

WEG-NOVELLE

## Was wird aus Altvereinbarungen und -beschlüssen?

von RAin Kornelia Reinke, [www.schiffer.de](http://www.schiffer.de), Bonn

| Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) ist seit dem 1.12.20 in Kraft. Eigentümergeinschaften fragen sich, was aus den zuvor getroffenen Vereinbarungen und Altbeschlüssen wird und ab wann und für wen die neuen materiell-rechtlichen Regelungen gelten. Hier die Antworten. |

### 1. Auslegung von Altvereinbarungen

Schon 2007 standen Eigentümergeinschaften vor dem Problem, wie sie mit ihren bestehenden Vereinbarungen verfahren sollten. Der Gesetzgeber wählte seinerzeit den Weg der Unabdingbarkeit der gesetzlichen Regelungen, um sicherzustellen, dass neue gesetzliche Regelungen Vorrang vor Altvereinbarungen haben. So wurden § 12 Abs. 4 S. 2, § 16 Abs. 5 und § 22 Abs. 2 S. 2 WEG a. F. eingefügt.

Auch bei der aktuellen Reform will der Gesetzgeber sicherstellen, dass die neuen Regelungen anzuwenden sind, wählt aber einen anderen Weg als bei der Reform 2007. § 47 WEG n. F. bestimmt nun, dass Altvereinbarungen, die vor Inkrafttreten der Änderungen getroffen wurden, der Anwendung der neuen Vorschriften nur entgegenstehen, wenn sich ein entsprechender Wille aus der Vereinbarung mit hinreichender Deutlichkeit ergibt. Durch diese Formulierung wird der Altvereinbarung grundsätzlich Vorrang eingeräumt, jedoch nur, wenn sich aus der Altvereinbarung selbst der Wille ergibt, dass diese auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang hat. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in § 47 S. 2 WEG n. F. geregelt, dass **in der Regel** vermutet wird, dass dieser Wille nicht vorliegt. Damit wird die Altvereinbarung meist keinen Vorrang vor den neuen Regelungen haben.

Zudem liegt nach der Begründung des Gesetzgebers dieser Wille im Regelfall auch dann nicht vor, wenn die Vereinbarung nur die Vorschriften des WEG wiederholt. Mit der Wiederholung der Vorschriften wird, so der Gesetzgeber, meist nicht bezweckt, dass diese auch gegenüber späteren Gesetzesänderungen Vorrang genießen. Vielmehr soll die Wiederholung gesetzlicher Regelungen in der Gemeinschaftsordnung nur Eigentümern und Verwaltern die Lektüre des Gesetzes ersparen (BT-Drucksache 19/18791, S. 84).

Im Einzelfall ist es aber nicht ausgeschlossen, dass sich ein solcher Wille aus einer Vereinbarung und ihrem Kontext hinreichend deutlich ergibt und somit die Altvereinbarung dem Gesetz vorgeht. Anhaltspunkte hierfür können sich aus der Präambel einer Gemeinschaftsordnung oder der Individualität der Gemeinschaften ergeben, etwa bei besonders großen oder kleinen Eigentümergeinschaften oder Gemeinschaften, die sich zu einem gemeinsamen Projekt zusammengeschlossen haben, z. B. zum Erhalt einer alten denkmalgeschützten Hofanlage. Dies dürfte in der Praxis aber eher die Ausnahme sein.

**Novelle 2007:**  
Gesetzliche  
Vorschriften  
unabdingbar

**Novelle 2020:**  
Grundsätzlich kein  
Vorrang der  
Altvereinbarungen

**Ausnahme: Vorrang  
der Altvereinbarung**

Es ist absehbar, dass sich die seit dem 1.12.20 geltenden Vorschriften in den meisten Eigentümergeinschaften gegenüber den bestehenden Altvereinbarungen durchsetzen werden.

### ■ Beispiele für die Auslegung von Altvereinbarungen:

- Altvereinbarungen, die geänderte Anforderungen an die Beschlussfähigkeit für die erste und zweite Versammlung nach § 25 Abs. 3 und 4 WEG a. F. enthalten, dürften ab dem 1.12.20 **keine Geltung** mehr haben, da § 25 WEG n. F. keine besonderen Anforderungen an die Beschlussfähigkeit mehr kennt. Die Absätze 3 und 4 des § 25 WEG a. F. wurden gestrichen. Jede Versammlung der Eigentümer ist nach den neuen Regelungen beschlussfähig, selbst wenn nur ein Eigentümer zur Versammlung erscheint (Hügel/Elzer, WEG, § 2 Rn. 13).
- Altvereinbarungen, die die Verwalterabberufung von einem wichtigen Grund abhängig machen, dürften **nicht mehr gelten**, da der Verwalter nach § 26 Abs. 3, 5 WEG n. F. jederzeit abberufen werden kann. Abweichungen sind nicht zulässig.
- **Aber:** Altvereinbarungen, die für die Entziehung des Wohnungseigentums konkrete Entziehungsgründe verlangen, dürften weiter wirksam sein. Die in § 17 WEG n. F. geregelte Entziehung des Eigentums ist allgemeiner gefasst als § 18 WEG a. F. Eine spezielle Vereinbarung widerspricht nicht dem Sinn des § 17 WEG n. F.

Hier ist das neue Recht unmissverständlich

**Beachten Sie |** Rein vorsorglich sollten Altvereinbarungen überprüft und ggf. an die neue Gesetzeslage angepasst werden.

Altvereinbarungen überprüfen

## 2. Übergangsvorschriften

Die Frage, wann das alte und wann das neue Recht gelten soll, regelt § 48 WEG n. F. für einzelne bestimmte Angelegenheiten ausdrücklich.

### a) § 48 Abs. 1 WEG n. F.

Nach § 48 Abs. 1 S. 1 WEG n. F. gelten die neuen Vorschriften wie § 5 Abs. 4 WEG n. F. für Beschlüsse, die auf der Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst worden sind. Hierfür ist die Eintragung ins Grundbuch notwendig, um gegen Sondernachfolger wirksam zu sein (§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG n. F.). § 48 Abs. 1 S. 1 ordnet dies für Beschlüsse an, die vor Inkrafttreten der Neuregelung gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden (sog. Altbeschlüsse).

Das gilt für Altbeschlüsse

Damit ausreichend Zeit besteht, um die Eintragung von Altbeschlüssen in das Grundbuch bewirken zu können, sieht § 48 Abs. 1 S. 2 eine Übergangsfrist bis zum 31.12.25 vor. Sie verhindert, dass Altbeschlüsse gegenüber Sondernachfolgern nicht wirken, weil die Sondernachfolge eintritt, bevor der Beschluss im Grundbuch eingetragen ist. Altbeschlüsse wirken deshalb nach § 10 Abs. 4 WEG a. F. auch ohne Eintragung im Grundbuch gegen Sondernachfolger, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.25 eintritt.

**PRAXISTIPP |** Um Eigentümer und insbesondere Grundbuchämter zu entlasten, gilt die Erleichterung nach § 7 Abs. 2 WEG n. F. Danach genügt es, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG n. F. bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG n. F. nachgewiesen ist.

Entlastung von Eigentümern und Grundbuchämtern

Für den Fall, dass die in § 24 Abs. 6 WEG n. F. genannten Personen nicht mehr zur Verfügung stehen, sei es, weil der Verwalter nicht mehr tätig ist oder ein Eigentumswechsel stattgefunden hat, sieht § 48 Abs. 1 S. 3 WEG n. F. vor, dass jeder Eigentümer bis zum 31.12.25 verlangen kann, dass der Beschluss nach § 48 Abs. 1 S. 1 WEG n. F. erneut mit gleichem Inhalt gefasst werden kann. Der erneut gefasste Beschluss kann ebenfalls nach § 7 Abs. 2 WEG n. F. eingetragen werden. Der Anspruch setzt voraus, dass ein wirksamer Altbeschluss gefasst wurde. Für unwirksame oder nichtige Altbeschlüsse gilt der Anspruch auf erneute Beschlussfassung nicht.

Erfüllen die Eigentümer den Anspruch auf erneute Beschlussfassung nicht, kann Beschlussersetzungsklage erhoben werden (§ 44 Abs. 1 S. 2 WEG n. F.). Der Anspruch ist bis zum 31.12.25 befristet. Ist bei Fristablauf eine Beschlussersetzungsklage rechthängig, besteht der Anspruch bis zum Abschluss des Verfahrens weiter, denn § 48 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 WEG n. F. ordnet die entsprechende Anwendung von § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB an.

**Beachten Sie |** Der Fortbestand des Anspruchs wirkt sich nicht auf Sondernachfolger aus, wenn die Sondernachfolge nach dem 31.12.25 eintritt; gegen sie wirkt der Altbeschluss nur bei Eintragung im Grundbuch. Damit genießen Sondernachfolger Schutz vor Altbeschlüssen, die nicht bis zur Vollendung des Eigentumserwerbs eingetragen wurden (BT-Drucksache 19/18791, S. 85).

Verwalter sind nach § 48 Abs. 1 WEG n. F. in der Pflicht, auch Beschlüsse, die vor ihrer Verwalterzeit getroffen wurden, auf beschlossene Öffnungsklauseln zu überprüfen. Ggf. sind auch vorherige Verwalter und Eigentümer zu suchen, damit diese für eine Beglaubigung der Unterschriften zur Verfügung stehen.

#### **b) § 48 Abs. 2 WEG n. F.**

Nach § 5 Abs. 4 S. 3 WEG a. F. war die Zustimmung des Dritten bei der Begründung von Sondereigentum nicht zwingend erforderlich. Durch dessen Aufhebung und die Rückwirkung gemäß § 48 Abs. 1 WEG n. F. kann es künftig der Zustimmung Dritter bedürfen. Diesen Konflikt löst § 48 Abs. 2 WEG n. F.: Er ordnet an, dass Vereinbarungen und Beschlüsse, die bis zum Inkrafttreten der Neuregelung getroffen oder gefasst wurden, und zu denen alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren, durch die Neuregelung nicht berührt werden. § 5 Abs. 4 S. 3 WEG a. F. gilt für diese Vereinbarungen und Beschlüsse weiter.

#### **c) § 48 Abs. 3 WEG n. F.**

§ 48 Abs. 3 WEG n. F. regelt die Eintragungsbedürftigkeit von Altvereinbarungen über Veräußerungsbeschränkungen und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelung getroffen wurden. Er gilt auch für Beschlüsse dieses Inhalts, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst wurden. Auch wenn sie bereits nach dem geltenden § 7 Abs. 3 WEG unter Bezugnahme eingetragen wurden, muss die Eintragung ins Grundbuch nachgeholt werden. Eine Bezugnahme im Eintragungsverfahren genügt nicht. § 7 Abs. 2 WEG n. F. sieht vielmehr vor, dass Veräußerungsbeschränkungen im Grundbuch einzutragen sind (so auch § 3 Abs. 2 WGV).

**Neuer Beschluss  
kann ins Grundbuch  
eingetragen werden**

**Beschluss-  
ersetzungsklage**

**Sondernachfolge**

**§ 5 Abs. 4 S. 3 WEG  
a. F. gilt teilweise  
weiter**

Grundbuchrechtlich handelt es sich dabei um eine Richtigstellung, die nach S. 2 aber nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag eines Eigentümers oder der Eigentümergemeinschaft, die dabei in der Regel durch den Verwalter vertreten wird (§ 9b Abs. 1 S. 1 WEG n. F.), in allen Wohnungsgrundbüchern erfolgt; einer Bewilligung bedarf es nicht. § 48 Abs. 3 S. 3 WEG n. F. gewährt für nicht eingetragene Haftungsklauseln eine Übergangsfrist bis zum 31.12.25. Eine Haftungsklausel, die nur durch Bezugnahme nach dem geltenden § 7 Abs. 3 WEG, aber nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen ist, wirkt demnach gegenüber Sondernachfolgern, wenn die Sondernachfolge bis zum Ablauf der Übergangsfrist eintritt (BT-Drucksache 19/18791, S. 85). Eine solche Übergangsvorschrift gilt für die Veräußerungsbeschränkung nicht.

#### d) § 48 Abs. 4 WEG n. F.

Nach § 48 Abs. 4 WEG n. F. gelten Verwalter, die am 1.12.20 schon bestellt waren, bis zum 1.12.24 als zertifizierte Verwalter. Für die bestehenden Verwalter gibt es somit eine „Schonfrist“ im Hinblick auf ihre Zertifizierung.

#### e) § 48 Abs. 5 WEG n. F.

Nach § 48 Abs. 5 WEG n. F. sollen die vorgesehenen Änderungen des Verfahrensrechts bereits anhängige Verfahren unberührt lassen. Verfahren, die bei Inkrafttreten der Neuregelung bereits bei Gericht anhängig sind, sind deshalb nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften zu führen.

### 3. Neues WEG auch außerhalb von §§ 47, 48 WEG n. F. anzuwenden

Soweit Sachverhalte nicht unter die §§ 47, 48 WEG n. F. fallen, gilt das neue Recht grundsätzlich auch für bestehende Eigentümergemeinschaften (Hügel/Elzer, a. a. O., § 48 Rn. 17). Für Angelegenheiten, die vor dem 1.12.20 abgeschlossen waren, gilt jedoch das bisherige Recht weiter, um eine echte Rückwirkung zu vermeiden, da sie Folgen für die Rechtssicherheit hätte. Für Altbeschlüsse außerhalb des § 48 WEG n. F. gilt Folgendes:

**MERKE** | Werden nach dem 1.12.20 den Eigentümern weitergehende Beschlusskompetenzen eingeräumt als nach der alten Regelung, wirkt sich das nicht auf Altbeschlüsse aus. Deren Rechtmäßigkeit beurteilt sich weiter nach altem Recht.

#### ■ Beispiel

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG n. F. regelt die Kompetenz der Eigentümer, eine Kostenverteilung zu beschließen, die von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG n. F. oder einer Vereinbarung abweicht. Anders als bisher ist es so möglich, eine Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus zu beschließen. Vor allem das Gebot der sog. Maßstabskontinuität steht damit einer Kostenverteilung durch Beschluss nicht mehr entgegen. Denn bisher scheiterte eine Kostenverteilung durch Beschluss oft daran, dass die für den Einzelfall gewünschte Kostenverteilung einen Anspruch anderer Eigentümer auf künftige Gleichbehandlung auslösen würde. Damit wird der Sache nach eine Kostenverteilung über den Einzelfall hinaus beschlossen (BGH 18.6.10, V ZR 164/09). § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n. F. gibt die Beschränkung auf den Einzelfall auf. So kann z. B. von vornherein beschlossen werden, dass jeder Eigentümer die Kosten für den Austausch der Fenster tragen muss, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden (BT-Drucksache 19/18791, S. 56). Ist der Beschluss nach altem Recht gefasst worden, wird er durch das neue Recht nicht geheilt. Er bleibt unwirksam.

Grundbuchrechtliche  
Richtigstellung

Schonfrist für  
Verwalter

Angelegenheiten vor  
dem 1.12.20

Erweiterte  
Beschlusskompetenzen  
seit dem 1.12.20

Werden Wohnungseigentümern nach dem 1.12.20 Beschlusskompetenzen genommen, verlieren diese Altbeschlüsse seit dem 1.12.20 ihre Wirkung.

### ■ Beispiele

- § 21 Abs. 7 WEG a. F. wird ab dem 1.12.20 ersetzt durch § 19 Abs. 3 WEG n. F. Er enthält nur noch zwei Beschlusskompetenzen: Zum einen können die Eigentümer nach § 19 Abs. 3 S. 1 WEG n. F. beschließen, wann Geldforderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind (Einführung Lastschriftverfahren). Zum anderen können sie nach § 19 Abs. 3 S. 2 WEG n. F. Regelungen für den Fall beschließen, dass ein Eigentümer seine Pflichten verletzt (Vertragsstrafen).

§ 19 Abs. 3 WEG n. F. enthält aber nicht mehr die Beschlusskompetenz für Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwands und der besonderen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums (sog. Umzugskostenpauschale, § 21 Abs. 7 WEG a. F.). Soweit auf Grundlage des § 21 Abs. 7 WEG a. F. Beschlüsse gefasst wurden, die nach dem Gesetz nicht mehr gefasst werden können, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit Inkrafttreten der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung (BT-Drucksache 18/18791, S. 61). Daraus folgt: Hat ein Eigentümer aufgrund dieses Beschlusses die Umzugskostenpauschale vor dem 1.12.20 gezahlt, kann er sie nicht wieder zurückfordern. Wird sie aber erst nach dem 1.12.20 fällig, kann sie nicht mehr verlangt werden (Hügel/Elzer, a. a. O., § 48 Rn. 17).

- An die Stelle des § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a. F. tritt seit dem 1.12.20 § 9a Abs. 2 WEG n. F. Dieser regelt, welche Rechte der Eigentümer durch die Eigentümergemeinschaft ausübt und welche Pflichten sie wahrnimmt. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG a. F. unterscheidet zwischen der sog. geborenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis, die **aufgrund gesetzlicher Anordnung** besteht, und der sog. gekorenen Ausübungs- bzw. Wahrnehmungsbefugnis, die einen **Beschluss der Wohnungseigentümer voraussetzt**. Dieses Konzept wurde vom Gesetzgeber aufgegeben. Soweit auf Grundlage des § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 2 WEG a. F. Beschlüsse gefasst wurden, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit dem 1.12.20 für die Zukunft ihre Wirkung (BT-Drucksache 18/18791, S. 47).
- Nach § 27 Abs. 3 S. 3 WEG a. F. war es den Eigentümern möglich, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Eigentümer zur Vertretung zu ermächtigen. Dies ist zum Schutz der Minderheit seit dem 1.12.20 ausgeschlossen. Soweit auf Grundlage des § 27 Abs. 3 S. 3 WEG a. F. Ermächtigungsbeschlüsse gefasst wurden, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit dem 1.12.20 für die Zukunft ihre Wirkung (BR-Drucksache 168/20, S. 52).

## 4. Fazit

Neben den §§ 47 und 48 WEG n. F. sind keine weiteren Übergangsvorschriften geregelt. Abgesehen von den Angaben in der Gesetzesbegründung zu einigen Altbeschlüssen sind i. Ü. nach dem BGH (26.1.09, II ZR 260/07, Abruf-Nr. 091052) – in Ermangelung weitergehender spezifischer rückwirkender Übergangsregelungen – die allgemeinen Grundsätze des intertemporalen Rechts heranzuziehen. Danach untersteht ein Schuldverhältnis nach seinen Voraussetzungen, seinem Inhalt und seinen Wirkungen dem Recht, das zur Zeit seiner Entstehung galt. Die zum 1.12.20 in Kraft getretenen Änderungen werden von bestehenden Eigentümergemeinschaften sehr genau geprüft werden müssen. Altvereinbarungen und Beschlüsse sind ggf. auf das neue Recht anzupassen.

Keine Beschlusskompetenz mehr seit dem 1.12.20

Umzugskostenpauschale

So ist zu unterscheiden



IHR PLUS IM NETZ  
mk.iww.de  
Abruf-Nr. 091052