

Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney

Ein wichtiges Spezialthema: Altvereinbarungen

§ 47 regelt wie mit Vereinbarungen aus der Gemeinschaftsordnung umzugehen ist, die vor dem Inkrafttreten der Reform des WEG im Dezember 2020 getroffen wurden und den neuen Gesetzen widersprechen.

In der Regel gilt, dass diese sogenannten Altvereinbarungen der Anwendung der neuen Vorschriften nicht entgegenstehen.

Ausnahme: eine Altvereinbarung kann nur dann Vorrang vor den neuen Regelungen haben, wenn sich aus der Vereinbarung mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, dass der Wille der Beteiligten war, dass die alte Regelung bestehen bleibt.

Der Gesetzgeber hat jedoch klargestellt, dass in der Regel vermutet wird, dass dieser Wille nicht vorliegt.

Praktische Folge: das bedeutet, dass sich in den meisten Fällen die neuen gesetzlichen Regelungen gegenüber den alten Vereinbarungen durchsetzen werden.

Beispiel: vor dem 1. Dezember 2020 verlangte eine Gemeinschaftsordnung für bestimmte Beschlüsse, z. B. für bauliche Veränderungen eine 3/4-Mehrheit. Nach der Reform im Dezember 2020 und § 47 WEG können solche baulichen Veränderungen nun mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden, da die alte Regelung nicht mehr anwendbar ist.

Für diesen Sachverhalt gibt es inzwischen auch eine Entscheidung des BGH. Der amtliche Leitsatz des Urteils vom 17. März 2023 zum Aktenzeichen V ZR 140/22 lautet: Der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll. Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

Fazit: die Auslegung von Gemeinschaftsordnungen, die aus der Zeit vor dem 1. Dezember 2020 stammen, ist knifflig. Eine Auslegungshilfe bietet § 47 WEG. Er strebt einen angemessenen Ausgleich zwischen Privatautonomie (Gemeinschaftsordnung) und Rechtssicherheit an und räumt im Zweifel den gesetzlichen Neubestimmungen des WEMoG „Vorfahrt“ ein gegenüber GO-Altvereinbarungen.

Der Anwendungsbereich von § 47 WEG ist eröffnet, wenn der Regelungsgegenstand der Vereinbarung in der GO durch die neuen gesetzlichen Regelungen geändert wurde. Erfuhr der Regelungsgegenstand durch das WEMoG hingegen keine Veränderung, ist der Anwendungsbereich nicht eröffnet.

Bei rechtlichen Unklarheiten oder Streit innerhalb der Gemeinschaft bietet es sich an, dass der Verwalter rechtzeitig einen Rechtsanwalt hinzuzieht. Die Auslegungsfrage wird zumeist mit einem

überschaubaren finanziellen Aufwand zu klären sein, sodass der Anwaltsvertrag vom Verwalter namens und auf Kosten der GdWE abgeschlossen werden kann und darf.

Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

die Insellotsen GmbH
Jann-Berghaus-Straße 66
26548 Norderney

www.dieinsellotsen.de
hausverwaltung@dieinsellotsen.de

04932 991676-0