

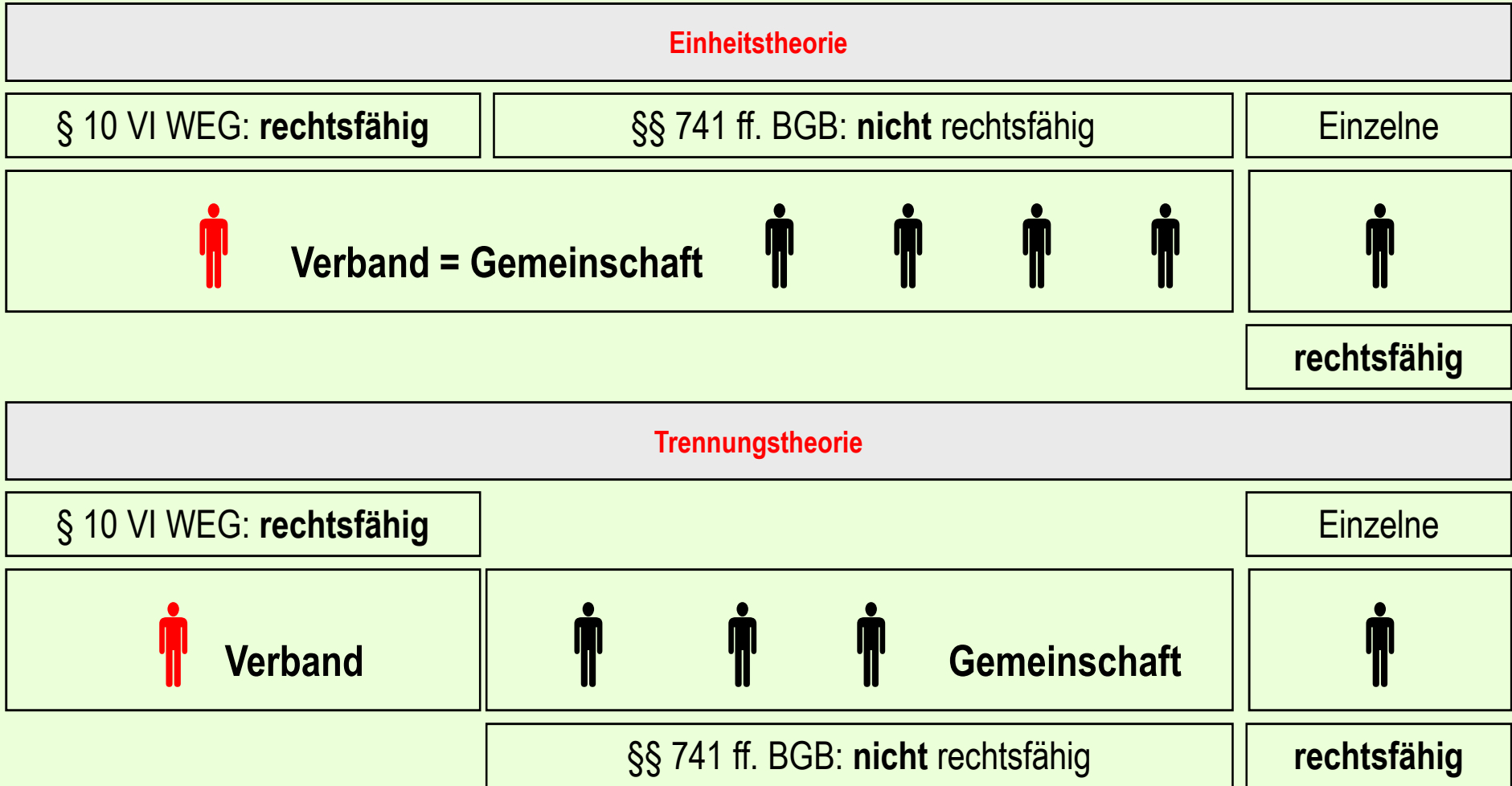


# Zwei Jahre neues WEG

*Von RiKG Dr. Oliver **Elzer**, Berlin*



# Überblick





## Die Wohnungseigentümergeinschaft

- Beginn und Ende des Verbands
  - wie Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
    - § 3 WEG
    - § 8 WEG „werdende Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“
  - Einmann-Gemeinschaft?
- Verbrauchereigenschaft
  - wie GbR?
  - wie Verein?
- Umfang der Teilrechtsfähigkeit
  - Omnipotenz
  - Immobilienerwerb



## Immobilienwerb

- Handelt es sich um eine große oder kleine Anlage?
- Werden die Lasten des Verbandseigentums breit verteilt?
- Handelt es sich um Eigentum in der Anlage oder um ein Arrondierungsgrundstück?
- Verfügt der Verband über eigene Mittel zum Erwerb?
- Sind ggf. die Wohnungseigentümer in der Lage, dem Verband Mittel zur Verfügung zu stellen?
- Würde die Finanzierung eines Immobilienerwerbs einen Wohnungseigentümer überfordern?
- Erhält der Verband einen Kredit zu vertretbaren Bedingungen?
- Soll ein Sondereigentum erworben werden oder geht es um eine »Arrondierung«?
- Gibt es eine Alternative zum Erwerb, die die Wohnungseigentümer weniger belastet?
- Ist geregelt, ob der Erwerb auf Dauer gewollt ist?
- Wäre der Erwerb durch die Wohnungseigentümer nach §§ 741 ff. BGB günstiger, weil sie Eigentümer werden und der Erwerb nicht in das Verwaltungsvermögen fällt?

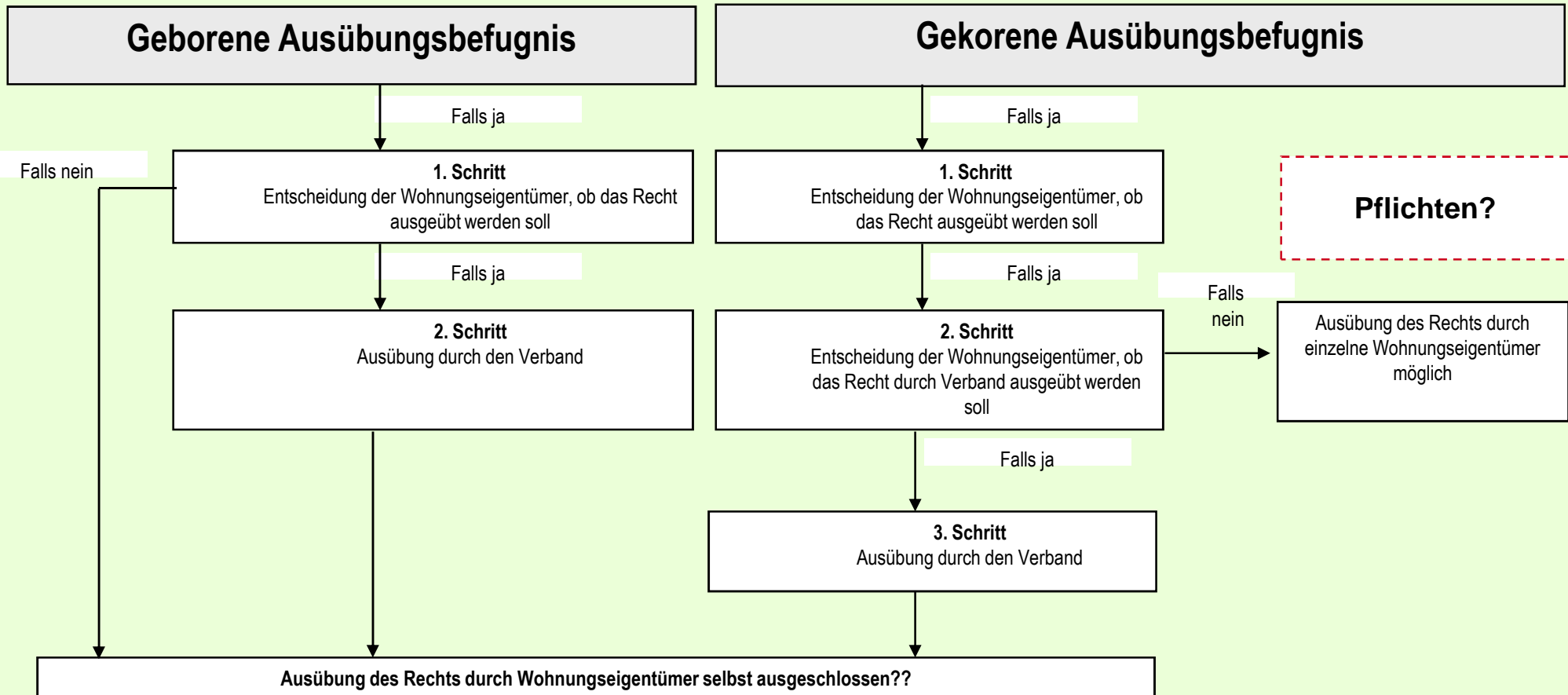


## Die Wohnungseigentümergeinschaft

- Änderung der Gemeinschaftsordnung
  - über § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG
  - über § 21 Abs. 4 WEG
  - über § 23 Abs. 1 WEG
- Anteilige Außenhaftung
  - Anwendungsbereich
  - gesetzlich „vorgesehene“ Vertragspartner
  - Kommunale Abgabenrecht



# Ausübungsbefugnis des Verbandes (§ 10 VI 3 WEG; Rechte)





## Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

- Beschlusskompetenz nach § 16 III WEG
  - Betriebskostenbegriff
  - Instandhaltung/Instandsetzung
- Beschlusskompetenz zur Kostenverteilung nach § 16 IV WEG



## Bauliche Veränderungen

- Einführung
- Charakter der Zustimmung nach § 22 I WEG
- Modernisierungen
- Modernisierende Instandsetzungen
- Kosten



## Die Bestimmung des § 21 VII WEG



## Die „unbestimmt“-Klage nach § 21 VIII WEG



# Beschluss-Sammlung



# Eigentümerversammlung(en)



## Verwalterrecht

- Prozessuale Vertretung der Wohnungseigentümer
- Anwaltsprozesse
- Verwalter als Prozessstandschafter
- Vertragsabschluss und Beschlussfassung
- Verwaltervertrag
- Haftung
- Verkündung von Beschlüssen bei Verfehlen qualifizierter Mehrheiten
- Verkehrssicherungspflichten



## Verfahrensrecht

- Rubrum
- Zuständigkeit der WEG- und der „Zentralgerichte“
- Probleme der Anfechtungsklage
- Prozesskosten und Kostenlast des Verwalters
- Streitwert
- Eilverfahren



# Ausblick