



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.

**BVI**

Die Immobilienverwalter Deutschlands

# **BVI-Verwalterinformation**

## **11/20**

**WEG-Reform –**  
**Das ändert sich für Immobilienverwalter**

**Eine Handlungsempfehlung des**  
**BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.**

*Sehr geehrte BVI-Mitglieder,*

*das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz ist auf gutem Weg und mit einem Erlass ist noch im Herbst dieses Jahres zu rechnen. Für Immobilienverwalter bedeutet die Reform mehr Befugnisse, Pflichten und Verantwortung, in jedem Fall jedoch zum Teil deutliche Änderungen der gelebten Handlungspraxis. Für einen besseren Überblick verfasste Massimo Füllbeck, Fachtrainer für Immobilienverwaltung, eine Gegenüberstellung der alten und der neuen Regelungen des WEGs (Stand: xx. Juni 2020).*

Vereinfachte Veränderung der Kostenverteilung.....	4
Erleichterung von baulichen Veränderungen und deren Kosten.....	4
Nutzung und Kosten bei baulichen Veränderungen (§ 21 WEG-E) .....	6
Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit.....	7
Eintragung von Vereinbarungen, Beschlüssen und die „Wiedergeburt“ der Beschluss-Sammlung.....	8
Verwalter kann „einfacher“ regieren (§ 27 WEG) .....	8
Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung soll geändert werden .....	9
Beschlussfähigkeit soll abgeschafft werden.....	9
Digitale Eigentümerversammlung .....	10
Form der Vollmacht zur Wohnungseigentümerversammlung? .....	10
Form des Umlaufbeschlusses .....	10
Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen .....	11
Konkretisierung der gesetzlichen Vorschriften zur Jahresabrechnung und Einführung einer Vermögensübersicht .....	11
Flexiblere Regelungen beim Verwaltungsbeirat .....	13
Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft.....	13
Werdende Wohnungseigentümergeinschaft .....	13
Entziehung des Wohnungseigentums .....	14
Beschlusskompetenz von Vertragsstrafen .....	14
Pflichten Dritter? .....	15
Harmonisierung WEG- und Mietrecht.....	15

## Vereinfachte Veränderung der Kostenverteilung

### Aktuelle Gesetzeslage (§ 16 ff. WEG)

§ 16 Abs. 2 WEG sieht vor, dass die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach Miteigentumsanteilen verteilt werden. Seit der WEG-Novelle 2007 ist es möglich, den Verteilerschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten mit einfacher Mehrheit zu verändern (§ 16 Abs. 3 WEG). Eine Veränderung der Kostenverteilung bei den Instandsetzungskosten ist grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung möglich. Der § 16 Abs. 4 WEG, der eine Änderung von Instandsetzungskosten im Einzelfall erlaubt, hat sich als nicht praktikabel erwiesen. In der Regel wird der Gleichbehandlungsgrundsatz durchbrochen bzw. der allgemeine Kostenverteilerschlüssel unterwandert (BGH, V ZR 164/09; ZMR 2010, 866).

### Geplante Änderung (§ 16 ff. WEG-E)

Zukünftig können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten, bestimmte Arten von Kosten oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung - mit einfacher Mehrheit – beschließen, wobei ein solcher Beschluss nicht gegen ordnungsgemäße Verwaltung verstoßen darf.

## Erleichterung von baulichen Veränderungen und deren Kosten

### Aktuelle Gesetzeslage (§ 22 ff. WEG)

Die aktuellen Vorschriften der Modernisierung (§ 22. Abs. 2 WEG) und baulichen Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG) führen in der Praxis zu vielen Streitigkeiten und Auslegungsproblemen. Darüber hinaus gibt es diverse Regelungslücken im Gesetz, gerade wenn ein Wohnungseigentümer selbständig eine bauliche Veränderung durchführen möchte.

Beispiele:

Für die Installation einer Lademöglichkeit eines Elektroautos müssen nach aktueller Rechtsprechung alle Wohnungseigentümer zustimmen (LG München I, Urteil vom 21.01.2016 - 36 S 2041/15; AG Mitte, Urt. v. 19.3.2018 – 26 C 55/17; ZWE 2019, 52). Zudem ist oft fraglich, ob es sich bei bestimmten Maßnahmen (z. B. Anbau von Balkonen etc.) um eine bauliche Veränderung oder Modernisierung handelt (LG Frankfurt a. M., Urteil vom 12.11.2018 - 2-09 S 34/18; ZMR 2019, 212).

Der Gesetzgeber möchte diese Vorschriften praxistauglicher gestalten und für bestimmte privilegierte Baumaßnahmen Sondervorschriften erlassen. Hinsichtlich der Kostenverteilung von baulichen Veränderungen, insbesondere bei bauwilligen Wohnungseigentümern, fehlen flexible, gesetzliche Regelungen. Der § 16 Abs. 4 WEG der eine Änderung der Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen mit doppelt-qualifizierter Mehrheit vorsieht, lässt sich in der Praxis kaum anwenden.

## **Geplante Änderung (§ 20 ff. WEG-E)**

Die Vorschriften der Modernisierung (§ 22 Abs. 2 WEG) und modernisierenden Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG) werden aufgehoben.

Grundsätzlich sieht der neue Gesetzesentwurf in § 20 Abs. 1 WEG-E vor, dass Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch (einfachen) Beschluss gestattet werden können. Darüber hinaus gibt es eine neue Unterteilung von verschiedenen Möglichkeiten:

### **1. Privilegierte Maßnahmen (§ 20 Abs. 2 WEG-E)**

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf folgende (privilegierte) Maßnahmen:

- Baumaßnahmen zur Barrierefreiheit
- Baumaßnahmen zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
- dem Einbruchschutz
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen. Der berechnigte Wohnungseigentümer hat allerdings keinen Anspruch darauf, wie die Maßnahme umgesetzt wird, der Anspruch bezieht sich lediglich auf das „ob“. Es ist sogar möglich, dass die Wohnungseigentümer auch beschließen können, dass die Bauausführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Kosten des bauwilligen Wohnungseigentümers erfolgt.

### **2. Andere bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 3 WEG-E)**

Ferner 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. 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.

## **Nutzung und Kosten bei baulichen Veränderungen (§ 21 WEG-E)**

Darüber hinaus bekommt die Wohnungseigentümergeinschaft eine Beschlusskompetenz für den Bereich von Kostenregelungen baulicher Veränderungen.

So soll im Gesetz verankert werden, dass die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, dieser Wohnungseigentümer zu tragen hat.

Eine Besonderheit findet sich in § 21 Abs. 2 WEG-E. Denn nach dieser Vorschrift müssen alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen, wenn

1. die der Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Die Kosten anderer baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteil zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen (§ 21 Abs. 3 WEG-E). Diese Regelung entspricht dem geltenden § 16 Abs. 6 WEG, dem in der Praxis bisher wenig Beachtung geschenkt wurde.

## **Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 3 und 5 WEG)**

KFZ-Außenstellplätze und Gärten bzw. Terrassen können nach aktueller Rechtslage niemals Sondereigentum sein. Dies liegt daran, dass für diese Flächen keine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden kann. Nur an Räumen kann Sondereigentum begründet werden.

In der Praxis werden daher Sondernutzungsrechte begründet, d. h. die Flächen sind weiterhin Gemeinschaftseigentum, aber der Sondernutzungsberechtigte hat lediglich das alleinige Nutzungsrecht. Rund um das Sondernutzungsrecht gibt es in der Praxis noch eine Vielzahl von Problemen und offenen Fragen.

### **Geplante Änderung (§ 3 und § 5 WEG-E)**

Zukünftig soll es möglich sein, dass an KFZ-Außenstellplätzen oder auch Gartenflächen Sondereigentum begründet werden kann. Der Entwurf stellt aber klar: „Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben.“

Darüber hinaus müssen die betroffenen Flächen im Aufteilungsplan nummeriert werden.

## **Eintragung von Vereinbarungen, Beschlüssen und die „Wiedergeburt“ der Beschluss-Sammlung**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§§ 5, 10 und 24 Abs. 7 u. 8 WEG)**

Damit ein Erwerber sich ein verbindliches Bild über die Beschlusslage in einer Wohnungseigentümergeinschaft machen kann, wurde anlässlich der letzten WEG-Novelle zum 1.7.2007 die Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung eingeführt. Idee: Die Beschluss-Sammlung sollte das Grundbuch ersetzen, ohne dass ihr allerdings die konstitutive Wirkung und der öffentliche Glaube des Grundbuchs zugutekommen. Aktuell müssen gemäß § 10 Abs. 3 u. 4 WEG keine Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden, damit sie gegen den Rechtsnachfolger gelten.

### **Geplante Änderung (§§ 5, 7, 10 und 25 Abs. 5 WEG-E)**

Die Regelungen zur bisherigen Beschluss-Sammlung sollen abgeschafft werden, da sich diese in der Praxis nicht bewährt hat. Allerdings wird in § 25 Abs. 5 WEG-E zukünftig geregelt, dass Niederschriften über Beschlüsse und Urteile in Textform aufzubewahren sind. Beschlüsse bei denen eine Änderung der Kostenverteilung erfolgt (§ 16 Absatz 2 Satz 2 und § 21 Absatz 5 Satz 1 WEG-E) sowie diesbezügliche Urteile sind hervorzuheben.

Ferner wird geregelt, dass Beschlüsse – die auf der Grundlage von rechtsgeschäftlichen Öffnungsklauseln gefasst werden - zur Bindung an den Rechtsnachfolger - in das Grundbuch eingetragen werden müssen.

Zusätzlich ist geplant, dass neben der Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG) auch die Haftung der Sondernachfolger für Geldschulden ausdrücklich in das Grundbuch eingetragen werden muss, soweit die Gemeinschaftsordnung eine derartige Haftung vorsieht. Der Gesetzgeber möchte damit erreichen, dass Rechtsnachfolger beim Kauf von Sondereigentum die tatsächliche Rechtslage aus dem Grundbuch erkennen können.

## **Verwalter kann „einfacher“ regieren (§ 27 WEG)**

### **Aktuelle Gesetzeslage:**

Grundsätzlich darf der Verwalter nur Maßnahmen beauftragen, wenn er hierzu durch Beschluss, Gemeinschaftsordnung oder einschränkend durch Verwaltervertrag legitimiert wurde. Bei strenger Auslegung der gesetzlichen Vorschriften müsste z. B. auch für den Austausch einer defekten Dachrinne eine Eigentümersammlung einberufen werden. Das ist weder praktikabel noch wirtschaftlich. Im Übrigen muss der Verwalter zur gerichtlichen Beitreibung von Hausgeldrückständen stets eine Ermächtigung der WEG haben. Eine gesetzliche Ermächtigung hierzu fehlt seit 1951!

### **Geplante Änderung (§ 27 WEG-E)**

Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, über die eine Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht geboten ist.

Maßstab soll dabei stets die konkrete Wohnungseigentumsanlage sein. Mit der Größe der Anlage wächst demnach in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen kann und muss. Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann aber etwa auch die Erledigung von Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- oder Dienstleistungsverträgen zum Kreis der gewöhnlichen Maßnahmen gehören. Das Gleiche gilt für die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

## **Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung soll geändert werden**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 24 Abs. 4 WEG)**

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

### **Geplante Änderung (§ 24 Abs. 4 WEG-E)**

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

## **Beschlussfähigkeit soll abgeschafft werden**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 25 Abs. 3 u. 4 WEG)**

Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

### **Geplante Änderung (§ entfällt)**

Zukünftig soll **jede** Wohnungseigentümerversammlung **beschlussfähig** sein, unabhängig davon, wie viele Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind.

## Digitale Eigentümerversammlung

### **Aktuelle Gesetzeslage (keine)**

Aktuell sieht das Wohnungseigentumsgesetz keine digitale Wohnungseigentümerversammlung vor.

### **Geplante Änderung (§ 23 Abs. 1 WEG-E)**

Die WEG bekommt eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer. Auf dieser Grundlage kann beschlossen werden, dass 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. Es ist sicherlich zu begrüßen, dass zukünftig „Online-Teilnahmen“ möglich sind. Nach hier vertretener Auffassung bleiben aber noch viele Fragen offen: Technische Umsetzung des Prinzips der Nichtöffentlichkeit, Verbindungsabbrüche, Kosten der Technik etc.

## Form der Vollmacht zur Wohnungseigentümerversammlung?

### **Aktuelle Gesetzeslage (keine)**

Grundsätzlich ist eine Vollmacht formfrei, d. h. eine Bevollmächtigung kann auch mündlich oder durch E-Mail erfolgen. Der Nachweis ist in der Regel das Problem.

### **Geplante Änderung (§ 25 Abs. 3 WEG-E)**

Die neue Vorschrift wird für Vollmachten die Textform im Sinne des § 126b BGB vorschreiben. Dadurch werden unnötige Unsicherheiten über die Vertretungsverhältnisse in der Versammlung beseitigt. Es ist dem einzelnen Wohnungseigentümer zumutbar, im Vertretungsfall eine Vollmacht in Textform zu erteilen; notfalls ist dies sogar noch während der Versammlung möglich (zum Beispiel per E-Mail oder anderer elektronischer Nachricht).

## Form des Umlaufbeschlusses

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 23 Abs. 3 WEG)**

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



### **Geplante Änderung (§ 23 Abs. 3 WEG-E)**

Bei Umlaufbeschlüssen tritt die Textform im Sinne des § 126b BGB an die Stelle der Schriftform. Das eröffnet die Möglichkeit, Umlaufbeschlüsse auch im Wege elektronischer Kommunikation zu fassen, zum Beispiel per E-Mail, über Internetplattformen oder Apps.

## **Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen**

### **Aktuelle Gesetzeslage (keine)**

Die Rechtsprechung hat bereits vor Jahren klargestellt, dass Wohnungseigentümer ein umfassendes Einsichtsrecht haben (BGH, V ZR 66/10, ZMR 2011, 489).

### **Geplante Änderung (§ 18 Abs. 4 WEG-E)**

Das Gesetz stellt zukünftig klar: Jeder Wohnungseigentümer hat ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen. Dieser Anspruch ist ein zentraler Teil der Informationsrechte der Wohnungseigentümer und wird aus diesem Grund im Gesetz besonders erwähnt. Das Einsichtsrecht umfasst alle Dokumente, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums relevant sind, etwa Verträge, Kontoauszüge und Pläne. Auf ihre Verkörperung kommt es nicht an. Erfasst sind deshalb sowohl Papierdokumente als auch digitale Dokumente.

## **Konkretisierung der gesetzlichen Vorschriften zur Jahresabrechnung und Einführung einer Vermögensübersicht**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 28 Abs. 3 WEG)**

Aktuell steht im Wohnungseigentumsgesetz: Der Verwalter muss nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufstellen. Diese recht „dünne“ Vorschrift führt in der Praxis zu vielen Auslegungsproblemen und Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander. Unklar ist auch, was überhaupt konkret beschlossen wird.

### **Geplante Änderung (§ 28 Abs. 2 und 3 WEG-E)**

Das neue Gesetz stellt klar, dass sich der Beschluss bei der Jahresabrechnung nur auf die sog. Abrechnungsspitze beschränkt. Das Rechenwerk selbst hingegen soll nicht mehr Beschlussgegenstand sein. Darüber hinaus hat der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Die Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird auch nochmal

klargestellt, dass Wohnungseigentümergeinschaften verschiedene Rücklagen bilden können. Im Übrigen finden einige Umformulierungen zum Wirtschaftsplan statt.

## **Flexiblere Regelungen beim Verwaltungsbeirat**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 29 WEG)**

Bisher sieht § 29 Abs. 1 WEG vor, dass der Verwaltungsbeirat aus drei Personen bestehen muss.

### **Geplante Änderung (§ 29 WEG-E)**

Der neue § 29 Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass die Wohnungseigentümer über die Zahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats beschließen können. Darüber hinaus soll gesetzlich klargestellt werden, dass die Mitglieder des Verwaltungsbeirats nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten haben, wenn sie unentgeltlich tätig werden.

Die Änderungen dienen dazu, die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat attraktiver zu machen, um dadurch mehr Wohnungseigentümer zur Übernahme dieser Tätigkeit zu bewegen.

## **Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 46 WEG)**

Eine Beschlussanfechtungsklage richtet sich aktuell gegen die beklagten bzw. übrigen Wohnungseigentümer.

### **Geplante Änderung (§ 44 Abs. 2 WEG-E)**

Zukünftig soll sich die Beschlussanfechtungsklage gegen die Wohnungseigentümergeinschaft richten. Mit dieser geplanten Änderung ist eine Vielzahl von neuen Systemfragen verbunden.

## **Werdende Wohnungseigentümergeinschaft**

### **Aktuelle Gesetzeslage (keine)**

Derzeit gibt es keine gesetzlichen Vorschriften im WEG zur werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, also einer WEG, die sich gerade gründet. Bisher wurde auf die Rechtsprechung des BGH zurückgegriffen, die nunmehr normiert werden soll (u. a. BGH, Beschl. v. 5.6.2008 – V ZB 85/07).

### **Geplante Änderung:**

Damit für die Zukunft Rechtssicherheit im Umgang mit neu gegründeten Wohnungseigentümergeinschaften besteht, sieht der Entwurf vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft entstehen soll. Ersterwerber von Wohnungseigentum sollen aber mit Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden können bzw. wie ein Wohnungseigentümer behandelt werden.

## **Entziehung des Wohnungseigentums**

### **Aktuelle Gesetzeslage (§ 18 WEG)**

Soll einem Wohnungseigentümer sein Eigentum entzogen werden, weil dieser gröblich gegen seine Pflichten verstößt, bedarf dieses Verlangen einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.

### **Geplante Änderung (§ 17 WEG-E)**

Zukünftig soll die Entziehung des Wohnungseigentums mit einfacher Mehrheit möglich sein, denn der betroffene Wohnungseigentümer ist bereits ausreichend durch das gerichtliche Entziehungsverfahren geschützt.

## **Beschlusskompetenz von Vertragsstrafen**

### **Aktuelle Gesetzeslage (keine)**

Bisher können nur vereinzelt sog. Vertragsstrafen (vgl. BGH, Urteil vom 22. März 2019 – V ZR 105/18) durch Beschluss festgesetzt werden (§ 21 Abs. 7 WEG).

### **Geplante Änderung (§ 19 Abs. 3 WEG-E)**

Nunmehr wird eine ausdrückliche Beschlusskompetenz eingebaut, so dass die Wohnungseigentümer konkrete Regeln beschließen können, wenn ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt.

Der Wortlaut erfasst dabei sowohl den Verzug mit einer Geldforderung als auch andere Pflichtverletzungen, insbesondere auch die Verletzung von Unterlassungspflichten. Auf diese Weise wird der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein zusätzliches Mittel an die Hand gegeben, um die Beachtung des in der Gemeinschaft geltenden Regelwerks gegenüber pflichtwidrig handelnden Wohnungseigentümern durchzusetzen.

## Pflichten Dritter?

### **Aktuelle Gesetzeslage (keine)**

Bisher findet man im WEG keine konkreten Regeln dazu, welche Rechte und Pflichten Dritte zu erfüllen haben, wenn sie Wohnungseigentum gebrauchen, ohne Wohnungseigentümer zu sein. Hierzu sieht der Entwurf entsprechende Duldungspflichten bei Erhaltungs- bzw. sonstigen Maßnahmen vor.

### **Geplante Änderung (§ 15 WEG-E):**

Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern Erhaltungsmaßnahmen (Verweis auf die mietrechtlichen Vorschriften: 555a Abs. 2 BGB) und Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen (z. B. Modernisierungen, bauliche Veränderungen – Verweis auf mietrechtliche Vorschriften: u.a. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 u. 2 BGB) zu dulden.

Wichtig: Eine formal korrekte Ankündigung ist Fälligkeitsvoraussetzung für den Duldungsanspruch. Die Ankündigung obliegt demjenigen, der zu seinen Gunsten die Duldungspflicht auslösen will. Dies ist, abhängig davon, wer die Maßnahme durchführen will, also entweder die WEG oder der Wohnungseigentümer.

## Harmonisierung WEG- und Mietrecht

### **Aktuelle Gesetzeslage (554a BGB)**

In der Praxis bestehen zwischen dem Miet- und WEG-Recht oftmals erhebliche Unterschiede. So ist fraglich, ob ein Mieter in einer Eigentümergeinschaft Baumaßnahmen verlangen kann, welche zwingend das Gemeinschaftseigentum berühren.

Darüber hinaus haben Vermieter oft das Problem, dass die Verteilerschlüssel in der WEG nicht kompatibel mit den Verteilerschlüsseln des Mietvertrages sind.

### **Geplante Änderung (554 BGB u. 556a Abs. 3 BGB)**

§ 554 BGB: Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Bei der Abwägung sind auch die Interessen anderer Nutzer in dem Gebäude und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten.

§ 556a Abs. 3 BGB; Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Wohnfläche umzulegen.

---

*„Der Inhalt der vorstehenden Verbandsmitteilung stellt die fachliche Meinung des jeweiligen Autors / des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. dar. Wir bitten um Verständnis dafür, dass der Autor / der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. für die sachliche und juristische Richtigkeit der vertretenen Auffassung sowie der daraus gegebenenfalls abgeleiteten / abzuleitenden Handlungsempfehlung keine Haftung übernimmt, insbesondere nicht dafür, dass diese von einem mit der Sache befassten / zu befassenden Gericht geteilt werden. Wir empfehlen daher, insbesondere mit Blick auf die konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls, gegebenenfalls eigenen fachlichen oder rechtlichen Rat einzuholen.“*