder für ungültig erklärtem Wirtschaftsplan und noch nicht beschlossener Jahresabrechnung fehlt.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 16 Rn. 47 f.

Umstritten ist, ob die aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG folgende Beschlusskompetenz entsprechend der früheren Rechtslage nur die Änderung der Kostenverteilung, nicht jedoch die erstmalige Auferlegung von Kosten, an denen der betroffene Eigentümer zuvor nicht beteiligt war erfasst.

Gleiches gilt für die erstmalige Freistellung von Kosten, die zumindest anteilig mitzutragen waren (vgl.: BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239; BGH, Urt. v. 1.6.2012 - V ZR 225/11, ZMR 2012, 709).

Folgt man dieser Auffassung, so besteht Beschlusskompetenz zur individuellen Kostentragung in Ansehung der Balkone im Sondereigentum nur, wenn sämtliche Eigentümer Balkone haben.

## Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021 Kap. 7 Rn. 66

Nach anderer Auffassung (und nach der Gesetzesbegründung), u.a. auch wegen des geänderten Wortlauts sowie der gesetzgeberischen Intention einer umfassenden Öffnungsklausel ermöglicht es § 16 Abs. 2 S. 2 WEG nunmehr auch, durch Beschluss bislang an den Kosten durch Vereinbarung freigestellte Eigentümer an Kosten zu beteiligen.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 21 Abs. 7 WEG a.F.

(7)

Die Wohnungseigentümer können

Alt. 1:

die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie

Alt. 2:

der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder

Alt. 3:

für einen besonderen Verwaltungsaufwand

mit Stimmenmehrheit beschließen.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

**§ 21 Abs. 7 Alt. 1 a.F. = § 28 Abs. 3 WEG n.F.**

**Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

**(3)**

**Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.**

**§ 21 Abs. 7 Alt. 2 a.F. = Keine Neuregelung (Umzugskostenpauschale)**

**§ 21 Abs. 7 Alt. 3 a.F. = § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.**

**Nutzungen und Kosten**

**Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

**Abramenko, ZMR 2020, 1012**

**Zscheschack, IMR 2021, 5**

Da das neue WEG kein materielles Übergangsrecht kennt, verlieren grundsätzlich alle Beschlüsse mit Wirkung über den 30.11.2020 hinaus, die auf der Grundlage einer danach nicht mehr existierenden Beschlusskompetenz gefasst wurden, ab dem 1.12.2020 ihre Wirksamkeit.

Fraglich ist, ob auf der Grundlage der früher eingeräumten (weiten) Kompetenzen zur Kostenverteilung, die ab dem 1.12.2020 nicht mehr existieren, gefasste Beschlüsse wiederholt werden müssen, wenn das neue WEG entsprechende, aber abweichend formulierte Beschlusskompetenzen aufweist.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## 6. E-Mobilität und bauliche Veränderungen

# Privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner

## § 20 Bauliche Veränderungen

1.

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

# Privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner

## § 20 Bauliche Veränderungen

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
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Folge:

Ein Anspruch auf Zustimmung ist grundsätzlich gegeben, aber nur im Rahmen des Machbaren und unter Beachtung des Direktionsrechts der Gemeinschaft.

# Privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner

## § 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

1.

**Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.**

4.

**Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird.  
Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.**

# **Privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner**

## **Sicherheitstechnische Bedenken**

**Gegen die Nutzung haushaltsüblicher Elektroanschlüsse für Ladestationen bestehen erhebliche sicherheitstechnische Bedenken. Die bisher in Mehrfamilienhäusern verbauten Elektroinstallationen sind lediglich für die übliche Nennspannung von 230 V Wechselstrom und eine Dauerbelastung von 10 Ampere ausgelegt.**

## **TAR Niederspannung (VDE AR-N 4100)**

**Nach der am 8.3.2019 in Kraft getretenen TAR Niederspannung (VDE-AR-N 4100) müssen Ladesäulen und sog. Wallboxen auf privatem Gelände wie im öffentlichen Raum beim örtlichen Netzbetreiber bei einer Ladeleistung bis 11 kw/h angemeldet werden; ab einer Ladeleistung von 12 kw/h ist die Genehmigung des Netzbetreibers erforderlich.**

# **Privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten Einzelner**

## **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) beschlossen im Bundestag am 11.02.2021**

**Nach § 8 Abs. 1 GEIG hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und haben die Wohnungseigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird, wenn ein Wohngebäude, das über mehr als zehn Stellplätze innerhalb des Gebäudes verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen wird, also einer Renovierung, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst.**

**Wird ein Wohngebäude, das über mehr als zehn an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, einer größeren Renovierung unterzogen, welche den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfasst, so haben nach § 8 Abs. 2 GEIG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird. Was für gemischt genutzte Gebäude gilt, bestimmt § 12 GEIG.**

# Privilegierte Maßnahmen durch die Gemeinschaft

## § 20 Bauliche Veränderungen

1.

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

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.**

# **Privilegierte Maßnahmen durch die Gemeinschaft**

## **§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen**

**2.**

**Vorbehaltlich des Abs. 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen,**

- 1. die mit mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder**
- 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.**

**Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.**

# Sonstige bauliche Veränderungen

## § 20 Bauliche Veränderungen

1.

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

## § 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

1.

Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Abs. 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

# Sonstige bauliche Veränderungen

## § 20 Bauliche Veränderungen

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.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## 7.1 Die hybride Eigentümerversammlung

## § 23 Wohnungseigentümerversammlung

(1)

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

**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.**

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

**§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG sieht eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer vor.**

**Auf dieser Grundlage kann beschlossen werden, dass einzelne Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise ausüben können.**

**Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen.**

**Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht damit nicht zur Disposition der Mehrheit.**

## Die teildigitale Ein-Mann-Versammlung

Die „Ein-Mann-Versammlung“ ist schon von der bisherigen Rechtsprechung als zulässig anerkannt.

Für die Einhaltung des Gebots der Präsenzversammlung reicht es aus, wenn bloß eine Person (Eigentümer oder Bevollmächtigter) körperlich im Versammlungslokal anwesend ist und die übrigen Eigentümer durch Vollmachten vertreten sind.

Der Verwalter kann den Versammlungsort sogar in seine Geschäftsräume verlegen.

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

**Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 32 ff., 48 ff.**

**Die Vereinbarung über die Zulässigkeit einer rein virtuellen EV ist hingegen zulässig und auch formfrei wirksam.**

**Kommt eine Vereinbarung zustande, ist jeder Wohnungseigentümer an sie gebunden.**

**Die Bindung von Sonderrechtsnachfolgern bedarf aber der Eintragung im Grundbuch.**

**Mit Blick auf das im Gesetz enthaltene Leitbild der Präsenzversammlung dürfte das Präsenzrecht zum Kernbereich des Wohnungseigentums bzw. zu den unantastbaren Eigentumsrechten gehören und somit eine Vereinbarung, durch welche die Präsenzversammlung abgeschafft werden soll, nichtig sein kann.**

**Daher sollte eine Vereinbarung immer im Sinne einer zusätzlichen Option (Zulässigkeit neben und nicht anstelle) zur Präsenzversammlung formuliert sein.**

# **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

## **Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 42**

Hier vertretener Auffassung nach ist der Verwalter von Amts wegen als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft dieser gegenüber (nicht gegenüber dem einzelnen Eigentümer, vgl. § 18 Abs. 1 u. 2 WEG) an einen Beschluss der Wohnungseigentümer zur Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen gem. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG gebunden; er hat ihn also fortan sofort zu beachten.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Verwalter verpflichtet wäre, die technischen Voraussetzungen im eigenen Betrieb bzw. auf eigene Kosten zu schaffen, dies ist Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft.

Für seinen besonderen Aufwand hat der Verwalter im Falle einer sog. Mehrbelastungsklausel im Verwaltervertrag einen Anspruch auf Mehrvergütung bzw. Aufwendungsersatz für erforderliche technische Anschaffungen.

Dies sollte daher bei Neu- oder Weiterbestellungen im Verwaltervertrag berücksichtigt werden.

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## Checkliste für die Online-Eigentümerversammlung

- Wird die Teilnahme von Wohnungseigentümern an der Eigentümerversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort allgemein oder nur im jeweiligen Einzelfall zugelassen?
- Welche ihrer Rechte dürfen die Wohnungseigentümer ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben?
- Über welche Hard- bzw. Software wird die Teilnahme im Wege der elektronischen Kommunikation in welchem Umfang (Bild/Ton/Chat/Umfrage) ermöglicht?
- Wer stellt zu welchen Kosten die technische Voraussetzungen sicher?
- Umsetzung individueller Zugangsvoraussetzungen zur Legitimation sowie Hinweis- und Erläuterungspflichten in der Einladung
- Regelungen zur Identifikation nicht persönlich bekannter Online-Teilnehmer (als Vertreter) sowie zur Einhaltung des Gebots der Nicht-Öffentlichkeit durch die Online-Nutzer

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## Checkliste für die Online-Eigentümerversammlung

- **Wie wird die Anwesenheit / die Anzahl der Stimmrechte geprüft und festgehalten?**
- **Welche Regeln gelten für das Verlassen der Eigentümerversammlung?**
- **Welche Regeln gelten für die Abstimmung und Beschlussverkündung?**
- **Welche Regeln gelten bei technische Störungen/Systemausfall?**
- **Ist der Datenschutz sichergestellt und durch wen?**
- **Beschlussfassung über die Finanzierung der Maßnahme**
- **Beschluss über die interne Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG**

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## Praktische Hinweise:

- Bei Online-Veranstaltungen können nur noch Versammlungsorte berücksichtigt werden, die über entsprechende technische Ausstattung und leistungsfähigen Internetzugang verfügen.
- Mehraufwand für die Erstellung und gesonderte Mitteilung der individuellen Zugangsdaten sowie weiteren Zugangsvoraussetzungen
- Mehraufwand zur Erstellung eines Informationsblatts zur Belehrung der Eigentümer über die technischen und organisatorischen Voraussetzungen einer Online-Teilnahme nebst Support vor / am Versammlungstag
- Zumindest anfänglicher personeller Mehraufwand für die technische und organisatorische Entlastung des Versammlungsleiters

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## 7.2 Umlaufbeschlussverfahren

## § 23 Wohnungseigentümerversammlung

**3.**

**Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.**

**Die Eigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.**

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## Umlaufbeschlussverfahren in Textform

Nach der Neufassung des § 23 Abs. 3 S. 1 WEG ist auch ohne Versammlung ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss erklären. Hierfür reicht nun die Textform aus; d.h. auch eine in elektronischer Form erklärte Zustimmung (E-Mail u.a.) aus.

## Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit

Gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG können nun die Eigentümer auch beschließen, dass für einen einzelnen Beschlussgegenstand im Umlaufverfahren nun die einfache Mehrheit ausreicht.

Da die Regelung einzelfallbezogen ist, erlaubt sie allgemeine oder Vorratsbeschlüsse nicht.

Hier vertretener Auffassung nach kann die Regelung auch nicht dazu benutzt werden, über Beschlussgegenstände, die nicht auf der Tagesordnung der Versammlung stehen, einen Umlaufbeschluss mit den Erleichterungen der einfachen Mehrheit herbeizuführen.

## Formulierungsvorschlag:

Die Eigentümerversammlung beschließt zu TOP 7, die Verwaltung anzuweisen, hierüber [bis zum \_\_.\_\_.2021] im Wege des Umlaufbeschlusses eine Entscheidung mit einfacher Mehrheit herbeizuführen.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## 7.3 Weitere Erleichterungen

## Schnarchnase?

Verwalter V lädt die Wohnungseigentümer der WEG Pleiteweg unter Einhaltung einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung am 22.12.2020 ein.

Eigentümer Q ist außer sich, weil er meint, dass ab dem 1.12.2020 gesetzlich eine Ladungsfrist von 3 Wochen vorgeschrieben ist.

V erklärt, dass er sich nur an die Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung von 2008 gehalten habe, in welcher es ausdrücklich heißt:

*Die Frist zur Einberufung der Eigentümerversammlung soll, sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 2 Wochen betragen.*

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## § 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift n.F.

**Abs. 4 S. 2:**

**Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens drei Wochen** betragen.**

## § 47 WEG

### Auslegung von Altvereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, stehen einer Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt.

Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.

# Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

## § 24 i.d.F. vom 1.8.2001 - 30.6.2007

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens eine Woche** betragen.

## § 24 i.d.F. vom 1.7.2007 - 30.11.2020

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens zwei Wochen** betragen.

## § 24 i.d.F. ab dem 1.12.2020

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens drei Wochen** betragen.

**Gemeinschaftsordnung aus 2008: 2 Wochen**

## **Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht**

**Die Auslegungsregel des § 47 WEG ergibt, dass keine Abweichung vom Gesetz vereinbart wurde, demnach kein Wille bestand, die Gemeinschaftsordnung „änderungsfest“ zu gestalten, da die Gemeinschaftsordnung lediglich die ohnehin damals geltende gesetzliche Regelung bloß wiederholt.**

**Folge: Es gilt die neue Ladungsfrist von 3 Wochen.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 25 Beschlussfassung

1.

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

2.

Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

3.

**Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.**

**Achtung:**

**§ 25 Abs. 3 WEG a.F. ist gestrichen – die Eigentümerversammlung ist immer beschlussfähig!**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## 8. Das neue Rechnungswesen

# **Das neue Wohnungseigentumsrecht**

## **§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

**1.**

**Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.**

**2.**

**Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

1.

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.

Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

2.

Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

## § 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

**3.**

**Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.**

**Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.**

# Das neue Wohnungseigentumsrecht

Anzugeben ist nach wie vor der Soll- und der Ist-Bestand der Rücklage(n) sowie der Ist-Stand des tatsächlich vorhandenen Vermögens, welches für die Erhaltung beziehungsweise andere Zwecke reserviert ist (zwecksgelundene Sonderumlagen / Kautionen, etc.).

Offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel sind insoweit aber nicht anzugeben.

Gleichwohl sollen als wesentliches Vermögen alle Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer und Dritte (insbesondere Hausgeldschulden einschließlich offener Forderungen zu Rücklagen); alle Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen) und sonstige Vermögensgegenstände (etwa Brennstoffvorräte) zum Stichtag 31.12. angegeben werden.

Da das Vermögen lediglich zu benennen ist, müssen Vermögensgegenstände, soweit es sich nicht um Geldforderungen oder -verbindlichkeiten handelt, nicht bewertet werden.

## Hoffnungslos

Mieter M hat zum 1.3.2020 von Vermieter V ein Ladenlokal angemietet.

Nicht nur der 1. Lockdown von März bis Mai 2020 traf M hart, da er seinen Laden geschlossen halten musste, seit Inkrafttreten des 2. Lockdowns mit Umsatzausfällen von 90% kommt M an die Grenzen seiner wirtschaftlichen Belastbarkeit.

Kann M

- die Mietzahlungen kürzen bzw. ganz einstellen, oder gar
- den Mietvertrag fristlos kündigen?

# Gewerbemiete und die Corona-Pandemie

## § 536 BGB Mietminderung

**(1)**

**Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. 2Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgeherabgesetzte Miete zu entrichten.**

**Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.**

# Gewerbemiete und die Corona-Pandemie

**LG München I, Urt. v. 25.1.2021 - 31 O 7743/20, NZM 2021, 194**

**Die Miete war nicht zu mindern.**

**Ein die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebender Mangel liegt nicht vor. Ein solcher Mangel ist jede Abweichung der tatsächlichen Beschaffenheit des Mietobjekts von dem hierfür vertraglich definierten Sollstandard, die die Schwelle der Erheblichkeit des § 536 Abs. 1 S. 3 BGB überschreite.**

**Der BGH in seinem Urteil vom 13.7.2011 im Zusammenhang mit einem landesgesetzlichen Rauchverbot ausgeführt, dass öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch entgegenstehen, nur dann einen Sachmangel im Sinne der §§ 536 ff. BGB begründen, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Pächters ihre Ursache haben.**

# **Gewerbemiete und die Corona-Pandemie**

## **§§ 275, 326 BGB**

### **Ausschluss des Leistungspflicht**

#### **§ 275 BGB**

**(1)**

**Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.**

**(2)**

**Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht.**

#### **§ 326 BGB**

**(1)**

**Braucht der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 nicht zu leisten, entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung.**

# Gewerbemiete und die Corona-Pandemie

**LG München I, Urt. v. 25.1.2021 - 31 O 7743/20, NZM 2021, 194**

**Die Beklagte kann sich nicht auf § 326 Abs. 1 BGB berufen.**

**Die Vorschrift ist nicht anwendbar.**

**§ 326 Abs. 1 BGB ist zeitlich nur bis zum Zeitpunkt der Überlassung der Mietsache anwendbar und wird mit Überlassung von den Vorschriften des besonderen Gewährleistungsrechts verdrängt.**

**Abgesehen davon liegt auch weder eine Unmöglichkeit der Überlassung der Mietsache vor.**

# Gewerbemiete und die Corona-Pandemie

## § 313 BGB

### Störung der Geschäftsgrundlage

- 1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.
- (2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen.
- (3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauer-schuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

# **Gewerbemiete und die Corona-Pandemie**

## **Art. 240 EGBGB**

### **§ 2**

#### **Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen**

**(1)**

**Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.**

**(2)**

**Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.**

**(3)**

**Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.**

**(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.**

# Gewerbemiete und die Corona-Pandemie

**LG München I, Urt. v. 25.1.2021 - 31 O 7743/20, NZM 2021, 194**

**Die Entscheidung, ob und in welchem Umfang die Höhe der zu zahlenden Miete im Rahmen der Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB herabzusetzen ist, bedarf neben dem Rückgriff auf allgemeine Wertungen zur Risikoverteilung zusätzlich einer konkreten Begründung anhand der Umstände des Einzelfalls; Art. 240 § 2 EGBGB entfaltet diesbezüglich keine Sperrwirkung.**

# **Gewerbemiete und die Corona-Pandemie**

## **Art. 240 EGBGB**

### **§ 7**

#### **Störung der Geschäftsgrundlage von Miet- und Pachtverträgen**

**(1)**

**Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, infolge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblicher Einschränkung verwendbar, so wird vermutet, dass sich insofern ein Umstand im Sinne des § 313 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der zur Grundlage des Mietvertrags geworden ist, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert hat.**

**(2)**

**Absatz 1 ist auf Pachtverträge entsprechend anzuwenden.**

# **Gewerbemiete und die Corona-Pandemie**

## **§ 44 EGZPO**

### **Vorrang- und Beschleunigungsgebot**

**(1)**

**Verfahren über die Anpassung der Miete oder Pacht für Grundstücke oder Räume, die keine Wohnräume sind, wegen staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie sind vorrangig und beschleunigt zu behandeln.**

**(2)**

**In Verfahren nach Absatz 1 soll ein früher erster Termin spätestens einen Monat nach Zustellung der Klageschrift stattfinden.**

# Schönheitsreparaturen

## Jetzt wird's schwer

Mieter M bezieht eine renovierungsbedürftige Wohnung.

Die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam.

M verlangt von V nach 7 Jahren die Renovierung der Wohnung.

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 270/18, ZMR 2020, 928**

**An die Stelle einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung.**

**Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein.**

**Nur bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht.**

# Schönheitsreparaturen

**BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 270/18, ZMR 2020, 928**

Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.

Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

# **Der Kampf um die Betriebskosten**

## **Belegeinsicht war gestern**

**Mieter M verlangt, da Vermieter V ihm die Betriebskostenabrechnung 2019 erteilt hat, Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege.**

**Anlässlich der Belegeinsicht im Büro des Mietverwalters W werden dem M sämtliche Rechnungen vorgelegt.**

**M verlangt auch die dazugehörigen Zahlungsnachweise (Kontoauszüge, etc.).**

# Der Kampf um die Betriebskosten

**BGH, Urt. v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19, NZM 2021, 31**

**Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrunde liegenden Zahlungsbelege.**

**Das Einsichtsrecht umfasst, und zwar unabhängig von der aus der Abrechnung selbst regelmäßig nicht erkennbaren Abrechnungsmethode (nach dem Leistungs- oder dem Abflussprinzip), sämtliche vorhandenen Zahlungsbelege.**

# **Der Kampf um die Betriebskosten**

**BGH, Urt. v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19, NZM 2021, 31**

**Zu Unrecht meint die Revision, der Mieter habe an der Vorlage der Zahlungsbelege kein berechtigtes Interesse, weil etwaige Kürzungen oder Nachlässe nicht nur aus dem Zahlungsbeleg ersichtlich seien, sondern vom Vermieter pflichtgemäß bereits auf dem Rechnungsbeleg zu vermerken seien, der Vermieter sich im Fall der Umlage eines nicht oder nicht in voller Höhe entstandenen Rechnungsbetrags wegen Betrugs zu verantworten hätte und die Belegeinsicht dem Mieter ohnehin keinen Schutz biete, da auch Belege manipuliert sein könnten.**

**Mit derartigen Spekulationen kann das der Belegeinsicht zugrunde liegende (allgemeine) Kontrollinteresse des Mieters nicht verneint werden. Zudem verkennt die Revision, dass die Belegeinsicht auch der Aufdeckung möglicher bloßer Versehen bei der Abrechnung dient.**

# Der Kampf um die Betriebskosten

**BGH, Urt. v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19, NZM 2021, 31**

**Entgegen der Auffassung der Revision ist es für den Anspruch des Mieters auf Belegeinsicht (inklusive der Zahlungsbelege) auch nicht von Bedeutung, dass der nach dem Leistungsprinzip abrechnende Vermieter die im Abrechnungszeitraum erbrachten bzw. darauf entfallenden Leistungen unabhängig davon umlegen kann, ob diese (bereits) im Abrechnungszeitraum bezahlt wurden. Denn dies ändert nichts daran, dass sich das allgemeine Kontrollinteresse des Mieters darauf erstreckt, ob der Vermieter die in die Abrechnung eingestellten Leistungen Dritter seinerseits (vollständig) bezahlt hat.**

# **Der Kampf um die Betriebskosten**

## **Belegeinsicht war gestern II**

**Mieter M verlangt, da Vermieter V ihm die Betriebskostenabrechnung 2019 erteilt hat, Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege.**

**Anlässlich der Belegeinsicht im Büro des Mietverwalters W werden dem M sämtliche Rechnungen und sämtliche Zahlungsnachweise vorgelegt.**

**Nun verlangt M Auskunft darüber, ob die abgerechnete Beschneidung von Bäumen sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach angemessen war.**

# Der Kampf um die Betriebskosten

**AG Neustadt a. Rbge., Urt. v. 13.8.2018 - 44 C 1219/17, ZMR 2020, 1039**

**Ein Anspruch auf Erteilung von Auskünften über die Gewährung der Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege sowie in die Zahlungsnachweise steht dem Mieter nicht zu.**

**Nach der Belegeinsicht und Prüfung der Zahlungsbelege kann der Mieter sich ohne weiteres entscheiden, ob er die Kosten als umlagefähig anerkennt oder nicht.**

# **Der Kampf um die Betriebskosten**

## **Gescannte Belege – ein Skandal!**

**Mieter M verlangt, da Vermieter V ihm die Betriebskostenabrechnung 2019 erteilt hat, Einsichtnahme in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege.**

**Im Büro des Mietverwalters V werden dem M indes lediglich digital abgespeicherte Kopien von Belegen präsentiert; die Originalrechnungen hat V vernichtet.**

**M erkennt dies als Belegeinsicht nicht an; V habe die Belege ohne weiteres manipulieren können.**

# Der Kampf um die Betriebskosten

## § 14 Abs. 1 UStG Ausstellung von Rechnungen

Rechnung ist jedes Dokument, mit dem über eine Lieferung oder sonstige Leistung abgerechnet wird, gleichgültig, wie dieses Dokument im Geschäftsverkehr bezeichnet wird. Die Echtheit der Herkunft der Rechnung, die Unversehrtheit ihres Inhalts und ihre Lesbarkeit müssen gewährleistet werden. [...]

Echtheit der Herkunft bedeutet die Sicherheit der Identität des Rechnungsausstellers. Unversehrtheit des Inhalts bedeutet, dass die nach diesem Gesetz erforderlichen Angaben nicht geändert wurden. Jeder Unternehmer legt fest, in welcher Weise die Echtheit der Herkunft, die Unversehrtheit des Inhalts und die Lesbarkeit der Rechnung gewährleistet werden. Dies kann durch jegliche innerbetriebliche Kontrollverfahren erreicht werden, die einen verlässlichen Prüfpfad zwischen Rechnung und Leistung schaffen können.

Rechnungen sind auf Papier oder vorbehaltlich der Zustimmung des Empfängers elektronisch zu übermitteln.

Eine elektronische Rechnung ist eine Rechnung, die in einem elektronischen Format ausgestellt und empfangen wird.

**Nach dem Steuererleichterungsgesetz vom 1.1.2011 gelten bei Beachtung der in §§ 14, 14a-c UStG enthaltenen Vorschriften auch elektronische Rechnungen als „Rechnungen“ und sind auch nur als solche zu archivieren.**

# Der Kampf um die Betriebskosten

**BMF-Schreiben v. 28.11.2019 GZ IV A 4 - S 0316/19/10003 :001**

**Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)**

**Bücher und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen können nach § 146 Abs. 5 AO auch auf Datenträgern geführt werden, soweit diese Form der Buchführung einschließlich des dabei angewandten Verfahrens den GoB entspricht.**

**Papierdokumente werden durch die bildliche Erfassung in elektronische Dokumente umgewandelt.**

**Werden Handels- oder Geschäftsbriefe und Buchungsbelege in Papierform empfangen und danach elektronisch bildlich erfasst (z. B. gescannt oder fotografiert), ist das hierdurch entstandene elektronische Dokument so aufzubewahren, dass die Wiedergabe mit dem Original bildlich übereinstimmt, wenn es lesbar gemacht wird (§ 147 Abs. 2 AO).**

# Der Kampf um die Betriebskosten

**BMF-Schreiben v. 28.11.2019 GZ IV A 4 - S 0316/19/10003 :001**

**Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD)**

**Im Anschluss an den Erfassungsvorgang darf die weitere Bearbeitung nur mit dem elektronischen Dokument erfolgen.**

**Die Papierbelege sind dem weiteren Bearbeitungsgang zu entziehen, damit auf diesen keine Bemerkungen, Ergänzungen usw. vermerkt werden können, die auf dem elektronischen Dokument nicht enthalten sind.**

**Nach der bildlichen Erfassung dürfen Papierdokumente vernichtet werden, soweit sie nicht nach außersteuerlichen oder steuerlichen Vorschriften im Original aufzubewahren sind.**

**Zusätzlich sind natürlich, was die Digitalisierung und Vernichtung von Belegen sowie die Speicherung, Bearbeitung, Verwendung der Daten angeht, die besonderen datenschutzrechtlichen Vorschriften (DSG-VO und BDSG) einzuhalten.**

# Der Kampf um die Betriebskosten

**LG Hamburg, Urt. v. 30.4.2020 - 418 HKO 117/18, ZMR 2020, 956**

**LG Hamburg, Urt. v. 9.1.2020 - 401 HKO 56/18, IMR 2020, 148**

**Grundsätzlich sind im Rahmen der Belegeinsicht alle Unterlagen und Belege im Original vorzulegen, da der Mieter hierauf einen Anspruch besitzt.**

**Soweit nicht digitalisierte Belege vorhanden sind, sind diese zu benennen und im Original vorzulegen, entsprechendes gilt für Belege, die zwar digitalisiert wurden, aber noch im Original vorhanden sind.**

**Soweit die Belege digitalisiert wurden, sind aber nur Ausdrucke der eingescannten Originale vorzulegen, soweit das gewählte Scan- und Archivierungsverfahren fälschungssicher ist.**

# **Der Kampf um die Betriebskosten**

**LG Berlin, Urt. v. 30.10.2018 - 63 S 192/17, ZMR 2019, 122**

**AG Mettmann, Urt. v. 30.4.2019 - 26 C 2/19**

**AG Kassel, Beschl. v. 30.10.2018 - 803 C 3275/18**

**Dass ein Hausverwalter ein im Wesentlichen papierloses Büro führt, Originalunterlagen digitalisiert und nach drei Monaten vernichtet, ist angesichts der technischen Entwicklung grundsätzlich nicht zu beanstanden.**

**Auch sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass Erkenntnisse vorliegen, wonach die Übereinstimmung der Kopien mit den Originalbelegen zweifelhaft sei.**

# Der Kampf um die Betriebskosten

## Mal probieren...

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskosten des Mietobjekts betreffenden Rechnungen und sonstigen Belege, die lediglich handels- bzw. steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen gem. §§ 147 AO; 257 HGB unterliegen, unter Beachtung der Vorschriften der GoBD, der DSGVO-VO sowie des BDSG in digitaler Form zu archivieren, sodann zu vernichten sowie zu entsorgen.

# Der Kampf um die Betriebskosten

## Wer zu spät kommt, ...

Da Mieter M gekündigt hat, erteilt Vermieter V dem M schnell noch die Betriebskostenabrechnungen 2018 und 2019 mit einer Nachzahlung von 390,00 €.

Anlässlich des Auszugs des M und der Übergabeverhandlung einigen sich M und V darüber, dass die Nachzahlung aus den BK-Abrechnungen von der Kautionszahlung abgezogen wird.

M will später hiervon nichts mehr wissen.

# Der Kampf um die Betriebskosten

## § 556 Abs. 3 BGB

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

# Der Kampf um die Betriebskosten

## § 556 Abs. 4 BGB

Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

# Der Kampf um die Betriebskosten

**BGH, Urt. v. 28.10.2020 – VIII ZR 230/19, NZM 2020, 1106**

Die Regelungen in § 556 Abs. 3 u. 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt.

Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 III 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen.

Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkaution durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen (Bestätigung von Senat NZM 2019, 754 = NJW 2019, 3371 Rn. 25 ff.).

# Der Kampf um die Betriebskosten

## Wer zu spät kommt II

Vermieter V vermietet dem Mieter M ein Gewerbeimmobil.

Als V dem M die Betriebskostenabrechnung erteilt, moniert M 6 Monate später, dass diese fehlerhaft sei.

V verweist auf die folgende Vertragsklausel:

*„Die Abrechnung gilt als von Ihnen anerkannt, wenn Sie nicht innerhalb einer Frist von 12 Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich widersprechen bzw. Ihre Einwendungen mitteilen.“*

# Der Kampf um die Betriebskosten

## § 308 Nr. 5 BGB

In allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere unwirksam

### 5. (Fingierte Erklärungen)

eine Bestimmung, wonach eine Erklärung des Vertragspartners des Verwenders bei Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung als von ihm abgegeben oder nicht abgegeben gilt, es sei denn, dass

- a) dem Vertragspartner eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eingeräumt ist und
- b) der Verwender sich verpflichtet, den Vertragspartner bei Beginn der Frist auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen;

# Der Kampf um die Betriebskosten

**LG Bochum, Urt. v. 29.9.2020 – 17 O 85/19 IMRRS 2021, 0228**

**Die Klausel "Die Abrechnung gilt als von Ihnen anerkannt, wenn Sie nicht innerhalb einer Frist von 12 Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich widersprechen bzw. Ihre Einwendungen mitteilen." genügt den Anforderungen des § 308 Nr. 5b.**

**Auch wenn sich in der hier verwendeten Klausel der Begriff "Pflicht,, nicht ausdrücklich findet, ist dies unschädlich.**

**Denn mit Pflicht ist in diesem Zusammenhang nicht etwa eine vom Vertragspartner einklagbare Pflicht zu verstehen.**

**Es handelt sich bei § 308 Nr. 5b BGB vielmehr um die Statuierung einer (Hinweis-)Obliegenheit.**

# Der Kampf um die Betriebskosten

## § 308 Nr. 5 BGB

In allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere unwirksam

### 5. (Fingierte Erklärungen)

eine Bestimmung, wonach eine Erklärung des Vertragspartners des Verwenders bei Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung als von ihm abgegeben oder nicht abgegeben gilt, es sei denn, dass

- a) dem Vertragspartner eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eingeräumt ist und
- b) der Verwender sich verpflichtet, den Vertragspartner bei Beginn der Frist auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen;

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## Anpassung des Mietrechts und des Wohnungseigentumsrechts durch das WEMoG

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## Dream-Team

Eigentümer E vermietet seine Eigentumswohnung an das Ehepaar Q (Lehrer u. Diplompsychologin).

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Sanierung der Fassade.

Beim Aufbau des Gerüsts wird festgestellt, dass aus statischen Gründen eine Gerüstbrücke auf dem Balkon der Ehel. Q verankert werden muss, welcher dann für ca. 4 Monate nicht mehr nutzbar sein wird.

Die Ehel. Q verweigern den Zugang zum Balkon, was zum Stillstand der Baustelle führt.

Eigentümer E wird von der WEG in Regress genommen.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## § 555a BGB

### Erhaltungsmaßnahmen

(1)

Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).

(2)

Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## § 15 WEG Pflichten Dritter

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1.

die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde;  
§ 555a Absatz 2 BGB gilt entsprechend;

2.

[...]

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 15 Rn. 6 ff.

Soweit Erhaltungsmaßnahmen von der Wohnungseigentümergeinschaft durchgeführt werden sollen, ist der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis gem. § 9b WEG zur rechtzeitigen Ankündigung verpflichtet.

Besondere Form- oder Fristvorschriften bestehen nicht.  
In der Regel ist eine Ankündigungsfrist von 2 Wochen erforderlich.

Der Nutzer ist allerdings nur nach fristgerechter Ankündigung zur Duldung der Maßnahme verpflichtet.

Mehr als ein Zugänglichmachen des Sondereigentums kann als aktives Tun nicht verlangt werden.

Der Drittnutzer muss also keine Möbel beiseite stellen oder sonstige Mitwirkungshandlungen ausführen.

Gem. § 578 Abs. 2 S. 1 BGB gilt dies auch für vermietetes Teileigentum.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## § 15 WEG Pflichten Dritter

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:

1. [...]

2.

Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden;

§ 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.

## § 555c BGB

### Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1)

Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
- ~~3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.~~

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## § 555c BGB

### Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(2)

Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.

(3)

In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

(4)

Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 15 Rn. 15 ff.

Soweit Erhaltungsmaßnahmen von der Wohnungseigentümergemeinschaft als bauliche Veränderungen durchgeführt werden sollen, ist der Verwalter ebenso zur rechtzeitigen Ankündigung verpflichtet.

Die Ankündigungsfrist bedarf der Textform; eine Frist von mindestens drei Monaten ist einzuhalten.

Gem. § 555c BGB hat die Ankündigung die Art sowie den voraussichtlichen Beginn und die Dauer der Arbeiten anzugeben.

Der Nutzer ist auf die Möglichkeit des Härteeinwands hinzuweisen.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

Aufgrund des erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwands für den Verwalter ist unbedingt an die Anpassung der Verwaltervergütung zu denken, entweder

- aufgrund einer im Verwaltervertrag enthaltenen sog. Mehrbelastungsklausel oder
- aufgrund einer Beschlussfassung über die Gewährung einer besonderen Vergütung in Ergänzung des bestehenden Vertrags.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Beschluss dahingehend, dass der vermietende Eigentümer verpflichtet ist, Angaben zu seinen Mietern zu machen, mangels Beschlusskompetenz nichtig ist.

## Pingeliger Mieter

Wohnungseigentümer W erteilt seinem Mieter M die jährliche Betriebskostenabrechnung.

W übergibt dazu dem M die Jahresabrechnung der WEG, in welcher er die Positionen „Reparaturen, Rücklagenzuführung und Verwaltungskosten“ gestrichen und die Grundsteuer hinzugesetzt hat.

M wendet ein, dass etliche Positionen nach inzwischen von der WEG geänderten Verteilerschlüsseln umgelegt werden.

Als M nicht zahlt, wird er von W verklagt.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## § 556a Abs. 3 BGB

(1)

Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen.

Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

# **Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht**

**BGH, Urt. v. 23.11.1981 - VIII ZR 298/80, ZMR 1982, 108**

**Die Betriebskostenabrechnung eines vermieteten Wohnungs- oder Teileigentums unterliegt keinen rechtlichen Besonderheiten.**

**Insbesondere kann sich der Vermieter nicht ohne weiteres auf die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft berufen, da diese regelmäßig nach Miteigentumsanteilen gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG abrechnet.**

## § 556a Abs. 3 BGB

(3)

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

**Jacoby, ZMR 2021, 1 ff.**

**Die Hauptaussage des neuen § 556a Abs. 3 S. 1 BGB lautet, dass die Umlage der Betriebskosten von vermietetem Wohnungseigentum auf den Mieter nunmehr grundsätzlich nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern zu erfolgen hat.**

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

**Jacoby, ZMR 2021, 1 ff.**

**Maßgeblich sind dabei nicht nur die Verteilerschlüssel, die zu Beginn des Mietverhältnisses bestehen.**

**Die Verwendung des Wortes „jeweils“ ergibt, dass die gesetzliche Regelung dynamisch ist, d.h., es ist für die mietrechtliche Betriebskostenabrechnung der im Zeitpunkt deren Erstellung maßgebliche Verteilerschlüssel anzuwenden, auch wenn dieser nachträglich geändert wurde.**

# **Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht**

**BGH, Urt. v. 23.11.1981 - VIII ZR 298/80, ZMR 1982, 108**

**Die Betriebskostenabrechnung eines vermieteten Wohnungs- oder Teileigentums unterliegt keinen rechtlichen Besonderheiten.**

**Insbesondere kann sich der Vermieter nicht ohne weiteres auf die Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft berufen, da diese regelmäßig auf der Grundlage des Zufluss-/Abflussprinzips erstellt wird.**

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

**Jacoby, ZMR 2021, 1 ff.**

**Die Neuregelung des § 556a Abs. 3 S. 1 BGB bezieht sich nur auf den Verteilerschlüssel und nicht auf die Frage des Abrechnungszeitraums und des Abrechnungsprinzips.**

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

**BGH, Urt. v. 20.2.2008 - VIII ZR 49/07, ZMR 2008, 444**

Die §§ 556 ff. BGB legen den Vermieter nicht gesetzlich auf eine Abrechnung nach dem Leistungsprinzip fest. Das BGB regelt nur, dass abzurechende Vorauszahlungen des Mieters auf die Betriebskosten vereinbart werden können; über den Abrechnungsmodus schweigt das Gesetz. Das Leistungsprinzip greift nach der Rechtsprechung nur ein, wenn es keine Vereinbarung über den Abrechnungsmodus gibt.

Die formularmietvertragliche Vereinbarung eines abweichenden Abrechnungsmodus, z.B. des Abflussprinzips der WEG-Abrechnung ist daher zulässig.

## Pingeliger Mieter II

Wohnungseigentümer W erteilt seinem Mieter M die jährliche Betriebskostenabrechnung.

W übergibt dazu dem M die Jahresabrechnung der WEG, in welcher er die Positionen „Reparaturen, Rücklagenzuführung und Verwaltungskosten“ gestrichen und die Grundsteuer hinzugesetzt hat.

M wendet ein, dass es im Mietvertrag heißt, dass die Betriebskosten nach qm Wohnfläche umgelegt werden.

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

## § 556a Abs. 3 BGB

**(3)**

**Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.**

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

**Jacoby, ZMR 2021, 1 ff.**

**§ 556a Abs. 3 S. 1 BGB lässt abweichende vertragliche Vereinbarungen der Mietparteien unberührt.**

## Pingeliger Mieter III

Der vermietende Eigentümer W möchte die Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter M erstellen, aber Miteigentümer Q hat den Beschluss der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnung angefochten. Das Gericht erklärt den Beschluss für ungültig, da die Abrechnung Fehler enthält.

Da das Jahresende naht, fragt sich W, wie er vorgehen soll.

## § 556 Abs. 3 BGB

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

# **Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht**

## **§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

**1.**

**Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.**

**Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.**

**2.**

**Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.**

**Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.**

# Harmonisierung des Wohnungseigentums- mit dem Mietrecht

**Hügel/Elzer, WEG, 3 Aufl. 2021, § 28, Rn. 104 ff.**

Im Verhältnis zum einzelnen Wohnungseigentümer ist die Gemeinschaft gem. § 18 Abs. 1 WEG zur Aufstellung der Jahresabrechnung verpflichtet, wobei im Innenverhältnis diese Pflicht dem Verwalter als Organ gem. § 28 Abs. 2 S. 2 WEG obliegt.

Schäden, die dem einzelnen vermietenden Eigentümer durch Fehler der Abrechnung entstehen, kann der einzelne Eigentümer nicht mehr gegenüber dem Verwalter geltend machen, sondern nur noch gegenüber der Gemeinschaft, da diese für den Verwalter haftet.