

NOMOSPRAXIS

Ruge | Tyarks

**Das neue
Wohnungseigentums-
recht**



Nomos

NOMOSPRAXIS

Rechtsanwalt Dr. Niki Ruge

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Buchholz

Rechtsanwalt Dr. Marco Tyarks

Hamburg

Das neue Wohnungseigentums- recht



Nomos

Zitiervorschlag: Ruge/Tyarks WEG § 1 Rn. 1

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-7657-3

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort

Das Wohnungseigentumsgesetz ist durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) einschneidend verändert worden. Vor allem die Praxis stellt dies vor erhebliche Herausforderungen. Die ganze Tragweite der Änderungen ist nicht leicht zu überblicken und wird erst allmählich vollständig erfasst werden können. Das Schrifttum hat mit diesem Prozess gerade erst begonnen; ganz sicher wird die Rechtsprechung in den kommenden Monaten nachziehen. Bis zur endgültigen Klärung vieler Fragen wird es jedoch Jahre dauern.

In der Zwischenzeit will dieses Buch allen, die in der Praxis mit dem Wohnungseigentumsrecht zu tun haben, ein Wegweiser durch das Labyrinth der neuen Regeln sein. Die beiden Autoren, die dieses Werk in jeder Beziehung als ihr gemeinsames betrachten, freuen sich auf konstruktive Kritik.

Buchholz/Hamburg im Dezember 2020

Niki Ruge

Marco Tyarks

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
§ 1 Der Weg zum WEMoG	13
§ 2 Das WEMoG – grundlegende Erwägungen des Gesetzgebers und Auswirkungen	17
§ 3 Das neue WEG nach WEMoG	21
I. Überblick	22
II. Änderungen systematisch geordnet nach Stichworten	24
1. Bauliche Veränderungen	24
a) Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums	26
b) „Bauliche Veränderungen“ des Sondereigentums	35
c) Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	36
d) Duldungspflicht Dritter bei baulichen Veränderungen	41
2. Beschlusswesen	45
a) Beschlussfähigkeit	45
b) Beschlusskompetenzen	46
c) Beschluss-Sammlung	46
d) Eintragungsfähiger Beschluss	47
e) Umlaufbeschluss	49
3. Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums	49
4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	53
a) Entstehung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG und Kodifizierung der Ein-Personen-Gemeinschaft	55
b) Rechts- und Prozessfähigkeit, § 9 a Abs. 1 S. 1 WEG	57
c) Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, § 9 b WEG	59
d) Geschäftsführung, § 27 WEG	65
e) Wohnungseigentümer(versammlung)	70
f) Gemeinschaftsvermögen, § 9 a Abs. 3 WEG	71
g) Ausübung der Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, § 9 a Abs. 2 WEG	73

Inhaltsverzeichnis

h)	Rechtsbeziehungen zwischen dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern	78
(1)	Anspruch des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft auf Mitwirkung an der Beschlussfassung	79
(2)	Anspruch der Gemeinschaft auf Einhaltung gesetzlicher Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse, § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	80
(3)	Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Duldung von Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum	82
(4)	Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG	85
(5)	Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG	85
(6)	Berechtigung der Wohnungseigentümer zur Durchführung von Notmaßnahmen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum nach § 18 Abs. 3 WEG	86
(7)	Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, § 18 Abs. 4 WEG, und Anspruch auf Zurverfügungstellung des Vermögensberichts, § 28 Abs. 3 S. 2 WEG	86
i)	Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern untereinander, § 14 Abs. 2 und 3 WEG	87
j)	Beendigung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft	89
5.	Informationsrechte der Wohnungseigentümer	90
a)	Informationsanspruch, Vermögensbericht	90
b)	Einsichtsrecht	91
6.	Sachenrecht	92
a)	Die Änderungen im Überblick	92
b)	Begründung von Sondereigentum an Freiflächen	92
c)	Stellplätze	98
7.	Übergangsregelungen/Abgrenzung hinsichtlich der Geltung	99
a)	Auslegung von Altverträgen nach § 47 WEG	99
b)	Übergangsvorschriften nach § 48 WEG	104
8.	Umlageschlüssel	108
9.	Vereinbarung	109

10. Verfahren/Prozessuales	109
11. Versammlung	110
12. Verwalter	111
13. Verwaltungsbeirat	112
14. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	113
15. Weitere Änderungen im Überblick	114
a) Erhaltungsrücklage	114
b) Delegationsmöglichkeit, Wegfall	114
c) Veräußerungsbeschränkung	114
d) „Werdender Wohnungseigentümer“	115
e) Wiederaufbau	116
§ 4 Änderungen außerhalb des WEG	117
I. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)	117
1. Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz (§ 554 BGB)	118
a) Überblick	118
b) Einzelheiten	118
(1) Bauliche Veränderung	119
(2) Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen	119
(3) Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge	119
(4) Einbruchsschutz	120
(5) Weitere Aspekte	121
c) Anspruchsausschluss (§ 554 Abs. 1 S. 2 BGB)	121
d) Zusatzkaution (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB)	123
e) Halbzwingender Charakter (§ 554 Abs. 2 BGB)	124
f) § 554 a BGB aF entfallen	124
2. Umlage von Betriebskosten (§ 556 a Abs. 3 BGB)	124
3. Entsprechende Anwendbarkeit (§ 578 BGB)	124
II. Justizaktenaufbewahrungsgesetz	124
III. Gerichtsverfassungsgesetz (GVG)	125
IV. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)	125
V. Grundbuchverfügung	125
VI. Wohnungsgrundbuchverfügung	125
VII. Gerichtskostengesetz	125
VIII. Weitere Änderungen im Überblick	126
§ 5 Ausblick	127
Stichwortverzeichnis	129

§ 2 Das WEMoG – grundlegende Erwägungen des Gesetzgebers und Auswirkungen

Das WEMoG selbst betrachtet sich als eine grundlegende Reform, die Ergebnis 1 einer intensiven Prüfung der Bundesregierung ist. Im Zuge dieser Überprüfung wurden Defizite des geltenden Wohnungseigentumsrechts ermittelt, die es abzustellen gelte. Basis waren insoweit einerseits der ursprüngliche Gesetzentwurf des Bundesrates und andererseits der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe. Das Prinzip der **Vertragsfreiheit** für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander wie auch zur Gemeinschaft soll aber nicht angetastet werden. Schwerpunkte der Novelle liegen erklärtermaßen auf folgenden Aspekten:

- Anspruch auf Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes für Eigentümer, aber auch für Mieter
- Abbau unnötiger Friktionen zwischen dem Wohnungseigentums- und dem Mietrecht, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung
- Vereinfachung der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen
- Erweiterung der Rechte von Wohnungseigentümern, insbesondere durch ein gesetzlich verankertes Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen und einen jährlichen Vermögensbericht des Verwalters über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft; leichtere Trennung von einem Verwalter bei Verlust der Vertrauensgrundlage
- Aufwertung der Eigentümerversammlung durch Verlängerung der Ladungsfrist und Beseitigung von Hürden für die Beschlussfähigkeit; Chancen der Digitalisierung nutzen, insbesondere indem die Online-Teilnahme an Versammlungen und die elektronische Beschlussfassung gestattet werden
- Stärkung des Verwaltungsbeirats
- Verbesserung der Effizienz der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums; klares Konzept für die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft und ihre Teilnahme am Rechtsverkehr
- Reduzierung von Streitpotential und Förderung der Streitbeilegung

Bereits nach dem Entwurf der Bundesregierung bestand das übergeordnete **Motiv der Novelle** ausdrücklich darin, das Wohnungseigentumsrecht tauglich zu 2 machen für die Zukunft und ihre Herausforderungen. Die Novelle enthält aber ebenso Anpassungen an eine bereits eingetretene Veränderung der allgemeinen Lebensverhältnisse. Die grundsätzliche Eignung des WEG, seine Daseinsberechtigung, steht dabei nicht in Frage. Auffällig ist aber, dass mit der Reduzierung

§ 2 Das WEMoG – grundlegende Erwägungen des Gesetzgebers und Auswirkungen

von Streitpotential ein Aspekt thematisiert wird, der schon dem ursprünglichen WEG-Gesetzgeber am Herzen lag.¹² Seine Hoffnung hat sich wohl jedenfalls insoweit nicht erfüllt, als das Wohnungseigentum doch zu häufig Anlass für Streit bietet. Ob der Grund dafür zumindest auch in der Komplexität der Materie liegt,¹³ kann an dieser Stelle dahinstehen. Richtig ist sicherlich, dass Rechtsprechung und Literatur vor allem in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten zu einer erheblichen Ausdifferenzierung der an sich überschaubaren normativen Landschaft des WEG beigetragen haben. Allerdings betrachten sich Wohnungseigentümer erfahrungsgemäß in erster Linie als *Eigentümer* und nicht als *Teilhaber* an einer Gemeinschaft neben anderen Miteigentümern. Abzuwarten bleibt, ob die Novelle an diesem grundsätzlichen Ausgangspunkt etwas verändert.

- 3 Die vorgenannten Schwerpunkte des Reformbedarfs wurden im Zuge der Erörterungen weiter konkretisiert und zu insgesamt vierzehn einzelnen Aspekten fortentwickelt, die im Wesentlichen das **Maßnahmenpaket des WEMoG** bilden.¹⁴ Es beinhaltet demnach
 1. Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchschutzes; Glasfaseranschluss,
 2. Erleichterung baulicher Maßnahmen,
 3. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer,
 4. Stärkung des Verwaltungsbeirats,
 5. Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung,
 6. Rechtssicherheit in der Begründungsphase,
 7. Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht,
 8. Vereinfachung der Jahresabrechnung,
 9. Ordnung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft,
 10. Stärkung der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft,
 11. Stärkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rechtsverkehr,
 12. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen,
 13. Modernisierung des gerichtlichen Verfahrensrechts und schließlich
 14. Regelungen im Übrigen.
- 4 Wenngleich nicht überall auf den ersten Blick erkennbar, sind damit viele wichtige Regelungsmechanismen innerhalb des rechtlichen Organismus Wohnungs-/Teileigentum unmittelbar von der Reform betroffen. Die Novelle kann unter dem Strich als ambitioniert bezeichnet werden. Sicherlich ist sie das bislang größte und folgenreichste Änderungsvorhaben des Gesetzgebers im Wohnungseigentumsrecht. **Auswirkungen** ergeben sich primär für Wohnungs- und Teileigentümer sowie für Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie ergeben sich

¹² Vgl. BR-Drs. 75/51, Anlage 2, 4, 10.

¹³ So BT-Drs. 19/18791, 23.

¹⁴ Vgl. BT-Drs. 19/18791, 24 ff.

§ 2 Das WEMoG – grundlegende Erwägungen des Gesetzgebers und Auswirkungen

daneben aber auch für die anwaltlichen Berater und Notare – für beide nicht selten in Verbindung mit einem eigenen Haftungsrisiko – sowie für Gerichte, die mit der Entscheidung wohnungseigentumsrechtlicher Streitigkeiten befasst sind. Schließlich tangiert die Novelle noch die Rechtspositionen von Mietern, die eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum angemietet haben. Sie ist damit nicht nur inhaltlich breit aufgestellt, sondern auch im Hinblick auf den betroffenen Personenkreis weit aufgefächert.

§ 3 Das neue WEG nach WEMoG

I. Überblick	1		
II. Änderungen systematisch geordnet nach Stichworten	3		
1. Bauliche Veränderungen	4		
a) Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums	12		
b) „Bauliche Veränderungen“ des Sondereigentums	42		
c) Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen	50		
d) Duldungspflicht Dritter bei baulichen Veränderungen	63		
2. Beschlusswesen	77		
a) Beschlussfähigkeit	78		
b) Beschlusskompetenzen	80		
c) Beschluss-Sammlung	82		
d) Eintragungsfähiger Beschluss	88		
e) Umlaufbeschluss	93		
3. Entziehung des Wohnungs- bzw. Teileigentums	94		
4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	108		
a) Entstehung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, § 9 a Abs. 1 S. 2 WEG und Kodifizierung der Ein-Personen-Gemeinschaft	114		
b) Rechts- und Prozessfähigkeit, § 9 a Abs. 1 S. 1 WEG	124		
c) Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft, § 9 b WEG	132		
d) Geschäftsführung, § 27 WEG	157		
e) Wohnungseigentümer(ver-sammlung)	171		
f) Gemeinschaftsvermögen, § 9 a Abs. 3 WEG	178		
g) Ausübung der Rechte und Pflichten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, § 9 a Abs. 2 WEG	182		
		h) Rechtsbeziehungen zwischen dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern	201
		(1) Anspruch des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft auf Mitwirkung an der Beschlussfassung	204
		(2) Anspruch der Gemeinschaft auf Einhaltung gesetzlicher Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüsse, § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG	211
		(3) Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf Duldung von Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum und das Sondereigentum	224
		(4) Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG	232
		(5) Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsgemäße Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG	234
		(6) Berechtigung der Wohnungseigentümer zur Durchführung von Notmaßnahmen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum nach § 18 Abs. 3 WEG	237

§ 3 Das neue WEG nach WEMoG

(7) Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, § 18 Abs. 4 WEG, und Anspruch auf Zurverfügungstellung des Vermögensberichts, § 28 Abs. 3 S. 2 WEG	238	c) Stellplätze	283
i) Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern untereinander, § 14 Abs. 2 und 3 WEG ...	239	7. Übergangsregelungen/ Abgrenzung hinsichtlich der Geltung	287
j) Beendigung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft	247	a) Auslegung von Altverträgen nach § 47 WEG	289
5. Informationsrechte der Wohnungseigentümer	251	b) Übergangsvorschriften nach § 48 WEG	310
a) Informationsanspruch, Vermögensbericht	252	8. Umlageschlüssel	320
b) Einsichtsrecht	256	9. Vereinbarung	324
6. Sachenrecht	257	10. Verfahren/Prozessuales	325
a) Die Änderungen im Überblick	258	11. Versammlung	330
b) Begründung von Sondereigentum an Freiflächen	261	12. Verwalter	334
		13. Verwaltungsbeirat	336
		14. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	340
		15. Weitere Änderungen im Überblick	345
		a) Erhaltungsrücklage	345
		b) Delegationsmöglichkeit, Wegfall	346
		c) Veräußerungsbeschränkung	347
		d) „Werdender Wohnungseigentümer“	350
		e) Wiederaufbau	353

I. Überblick

- 1 Im Einzelnen bringt die Novelle zu einer Vielzahl von wohnungseigentumsrechtlichen Themen Änderungen der bislang geltenden Rechtslage mit sich. Das Gesetzgebungsvorhaben begleitend wurde dazu ausgeführt:¹⁵

„Das WEG wird grundlegend reformiert. Die Schwerpunkte der Reform liegen in folgenden Aspekten:

- Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer soll im Grundsatz einen Anspruch darauf haben, dass ihr beziehungsweise ihm auf ihre beziehungsweise seine Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und zum Glasfaseranschluss gestattet werden.
- Auch jede Mieterin und jeder Mieter soll im Grundsatz einen Anspruch darauf haben, dass ihr beziehungsweise ihm auf ihre beziehungsweise seine Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes gestattet werden. Darüber hinaus sollen unnötige Friktionen zwischen

¹⁵ BR-Drs. 168/20, 1 f.

Wohnungseigentums- und Mietrecht abgebaut werden, insbesondere indem die Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung harmonisiert werden.

- Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage soll vereinfacht werden, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen.
- Die Rechte von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern sollen erweitert werden, insbesondere indem das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen im Gesetz festgeschrieben und ein jährlicher Vermögensbericht des Verwalters eingeführt wird, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft gibt. Auch die Möglichkeit, sich von einer Verwalterin oder einem Verwalter zu trennen, in den die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer das Vertrauen verloren haben, soll erleichtert werden.
- Die Wohnungseigentümersammlung soll als zentraler Ort der Entscheidungsfindung aufgewertet werden, indem die Ladungsfrist verlängert und Hürden für die Beschlussfähigkeit beseitigt werden. Zugleich soll es Wohnungseigentümern ermöglicht werden, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, insbesondere indem die OnlineTeilnahme an Versammlungen und die elektronische Beschlussfassung gestattet werden.
- Der Verwaltungsbeirat soll gestärkt werden, indem seine Zusammensetzung flexibilisiert und die Haftung seiner Mitglieder beschränkt werden.
- Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll effizienter gestaltet werden, indem die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klar konzipiert und ihre Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfacht werden.
- Das Streitpotential in der Gemeinschaft soll reduziert werden, indem streitträchtige Vorschriften klarer gefasst werden. Das gilt insbesondere für die Vorschriften zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, zu baulichen Veränderungen und zur Entstehung und Stellung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Lässt sich ein Streit nicht vermeiden, soll eine Änderung der gerichtlichen Verfahrensvorschriften eine effiziente Streitbeilegung fördern.“

Umgesetzt werden diese gesetzgeberischen Ziele einerseits durch Änderungen des WEG selbst und andererseits durch Änderungen außerhalb des WEG, die die Reform quasi flankieren. Der Schwerpunkt liegt dabei natürlich auf den Neuerungen innerhalb des WEG. **Art. 1 WEMoG**, der diesen Teil der Reform enthält, umfasst insgesamt 33 Gliederungsziffern. Die textmäßig größten Veränderungen zeigen sich im Hinblick auf die **Kernanliegen** der Reform, also vor allem bei §§ 9 a und 9 b WEG (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer), §§ 13 bis 15 WEG (Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, Pflichten Dritter), §§ 21

§ 3 Das neue WEG nach WEMoG

und 22 WEG (bauliche Veränderungen) sowie §§ 43 bis 45 WEG (Verfahrensvorschriften). Außerhalb des WEG ist vor allem der neue § 554 BGB zu nennen (Art. 2 Nr. 1 WEMoG), der im mietrechtlichen Kontext Regelungen zur Barriere-reduzierung, E-Mobilität und zum Einbruchsschutz zur Verfügung stellt.

II. Änderungen systematisch geordnet nach Stichworten

- 3 Die Gliederung des Art. 1 WEMoG orientiert sich am Aufbau des WEG. Im Einzelnen bringt die Novelle zu einer Vielzahl von wohnungseigentumsrechtlichen Themen Änderungen der bislang geltenden Rechtslage mit sich. Nicht selten betreffen die Veränderungen, obgleich inhaltlich zusammengehörend, mehrere Paragraphen. Des leichteren Zugriffs wegen werden die für die Praxis wichtigen Änderungen deshalb nachfolgend systematisch geordnet nach den einschlägigen **Stichworten** dargestellt.

1. Bauliche Veränderungen

- 4 Die Vorschriften zu den baulichen Veränderungen wurden einschneidend reformiert. *Elzer*¹⁶ bezeichnet die Änderungen in diesem Bereich zu Recht als eine der Kernänderungen. Auch der Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform, die die Änderungen vorbereitete, hat im Rahmen der baulichen Veränderungen eine in diesem Sinne **große Lösung** präferiert und vorgeschlagen.¹⁷
- 5 Die Vorschriften zu den baulichen Veränderungen wurden in dem neuen **Abschnitt 4** „Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ in den §§ 20, 21 WEG geregelt. Der bisherige Standort wurde aufgegeben.
- 6 Die Vorschriften der §§ 20, 21 WEG nach WEMoG lauten wie folgt:

§ 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.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchsschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

¹⁶ MDR 2020, R 5 – R 7.

¹⁷ ZWE 2019, 429 (445).

II. Änderungen systematisch geordnet nach Stichworten

(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.

(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.

§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

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

(2) Vorbehaltlich Absatz 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln 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.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(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.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

§ 16 Abs. 3 WEG regelt folgendermaßen:

7

Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

§ 13 Abs. 2 WEG beinhaltet für Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums hinausgehen, also faktisch „**bauliche Veränderungen**“ des Sondereigentums, eine **partielle Rechtsgrundverweisung**. Die Norm führt wie folgt aus:

8

Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

§ 3 Das neue WEG nach WEMoG

- 9 § 15 Nr. 2 WEG regelt schließlich eine Duldungspflicht Dritter, insbesondere **Mieter**, für bauliche Veränderungen. Das WEMoG greift an dieser Stelle also auch in Mietverhältnisse ein. Die Vorschrift, die auf eine Harmonisierung mit dem Mietrecht abzielt, führt wie folgt aus:

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

[...]

2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555 c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555 d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.
- 10 § 554 BGB (Barrierereduzierung, **E-Mobilität** und Einbruchsschutz) wird zudem an den neuen § 20 Abs. 2 WEG angepasst. Hier zeigt sich die beabsichtigte Harmonisierung von Wohnungseigentums- und Mietrecht.
- 11 Durch die Neuregelungen sollen bauliche Veränderung in WEG-Anlagen erheblich erleichtert und das Verfahren vereinfacht werden. Hierdurch sollen ua Sanierungs- und sonstige energetische Maßnahmen gerade im Hinblick auf die **Klimaschutzziele** leichter möglich werden. Die geltende Rechtslage führe dazu, dass der bauliche Zustand der Wohnungseigentumsanlage „versteinert“ werde.¹⁸ Zugleich soll die Kostentragungspflicht für solche Maßnahmen neu geregelt werden.

a) Bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums

- 12 § 20 Abs. 1 WEG weist die Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern zu. Der Begriff der baulichen Veränderung wird **legaldefiniert**. Hiernach sind bauliche Veränderungen „Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“. Der Begriff der Erhaltung wird wiederum in § 13 Abs. 2 WEG definiert. Erhaltung ist hiernach die „Instandhaltung und Instandsetzung“. Bauliche Veränderungen sind also – wie bisher – Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehört weiterhin die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.¹⁹ **Modernisierende Instandsetzungen** sind – wie bisher – unter die Instandsetzungen zu fassen, obgleich der Regierungsentwurf die Streichung des § 22 Abs. 3 WEG vorsah, der ebenfalls lediglich der Klarstellung diene.²⁰

18 Vgl. BT-Drs. 19/18791, 24.

19 § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

20 BT-Drs. 16/887, 32.

II. Änderungen systematisch geordnet nach Stichworten

Die Wohnungseigentümer können sowohl selbst bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen als auch einzelnen Wohnungseigentümern durch **Beschluss** die Ausführung baulicher Veränderungen gestatten. 13

Ein besonderes Quorum sieht § 20 Abs. 1 WEG nicht vor, so dass die einfache **Stimmenmehrheit** genügt.²¹ Da durch das WEMoG zugleich § 25 Abs. 3 WEG aF (Quorum für die Beschlussfähigkeit) gestrichen wurde, sind hier auch Minderheitsbeschlüsse denkbar.²² 14

Die Rechtmäßigkeit der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung soll lediglich unter den Voraussetzungen der sogenannten **Veränderungssperre** des § 20 Abs. 4 WEG entfallen, wobei auch solche Beschlüsse keineswegs nichtig, sondern lediglich anfechtbar sind.²³ Hierzu führte bereits der Schlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform²⁴ wie folgt aus: „Ob ein Beschluss über eine bauliche Veränderung rechtmäßig ist, soll durch eine typisierte Interessenabwägung ermittelt werden. Veränderungssperren sollen jedenfalls die grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sowie ein „**Sonderopferverbot**“ sein, das es untersagt, einzelne Wohnungseigentümer unbillig zu belasten.“ 15

Die Kernbegriffe des § 20 Abs. 4 WEG „**grundlegende Umgestaltung** der Wohnanlage“ und „**unbillige Benachteiligung**“ sind dem Wortlaut des § 22 Abs. 2 WEG aF entlehnt, wonach Modernisierungsmaßnahmen iSd § 555 b Nr. 1 bis 5 BGB, die die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit beschlossen werden konnten.²⁵ 16

Der BGH schließt Maßnahmen, die die Eigenart der Wohnanlage ändern, bereits aus dem Begriff der Modernisierung iSd § 555 b Nr. 1 bis 5 BGB aus. Eine Modernisierungsmaßnahme iSd § 555 b BGB liegt nach der Rechtsprechung nicht vor, wenn hierdurch etwas **völlig Neues** entsteht. Eine Modernisierung zeichne sich dadurch aus, dass sie zwar auf der einen Seite über eine reine Instandsetzung hinausgeht, gleichzeitig jedoch auf dem bisherigen Zustand der Wohnung aufbaut und diese lediglich in einem solchem Umfang verändert, dass ihr bisheriger Charakter noch erhalten bleibt.²⁶ 17

*Mediger*²⁷ erwägt offenbar die vorgenannte Rechtsprechung zu Modernisierungsmaßnahmen iSd § 555 b BGB auch auf den Begriff der „grundlegenden Umgestaltung“ anzuwenden. 18

21 Vgl. § 25 Abs. 1 WEG.

22 Kritisch im Hinblick auf den Minderheitenschutz *Becker/Schneider* ZfR 2020, 281 (299).

23 Vgl. BT-Drs. 19/18791, 64.

24 ZWE 2019, 429 (444).

25 Vgl. Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform ZWE 2019, 429 (446).

26 BGH 21.11.2017 – VIII ZR 28/17, NJW 2018, 1008; BeckOK MietR/Müller BGB § 555 b Rn. 7 a.

27 NZM 2020, 269 (271).