

Update WEG und GbR – neue Chancen für Wohnprojekte?

Zusammenfassung

A. Das aus dem Jahre 1951 stammende **Wohnungseigentumsgesetz** wird in wesentlichen Teilen neu strukturiert und modernisiert. Der Bundestag hat die WEG-Reform am 17.9.2020 endgültig beschlossen. Voraussichtlich ab 1.12.2020 gelten die neuen Regelungen. Der Bundesrat muss noch zustimmen. In letzter Minute gab es noch Änderungen zum Referentenentwurf ([Gegenüberstellung](#)).

Ohne Übergangsfristen gilt ab 01.12.2020 das neue materielle Recht (vgl. § 48 WEModG).

Alle „vereinbarten WEGs“, deren Teilungserklärung zwar beurkundet, aber noch nicht im Grundbuch vollzogen wurde, sollten zügig prüfen, inwieweit die Teilungserklärung neu beurkundet werden muss / soll.

Alle Baugruppe, die eine WEG gründen wollen, sollten sich in die „schöne neue Welt des WEModG“ einarbeiten, um die neuen Strukturen und die neuen Chancen zu verstehen.

B. Die **Personengesellschaften** (Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts = GbR, Offene Handelsgesellschaft = OHG, Kommanditgesellschaft = KG) sollen modernisiert werden. Die vom Bundesministerium der Justiz eingesetzte Expertenkommission hat am 20.04.2020 den sog. „[Mauracher Entwurf](#)“ vorgelegt. Die Neuordnung ist überfällig - stammen doch einige Regelungen aus dem 19. Jahrhundert. Gemäß Koalitionsvertrag soll das Gesetz noch in dieser Legislaturperiode verkündet werden.

A. Modernisierung WEG

Das Wohnungseigentumsgesetz sollte nach dem 2. Weltkrieg flächensparend Eigentum im Geschosswohnungsbau ermöglichen. Der Schutz des Eigentums vor Veränderungen - also der Erhalt des Bestandes - war Sinn und Zweck des Wohnungseigentumsgesetzes. Insofern musste jeder (Sonder)Eigentümer einer baulichen Veränderung (jenseits der Instandsetzung) zustimmen. Erst 2014 erkannte der Gesetzgeber die grundsätzliche Notwendigkeit, bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung durch qualifizierte Mehrheiten zu ermöglichen.

Mittlerweile ist bekannt, dass der Gebäudesektor ein zentraler Baustein im Klimaschutzprogramm ist und die demografischen Herausforderungen die Barrierefreiheit im Gebäudebestand zwingend erfordern.

Durch Rechtsfortbildung wurde das WEG durch Richter interpretiert. So gilt die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband bis zum Inkrafttreten des WEModG nur als „**teilrechtsfähig**“. Aufgrund der Teilrechtsfähigkeit steht der Verwalter zum einen der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sowie zum anderen den einzelnen Wohnungseigentümern in ihren internen und individuellen Angelegenheiten gegenüber.

Das WEModG erkennt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig als **voll rechtsfähig** an. Der Einzelne hat keine Rechtsbeziehung zum Verwalter mehr.

Gleichzeitig sieht der Gesetzgeber die Gemeinschaft als befähigt, selbst flexibel mit individuellen Anforderungen agieren zu können. **Dieses Vertrauen des Gesetzgebers an die selbstbestimmten Fähigkeiten der Gemeinschaft der Eigentümer ist groß.** Das WEModG sieht vielfach vor, dass per Beschluss von gesetzlichen Vorgaben abgewichen werden kann (= sog. gesetzliche Öffnungsklauseln). Hierzu gehört z.B. die Kostenverteilung laut Beschluss. Bereits in den **Teilungserklärungen** können nun deutlich flexiblere Vereinbarungen niedergelegt werden. Auch kann in der Teilungserklärung bewusst auf eine „ewig“ geltende Vereinbarung verzichten und lediglich die Entscheidungsfindung bei künftigen Veränderungen und Entwicklungen beschrieben werden (= vereinbarte Öffnungsklauseln). Die (späteren) Beschlüsse müssen dann im Grundbuch eingetragen werden, um gegenüber Rechtsnachfolger wirksam zu werden.

Die **Entscheidungsfindung in der Eigentümerversammlung** ist also von zentraler Bedeutung. Für Wohnprojekte mag das Ringen um Interessenausgleich oder auch die methodische Entscheidungsfindung ein wichtiger Gruppenprozess sein - für normale Bestandsgemeinschaften der Wohnungseigentümer wird dies völliges Neuland sein.

Unabhängig von Covid-19 sieht das WEModG digitale Beteiligungsmöglichkeiten vor. Auch Umlaufbeschlüsse in Textform (z.B. Mail) sind denkbar. Die Eigentümer-versammlung ist künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden, digital teilnehmenden oder vertretenen Eigentümer / Miteigentumsanteile immer

beschlussfähig. Die Einberufungsfrist wird auf drei Wochen verlängert. Das Protokoll muss unverzüglich erstellt werden. Die Beschluss-Sammlung wird nicht abgeschafft.

Jeder Wohnungseigentümer (auch als Rechtsnachfolger) ist verpflichtet Gesetz, Vereinbarungen (laut Teilungserklärung) und Beschlüsse einzuhalten. Die Gemeinschaft kann aber keine Vertragsstrafen für den Fall beschließen, dass ein Eigentümer seine Pflichten verletzt. Es bleibt nur der Klageweg und unter Umständen der Entzug des Wohnungseigentums nach § 17 Abs. 2 WEModG.

Insgesamt kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Gemeinschaftseigentum leichter zukunftsfähig werden - insbesondere durch Sanierungen und Modernisierungen des Bestandes.

Anmerkung: Zur Erreichung der Klimaziele müssen die CO2 Emissionen aus dem Gebäudesektor und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die Änderungen im WEG (mit Angleichung im Mietrecht) sind eine bewusste politische Entscheidung laut Koalitionsvertrag 2018.

Für die Umsetzung von **Maßnahmen zum Gebrauch durch Menschen mit Behinderung, zum Laden elektrischer Fahrzeuge, zum Einbruchschutz und zur leistungsfähige Telekommunikation** gibt es einige Handlungsoptionen. In der Vergangenheit wurden sinnvolle Maßnahmen aus Angst vor Kostenbeteiligung verweigert. Künftig gibt das WEModG jedem (Sonder)Eigentümer (indirekt auch jedem Mieter!) einen Anspruch gegen die Gemeinschaft auf Ermächtigung - auf eigene Kosten - selber eine der obigen Maßnahmen zur eigenen Nutzung umzusetzen. Dies könnte der Treppenlift oder die private Ladestation für das E-Auto sein. Endlich gibt es einen Minderheitenschutz für berechnigte Interessen des Einzelnen - ohne gleichzeitig die anderen mit Kosten zu belasten.

Das WEModG sieht vor, dass der **Verwalter** grundsätzlich als „Organ“ die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach außen vertritt § 9 b Abs. 1 WEModG.

Der Verwalter kann künftig in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. § 27 Abs. 2 WEModG gibt den Eigentümern aber die Möglichkeit, selbst diejenigen Maßnahmen zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen. Dazu

können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen. Möglich ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters (etwa Zahlungen ab einem bestimmten Betrag) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirats oder eines Dritten abhängig zu machen. Die Eigentümerversammlung kann zu einem zentralen Ort der Entscheidungsfindung ausgestaltet werden.

Trotz Stärkung des Verwalters im Außenverhältnis gibt es immer noch keinen Sachkundenachweis für Verwalter. Die Gemeinschaft sollte bei der Auswahl des Verwalters Wert auf dessen Qualifikation legen. Auf Kritik der Verbraucherschützer ist nun der sog. „**zertifizierte**“ **Verwalter** nach § 26 a WEModG ins Gesetz gekommen. Für Gemeinschaften ab 9 Sondereigentumseinheiten kann die Bestellung an die Voraussetzung der Zertifizierung geknüpft sein.

Anmerkung: Es mag für anspruchsvolle Gemeinschaften schwer sein einen zertifizierten Verwalter zu finden. Von einer Eigenverwaltung ohne formelle Verwalterbestellung ist aber unbedingt abzuraten.

Auch weiterhin kann jeder Wohnungseigentümer - soweit nicht das Gesetz entgegensteht * - mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dies bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen § 13 WEModG. Dabei ist **neu** zu beachten, dass sich die vertragliche Einräumung von Sondereigentum nun auch auf Teile des Grundstücks (bisher zwingend Gemeinschaftseigentum) ausdehnen kann § 3 WEGModG.

**Diese Freiheitsrechte des Einzelnen können aber / nur durch Vereinbarungen in der Teilungserklärung modifiziert werden. Wird diese Regelungschance vertan, wird es für die Gemeinschaft der Eigentümer schwierig.*

Der § 12 WEG „Veräußerungsbeschränkung“ wurde zwar nicht im Zuge der Modernisierung aufgehoben, aber Beschränkungen in den alten Teilungserklärungen (~ Verwalterzustimmung) können / sollten durch Beschluss aufgehoben werden. Ein wichtiger Grund zur Nichtzustimmung ist sowieso kaum noch denkbar. Insofern kann jeder sein Eigentum frei veräußern!

B. Modernisierung GbR

Der „Mauracher Gesetzesentwurf“ greift für Personengesellschaften vieles auf, was schon lange in Gesellschafterverträgen üblich ist und auch durch die Rechtsprechung bestätigt wurde. Seit 2001 hat die Rechtsprechung die GbR als teilrechtsfähig angesehen. Nun soll die auf gewisse Dauer angelegte Außengesellschaft des Bürgerlichen Rechtes (Außen-GbR) offiziell als **voll rechtsfähig** in § 705 Abs. 2 BGB-E anerkannt werden.

Die Gesellschafter können diese GbR zur Eintragung in das (neu zu schaffende) Gesellschaftsregister anmelden. So entsteht die **eGbR** = „eingetragene Gesellschaft des bürgerlichen Rechtes“. Die Eintragung ist an sich freiwillig und auch nicht Voraussetzung für die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft. Die Eintragung ist aber künftig Voraussetzung dafür, dass die Gesellschaft Rechte für sich in andere Register (wie beispielsweise das Grundbuch) eintragen lassen kann. Damit muss der Ein-/Austritt eines Gesellschafters nicht mehr beim Grundbuchamt gemeldet werden. **Denkbar wäre es, dass die eGbR als endgültige Rechtsform für ein Wohnprojekt gewählt wird.**

Geschäftsführungsbefugnis, Vertretungsmacht, Informations- und Kontrollrechte, Stimmrechte, sowie Gesellschafterbeschlüsse mit Anfechtbarkeits- / Nichtigkeitsklage und die Klage eines Gesellschafters (actio pro socio) werden nun - teilweise neu - normiert. Es werden auch Regelungen aus dem HGB übernommen. Planungs- und Projektgruppen könnten überlegen, ob die künftigen gesetzlichen Regelungen zunächst ausreichen und somit auf einen individuellen Gesellschaftervertrag verzichten. Dies würde den Gruppen durchaus Kosten und Aufwand in der frühen Projektphase ersparen.

Die **akzessorische unbeschränkte persönliche Haftung** jedes Gesellschafter für sämtliche Verbindlichkeiten der GbR aus Drittverhältnisse § 707 BGB und für Abfindungen § 738 BGB gilt weiterhin unverändert für diese Rechtsform §§ 721 ff BGB-E. Die Nachhaftung für ausgeschiedene Gesellschafter §§ 728 ff BGB-E ist textlich deutlich transparenter formuliert. Durch geeignete Vorkehrungen im Innenverhältnis kann die Angst vor dieser unbeschränkten Haftung deutlich reduziert werden.

Darüber hinaus gibt es Initiativen für eine „**Gesellschaft in Verantwortungseigentum**“, die mittels verschiedener rechtlicher Konstruktionen Wege suchen, um langfristige nachhaltige Entscheidungen über eine kurzfristige

Profitmaximierung zu stellen. Solange es keine entsprechende neue Rechtsform gibt, kann eine „Verschachtelung“ von Rechtsformen kreativ genutzt werden. Hier könnten „Miethäuser-Syndikat“ oder „CLT - Community Land Trust“ beispielhaft eingeordnet werden.

Schon heute sichert die Zusammenarbeit mit der Stiftung Trias Projekte mittels Erbbaurecht nachhaltig.

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand September 2020

Kontakt

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail info@stiftung-trias.de