

WAS ÄNDERT SICH IM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT? DER REFERENTENENTWURF ZUR WEG-NOVELLE

Prof. Dr. Dominik Skauradszun LL.M.

Hochschule Fulda

GLIEDERUNG

- I. Vollrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- II. Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- III. Der Verwalter als pivotal player
- IV. Entrümpelungen im WEG-Zivilprozess

I. Vollrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

WEG de lege lata

§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann **im Rahmen der gesamten Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.

WEG-RefE

§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG-E

(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.

I. Vollrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

WEG de lege lata

§ 10 Abs. 6 S. 1 WEG

(6) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.

WEG-RefE

§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG-E

(1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden.

§ 17 Abs. 1 GenG – **Juristische Person**

Die eingetragene Genossenschaft als solche hat selbständig ihre Rechte und Pflichten; sie kann Eigentum und andere dingliche Rechte an Grundstücken erwerben, vor Gericht klagen und verklagt werden.

II. Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

WEG de lege lata

§ 20 Abs. 1 WEG

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **obliegt den Wohnungseigentümern** nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 **und dem Verwalter** nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.

WEG-RefE

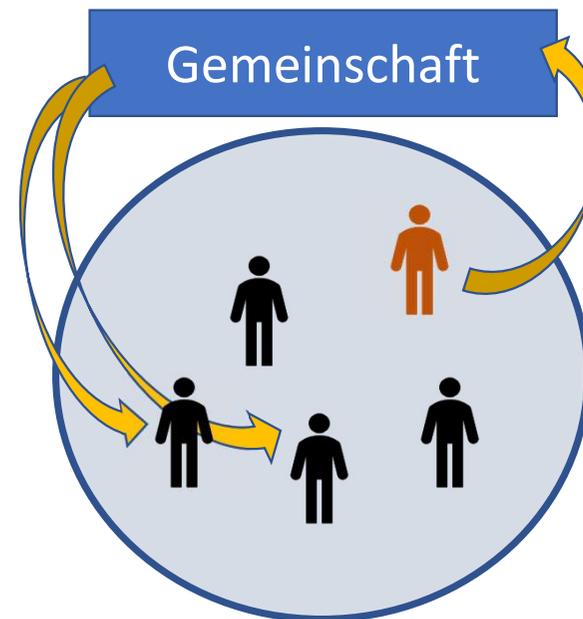
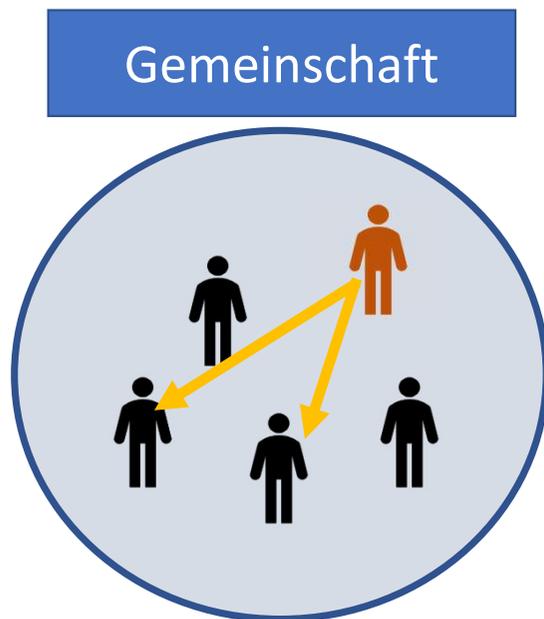
§ 18 Abs. 1 und 2 WEG-E

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

II. Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

WEG de lege lata

WEG-RefE



II. Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

WEG de lege lata

§ 20 Abs. 1 WEG

(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums **obliegt** den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 und dem Verwalter nach Maßgabe der §§ 26 bis 28, im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem nach Maßgabe des § 29.

WEG-RefE

§ 19 Abs. 1 WEG-E

(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.

III. Der Verwalter als pivotal player

WEG de lege lata

-

WEG-RefE

§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-E

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die
1. die **gewöhnliche Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt

§ 9b Abs. 1 S. 1 und 3 WEG-E

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich **vertreten**. Eine **Beschränkung** des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber **unwirksam**

III. Der Verwalter als pivotal player

WEG de lege lata

WEG-RefE



IV. Entrümpelungen im WEG-Zivilprozess

WEG de lege lata

§ 46 WEG

(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.

WEG-RefE

§ 44 WEG-E

(1) 2 Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (**Beschlussersetzungsklage**).

(2) Die Klagen sind **gegen die Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer zu richten.

IV. Entrümpelungen im WEG-Zivilprozess

WEG de lege lata

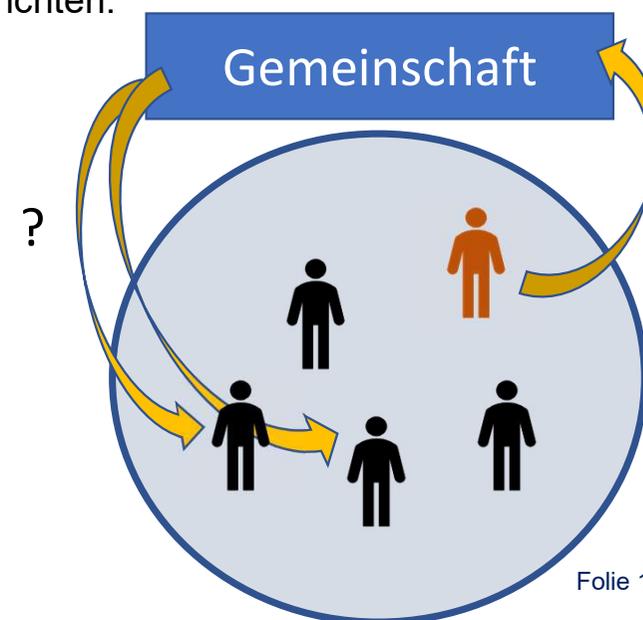
§ 46 WEG

(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.

WEG-RefE

§ 44 WEG-E

(2) Die Klagen sind **gegen die Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer zu richten.



Fazit

	oHG	Gemeinschaft nach WEG-E	GmbH
Gründung/ Entstehung	§ 123 HGB HR-Eintragung (Regelfall)	§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG-E GB-Eintragung	§ 11 GmbHG HR-Eintragung
Rechtsfähigkeit	§ 124 HGB Vollrechtsfähigkeit	§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG-E Vollrechtsfähigkeit	§ 13 Abs. 1 GmbHG Vollrechtsfähigkeit
Gesellschaftsvermögen	§ 105 Abs. 3 HGB i.V.m. §§ 718, 719 BGB Gesellschaftsvermögen	Gesellschaftsvermögen	§ 13 Abs. 2 GmbHG Gesellschaftsvermögen
Geschäftsführung	§§ 116 HGB gewöhnlicher Betrieb	§ 27 Abs. 1 WEG-E gewöhnliche Verwaltung	§ 35 GmbHG gewöhnliche Geschäftsführung
Vertretung	§ 126 Abs. 2 HGB unbeschränkt	§ 9b Abs. 1 S. 3 WEG-E unbeschränkt	§ 37 Abs. 2 GmbHG unbeschränkt
Haftung	§§ 124, 128 HGB Gesellschaft + Gfter	§ 9a Abs. 4 WEG-E Gemeinschaft + Egter	§ 13 Abs. 2 GmbHG Gesellschaft (+ Gfter)

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!