

WEGnews

Ausgabe März 2025

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [489]

Wann sind Altvereinbarungen nach der WEG-Reform 2020 gültig?

Ältere Gemeinschaftsordnungen enthalten eine Vielzahl von Vereinbarungen, bei denen nicht klar ist, ob diese nach der WEG-Reform 2020 weiter gelten.

Dabei kann es sich um verschiedene Themen handeln, wie z. B. Ladungsfrist, Beschlussfähigkeit, Kostenverteilung oder wie im nachstehendem Fall, eine Regelung zum Verwaltungsbeirat:

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 23.01.2025, 2-13 S 24/24

Der Fall:

In der Gemeinschaftsordnung vor dem 1.12.2020 gab es folgende Vereinbarung:

„Der Verwaltungsbeirat (gegebenenfalls der Unterbeirat) besteht mindestens aus drei Mitgliedern, (...).

Die Eigentümergemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss eine abweichende Mitgliederanzahl des Beirats beschließen, die zwei nicht unterschreiten darf (...). Die Beiratsmitglieder werden jeweils für einen Zeitraum von zwei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl der Beiratsmitglieder - auch mehrfach - ist zulässig.“

Das Problem:

Fraglich war, ob die Altvereinbarung nach der WEG-Reform noch gültig ist, da die Regelungen zum Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG) mit der Reform geändert wurden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Vereinbarung ist auch nach dem 1.12.2020 noch anwendbar. Sie gehe zwar in dieselbe Richtung wie das neue Recht, bleibe hinter diesem aber zurück. Außerdem gebe es hinreichende Anhaltspunkte dafür,

dass mit der Altvereinbarung eine dauerhafte Regelung geschaffen werden sollte. Denn es handle sich bei ihr um eine individuelle einzelfallbezogene Regelung, die die Konflikte, die bei einer Beiratswahl entstehen könnten, regle. Es sei nichts dafür ersichtlich, dass diese Lösung im Fall einer Gesetzesänderung aufgegeben werden sollte (IMR 2025, 154, beck-online).

Praxis-Tipp:

Nur weil das Wohnungseigentumsgesetz zum 1.12.2020 reformiert wurde, gehen die neuen Gesetze den Altvereinbarungen nicht automatisch vor.

Sofern Zweifel an der Wirksamkeit bestehen, muss die GdWE einen Fachanwalt für WEG- und Mietrecht mit der Prüfung der Vereinbarungen beauftragen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ