

WEG-Vorschriften, abdingbare

Überblick

Abdingbare Vorschriften des WEG sind solche, deren Regelungen durch Vereinbarung aufgehoben oder abgeändert werden können. § 10 Abs. 2 WEG sieht ausdrücklich vor, dass die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Vereinbarungen treffen können, soweit nicht etwas anderes im Gesetz ausdrücklich bestimmt ist. Die Wohnungseigentümer haben danach grundsätzlich das Recht, ihr Verhältnis untereinander durch Vereinbarung abweichend vom Gesetz zu regeln. Sie haben hierbei die Beschränkungen, welche sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz und den allgemeinen Rechtsvorschriften ergeben s. (WEG-Vorschriften, unabdingbare) zu beachten. Vom Gesetz abweichende Vereinbarungen dürfen ferner den unentziehbaren Kernbereich des Wohnungseigentums nicht beschränken. Typische vom Gesetz abweichende Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sind:

1 Kostenverteilungsschlüssel (§ 16 WEG)

Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sind gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen von den Eigentümern zu tragen. Teilungserklärungen sehen hiervon abweichend häufig vor, dass die Kosten teilweise nach der Wohnfläche, teilweise nach Verbrauch, teilweise nach Köpfen umzulegen sind.

2 Wohnungseigentümersammlung (§ 23 Abs. 1, 2 WEG)

Eine Vereinbarung, welche die Durchführung von **Eigentümersammlungen** ausschließt, wäre nichtig, denn sie würde den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, Entscheidungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluss zu treffen, nehmen (§ 23 WEG). Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümersammlung kann also nicht unbegrenzt eingeschränkt werden. Sie kann jedoch erweitert werden. So kann die Gemeinschaftsordnung vorsehen, dass die Wohnungseigentümersammlung durch Mehrheitsbeschluss Entscheidungen treffen kann, für welche nach dem Gesetz grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich wäre. Hierunter fällt beispielsweise eine Regelung in der **Teilungserklärung**, wonach der Kostenverteilungsschlüssel durch die Eigentümersammlung durch **Mehrheitsbeschluss** abgeändert werden kann.

3 Stimmrechtsverbote (§ 25 Abs. 5 WEG)

Nach dieser Vorschrift (§ 25 Abs. 5 WEG) ist ein Eigentümer in der **Wohnungseigentümersammlung** nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihm oder einen Rechtsstreit, welchen die anderen Eigentümer mit ihm führen, betrifft. Dieses Stimmrechtsverbot kann nach herrschender Meinung durch Vereinbarung aufgehoben werden. Andererseits kann die Teilungserklärung auch weitergehende Stimmrechtsverbote regeln. Hierbei muss die Vereinbarung allerdings der Bedeutung des Stimmrechts für den einzelnen Wohnungseigentümer Rechnung tragen. Zulässig ist beispielsweise die Vereinbarung, wonach das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers, welcher mit seinen Zahlungspflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Verzug ist, ruht (Bärmann-Merle § 25 Rz. 157).

4 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG)

Die nach dieser Vorschrift dem Verwalter übertragenen Aufgaben können durch **Vereinbarung** gemäß § 27 Abs. 3 WEG nicht eingeschränkt werden. Sie können jedoch erweitert werden. So kann der Verwalter beispielsweise bevollmächtigt werden,

Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber Dritten gerichtlich geltend zu machen bzw. ein gerichtliches Hausgeldverfahren gegen solche Eigentümer einzuleiten, welche mit ihren Zahlungspflichten gegenüber der Eigentümergemeinschaft in Verzug sind.

Achtung

Regelungen nur bei Aufnahme in den Verwaltervertrag verbindlich

Zu beachten ist allerdings, dass solche Regelungen in der **Teilungserklärung** für den Verwalter nur verbindlich werden, wenn sie auch in dessen **Verwaltervertrag** aufgenommen werden. Die Vereinbarungen in der Teilungserklärung binden nämlich nur die Eigentümer untereinander (Bärmann-Merle § 27 Rz. 184; § 26 Rz. 93).