

Vorsicht Falle - § 48 WEG

Grundbucheintragungspflicht für Beschlüsse – aber für welche?

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Immer die Fenster

Die Gemeinschaftsordnung regelt unter § 13:

„Die Regelungen dieser Gemeinschaftsordnung können durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 aller Stimmrechte geändert oder aufgehoben werden.“

Da sämtliche als Altbestand vorhandenen Fenster und Türen im Frühjahr 2022 durch die Gemeinschaft auf Kosten sämtlicher Wohnungseigentümer ausgetauscht wurden, wird am 6.9.2022 allstimmig beschlossen:

„Die Fenster und Türen im Bereich des Sondereigentums sind ab dem 1.1.2023 durch den jeweiligen Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten zu erhalten, hierzu zählt auch ein etwa notwendiger Austausch.“

Eigentümer V veräußert sein Wohnungseigentum an Erwerber K, der in der Eigentümerversammlung am 9.3.2024 den Antrag stellt, die Gemeinschaft möge das reparaturbedürftige Schlafzimmerfenster seiner Wohnung auf Gemeinschaftskosten instand setzen.

§ 10 WEG – Allgemeine Grundsätze

§ 10 Abs. 1 S. 2 WEG

Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG

Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen [...] wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

§ 10 Abs. 3 S. 2 WEG

Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer

Vereinbarungen

dienen der auf Dauer angelegten generellen Regelung des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander und zur GdWE in Abweichung gesetzlicher Regelungen.

Ihre Begründung, Änderung und Aufhebung folgt dem Vertragsprinzip und setzt die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer voraus.

Die Eintragung im Grundbuch ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung, aber Grundlage der rechtlichen Bindung von Sondernachfolgern an die Vereinbarung.

Beschlüsse

dienen der Regelung der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und dessen Benutzung (sowie der des Sondereigentums) im Rahmen der durch das WEG eröffneten Beschlusskompetenzen.

Ihre Begründung, Änderung und Aufhebung folgt dem Mehrheitsprinzip des § 23 WEG.

Eine Eintragung im Grundbuch ist zur rechtlichen Bindung von Sondernachfolgern weder notwendig noch möglich.

Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer

Allerdings besteht nach h.M. die Kompetenz, zu vereinbaren, dass eine, mehrere oder alle Vereinbarungen durch bloßen Beschluss aufgehoben oder geändert werden können.

Dabei stellt sich die Frage nach der rechtsdogmatischen Einordnung der durch Beschluss getroffenen Regelung.

Beschlüsse auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln

nehmen eine Zwitterstellung ein, da sie zum einen als beschlussoffene Vereinbarung angesehen werden können, zum anderen in Abweichung vom Vertragsprinzip als Regelungsinstrument aber einen Beschluss vorsehen und ebenso als Beschluss mit Vereinbarungsinhalt angesehen werden können.

Dies ist von entscheidender Bedeutung für die Bindung von Sondernachfolgern.

Sieht man Beschlüsse auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln als Vereinbarung an, bedarf die Bindung von Sondernachfolgern der Eintragung in das Grundbuch.

Sieht man Beschlüsse auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln als Beschluss an, bedarf die Bindung von Sondernachfolgern nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Die Lösung nach dem früheren Recht

§ 10 Abs. 4 WEG a.F.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

Beschlüsse auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln

wurden als Beschlüsse angesehen, die weder eintragungspflichtig waren, um Sondernachfolger zu binden, noch als eintragungsfähig angesehen wurden.

Die Lösung nach dem WEMoG

§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG n.F.

Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen **sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden**, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

Beschlüsse auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln

werden vom WEMoG zwar als Beschlüsse angesehen, entgegen § 10 Abs. 4 S. 2 WEG a.F. sieht indes § 10 Abs. 3 S. 1 WEG n.F. vor, dass auch solche Beschlüsse in das Grundbuch einzutragen sind, um Sondernachfolger zu binden.

Begründet wird dies mit dem Schutz des Sondernachfolgers vor aus der Gemeinschaftsordnung nicht ersichtlichen Änderungen, da die Beschluss-Sammlung in der Praxis ihren Zweck verfehlt habe.

Sonderrechtsnachfolge und Grundbucheintragung

Wirksamkeitsvoraussetzungen des Beschlusses

Vor dem Hintergrund der mit Veränderungen von Vereinbarungen typischerweise einhergehenden besonderen, insbesondere finanziellen Folgen, werden üblicherweise qualifizierte Mehrheitserfordernisse sowie gegebenenfalls weitere Voraussetzungen vereinbart.

Eine unklare Regelung ist nächstliegend dahin auszulegen, dass ein Änderungsbeschluss die bestimmte Mehrheit aller und nicht nur der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümerstimmrechte erfordert (vgl.: BGH, Urt. v. 10.6.2011 - V ZR 2/10, NZM 2011, 589; BGH, Urt. v. 1.4.2011 - V ZR 162/10, NZM 2011, 514).

Indes liegt, wenn Beschlusskompetenz als solche besteht, bei einem Verfehlen einer vereinbarten qualifizierten Mehrheit oder anderer Voraussetzungen keine Nichtigkeit, sondern nur Rechtswidrigkeit vor (vgl.: LG Berlin, Urt. v. 23.9.2014 – 55 S 89/13, ZMR 2015, 327).

Sonderrechtsnachfolge und Grundbucheintragung

Wirksamkeitsvoraussetzungen des Beschlusses

Auch ist zu prüfen, ob ggfls. ein Verstoß gegen das Mehrbelastungsverbot vorliegt, da im Wege der Beschlussfassung in Ausübung einer vereinbarten Öffnungsklausel den Wohnungseigentümern keine Handlungs- oder Unterlassungspflichten auferlegt werden dürfen, die ihnen nicht schon zuvor oblagen.

Im Beispielsfall liegt kein Verstoß gegen das Mehrbelastungsverbot vor, da alle Eigentümer der Auferlegung der neu eingeführten Pflicht zugestimmt haben (vgl. BGH, Urt. v. 12.4.2019 - V ZR 122/18, ZMR 2019, 619; BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239). Der hier gefasste Beschluss ist damit für alle Eigentümer bindend.

Grundbucheintragung ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung

Die Grundbucheintragung ist somit nicht Wirksamkeitsvoraussetzung eines vereinbarungsändernden Beschlusses.

Sonderrechtsnachfolge und Grundbucheintragung

Sondernachfolger

und durch Grundbucheintragung an die Vereinbarung zu binden ist nur der Sonderrechtsnachfolger im Eigentum, sei es durch rechtsgeschäftlichen oder Erwerb in der Zwangsversteigerung (vgl. BGH, Urt. v. 18.11.2016 – V ZR 221/15, ZMR 2017, 1717; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 200).

Der Gesamtrechtsnachfolger tritt ohnehin in die Vereinbarung ein, sei es durch Erbfall gem. § 1922 BGB oder durch Verschmelzung, Abspaltung, Ausgliederung oder Formwechsel i.S.d. UmwG (vgl. Bärman/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 10 Rn. 150).

Sonderrechtsnachfolge ohne Grundbucheintragung

Eintritt des Sondernachfolgers in die Vereinbarung

Da der Beschluss als schuldrechtliche Vereinbarung auch ohne Grundbucheintragung wirksam ist, kann der Sonderrechtsnachfolger seinen „Eintritt“ in die Vereinbarung erklären (z.B. im Erwerbsvertrag).

Die notwendige Zustimmung der übrigen Eigentümer ist in der Vereinbarung stillschweigend antizipiert enthalten, denn in aller Regel ist eine generelle personenneutrale Geltung gewollt (vgl.: OLG München, Beschl. v. 6.2.2019 - 32 Wx 147/18 WEG, ZMR 2019, 52).

Der „Eintritt“ des Erwerbers in die schuldrechtliche Vereinbarung ist nach h.M. aber grundsätzlich nur bis zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs möglich (vgl.: Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 10 Rn. 127; a.A.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 39).

Im Einzelfall kann aber durch konkludentes Verhalten aller Beteiligten eine Bestätigung der Vereinbarung erfolgen (so: LG Hamburg, Urt. v. 18.3.2015 - 318 S 104/14, ZMR 2015, 484).

Folgen einer unterbliebenen Grundbucheintragung

Ansonsten: Gesamt-Unwirksamkeit des Beschlusses!

Tritt der Sondernachfolger der Vereinbarung (in Beschlussform) nicht bei, bindet ihn gem. § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG der Beschluss nicht.

Ein einziger Eigentumswechsel durch Sondernachfolge führt dann, da der Beschluss seine Funktion, das Gemeinschaftsverhältnis generell zu regeln, nicht mehr erfüllen kann, dazu, dass die Wirksamkeit des Beschlusses insgesamt entfällt.

Auch die seinerzeit mitwirkenden Wohnungseigentümer(und deren Gesamtrechtsnachfolger folger) sind an den Beschluss nicht mehr gebunden (vgl.: BGH, Urt. v. 17.5.2002 - V ZR 149/01, ZMR 2002, 683; Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 10 Rn. 61, 69).

Locker bleiben ...

Die Gemeinschaftsordnung regelt unter § 9:

„Die vorstehend vereinbarten Umlageschlüssel können durch Mehrheitsbeschluss geändert werden.“

Die Eigentümerversammlung beschließt:

„Der für die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums vereinbarte Umlageschlüssel wird durch Beschluss gem. § 9 der Gemeinschaftsordnung mit Wirkung ab dem 1.1.2023 von Miteigentumsanteilen auf die Anzahl der Sondereigentumseinheiten geändert.“

Eine Eintragung im Grundbuch unterbleibt.

Der am 22.9.2022 durch Kauf in die Gemeinschaft neu eingetretene Eigentümer Pingel droht in der Eigentümerversammlung v. 9.3.2024 mit Anfechtung, da in der Jahresabrechnung 2023 die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums nicht nach Miteigentumsanteilen verteilt sind.

§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG

Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen **sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden**, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

Nur Beschlüsse aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln

unterfallen aufgrund seines Wortlauts dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG.

Es muss sich um eine rechtsgeschäftlich begründete Beschlusskompetenz zur Änderung von Vereinbarungen handeln (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 168, 177, 215).

§ 10 Abs. 3 S. 2 WEG

Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln gefasste Beschlüsse

unterfallen dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 2 WEG, binden Sondernachfolger ohnehin und sind auch nicht eintragungsfähig (vgl.: Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 10 Rn. 68), so:

- Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilerschlüssel - § 16 Abs. 2 S. 2 WEG
- Beschlüsse zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen - § 21 Abs. 5 WEG
- Beschlüsse zur Aufhebung einer Veräußerungszustimmung - § 12 Abs. 4 WEG

Kollision von vereinbarter und gesetzlicher Öffnungsklausel

Beschlüsse, für die gleichzeitig eine gesetzliche Öffnungsklausel

im Zeitpunkt der Beschlussfassung besteht, unterfallen ungeachtet einer vereinbarten Beschlusskompetenz nicht dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG.

Ob die Wohnungseigentümer ihren Beschluss auf die vereinbarte Öffnungsklausel stützen wollen, ist unbeachtlich, sofern nur objektiv eine gesetzliche Öffnungsklausel existiert (vgl.: BT-Drucks. 19/18791, S. 41; Bärmann/Suilmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 10 Rn. 147).

Kollision von vereinbarter und gesetzlicher Öffnungsklausel

Prüfungskompetenz des Grundbuchamts?

Fraglich ist somit, ob entgegen dem Grundsatz, dass die Wirksamkeit des dem Eintragungsantrag zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts nicht zu prüfen ist, dem Grundbuchamt nun die Klärung der Frage zufällt, ob es sich um die Ausübung einer vereinbarten oder gesetzlichen Öffnungsklausel handelt mit der Folge, dass die Zurückweisung des Eintragungsantrags erhebliche Nachteile für die GdWE nach sich ziehen kann (vgl.: Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 7 Rn. 15, § 10 Rn. 68 f.; a.A.: Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 1 Rn. 60).

Schrecksekunde

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

„Vereinbart wird die als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommene Hausordnung, die durch Beschluss mit einer Mehrheit von 2/3 sämtlicher Stimmrechte geändert werden kann.

Die Wohnungen dürfen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden; eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung ist untersagt. Durch Mehrheitsbeschluss kann eine abweichende Nutzung im Einzelfall gestattet werden.

Die Vermietung der Wohnungen bedarf der Zustimmung des Verwalters, die im Falle deren Versagung durch Mehrheitsbeschluss ersetzt werden kann.“

Die Eigentümerversammlung v. 23.8.2019 beschließt, dass

- auf der gemeinschaftlichen Rasenfläche Grillen und Fußballspielen untersagt ist,
- es dem A gestattet ist, in seiner Wohnung ein Architekturbüro zu betreiben,
- dem V die Vermietung seiner Wohnung an den M gestattet wird.

Sondernachfolger S beanstandet 2023, dass ihn diese Beschlüsse nicht binden.

§ 48 Abs. 1 S. 1 WEG – Übergangsvorschriften

§ 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden.

§ 10 Abs. 3 S. 1 WEG

Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

Der Sondernachfolger ist zum Schutz vor ihm unbekanntem, womöglich erheblich belastenden Beschlüssen aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln an diese mangels Grundbucheintragung auch dann nicht gebunden, wenn diese vor dem 1.12.2020 gefasst wurden.

Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung

Alle Beschlüsse aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln

unterfallen dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG.

Welchen Regelungsinhalt der Beschluss hat, ist gleichgültig; entscheidend ist nur, dass Grundlage des Beschlusses die Ausübung einer vereinbarten Öffnungsklausel ist (vgl.: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 17 Rn. 1760 ff.).

Die Eigentümer können von einer Grundbucheintragung absehen, wenn es auf eine Dauerwirkung gegenüber Rechtsnachfolgern nicht ankommt: „Mit Blick auf das Alter des Hundes wird von einer Grundbucheintragung der Gestattung abgesehen.“

Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung

Nur Beschlüsse, die selbst Vereinbarungscharakter haben,

unterfallen hier vertretener Auffassung nach dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG, d.h. sie müssen inhaltlich selbst eine Änderung oder Aufhebung einer Vereinbarung bewirken.

Die bloße Ausübung einer vereinbarten Beschlusskompetenz zählt nicht hierzu (vgl.: Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 10 Rn. 67).

Beschlüsse aufgrund einer Vereinbarung

Beschlussoffene Vereinbarungen

wie die Regelungen einer vereinbarten Hausordnung unterfallen bei deren Änderung indes dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG.

Dass die Auslegung der Bestimmungen einer im Rahmen der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Hausordnung regelmäßig ergibt, dass es sich um eine sog. „beschlussoffene Vereinbarung“ handelt, die durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann, besagt, dass der Vereinbarung eine rechtsgeschäftlich immanent vereinbarte Öffnungsklausel zugrunde liegt (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 73, § 19 Rn. 41).

Eine Eintragung der Änderung der Gemeinschaftsordnung im Grundbuch ist also angezeigt.

Locker bleiben II

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.2.2001 regelt unter § 13:

„Die vorstehend vereinbarten Umlageschlüssel können durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 sämtlicher Stimmrechte geändert werden.“

Die Eigentümerversammlung beschließt am 3.6.2018 mit der erforderlichen Mehrheit:

„Der Umlageschlüssel für die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums wird mit Wirkung ab dem 1.1.2019 von Miteigentumsanteilen auf Anzahl der Einheiten geändert.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzugs werden mit Wirkung ab dem 1.1.2019 anstelle nach Miteigentumsanteilen nach Anzahl der Einheiten umgelegt.“

Der am 22.9.2022 durch Kauf in die Gemeinschaft neu eingetretene Eigentümer Pingel droht in der Eigentümerversammlung v. 9.3.2024 mit Anfechtung, da in der Jahresabrechnung 2023 die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums und die des Aufzugs nicht nach Miteigentumsanteilen verteilt sind.

Kollision von vereinbarter und gesetzlicher Öffnungsklausel

Beschlüsse, für die gleichzeitig eine gesetzliche Öffnungsklausel

im Zeitpunkt der Beschlussfassung besteht, unterfallen ungeachtet einer vereinbarten Beschlusskompetenz nicht dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG.

§ 16 Abs. 5 WEG a.F.

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

- Da die Gemeinschaftsordnung eine 2/3-Mehrheit anstelle der gem. § 16 Abs. 3 WEG a.F. nur erforderlichen einfachen Mehrheit vorsieht, ist die Öffnungsklausel unwirksam, soweit die Reinigungskosten betroffen sind; besteht insoweit keine Notwendigkeit zur Grundbucheintragung.
- Anderes gilt für die durch die Vereinbarung nicht eingeschränkte, sondern erleichterte, da auch generell mögliche Änderung des Umlageschlüssels für die Erhaltungskosten des Aufzugs gem. § 16 Abs. 4 WEG a.F.; hier besteht Notwendigkeit zum Grundbucheintrag.

§ 48 WEG – Übergangsvorschriften

(1)

§ 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden.

(2)

Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der vor dem 1.12.2020 geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt.

§ 10 Abs. 4 S. 1 WEG a.F.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Locker bleiben III

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.2.2001 regelt unter § 13:

„Die vorstehend vereinbarten Umlageschlüssel können durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 sämtlicher Stimmrechte geändert werden.“

Die Eigentümerversammlung beschließt am 3.6.2018 mit der erforderlichen Mehrheit:

„Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzugs werden mit Wirkung ab dem 1.1.2019 anstelle nach Miteigentumsanteilen nach Anzahl der Einheiten umgelegt.“

In der Eigentümerversammlung vom 22.9.2022 lässt Verwalter V den Beschluss mit Wirkung ab dem 1.1.2026 nochmals mit einfacher Mehrheit fassen.

Ausnutzung der neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln

Beschlüsse, für die gleichzeitig eine gesetzliche Öffnungsklausel

im Zeitpunkt der Beschlussfassung besteht, unterfallen ungeachtet einer vereinbarten Beschlusskompetenz nicht dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG.

§ 47 WEG - Auslegung von Altvereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, stehen der Anwendung der ab dem 1.12.2020 geltenden Neu-Regelungen des WEG nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

AG Mettmann, Urt. v. 16.4.2021 - 26 C 1/21, ZMR 2021, 687

Sieht die Alt-Vereinbarung eine „Besserstellung“ gegenüber der Rechtslage im Zeitpunkt ihrer Begründung vor und sieht das WEMoG eine darüber hinausgehende Erleichterung vor, so hat das neue Recht Vorrang (Wille zur „Mitnahme“ späterer Verbesserungen).

Kevin - allein zu Haus

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.2.2001 regelt:

„Die Wohnungseigentümer können die Regelungen zu Form und Frist der Ladung zur Eigentümerversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit ändern.
Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu einem Beschluss in Textform erklärt.“

Verwalter V lässt im Umlaufverfahren den Beschluss fassen, dass für die Ladung zur Eigentümerversammlung eine Frist von 4 Wochen, abgesehen von Fällen besonderer Dringlichkeit, einzuhalten ist.

Nach schriftlicher Verkündung des Beschlusses begibt sich V zum Grundbuchamt, um den Beschluss eintragen zu lassen.

§ 5 Abs. 4 S. 1 WEG - Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

§ 7 Abs. 2 WEG – Grundbuchvorschriften

Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist.

Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Das Eintragungsverfahren

Die Bewilligung aller Eigentümer

kann bei der Eintragung eines Beschlusses aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel durch die Vorlage der Niederschrift der Eigentümerversammlung ersetzt werden, wenn die gem. § 24 Abs. 6 WEG vorgesehenen Unterschriften öffentlich beglaubigt sind.

Die zur Antragstellung berechnigte und verpflichtete GdWE

wird dabei gem. § 9b Abs. 1 S. 1 WEG durch den Verwalter vertreten.

Den Nachweis der Verwalterstellung

führt der Verwalter gem. § 26 Abs. 4 WEG durch die Vorlage des Bestellungsprotokolls, bei dem die gem. § 24 Abs. 6 WEG vorgesehenen Unterschriften öffentlich beglaubigt sind (vgl. Bärman/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 9b Rn. 44).

Das Eintragungsverfahren

Wie der Nachweis gem. § 7 Abs. 2 S. 1 WEG im Falle eines Umlaufbeschlusses erbracht werden soll, ist indes streitig.

Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 7 Rn. 18

SEHR/Schneider, Die WEG-Reform 2020, § 3 Rn. 62

Aus dem Wortlaut des § 7 Abs. 2 S. 1 WEG folgt, dass dessen Erleichterungen nicht für Umlaufbeschlüsse gelten.

Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 17 Rn. 1775

Es ist ein Protokoll i.S.d. § 24 Abs. 6 WEG zu erstellen, wobei die Unterschrift des Vorsitzenden durch den Initiator des Umlaufbeschlusses ersetzt wird.

Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Aufl. 2023, § 7 Rn. 65

Es ist ein Protokoll über die Verkündung zu erstellen, welches (nur) von der Person zu unterzeichnen ist, der das Zustandekommen des Umlaufbeschlusses feststellt.

Spiel und Spaß im Grundbuchamt

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

„Vereinbart wird die als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommene Hausordnung, die durch Beschluss mit einer Mehrheit von 2/3 sämtlicher Stimmrechte geändert werden kann.“

Die Eigentümerversammlung v. 23.8.2020 hat beschlossen:

„Das Verbot der Hundehaltung wird aufgehoben.“

Verwalter V begibt sich mit dem Protokoll in der Form des § 24 Abs. 6 WEG und seines Bestellungsbeschlusses gem. § 26 Abs. 4 WEG zum Grundbuchamt, um die Löschung der aufgehobenen Vereinbarung zu beantragen.

Das Eintragungsverfahren

Ob die Erleichterung des § 7 Abs. 2 S. 1 WEG auch für die Löschung eines gefassten (und bereits im Grundbuch eingetragenen) Beschlusses aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gilt, ist streitig.

Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 1 Rn. 54

Aus dem Wortlaut des § 7 Abs. 2 S. 1 WEG „zur Eintragung eines Beschlusses“ folgt, dass dies nicht der Fall ist. Es reicht aus, dass man den Aufhebungsbeschluss eintragen lässt. Durch Grundbucheinsicht kann man dann durch die Reihenfolge der Eintragungen ersehen, was gilt.

Jennißen/Abramenko, WEG, 7. Aufl. 2022, § 7 Rn. 15

§ 7 Abs. 2 S. 1 WEG ist analog anzuwenden, denn sinngemäß ist die Löschung auch eine Eintragung im Grundbuch.

Nur durch Druck entsteht aus Kohle Diamant

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.2.2001 regelt unter § 13:

„Die vorstehend vereinbarten Umlageschlüssel können durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einer Mehrheit von 2/3 sämtlicher Stimmrechte geändert werden.“

Die Eigentümerversammlung beschloss am 3.6.2018 mit der erforderlichen Mehrheit:

„Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzugs werden mit Wirkung ab dem 1.1.2019 anstelle nach Miteigentumsanteilen nach Anzahl der Einheiten umgelegt.“

Da Verwalter V keine Grundbucheintragung veranlasst und auch die GdWE untätig bleibt, erhebt Eigentümer E am 23.8.2023 Beschlussersetzungsklage.

Drei Wochen vor der Urteilsverkündung in II. Instanz am 4.2.2026 wird Erwerber E im Grundbuch eingetragen.

§ 48 WEG – Übergangsvorschriften

(1)

§ 5 Absatz 4, § 7 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden.

(2)

Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der vor dem 1.12.2020 geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt.

(3)

Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. Dezember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Abs 1 Nr. 1 BGB gilt entsprechend.

Das Erzwingungsverfahren

Der bis zum Ablaufe des 31.12.2025 befristete Anspruch

richtet sich nicht auf Veranlassung der Grundbucheintragung, sondern auf die Neufassung des Beschlusses, da die Nachweiserbringung für Alt-Beschlüsse praktisch unmöglich sein kann.

Kommt die GdWE dem Verlangen nicht nach, ist **Beschlussersetzungsklage** zu erheben und die Eintragung durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Urteils nebst Rechtskraftvermerk zu beantragen (vgl.: Bärmann/Armbrüster, WEG, 15. Aufl. 2023, § 7 Rn. 66; a.A.: Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 17 Rn. 1773).

Die Hemmung des Anspruchsverlusts i.S.d. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB durch Klage

hindert aber nicht die Folgen der unterbliebenen Eintragung bei zwischenzeitlichem Eintritt eines Sondernachfolgers (vgl.: BT-Drucks. 19/18791, S. 85).

Glücklich ist, wer vergisst...

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.2.1998 regelt unter § 8:

„Veräußerer und Erwerber haften gesamtschuldnerisch für Zahlungsrückstände.“

Eigentümer P ist in ständiger Geldnot und hat nicht unerhebliche Hausgeldrückstände auflaufen lassen.

Bevor diese tituliert werden können, veräußert die Bank B die Wohnung des P freihändig an Erwerber E und verrechnet den Verkaufserlös mit den Darlehensschulden des P.

Als Verwalter V von E Zahlung verlangt, meint E, er hafte nicht.

§ 7 Abs. 3 WEG – Grundbuchvorschriften

(3)

Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung oder einen Nachweis gemäß Absatz 2 Satz 1 Bezug genommen werden.

Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die **Haftung von Sondernachfolgern** für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.

§ 48 Abs. 3 S. 3 WEG - Übergangsvorschriften

Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden entgegen der Vorgabe des § 7 Abs. 3 S. 2 nicht ausdrücklich im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt.

Ausdrückliche Grundbucheintragung

Eine vereinbarte Erwerberhaftung

muss auch für Alt-Vereinbarungen nicht nur durch Inbezugnahme auf die Bewilligung, sondern explizit im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen werden.

Allerdings gilt auch hier eine **Schonfrist bis zum 31.12.2025** (die schneller abläuft, als man denkt).

Dass eine vereinbarte Veräußerungsbeschränkung i.S.d. § 12 WEG

nicht explizit im Bestandsverzeichnis eingetragen wurde, ist mit Blick darauf, dass dies gem. § 3 Abs. 2 WGV auch bisher vorgeschrieben war, eher unwahrscheinlich.

Allerdings gilt hier die Schonfrist des § 48 Abs. 3 S. 3 WEG nicht, so dass sich ein Kontrollblick lohnt.

Und wer ist schuld, wenn ´s in die Hose geht?

Hügel/Elzer, WEG, § 27 Rn. 187 f.

Da die GdWE handlungsverpflichtet ist, trifft den Verwalter zwar keine unmittelbare Pflicht, etwa eintragungspflichtige Beschlüsse zu ermitteln und deren Grundbucheintragung zu beantragen.

Es ist aber **originäre Aufgabe des Verwalters**, die Wohnungseigentümer auf die Notwendigkeit der Grundbucheintragung von Beschlüssen hinzuweisen und eine sachgerechte Beschlussfassung vorzubereiten.

Die Vereinbarung einer besonderen Vergütung

ist daher geboten:

- **Vergütung des Aufwands zur Ermittlung von Alt-Beschlüssen und deren Prüfung auf die Notwendigkeit deren Grundbucheintragung,**
- **Vergütung des Aufwands zur Bewirkung der Grundbucheintragung.**