Hinweis zum Fristablauf am 31.12.2025
für die Eintragung von Eigentümerbeschlüssen im Grundbuch

Am 31.12.2025 endet die vom WEG-Reformgesetzgeber 2020 bestimmte Übergangsfrist zur Eintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse im Grundbuch. Für Verwalter besteht Handlungsbedarf.

Beschlüsse, die aufgrund einer solchen gesetzlichen Öffnungsklauseln ergehen, bedürfen keiner Eintragung im Grundbuch.

Beispiele:
- § 12 Absatz 4 (Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung)
- § 16 Absatz 2 Satz 2 (Änderung des Kostenumlageschlüssels)

Für vereinbarte Öffnungsklauseln gelte dies dagegen nicht in gleichem Maße, BT-Drs. 19/18791 S. 41. Seit der WEG-Reform zum 01.12.2020 müssen Beschlüsse, die aufgrund einer (in der Gemeinschaftsordnung oder Nachträgen) vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, im Grundbuch eingetragen werden, § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG, § 7 WEG. Anderenfalls wirken sie nicht gegenüber Sonderrechtsnachfolgern (d.h. Käufern, Beschenkten).

Beispiel:
- Die vereinbarte Klausel lautet: „Von den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung (Abschnitt C. der Urkunde) kann vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen in dieser Urkunde oder zwingender gesetzlicher Bestimmungen wie folgt abgewichen werden: …“ 2023 wird auf dieser Grundlage beschlossen, die Ladungsfrist für Versammlungen auf eine Woche zu verkürzen. Der Beschluss wirkt gegen Sonderrechtsnachfolger erst ab Eintragung im Grundbuch, die Eintragung sollte unverzüglich erfolgen.

Beschlüsse in diesem Sinne, die bis 01.12.2020 gefasst worden sind, müssen bis 31.12.2025 im Grundbuch eingetragen sein, um ihre Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger nicht zu verlieren.

Beispiel:
- Die vereinbarte Klausel lautet: „Eine dauerhafte Umnutzung des Wohneigentums zu Teileigentumszwecken kann mit einer Mehrheit von ¾ aller stimmberechtigten Eigentümer im Wege der Beschlussfassung gestattet werden.“ 2015 wurde mit ¾-Mehrheit beschlossen, dass das Teileigentum im Erdgeschoss künftig Wohnzwecken dient. Der Beschluss aus 2015 muss nun bis 31.12.2025 im Grundbuch eingetragen werden.

Könnte der Beschluss neben einer Vereinbarung auch auf einer gesetzlichen Öffnungsklausel beruhen, besteht keine Eintragungspflicht/-fähigkeit. Der praktische Anwendungsfall für Grundbucheintragungen beschränkt sich also auf vereinbarungsändernde Beschlüsse allein aufgrund vereinbarter Beschlusskompetenz.

Ablauf:

Jeder Sondereigentümer kann den Grundbuchberichtigungsantrag gemäß §§ 13 Abs. 1 Satz 2, 22 Abs. 1 GBO für sein Grundbuch stellen. Gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2 WEG ist aber auch die gesamte WEG, vertreten durch den Verwalter antragsberechtigt für sämtliche Wohnungs-/Teileigentumsgrundbücher.

Zschopauer Straße 216 | 09126 Chemnitz | Tel.: 0371 5 35 38 00 | kanzlei@strunz-alter.de | www.strunz-alter.de

Strunz Alter
Rechtsanwälte PartG mbB

Mandanten mit Zugang zum Servicebereich können gern die 2021 bereits veröffentlichte Arbeitshilfe der Kanzlei unter dem Link https://www.strunz-alter.de/wp-content/uploads/2021/07/Grundbucheintragungen-fuer-Beschluesse-2020-1.pdf nutzen.

Sprechen Sie uns im Rahmen der kommenden Mandantenberatungen gern an.

Praxishinweis:

Der Verwalter muss also

- die Vereinbarungen auf Vollständigkeit und daraufhin prüfen, ob Öffnungsklauseln, Erwerberhaftung oder Veräußerungsbeschränkungen vereinbart sind,
- sodann die Versammlungsprotokolle ab Gründung der WEG sowie die Beschluss-Sammlung einsehen, auch Umlaufbeschlüsse **prüfen und** sodann

die Eigentümer darüber informieren,

- welche Beschlüsse aufgrund der WEG-Reform 2020 eintragungsbedürftig sind,
- dass die Beschlüsse gegen Sonderrechtsnachfolger erst ab Grundbucheintragung wirken,
- dass für Altbeschlüsse, die vor dem 1.12.2020 gefasst worden sind, eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2025 gilt. Bis dahin wirken diese Alt-Beschlüsse also auch Sonderrechtsnachfolgern gegenüber ohne Eintragung.

Sodann muss der Verwalter prüfen, ob die Niederschriften, in denen

- er zum aktuellen Verwalter bestellt worden ist (denn er muss sich als berechtigter Antragsteller beim Grundbuchamt legitimieren können) und
- in denen die einzutragenden Beschlüsse gefasst worden sind,

die nach § 24 WEG erforderlichen Unterschriften aufweisen und diese Unterschriften auch notariell beglaubigt sind. Fehlende Beglaubigungsvermerke sind beim Notar nachzuholen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin