

[www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)



# SYNOPSIS

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und Referentenentwurf  
zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG)

# SYNOPSIS WEG-REFORM 2020

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat am 13.01.2020 den Entwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz - WEModG)“ veröffentlicht.

Der VDIV Nordrhein-Westfalen stellt in dieser Synopse die geplanten Neuregelungen den jeweils bestehenden Regelungen übersichtlich gegenüber.

Der Wegfall von Passagen wird durch blaue Streichungen dargestellt. Neuerungen sind mit blauem Text gekennzeichnet. Weitere Besonderheiten (Verschiebungen/ersatzloser Wegfall) werden unter der Spalte „Erläuterung“ ausgewiesen, so dass auch umfangreiche Änderungen leicht nachvollziehbar sind.

Die Synopse beinhaltet nur die von den Änderungsvorschlägen betroffenen Paragraphen.



WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p><del>1. Teil Wohnungseigentum</del> <del>1. Abschnitt:</del> <b>Begründung des Wohnungseigentums</b></p> <hr/> <p><b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b> (1) ... (4) (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück <del>sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die</del> nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.</p> <hr/> <p><b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum</b> (1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das <b>Sondereigentum</b> an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.</p> <hr/> <p>(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. <del>Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.</del></p> <hr/> <p><b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums</b> (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß <del>§ 3 Abs. 1</del> bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das <del>nach § 14 zulässige</del> Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.</p>	<p><b>Teil 1 Wohnungseigentum</b> <b>Abschnitt 1</b> <b>Begriffsbestimmungen</b></p> <hr/> <p><b>§ 1 Begriffsbestimmungen</b> (1) ... (4) (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück und <b>das Gebäude, soweit sie</b> nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.</p> <hr/> <p><b>Abschnitt 2 Begründung des Wohnungseigentums</b></p> <hr/> <p><b>§ 3 Vertragliche Einräumung von Wohnungseigentum</b> (1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches das <b>Eigentum</b> an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude Sondereigentum eingeräumt wird. <b>Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.</b></p> <hr/> <p>(2) Das Sondereigentum kann auf einen <b>außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bleiben</b></p> <hr/> <p>(3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind <b>und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.</b></p> <hr/> <p><b>§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums</b> (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß <b>§ 3 Absatz 1 Satz 1</b> bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das <b>bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche</b> Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. <b>Soweit sich das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks erstreckt, gilt § 94 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.</b></p>	<p>Bisheriger 1. Abschnitt wird Abschnitt 2</p> <hr/> <p>Änderung § 1 Abs. 5</p> <hr/> <p>Vormals 1. Abschnitt</p> <hr/> <p>Änderung § 3: § 3 Abs. 2 neu eingefügt und bisheriger Abs. 2 wird mit Änderungen Abs. 3</p>
		<hr/> <p>Änderung § 5: In § 5 Abs. 1 neben kleinen Änderungen ein neuer Satz 2 angefügt.</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.</p> <p>(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander können nach den Vorschriften des <del>2. und 3.</del> Abschnittes zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung <del>zu der Vereinbarung</del> nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.</p> <p><del>Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.</del></p>	<p>(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume <b>oder Teile des Grundstücks</b> befinden.</p> <p>(4) Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander <b>und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung</b> können nach den Vorschriften des <b>Abschnittes 3</b> zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird.</p>	
<p><b>§ 7 Grundbuchvorschriften</b></p> <p>(3) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.</p> <p>(4) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden <b>Gebäudeteile</b> ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;</li> <li>eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des <b>§ 3 Abs. 2</b> vorliegen. Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.</li> </ol> <p><del>Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen der Aufteilungsplan (Satz 1 Nr. 1) und die Abgeschlossenheit (Satz 1 Nr. 2) von einem öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen statt von der Baubehörde aus-</del></p>	<p><b>§ 7 Grundbuchvorschriften</b></p> <p>(2) Zur näheren Bezeichnung des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.</p> <p><b>Veräußerungsbeschränkungen (§ 12) und die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden sind jedoch ausdrücklich einzutragen.</b></p> <p>(3) Der Eintragungsbewilligung sind als Anlagen beizufügen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>eine von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel oder Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes und des Grundstückes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden <b>Teile des Gebäudes und des Grundstücks</b> ersichtlich ist (Aufteilungsplan); alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume und Teile des Grundstücks sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;</li> <li>eine Bescheinigung der Baubehörde, dass die Voraussetzungen des <b>§ 3 Absatz 3</b> vorliegen. Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen.</li> </ol>	<p>§ 5 Abs. 4 Satz 3 aufgehoben</p> <p>Änderung § 7: Bisheriger Abs. 2 fällt weg und Absatz 3 wird unter Ergänzung neuer Abs. 2</p> <p>Bisheriger § 7 Abs. 4 wird Abs. 3.</p> <p>Sätze 3 bis 6 aufgehoben.</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p><del>gefertigt und bescheinigt werden. Werden diese Aufgaben von dem Sachverständigen wahrgenommen, so gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. März 1974 (BAnz. Nr. 58 vom 23. März 1974) entsprechend. In diesem Fall bedürfen die Anlagen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesbauverwaltungen übertragen.</del></p>	<p>(4) Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn 1. 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 und 2. die in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen erklären, dass die Frist des § 45 Absatz 1 abgelaufen und kein Verfahren über den Beschluss nach § 44 Absatz 1 anhängig ist.</p> <p>Für die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gilt Satz 1 Nummer 1 entsprechend.</p>	<p>Abs. 4 neu eingefügt</p>
<p><b>§ 8 Teilung durch die Eigentümer</b></p> <p>(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das <del>Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude</del> verbunden ist.</p> <p>(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften <del>des § 3 Abs. 2 und der §§ 5, 6, § 7 Abs. 1, 3 bis 5</del> entsprechend. Die Teilung wird mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam.</p>	<p><b>§ 8 Teilung durch die Eigentümer</b></p> <p>(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das <b>Sondereigentum</b> verbunden ist.</p> <p>(2) Im Falle des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 3 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und 3, § 4 Absatz 2 Satz 2 sowie §§ 5 bis 7 entsprechend.</p> <p>(3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers zur Ausübung von dessen Rechten und zur Wahrnehmung von dessen Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechtigt und verpflichtet, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.</p>	<p>Änderung § 8 Abs. 1 und 2</p> <p>§ 8 Abs. 3 neu eingefügt</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p><b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher</b> (1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;</li> <li>2. auf Antrag sämtlicher Wohnungseigentümer, wenn alle Sondereigentumsrechte durch völlige Zerstörung des Gebäudes gegenstandslos geworden sind und der Nachweis hierfür durch eine Bescheinigung der Baubehörde erbracht ist;</li> <li>3. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.</li> </ol>	<p><b>§ 9 Schließung der Wohnungsgrundbücher</b> (1) Die Wohnungsgrundbücher werden geschlossen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. von Amts wegen, wenn die Sondereigentumsrechte gemäß § 4 aufgehoben werden;</li> <li>2. auf Antrag des Eigentümers, wenn sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person vereinigen.</li> </ol>	<p>Nr. 2 aufgehoben und Nr. 3 wird Nr. 2</p>
<p><b>2. Abschnitt</b> <b>Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b></p>	<p><b>Abschnitt 3</b> <b>Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b></p>	
	<p><b>§ 9a Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. (2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. (3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend. (4) Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. (5) Ein Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftsvermögen findet nicht statt.</p>	<p>§ 9a neu eingefügt</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
	<p><b>§ 9b Vertretung</b>            (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.            (2) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.</p>	<p>§ 9b neu eingefügt</p>
<p><b>§ 10 Allgemeine Grundsätze</b>  <del>(1) Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.</del></p> <p>(2) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft.            Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.  <del>Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.</del></p> <p>(3) Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln, <del>sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen</del> wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.</p> <p><del>(4)–(8)</del> (aufgehoben)</p>	<p><b>Abschnitt 4 Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b></p> <p><b>§ 10 Allgemeine Grundsätze</b></p> <p>(1) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander <b>und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. 2Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.</p> <p>(2) Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.</p> <p>(3) 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.</p>	<p>Abschnitt 4 neu eingefügt</p> <p>Änderung § 10: § 10 Abs. 1 aufgehoben</p> <p>§ 10 Abs. 2 wird § 10 Abs. 1</p> <p>Satz 3 aufgehoben</p> <p>§ 10 Abs. 2 neu eingefügt</p> <p>§ 10 Abs. 4 bis Abs. 8 aufgehoben</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
	<p>Im Übrigen bedürfen Beschlüsse zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.</p>	
<p><b>§ 11 Unauflöslichkeit der Gemeinschaft</b>  <del>(3) Ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft findet nicht statt.</del></p>	<p><b>§ 11 Aufhebung der Gemeinschaft</b>            (3) Im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft bestimmt sich der Anteil der Miteigentümer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer Wohnungseigentumsrechte zur Zeit der Aufhebung der Gemeinschaft. Hat sich der Wert eines Miteigentumsanteils durch Maßnahmen verändert, deren Kosten der Wohnungseigentümer nicht getragen hat, so bleibt eine solche Veränderung bei der Berechnung des Wertes dieses Anteils außer Betracht</p>	<p>Änderung § 11: Überschrift und Abs. 3 neu gefasst</p>
<p><b>§ 12 Veräußerungsbeschränkung</b>            (4) Die Wohnungseigentümer können <b>durch Stimmenmehrheit</b> beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird.  <del>Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</del>            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.</p>	<p><b>§ 12 Veräußerungsbeschränkung</b>            (4) Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird.            Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden.  <b>§ 7 Absatz 4 Satz 1 gilt entsprechend.</b></p>	<p>Änderung § 12 Abs. 4</p>
<p><b>§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers</b>            (1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz <del>oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im</del> Sondereigentum <del>stehenden Gebäudeteilen</del> nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.  <del>(2) Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 berechtigt.</del>  <del>An den sonstigen Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums gebührt jedem Wohnungseigentümer ein Anteil nach Maßgabe des § 16.</del></p>	<p><b>§ 13 Rechte des Wohnungseigentümers aus dem Sondereigentum</b>            (1) Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz <b>entgegensteht, mit seinem</b> Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.            (2) 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 die Rechte anderer Wohnungseigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.</p>	<p>Änderung § 13 Abs. 1</p> <p>§ 13 Abs. 2 neu gefasst</p>
<p><b>§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers</b>  <del>Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet:</del>  <del>1. die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst;</del></p>	<p><b>§ 14 Pflichten des Wohnungseigentümers</b>            (1) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet,            1. das Gesetz, die Vereinbarungen und die Beschlüsse einzuhalten und            2. das Betreten seines Sondereigentums und andere Einwirkungen auf dieses und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, die den Verein-</p>	<p>§ 14 neu gefasst</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>2. für die Einhaltung der in Nummer 1 bezeichneten Pflichten durch Personen zu sorgen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung der in Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlässt;</p> <p>3. Einwirkungen auf die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden, soweit sie auf einem nach Nummer 1, 2 zulässigen Gebrauch beruhen;</p> <p>4. das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist; der hierdurch entstehende Schaden ist zu ersetzen.</p>	<p>barungen oder Beschlüssen entsprechen oder, wenn keine entsprechenden Vereinbarungen oder Beschlüsse bestehen, aus denen ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst.</p> <p>(2) Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet, 1. deren Sondereigentum nicht über das in Absatz 1 Nummer 2 bestimmte Maß hinaus zu beeinträchtigen und 2. Einwirkungen nach Maßgabe des Absatz 1 Nummer 2 zu dulden.</p> <p>(3) Hat ein Wohnungseigentümer das Betreten oder eine ähnliche Inanspruchnahme des Sondereigentums zu dulden, ist ihm der daraus entstehende Schaden zu ersetzen.</p>	
<p><b>§ 15 Gebrauchsregelung</b></p> <p>(1) Die Wohnungseigentümer können den Gebrauch des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums durch Vereinbarung regeln.</p> <p>(2) Soweit nicht eine Vereinbarung nach Absatz 1 entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen.</p> <p>(3) Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.</p>	<p><b>§ 15 Pflichten Dritter</b></p> <p>Wer Wohnungseigentum gebraucht, ohne Wohnungseigentümer zu sein, hat gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern zu dulden:</p> <p>1. die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums, die ihm rechtzeitig angekündigt wurde; § 555a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend;</p> <p>2. Maßnahmen, die über die Erhaltung hinausgehen, die spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angekündigt wurden; § 555c Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 und 2, Absatz 2 bis 4 und § 555d Absatz 2 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend.</p>	<p>§ 15 neu gefasst</p>
<p><b>§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten</b></p> <p>(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der <del>Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums</del>. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.</p> <p>(2) Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die <del>Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums</del> sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.</p> <p>(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit</p>	<p><b>§ 16 Nutzungen und Kosten</b></p> <p>(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der <del>Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens</del>. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt</p> <p>(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.</p> <p>(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.</p>	<p>Änderung § 16:</p> <p>§ 16 Abs. 2 neu gefasst</p> <p>§ 16 Abs. 3 neu gefasst</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p><del>beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sonder Eigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.</del></p> <p><del>(4)–(8) (aufgehoben)</del></p>		
<p><b>§ 17 Anteil bei Aufhebung der Gemeinschaft</b></p>		<p>§ 16 Abs. 4 bis 8 aufgehoben</p> <p>§ 17 aufgehoben</p>
<p><b>§ 18 Entziehung des Wohnungseigentums</b></p> <p>(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.</p> <p><del>(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn</del></p> <p><del>1. der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;</del></p> <p><del>2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet; in diesem Fall steht § 30 der Abgabenordnung einer Mitteilung des Einheitswerts an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder, soweit die Gemeinschaft nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht, an den anderen Wohnungseigentümer nicht entgegen.</del></p> <p><del>(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.</del></p> <p><del>Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.</del></p> <p><del>Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.</del></p> <p>(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p>	<p><b>§ 17 Entziehung des Wohnungseigentums</b></p> <p>(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern <b>oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so <b>kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer</b> von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.</p> <p>(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 obliegenden Pflichten verstößt.</p> <p>(3) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p>(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p>	<p>§ 18 wird unter Änderungen § 17</p> <p>§ 18 Abs. 2 als § 17 Abs. 2 neu gefasst</p> <p>§ 18 Abs. 3 aufgehoben</p> <p>§ 18 Abs. 4 wird § 17 Abs. 3</p> <p>§ 17 Abs. 4 neu eingefügt</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
------------------------	------------------------------	-------------

**§ 18 Verwaltung und Benutzung**

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1. eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie
2. eine Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

(3) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Der Anspruch ist an dem Ort zu erfüllen, an dem die Verwaltung geführt wird.

§ 18 neu eingefügt

**§ 19 Wirkung des Urteils**

(1) Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt wird, berechtigt jeden Miteigentümer zur Zwangsvollstreckung entsprechend den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

Die Ausübung dieses Rechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu, soweit es sich nicht um eine Gemeinschaft handelt, die nur aus zwei Wohnungseigentümern besteht.

(2) Der Wohnungseigentümer kann im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 bis zur Erteilung des Zuschlags die in Absatz 1 bezeichnete Wirkung des Urteils dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt.

(3) Ein gerichtlicher oder vor einer Gütestelle geschlossener Vergleich, durch den sich der Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verpflichtet, steht dem in Absatz 1 bezeichneten Urteil gleich.

**§ 19 Regelung der Verwaltung und Benutzung durch Beschluss**

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, können die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung beschließen.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage sowie
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 Absatz 1 Satz 1.

(3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Geldforderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Sie können ferner Regelungen für den Fall beschließen, dass ein Wohnungseigentümer seine Pflichten verletzt.

§ 19 neu gefasst

**3. Abschnitt: Verwaltung**

**§ 20 Gliederung der Verwaltung**

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter

**§ 20 Bauliche Veränderungen**

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können

Überschrift 3. Abschnitt gestrichen

§ 20 neu gefasst

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.</p> <p>(2) Die Bestellung eines Verwalters kann nicht ausgeschlossen werden</p>	<p>beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.</p> <p>(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,</li> <li>2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge und</li> <li>3. dem Einbruchschutz</li> </ol> <p>dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	
<p><b>§21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer</b></p> <p>(1) Soweit nicht in diesem Gesetz oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.</p> <p>(2) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.</p> <p>(3) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.</p> <p>(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.</p> <p>(5) Zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Aufstellung einer Hausordnung;</li> <li>2. die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;</li> <li>3. die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht;</li> <li>4. die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;</li> </ol>	<p><b>§ 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) Vorbehaltlich Absatz 1 haben die Kosten einer baulichen Veränderung, die der Anpassung an nach Art, Alter und Lage vergleichbare Anlagen dienen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, alle Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	<p>§ 21 neu gefasst</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>5. die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28); 6. die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind; (6) Der Wohnungseigentümer, zu dessen Gunsten eine Maßnahme der in Absatz 5 Nr. 6 bezeichneten Art getroffen wird, ist zum Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verpflichtet. (7) 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. (8) Treffen die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht, so kann an ihrer Stelle das Gericht in einem Rechtsstreit gemäß § 43 nach billigem Ermessen entscheiden, soweit sich die Maßnahme nicht aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss der Wohnungseigentümer ergibt.</p>		
<p><b>§ 22 Besondere Aufwendungen und Wiederaufbau</b> (1) 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 in § 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. (2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 555b Nummer 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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 Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. 2 Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. (3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4. (4) Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht gemäß § 21 Abs. 3 beschlossen oder gemäß § 21 Abs. 4 verlangt werden.</p>	<p><b>§ 22 Wiederaufbau</b> Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.</p>	<p>§ 22 neu gefasst</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p><b>§ 23 Wohnungseigentümerversammlung</b> (1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.</p> <p>(2) (bleibt unverändert)</p> <p>(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss <b>schriftlich</b> erklären.</p> <p>(4) (bleibt unverändert)</p>	<p><b>§ 23 Wohnungseigentümerversammlung</b> (1) Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. <b>Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.</b></p> <p>(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss <b>in Textform</b> erklären.</p>	<p>Änderung § 23</p>
<p><b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b> (2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies <b>schriftlich</b> unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.</p> <p>(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung <b>auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter</b> einberufen werden.</p> <p>(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens <b>zwei</b> Wochen betragen.</p> <p>(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. <b>Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.</b></p> <p>(7)–(8) (aufgehoben)</p>	<p><b>§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift</b> (2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies <b>in Textform</b> unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.</p> <p>(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung <b>auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer</b> einberufen werden.</p> <p>(4) Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens <b>vier</b> Wochen betragen.</p> <p>(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben</p>	<p>Änderung § 24</p>
<p><b>§ 25 Mehrheitsbeschluss</b> <del>(1) Für die Beschlussfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.</del> <del>(3) Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.</del></p>	<p><b>§ 25 Beschlussfassung</b> (1) Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.  (3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.</p>	<p>Änderung § 25: Abs. 1 neu gefasst Abs. 3 und 4 werden durch einen neuen Abs. 3 ersetzt</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p><del>(4) Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.</del></p> <p>(5) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits <del>der anderen Wohnungseigentümer</del> gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.</p>	<p>(4) Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist.</p>	<p>Abs. 5 wird Abs. 4</p>
<p><b>§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters</b></p> <p>(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer <del>mit Stimmenmehrheit.</del></p> <p>Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre.</p> <p><del>Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden.</del></p> <p><del>Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.</del></p> <p>Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.</p>	<p><b>§ 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters</b></p> <p>(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer.</p> <p>Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre.</p> <p>Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.</p>	<p>Änderung § 26: In Abs. 1 Sätze 3 und 4 aufgehoben</p>
<p><b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</b></p> <p><del>(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet;</del></p> <p><del>1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;</del></p> <p><del>2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;</del></p> <p><del>3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;</del></p> <p><del>4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;</del></p> <p><del>5. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;</del></p> <p><del>6. eingenommene Gelder zu verwalten;</del></p> <p><del>7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;</del></p> <p><del>8. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen</del></p>	<p><b>§ 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters</b></p> <p>(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und</li> <li>2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.</li> </ol> <p>(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.</p>	<p>§ 27 neu gefasst</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>erforderlich sind.</p> <p>(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;</li> <li>2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;</li> <li>3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;</li> <li>4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.</li> </ol> <p>(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;</li> <li>2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;</li> <li>3. die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;</li> <li>4. die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;</li> <li>5. im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;</li> <li>6. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;</li> <li>7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.</li> </ol> <p>Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft.</p> <p>Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.</p> <p>(4) Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer</p>		

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p>(5) Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.</p> <p>(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.</p>		
<p><b>§ 28 Wirtschaftsplan, Rechnungslegung</b></p> <p>(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die voraussichtlichen Einnahmen und gemeinschaftlichen Eigentums;</li> <li>2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;</li> <li>3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.</li> </ol> <p>(2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.</p> <p>(3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.</p> <p>(4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.</p> <p>(5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.</p>	<p><b>§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht</b></p> <p>(1) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.</p> <p>(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.</p> <p>(3) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>§ 28 neu gefasst</p>
<p><b>§ 29 Verwaltungsbeirat</b></p> <p>(1) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern.</p> <p>(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.</p> <p>(3) Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Woh-</p>	<p><b>§ 29 Verwaltungsbeirat</b></p> <p>(1) Wohnungseigentümer können durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen. Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.</p> <p>(2) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sollen, bevor die Beschlüsse nach § 28 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 gefasst werden, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.</p> <p>(3) Sind Mitglieder des Verwaltungsbeirats unentgeltlich tätig, haben sie nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten.</p>	<p>Änderung § 29: Abs. 1 bis 3 neu gefasst.</p>



WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander;</p> <p><del>2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern;</del></p> <p><del>3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;</del></p> <p><del>4. Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer;</del></p> <p><del>5. Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder gegen Wohnungseigentümer richten und sich auf das gemeinschaftliche Eigentum, seine Verwaltung oder das Sondereigentum beziehen;</del></p> <p><del>6. Mahnverfahren, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Antragstellerin ist. Insofern ist § 689 Abs. 2 der Zivilprozessordnung nicht anzuwenden.</del></p>	<p>erhoben werden.</p> <p>(2) Das Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ist ausschließlich zuständig für</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander,</li> <li>2. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern,</li> <li>3. Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters sowie</li> <li>4. Beschlussklagen gemäß § 44.</li> </ol>	<p>§ 44 neu gefasst</p>
<p><del><b>§ 44 Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift</b></del></p> <p><del>(1) Wird die Klage durch oder gegen alle Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Gegners erhoben, so genügt für ihre nähere Bezeichnung in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks; wenn die Wohnungseigentümer Beklagte sind, sind in der Klageschrift außerdem der Verwalter und der gemäß § 45 Abs. 2 Satz 1 bestellte Ersatzzustellungsvertreter zu bezeichnen.</del></p> <p><del>Die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen.</del></p> <p><del>(2) Sind an dem Rechtsstreit nicht alle Wohnungseigentümer als Partei beteiligt, so sind die übrigen Wohnungseigentümer entsprechend Absatz 1 von dem Kläger zu bezeichnen.</del></p> <p><del>Der namentlichen Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf es nicht, wenn das Gericht von ihrer Beiladung gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 absieht.</del></p>	<p><b>§ 44 Beschlussklagen</b></p> <p>(1) Das Gericht kann auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage).</p> <p>(2) Die Klagen sind gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage unverzüglich bekannt zu machen. Mehrere Prozesse sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden.</p> <p>(3) Soweit einer Klage stattgegeben wird, wirkt das Urteil für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind. Das gilt auch gegenüber Sondernachfolgern von Wohnungseigentümern; § 10 Absatz 3 bleibt unberührt.</p> <p>(4) Die durch eine Nebenintervention verursachten Kosten gelten nur dann als notwendig zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung im Sinne des § 91 der Zivilprozessordnung, wenn die Nebenintervention geboten war.</p>	
<p><del><b>§ 45 Zustellung</b></del></p> <p><del>(1) Der Verwalter ist Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer, wenn diese Beklagte oder gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 beizuladen sind, es sei denn, dass er als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Verfahren beteiligt ist oder aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr besteht, der Verwalter werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.</del></p> <p><del>(2) Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen, auch wenn ein Rechtsstreit noch nicht anhängig ist.</del></p>	<p><b>§ 45 Besonderheiten der Anfechtungsklage</b></p> <p>(1) Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.</p> <p>(2) Hat der Anfechtungskläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.</p> <p>(3) Wird eine Anfechtungsklage durch Urteil als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.</p>	<p>§ 45 neu gefasst</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>Der Ersatzzustellungsvertreter tritt in die dem Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer zustehenden Aufgaben und Befugnisse ein, sofern das Gericht die Zustellung an ihn anordnet; Absatz 1 gilt entsprechend.</p> <p>(3) Haben die Wohnungseigentümer entgegen Absatz 2 Satz 1 keinen Ersatzzustellungsvertreter bestellt oder ist die Zustellung nach den Absätzen 1 und 2 aus sonstigen Gründen nicht ausführbar, kann das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen.</p>		
<p><b>§ 46 Anfechtungsklage</b></p> <p>(1) Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten. Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die §§ 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.</p> <p>(2) Hat der Kläger erkennbar eine Tatsache übersehen, aus der sich ergibt, dass der Beschluss nichtig ist, so hat das Gericht darauf hinzuweisen.</p>		<p>§ 46: Aktuelle Regelung „Anfechtungsklage“ aufgehoben</p>
<p><b>§ 47 Prozessverbindung</b></p> <p>Mehrere Prozesse, in denen Klagen auf Erklärung oder Feststellung der Ungültigkeit desselben Beschlusses der Wohnungseigentümer erhoben werden, sind zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. Die Verbindung bewirkt, dass die Kläger der vorher selbständigen Prozesse als Streitgenossen anzusehen sind.</p>		<p>§ 47: Aktuelle Regelung „Prozessverbindung“ aufgehoben</p>
<p><b>§ 48 Beiladung, Wirkung des Urteils</b></p> <p>(1) Richtet sich die Klage eines Wohnungseigentümers, der in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 einen ihm allein zustehenden Anspruch geltend macht, nur gegen einen oder einzelne Wohnungseigentümer oder nur gegen den Verwalter, so sind die übrigen Wohnungseigentümer beizuladen, es sei denn, dass ihre rechtlichen Interessen erkennbar nicht betroffen sind. Soweit in einem Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 3 oder Nr. 4 der Verwalter nicht Partei ist, ist er ebenfalls beizuladen.</p> <p>(2) Die Beiladung erfolgt durch Zustellung der Klageschrift, der die Verfügungen des Vorsitzenden beizufügen sind. Die Beigeladenen können der einen oder anderen Partei zu deren Unterstützung beitreten. Veräußert ein beigeladener Wohnungseigentümer während des Prozesses sein Wohnungseigentum, ist § 265 Abs. 2 der Zivilprozessordnung entsprechend anzuwenden.</p> <p>(3) Über die in § 325 der Zivilprozessordnung angeordneten Wirkungen hinaus wirkt das rechtskräftige Urteil auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter.</p>		<p>§ 48: Aktuelle Regelung „Beiladung, Wirkung des Urteils“ aufgehoben</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
<p>(4) Wird durch das Urteil eine Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen, so kann auch nicht mehr geltend gemacht werden, der Beschluss sei nichtig.</p> <p><b>§ 49 Kostenentscheidung</b> (1) Wird gemäß § 21 Abs. 8 nach billigem Ermessen entschieden, so können auch die Prozesskosten nach billigem Ermessen verteilt werden. (2) Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.</p> <hr/> <p><b>§ 50 Kostenerstattung</b> Den Wohnungseigentümern sind als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendige Kosten nur die Kosten eines bevollmächtigten Rechtsanwalts zu erstatten, wenn nicht aus Gründen, die mit dem Gegenstand des Rechtsstreits zusammenhängen, eine Vertretung durch mehrere bevollmächtigte Rechtsanwälte geboten war.</p>	<p><b>Teil 4 Ergänzende Bestimmungen</b></p> <hr/> <p><b>§ 46 Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung</b></p> <hr/> <p><b>§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen</b> Soweit Vereinbarungen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert wurden, steht dies der Anwendung dieser Vorschriften in der Fassung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.</p> <hr/> <p><b>§ 48 Übergangsvorschriften</b> (1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 4 und § 10 Absatz 3 in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. De-</p>	<p>§ 49: Aktuelle Regelung „Kostenentscheidung“ aufgehoben</p> <hr/> <p>§ 50: Aktuelle Regelung „Kostenerstattung“ aufgehoben</p>
<p><b>IV. Teil: Ergänzende Bestimmungen</b></p> <hr/> <p><b>§ 61</b></p>	<p><b>Teil 4 Ergänzende Bestimmungen</b></p> <hr/> <p><b>§ 46 Veräußerung ohne erforderliche Zustimmung</b></p>	<p>§ 61 wird § 46 mit neuer Überschrift</p>
<p><b>§ 62 Übergangsvorschrift</b> (1) Für die am 1. Juli 2007 bei Gericht anhängigen Verfahren in Wohnungseigentums- oder in Zwangsversteigerungssachen oder für die bei einem Notar beantragten freiwilligen Versteigerungen sind die durch die Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 370) geänderten Vorschriften des III. Teils dieses Gesetzes sowie die des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. (2) In Wohnungseigentumssachen nach § 43 Nr. 1 bis 4 finden die Bestimmungen über die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 543 Abs. 1 Nr. 2, § 544 der Zivilprozessordnung) keine Anwendung, so-</p>	<p><b>§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen</b> Soweit Vereinbarungen, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] geändert wurden, steht dies der Anwendung dieser Vorschriften in der Fassung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom ... [einsetzen: Datum und Fundstelle dieses Gesetzes] nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.</p> <hr/> <p><b>§ 48 Übergangsvorschriften</b> (1) § 5 Absatz 4, § 7 Absatz 4 und § 10 Absatz 3 in der vom ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Abweichend davon bestimmt sich die Wirksamkeit eines Beschlusses im Sinne des Satzes 1 gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nach § 10 Absatz 4 in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt. Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31. De-</p>	<p>§ 47 neu eingefügt</p> <hr/> <p>§ 62 durch neuen § 48 ersetzt</p>

WEG - Aktuelle Fassung	WEG-Entwurf: WEModG des BMJV	Erläuterung
------------------------	------------------------------	-------------

~~weit die anzufechtende Entscheidung vor dem 31. Dezember 2015 verkündet worden ist.~~

zember 2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Absatz 1 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend

(2) § 5 Absatz 4 Satz 3 gilt in der bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] geltenden Fassung weiter für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt getroffen oder gefasst wurden, und zu denen bis zum ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] alle Zustimmungen erteilt wurden, die nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften erforderlich waren.

(3) § 7 Absatz 2 Satz 2 gilt auch für Vereinbarungen und Beschlüsse, die vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] getroffen oder gefasst wurden. Ist die Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden unter Verstoß gegen § 7 Absatz 2 Satz 2 im Grundbuch eingetragen, lässt dies die Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers unberührt, wenn die Sondernachfolge bis zum 31. Dezember 2025 eintritt.

(4) Für die am ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 13 dieses Gesetzes] bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

### **§ 63 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse**

~~(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlaßten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswerts des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechts ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechts anzunehmen.~~

~~(2)~~

~~(3) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.~~

### **§ 64 Inkrafttreten**

~~Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.~~

### **§ 49 Überleitung bestehender Rechtsverhältnisse**

(1) Werden Rechtsverhältnisse, mit denen ein Rechtserfolg bezweckt wird, der den durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen entspricht, in solche Rechtsformen umgewandelt, so ist als Geschäftswert für die Berechnung der hierdurch veranlassten Gebühren der Gerichte und Notare im Falle des Wohnungseigentums ein Fünfundzwanzigstel des Einheitswertes des Grundstücks, im Falle des Dauerwohnrechtes ein Fünfundzwanzigstel des Wertes des Rechtes anzunehmen.

(2) Durch Landesgesetz können Vorschriften zur Überleitung bestehender, auf Landesrecht beruhender Rechtsverhältnisse in die durch dieses Gesetz geschaffenen Rechtsformen getroffen werden.

§ 63 durch neuen § 49 ersetzt

§ 64 entfällt





Verband der Immobilienverwalter  
Nordrhein-Westfalen

**VDIV Verband der Immobilienverwalter  
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Vaalseer Straße 148  
52074 Aachen

T (0241) 51 83 50 4-0  
F (0241) 51 83 50 4-90  
E [info@vdiv-nrw.de](mailto:info@vdiv-nrw.de)

[www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)