

# 32. PANTAENIUS ImmobilienTagung

made by



## 13. Juni 2024 - HYATT REGENCY HOTEL Düsseldorf

### Vorsicht Falle - § 10 Abs. 3 WEG

### Grundbucheintragungspflicht für Beschlüsse – aber welche?

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
[www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)

# Schrecksekunde

**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 2023 durch die Gemeinschaft auf Kosten sämtlicher Wohnungseigentümer ausgetauscht wurden, wird am 6.9.2023 allstimmig beschlossen:**

„Die Fenster und Türen im Bereich des Sondereigentums sind ab dem 1.1.2024 durch den jeweiligen Sondereigentümer selbst und auf eigene Kosten zu erhalten.“

**Eigentümer V veräußert sein Wohnungseigentum an Erwerber K, der in der Eigentümerversammlung am 9.7.2024 den Antrag stellt, die Gemeinschaft möge das reparaturbedürftige Schlafzimmerfenster seiner Wohnung auf Gemeinschaftskosten instand setzen.**

## **Beschlüsse auf der Grundlage vereinbarter Öffnungsklauseln**

nehmen eine Zwitterstellung ein, da sie formal einen Beschluss darstellen, dabei aber einen Vereinbarungscharakter haben. 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.

### **§ 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.*

# Eintragungspflicht für Öffnungsklausel-Beschlüsse ab dem 1.12.2020

## § 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.

# Rettungsanker 1: Beschlussunwirksamkeit?

## Wirksamkeitsvoraussetzungen des Beschlusses

Stets 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 mitwirkenden Eigentümer bindend.

## Grundbucheintragung ist nicht Wirksamkeitsvoraussetzung

Die Grundbucheintragung ist 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).

## Rettingsanker 2: Eintritt des Sondernachfolgers?

### 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) 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 vom 4.3.1998 regelt:**

- Es gilt die vereinbarte Hausordnung, die dieser Urkunde als Anlage 1 beigelegt ist.
- Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Durch Mehrheitsbeschluss kann eine abweichende Nutzung im Einzelfall gestattet werden.
- Die Vermietung der Wohnungen bedarf der Zustimmung des Verwalters, die durch Mehrheitsbeschluss ersetzt werden kann.

## **In der Eigentümerversammlung v. 23.8.2022 wird beschlossen, 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 2024, dass ihn diese Beschlüsse nicht binden.**

## Rettungsanker 3: Beschlüsse ohne Vereinbarungscharakter

### Nur Öffnungsklausel-Beschlüsse mit Vereinbarungscharakter

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

- Die bloße Ausübung einer vereinbarten Beschlusskompetenz zur Regelung eines Einzelfalls zählt nicht hierzu (vgl. Jennißen/Abramenko, WEG, 8. Aufl. 2024, § 10 Rn. 67).
- Nach a.A. sollen alle Beschlüsse aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 Alt. 2 WEG unterfallen. Welchen Regelungsinhalt der Beschluss hat, sei gleichgültig; entscheidend sei nur die Ausübung einer Öffnungsklausel (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.“*

# Problem: Öffnungsklausel-Beschlüsse mit Vereinbarungscharakter

## Beschlussoffene Vereinbarungen

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

- Die Auslegung einer im Rahmen der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Hausordnung ergibt regelmäßig, dass es sich um eine sog. „beschlussoffene Vereinbarung“ handelt, die auch ohne explizite Öffnungsklausel durch Beschluss geändert werden kann, da dieser eine immanent vereinbarte Öffnungsklausel zugrunde liegt (vgl.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 10 Rn. 73, § 19 Rn. 41).
- Eine Eintragung des Beschlusses über die inhaltliche Änderung der vereinbarten Hausordnung im Grundbuch ist daher zur Bindung von Sondernachfolgern angezeigt.

# Locker bleiben II

**Die Gemeinschaftsordnung vom 4.3.1998 regelt unter § 9:**

„Die vorstehend vereinbarten Umlageschlüssel können durch Beschluss mit 2/3-Mehrheit aller Stimmrechte geändert werden.“

**Die Eigentümerversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit am 3.9.2018:**

„Der für die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums vereinbarte Umlageschlüssel wird durch Beschluss gem. § 9 der Gemeinschaftsordnung mit Wirkung ab dem 1.1.2019 von Miteigentumsanteilen auf Anzahl der Sondereigentumseinheiten geändert.“

**Eine Eintragung im Grundbuch unterbleibt.**

**Der am 22.9.2023 in die Gemeinschaft eingetretene Sondernachfolger Pingel droht in der Eigentümerversammlung am 23.7.2024 mit Anfechtung, da in der Jahresabrechnung 2023 die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums nicht nach MEA verteilt sind.**

# **Rückwirkende Grundbucheintragungspflicht auch für vor dem 1.12.2020 gefasste Öffnungsklausel-Beschlüsse**

## **§ 48 Abs. 1 S. 1 WEG – Übergangsvorschriften**

**§ 5 Abs. 4, § 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung gelten auch für solche Beschlüsse, die vor diesem Zeitpunkt gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden.**

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

# Rettungsanker 4: Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln

- **Nur Beschlüsse aufgrund vereinbarter Öffnungsklauseln**

unterfallen 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).

- **Aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln gefasste Beschlüsse**

unterfallen dem Anwendungsbereich des § 10 Abs. 3 S. 1 WEG **nicht**, sie binden Sonder-  
nachfolger als bloße Beschlüsse ohnehin (vgl.: Jennißen/Abramenko, WEG, 8. Aufl. 2024, § 10  
Rn. 68).

## **Rettungsanker 4: Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln**

- **Gesetzliche Öffnungsklauseln ab dem 1.12.2020:**
- Beschlüsse über die Änderung von Kostenverteilerschlüsseln - § 16 Abs. 2 S. 2 WEG
- Beschlüsse zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen - § 21 Abs. 5 WEG
- Beschlüsse zur Fälligkeit und Erfüllung von Beitragsforderungen - § 28 Abs. 3 WEG
- Beschlüsse zur Aufhebung einer Veräußerungszustimmung - § 12 Abs. 4 WEG

# Rettungsanker 4: Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Öffnungsklauseln

- **Gesetzliche Öffnungsklauseln ab dem 1.7.2007:**

- Beschlüsse über die Änderung der Verteilerschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten - § 16 Abs. 3 WEG a.F.
- Beschlüsse zur Kostentragung bei baulichen Maßnahmen - § 16 Abs. 4 WEG a.F.
- Beschlüsse zur Fälligkeit und Erfüllung von Beitragsforderungen - § 21 Abs. 7 Alt. 1 WEG a.F. (Unwirksam ab 1.12.2020: Folgen des Verzugs / Alt. 2: Umzugspauschale)
- Beschlüsse über die Kostentragung besonderen Verwaltungsaufwands - § 21 Abs. 7 Alt. 3 WEG a.F.
- Beschlüsse zur Aufhebung einer Veräußerungszustimmung - § 12 Abs. 4 WEG

→ **Problem: Ist der Beschluss v. 3.9.2018 überhaupt wirksam?**

**Die Gemeinschaftsordnung schreibt doch eine 2/3-Mehrheit vor!**

# Vorrang der gesetzlichen vor der vereinbarten Öffnungsklausel

## § 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 gem. § 16 Abs. 5 WEG a.F. zumindest insoweit unwirksam, was auch für vor dem 1.7.2007 errichtete Gemeinschaftsordnungen gilt.

Es besteht keine Notwendigkeit zur Grundbucheintragung.

→ **Problem: Der Beschluss ist ausdrücklich gem. Öffnungsklausel gefasst worden!**

# Vorrang der gesetzlichen vor der vereinbarten Öffnungsklausel

- **Beschlüsse, für die gleichzeitig eine gesetzliche Öffnungsklausel**

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

Dass die Wohnungseigentümer ihren Beschluss auf die vereinbarte Öffnungsklausel stützen wollten, 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).

- **Prüfungskompetenz des Grundbuchamts?**

Fraglich ist, 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 (vgl.: Jennißen/Abramenko, WEG, 8. Aufl. 2024, § 7 Rn. 15, § 10 Rn. 68 f.; a.A.: Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 1 Rn. 60).

# Schrecksekunde II

**Die Gemeinschaftsordnung vom 4.3.1998 regelt unter § 9:**

„Die vorstehend vereinbarten Umlageschlüssel können durch Beschluss mit 2/3-Mehrheit der in der Versammlung anwesenden oder vertretenen Stimmrechte geändert werden.“

**Die Eigentümerversammlung beschließt mit 2/3-Mehrheit am 3.9.2008:**

„Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Aufzugs werden abweichend von § 9 der Gemeinschaftsordnung (MEA) mit Wirkung ab dem 1.1.2009 nach der Anzahl der Sondereigentumseinheiten umgelegt.“

**Eine Eintragung im Grundbuch unterbleibt.**

**Der am 22.9.2023 in die Gemeinschaft eingetretene Sondernachfolger Pingel droht in der Eigentümerversammlung am 23.2.2024 mit Anfechtung, da in der Jahresabrechnung 2023 die Kosten der Erhaltung des Aufzugs nicht nach Miteigentumsanteilen verteilt sind.**

→ **Problem: Bestand für den Beschluss eine gesetzliche Öffnungsklausel?**

# Kein Vorrang einer gesetzlichen vor der vereinbarten Öffnungsklausel

## § 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.

- Gem. § 16 Abs. 4 WEG a.F. war ein von der Gemeinschaftsordnung abweichender Kostenumlagebeschluss nur im Einzelfall, nicht aber generell möglich.
- Da die vereinbarte Öffnungsklausel die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG a.F. nicht einschränkt, sondern erleichtert, indem sie auch eine generelle Änderung des Umlageschlüssels ermöglicht, ist sie anwendbar (§ 47 WEG) und es besteht grundsätzlich die Notwendigkeit zum Grundbucheintrag.

## **Rettungsanker 5: Übergangsfrist bis 31.12.2025**

### **§ 48 Abs. 1 WEG – Übergangsvorschriften**

**§ 5 Abs. 4, § 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 in der vom 1.12.2020 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 Abs. 4 in der vor dem 1.12.2020 geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt.**

# **Spiel und Spaß im Grundbuchamt**

**Die GdWE beschloss am 3.9.2008 auf der Grundlage der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Öffnungsklausel die Aufhebung des vereinbarten Grillverbots auf Gemeinschaftsflächen.**

**Verwalter V möchte die Grundbucheintragung des Beschlusses bewirken.**

**Die Unterschriften der Protokollunterzeichner wurden nicht öffentlich beglaubigt.**

**Der damalige Versammlungsleiter (Vor-Verwalter) L ist längst aus dem Unternehmen ausgeschieden, der seinerzeitige Beiratsvorsitzende B ist kürzlich verstorben und der mitunterzeichnende Wohnungseigentümer W hat sein Eigentum vor Jahren veräußert.**

**V setzt die Wiederholung des Beschlusses vom 3.9.2008 auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung am 23.9.2024.**

**Was, wenn sich keine Mehrheit für den Beschluss abzeichnet?**

# Das Eintragungsverfahren

## § 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 Abs. 4 S. 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Abs. 1 S. 2 nachgewiesen ist.

Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

# Das Eintragungsverfahren

## Die notwendige 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 Verwaltereigenschaft

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).

## **Rettungsanker 6: Pflicht zur erneuten Beschlussfassung**

### **§ 48 Abs. 1 WEG – Übergangsvorschriften**

**§ 5 Abs. 4, § 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 in der vom 1.12.2020 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 Abs. 4 in der vor dem 1.12.2020 geltenden Fassung, wenn die Sondernachfolge bis zum 31.12.2025 eintritt.**

**Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31.12.2025 verlangen, dass ein Beschluss im Sinne des Satzes 1 erneut gefasst wird; § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB gilt entsprechend.**

## Praxis-Tipp zur Vorgehensweise

### Problem:

**Der Verwalter müsste nun grundsätzlich sämtliche Protokolle seit Bestehen der GdWE auf Grundbucheintragungspflichtige Beschlüsse prüfen.**

- Dies ist vom Zeit- und Arbeitsumfang her nicht zu leisten, zumal bei älteren GdWE sämtliche Protokolle kaum vorliegen dürften.
- Selbst wenn die Protokolle auffindbar sein sollten, dürften die Unterschriften der Protokollunterzeichner regelmäßig nicht öffentlich beglaubigt sein.
- Änderungen, für welche typischerweise (auch) gesetzlichen Öffnungsklauseln bestehen, müssen gleichwohl auf den Zeitpunkt ihrer Beschlussfassung geprüft werden, um festzustellen, ob eine überlagernde gesetzliche Beschlusskompetenz tatsächlich bestand.

### Lösung:

- Vorsorgliche Wiederholung aller Beschlüsse, für die eine gesetzliche Öffnungsklausel besteht, um eine Grundbucheintragung zu vermeiden.
- Vorsorgliche Wiederholung sonstiger Öffnungsklausel-Beschlüsse und Eintragung im Grundbuch.

# Weitere Notwendigkeiten einer Grundbucheintragung

## Eine vereinbarte Erwerberhaftung für Veräußererschulden

muss auch für Alt-Vereinbarungen nicht nur durch Inbezugnahme auf die Bewilligung, sondern explizit im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen werden (§ 7 Abs. 3 S. 2 WEG).

Allerdings gilt auch hier eine **Schonfrist bis zum 31.12.2025** (§ 48 Abs. 3 S. 3 WEG).

## Eine vereinbarte Veräußerungsbeschränkung i.S.d. § 12 WEG

muss auch für Alt-Vereinbarungen nicht nur durch Inbezugnahme auf die Bewilligung, sondern explizit im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen werden (§ 7 Abs. 3 S. 2 WEG).

Dies 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.

# Formulierungsvorschlag Zusatzvergütungsklausel

## Der Verwalter erhält

1. für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Erfüllung der Vorschriften der §§ 10 Abs. 3 S. 1, 48 Abs. 1 WEG, u.a. für die Prüfung der Notwendigkeit der Grundbucheintragung vor dem 1.12.2020 gefasster Beschlüsse auf der Grundlage rechtsgeschäftlich vereinbarter Öffnungsklauseln, für die Information der Wohnungseigentümer hierüber, für die Bewirkung hiernach notwendiger Grundbucheintragungen nebst der Bewirkung der öffentlichen Beglaubigung der Unterschriften von Protokollunterzeichnern i.S.d. § 24 Abs. 6 WEG und für die Vorbereitung erneut zu fassender Beschlüsse i.S.d. § 48 Abs. 1 S. 3 WEG, eine Vergütung nach Zeitaufwand gem. den in Anlage 4 vereinbarten Vergütungssätzen zzgl. Kopier- und Portoauslagen [alternativ: ein pauschaliertes Entgelt p.a. i.H.v. \_\_\_ EUR brutto] nebst Erstattung der hierfür notwendigen weiteren Auslagen (Notar- und Grundbuchkosten).
2. Dies gilt entsprechend für den besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand zur Erfüllung der Vorschriften der §§ 7 Abs. 3 S. 2, 48 Abs. 3 WEG, u.a. für die Prüfung, ob eine Veräußerungszustimmung i.S.d. § 12 WEG und/oder eine Haftung von Sondernachfolgern für Geldschulden vereinbart ist und der ggfls. zu bewirkenden ausdrücklichen Grundbucheintragung nebst der Bewirkung der öffentlichen Beglaubigung der Unterschriften von Protokollunterzeichnern i.S.d. § 24 Abs. 6 WEG .