

Die neuen Beschlusskompetenzen

1. Unterschiedliche Mehrheiten (Beschlusskompetenz mit dem Rechtsprinzip)

a) Einfache Mehrheit mit vereinbartem Stimmrecht

- § 15 Abs. 2 Gebrauchsregelung
- § 21 Abs. 3 Ordnungsgemäße Verwaltung
- § 21 Abs. 7 Besondere finanzielle Angelegenheiten
- § 22 Abs. 3 Modernisierende Instandsetzung
- § 26 Abs. 1 Bestellung und Abberufung des Verwalters
- § 27 Abs. 2 Nr. 3 Ermächtigung des Verwalters zu Aktivprozessen

- § 27 Abs. 3 Nr. 7 Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen
- § 27 Abs. 3 Satz 3 Vertretung der Eigentümergeinschaft
- § 27 Abs. 5 Satz 2 Abhängigkeit der Vermögensverfügung durch den Verwalter von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten
- § 28 Abs. 5 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Rechnungslegung
- § 29 Abs. 1 Satz 1 Bestellung eines Verwaltungsbeirats
- § 45 Abs. 2 Satz 1 Ersatzzustellungsvertreter und Vertreter

b) Beschlüsse mit einfacher Mehrheit nach dem gesetzlichen Stimmrecht nach Köpfen (strittig)

- § 12 Abs. 4 Satz 1 Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung
- § 16 Abs. 3 Erfassung und Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten

c) Einfache Mehrheit mit vereinbartem Stimmrecht mit Zustimmung:

- § 22 Abs. 1 Bauliche Veränderungen u. a.

d) Stimmrecht mit doppelt qualifizierter Mehrheit und gesetzlichem Stimmrechtsprinzip

- § 16 Abs. 4 Im Einzelfall Kosten zu baulichen Veränderungen u. a.
- § 22 Abs. 2 Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen

e) Stimmrecht mit qualifizierter Mehrheit und gesetzlichem Stimmrechtsprinzip

- § 18 Abs. 3 Entziehung des Wohnungseigentums

2. Die neuen Beschlusskompetenzen seit dem 01. Juli 2007:

§ 12 Abs. 4 (Die Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen)

„Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Abs. 1 aufgehoben wird. Dieses Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.“

§ 25 Abs. 1 und Abs. 2

„(1) Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.

(2) Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum Mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.“

§ 26 Abs. 3

„Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.“

3. § 21 Abs. 7 WEG (Regelungen zur Erleichterung der Verwaltung)

„Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.“

Art und Weise = im Wesentlichen Zahlung des Hausgeldes

Fälligkeitsregelungen = im Wesentlichen Verfallklausel und Vorfälligkeitsregelung (Unterschied: Verfallklausel: Fälligkeit des gesamten Jahresbetrages mit Ratenzahlungsmöglichkeiten, Vorfälligkeitsregelung: Vorfälligkeit der monatlichen Teilbeträge, bei Verzug Fälligkeit des Jahresbetrages)

Verzugsfolgen = im Wesentlichen Vertragsstrafe oder
übergesetzliche Verzugszinsen

besondere Nutzung = z. B. Umzugskostenpauschale

besonderer Verwaltungsaufwand = Sondervergütungen
und Nebenpflichten von Verwalter und Beirat

4. § 16 Abs. 3 (die Änderung der Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten)

„Die Wohnungseigentümer können abweichend von Abs. 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.“

Betriebskosten = alle 17 Kostenarten der Betriebskostenverordnung

Kosten der Verwaltung = Versicherungskosten, Verwaltervergütung, Hausmeisterkosten und Bankkosten im Wesentlichen

§ 16 Abs. 5

„Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

5. § 16 Abs. 4 (Änderung der Kostenverteilung zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder zu baulichen Veränderungen)

„Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Abs. 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile.“

6. § 22, insbesondere § 22 Abs. 3 (bauliche Veränderungen allgemein, insbesondere modernisierende Instandsetzungen)

§ 22 Abs. 1 (bauliche Veränderungen allgemein)

„Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das im § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.“

Allgemeine Regelung über bauliche Veränderungen, daher erhöhte Anforderungen an die Beschlussfassung durch das Zustimmungserfordernis

§ 22 Abs. 2 (bauliche Veränderungen zur Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik)

„Maßnahmen gemäß Abs. 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können abweichend von Abs. 1 durch eine Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

§ 22 Abs. 2 für sinnvolle bauliche Änderungen gegenüber Luxusänderungen erleichtert die Mehrheitsbildung hinsichtlich einer doppelt qualifizierten Mehrheit, ohne die Zustimmung aller bei Nachteilen zu benötigen.

§ 22 Abs. 3 (modernisierende Instandsetzungen)

„Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.“

Die Mehrheitsbildung wurde noch mehr erleichtert bezüglich der Möglichkeit eines einfachen Mehrheitsbeschlusses.

Anzuwenden bei Instandsetzungsbedarf für verbesserte Instandsetzungen unter bestimmten Voraussetzungen.

7. § 22 Abs. 2

Anwendbar für Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnungsverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen bei Energie oder Wasser bewirken.

= z. B. Einbau von Fenstern oder Türen, Anbringen von Markisen, Änderungen am Fußboden oder an den Wänden des Innenhauses, Anlage eines Gartens, Pflasterung des Hofes oder von Zufahrten und Wegen, Aufstellen eines Fahrradständers, Anbringen einer Gegensprechanlage, Einbau eines Fahrstuhls und Anbau von Balkonen

Maßnahmen der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik = Anpassung an die anerkannte technische Entwicklung wie Gemeinschaftsantennen, Parabolantennen und Kabelanschluss

8. § 22 Abs. 1

§ 14 Nr. 1 „... dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.“

Zustimmungserfordernis erheblich nachteilig Betroffener

Verwalter muss vor Beschluss wissen, ob eine erleichterte Mehrheitsbildung möglich ist. Wenn diese bei der doppelt qualifizierten Mehrheit nicht erreichbar ist, kann mit Hinweis des Verwalters nach § 22 Abs. 1 bezüglich § 22 Abs. 2 beschlossen werden.

Die Haftungsfalle für den Verwalter liegt in § 49 Abs. 2, wonach dem Verwalter Prozesskosten vom Gericht auferlegt werden können, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.

Vermeidbarkeit besteht wie immer durch entsprechende Informationen und den Wunsch der Eigentümer, trotzdem zu beschließen, was im Protokoll aufgenommen werden muss.

9. § 27 Abs. 3 Nr. 7

„Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie... sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

... die dem Verwalter zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen der Gemeinschaft, nicht der einzelnen Eigentümer (im Wesentlichen gemäß § 10 Abs. 6 und 7) = z. B. Rechte von Dritten und Eigentümern erwerben und Pflichten eingehen sowie gemeinschaftsbezogene Rechte der Eigentümer ausüben.

Weiterhin wichtig Aktivlegitimation bei Prozessen