

ZUM THEMA: **DAS NEUE WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ AB DEM 01.12.2020**
Was ist neu und was sollte man wissen?

Das Gesetz zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gilt seit dem 01.12.2020 und heißt vollständig:

„Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)“.

Mit dem dort enthaltenen „Artikel 1“ wurde das „Wohnungseigentumsgesetz – „WEG“ umfassend geändert. Vieles wird tatsächlich vereinfacht, es gibt aber auch einige „Klippen“, mit der sich künftig die Rechtsprechung befassen müssen wird.

Den Wortlaut des mit diesen Änderungen überholten Gesetzes finden Sie ebenfalls auf unserer Homepage („Wohnungseigentumsgesetz (neue Fassung ab 01.12.2020“). Am Ende dieses Informations-Dokuments haben wir dafür auch [einen direkten Link](#) eingestellt.

Nachfolgend geben wir eine Kurzdarstellung über wesentliche Änderungen, die aus unserer Sicht sowohl für Eigentümer als auch für Verwalter von größerer Bedeutung sein werden. Hierbei wenden wir folgende Gliederung an:

1. **Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihre Vertretung**
2. **Erweiterung der Befugnisse des Verwalters**
3. **Flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirats**
4. **Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung werden vereinfacht**
5. **Bauliche Veränderungen**
6. **Flexiblere Entscheidung über Kostentragung**
7. **Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht**
8. **Bestellung und Abberufung des Verwalters**
9. **Anspruch auf zertifizierten Verwalter**
10. **Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
11. **Beschlussklage (Anfechtungsklage)**
12. **Kostenentscheidung zulasten des Verwalters wurde abgeschafft**

1. Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und ihre Vertretung

Bislang war es nicht einfach, zu unterscheiden, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind. Dies wurde nun mit § 9a WEG-NEU (nachfolgend hier nur noch „WEG“ genannt) klargestellt: Die „Gemeinschaft“ ist Träger der gesamten Verwaltung, die durch ihre Organe handelt (Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan, Verwalter als Vertretungsorgan). Im Gesetz wird die Gemeinschaft nun „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ genannt.

Der Verwalter besitzt im Außenverhältnis nach § 9b WEG nun eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft, er ist somit der gesetzliche Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft. Für den Abschluss eines Darlehensvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages setzt dies allerdings einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus.

Im Innenverhältnis vertritt der/die Vorsitzende des Verwaltungsbeirates (oder ein/e durch Beschluss ermächtigte/r Wohnungseigentümer/in) die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter.

2. Erweiterung der Befugnisse des Verwalters

Nach § 27 WEG ist nun der Verwalter berechtigt und verpflichtet, in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen zu entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen.

Ein Maßstab für die Bedeutung einer Maßnahme und die Erheblichkeit daraus resultierender Verpflichtungen soll der Gesetzesbegründung zufolge die Größe der Anlage sein. Demnach gelten „größere Maßnahmen in größeren Anlagen“ eher als angemessen als solche in kleinen Anlagen. Entscheidend ist hier somit die „Angemessenheit“. Der Gesetzesbegründung zufolge soll diese Kompetenz sowohl für kleinere bzw. angemessene Reparaturen als auch für den Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen gelten.

Die Wohnungseigentümer haben hierzu eine Gestaltungsmöglichkeit. So können sie per Beschluss z.B. definieren, welche Wertgrenzen sie für solche „angemessenen Reparaturkosten“ ansetzen wollen. Möglich ist es natürlich auch, einzelne Handlungen des Verwalters von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirates oder eines Dritten abhängig zu machen.

3. Flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirates

Durch die Reform des WEG können die Wohnungseigentümer jetzt die Zahl der Beiratsmitglieder künftig flexibel durch Beschluss festlegen (§ 29 WEG). Die vorherige Festlegung auf drei Beiratsmitglieder entfällt. Wohnungseigentümer müssen sie aber dennoch sein.

Die Haftung ehrenamtlicher Beiräte ist nun auch per Gesetz auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Neben der Unterstützung des Verwalters erhält der Verwaltungsbeirat nun als erweitertes Aufgabengebiet auch die Überwachung des Verwalters.

4. Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung werden vereinfacht

Nach § 23 WEG haben die Eigentümer jetzt eine Beschlusskompetenz, Eigentümern zu ermöglichen, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Beschluss zugunsten reiner Online-Versammlungen abzuschaffen, ist hiervon allerdings nicht umfasst. Wichtig hierbei wird es in erster Linie sein, die technischen Voraussetzungen für solche „Hybrid-Versammlungen“ für eine möglichst reibungslose Abhaltung im Sinne aller Beteiligten zu schaffen.

Abgeschafft wurde nun das Mindestquorum für die Beschlussfähigkeit. Eine Eigentümerversammlung ist jetzt unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile immer beschlussfähig. Damit entfallen früher ggf. notwendige Ersatzversammlungen.

Die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen wird (im Regelfall) von zwei auf nunmehr drei Wochen verlängert.

Die Schriftform (Originale per Zustellung durch Post o.ä.) ist für Einladungen (Einberufungen), Vollmachten und ggf. Stimmweisungen sowie Umlaufbeschlüsse abgeschafft, es reicht nunmehr die Textform (E-Mail, Fax, Apps, Internetplattformen o.ä.) dafür aus.

Grundsätzlich entscheidet nun bei Beschlussfassungen die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Dies ist für alle Fälle der klassische „einfache Mehrheitsbeschluss“.

Für einen konkreten Beschlussgegenstand („Einzelfall“) ist es zudem möglich, zu beschließen, dass hierüber auch im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann. Dies wird z.B. Anwendung finden können, wenn eine Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht möglich ist. Dann könnten die Eigentümer auf diesem Weg beschließen, die Beschlussfassung per Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nachzuholen.

5. Bauliche Veränderungen

Die Beschlussfassung über eine Durchführung oder Genehmigung von baulichen Veränderungen wird vereinfacht, es reicht hierfür jeweils ebenfalls ein einfacher Mehrheitsbeschluss.

§ 20 WEG unterscheidet zunächst zwischen solchen Maßnahmen, für deren Umsetzung den Eigentümern ein besonderes Recht zuerkannt wurde - die wir hier „privilegierte Maßnahmen“ nennen - und anderen Maßnahmen als bauliche Veränderungen. Diese „privilegierten Maßnahmen“ betreffen nach § 20 (2) WEG stichwortartig:

Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderungen
Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge
Maßnahmen zum Einbruchschutz
Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität

Über die Durchführung solcher Maßnahmen ist zu beschließen. Hierbei geht es jedoch nicht um das „Ob“, sondern um das „Wie“. Das heißt, die Gemeinschaft muss einem solchen Anspruch nachkommen, gibt aber die Regeln für die Durchführung vor, selbstverständlich unter der Beachtung von Zumutbarkeit und Angemessenheit.

Im Grundsatz haben hierbei (nach § 21 WEG) immer diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die die Maßnahme selbst durchführen wollen oder - bei gemeinschaftlichem Interesse - diejenigen, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Sofern die Maßnahme jedoch mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist, haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, es sei denn, dass diese bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

Eine Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer erfolgt aber auch dann, wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 (2) Nr. 2 WEG). Mindestens über diese Regelung ist u. E. mit turbulenter Rechtsprechung zu rechnen.

Grundsätzlich gilt ferner, dass nur diejenigen Eigentümer, die der Maßnahme zugestimmt haben bzw. die anteiligen Kosten tragen, die Maßnahme auch nutzen dürfen. „Nicht ausschließbare“ Nutzungen führen jedoch nicht automatisch zu einer Kostentragungspflicht.

6. Flexiblere Entscheidung über Kostentragung

Die Wohnungseigentümer können nun nach § 16 (2) WEG künftig umfassender über die Kostenverteilung beschließen. Die bisherige Befugnis zur Änderung der Verteilung von Instandhaltungskosten galt nur für den Einzelfall und erforderte eine qualifizierte Mehrheit. Auch dies kann nun mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall beschlossen werden.

7. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht

Der Wirtschaftsplan ist nach § 28 (1) WEG unverändert aufzustellen, er enthält die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben eines Kalenderjahres sowie die geplante Zuführung zur Rücklage. Die Wohnungseigentümer beschließen dann jedoch „nur“ über die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebenden Vorschüsse zur Kostentragung und über die Beiträge zur Rücklage.

Das neue WEG sieht auch neue Regelungen zur Jahresabrechnung vor. So beschränkt sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung gemäß § 28 (2) WEG auf die vom BGH definierte „Abrechnungsspitze“. Das Rechenwerk selbst ist nicht mehr Beschlussgegenstand. Selbstverständlich werden wir Ihnen dies trotzdem in Form unserer bekannten Wohngeldabrechnung zur Verfügung stellen.

Ferner hat der Verwalter künftig nach Ablauf eines Kalenderjahres nach § 28 (4) einen Vermögensbericht aufzustellen, der die Darstellung der Rücklage (die nun nicht mehr „Instandhaltungsrücklage“, sondern formal „Erhaltungsrücklage“ heißt) sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.

8. Bestellung und Abberufung des Verwalters

Die Vorgaben zur Bestellung eines Verwalters (§ 26 (2) WEG) haben sich nicht geändert. Die Bestellung kann auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Fall der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann. Für jede Bestellung ist ein einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich.

Wohnungseigentümergeinschaften können sich jedoch nach § 26 (3) WEG nun „einfacher“ von einem Verwalter trennen. So ist die Abberufung des Verwalters nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig, sondern die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen. Aber der noch laufende Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung, so dass bei einer „vorzeitigen“ Abberufung zusätzliche Kosten auf die Wohnungseigentümergeinschaft zukommen könnten.

9. Anspruch auf zertifizierten Verwalter

Ein Verwalter für Wohnungseigentümergeinschaften muss im Regelfall eine Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO (Gewerbeordnung) haben und nach § 15 MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) eine ausreichende Berufs- bzw. Betriebshaftpflichtversicherung unterhalten. Nach § 26a WEG kommt (in Verbindung mit § 19 (2), Ziffer 6, WEG) aber eine Neuerung hinzu:

Die Wohnungseigentümer können als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung die Bestellung eines „zertifizierten Verwalters“ verlangen. Ein solches Zertifikat wird dem Verwalter nach einer Prüfungsablegung von der Industrie- und Handelskammer ausgestellt. Die genaue Ausgestaltung der Zertifizierung regelt das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in einer Rechtsverordnung, die jedoch noch nicht vorliegt. Der Anspruch auf Vorlage eines solchen Zertifikats besteht deshalb nach § 48 (4) WEG frühestens ab dem 01.12.2022. Und: Ein am 01.12.2020 amtierender Verwalter gilt zudem gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter.

10. Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind Mieter von Sondereigentumseinheiten gemäß § 15 WEG jetzt verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden.

Auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung gibt es mit der WEG-Reform eine Harmonisierung. So ist bei vermieteten Eigentumswohnungen auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter künftig die in der Wohnungseigentümergeinschaft geltende Kostenverteilung maßgeblich (§ 556a (3) BGB).

11. Beschlussklage

In § 44 WEG sind auch die Regelungen zu Beschlussklagen (Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen) neu ausgestaltet. Da Träger der Verwaltung nun allein die Gemeinschaft ist, richten sich derartige Klagen dementsprechend gegen die Gemeinschaft, also nicht mehr - wie bisher - gegen die „übrigen Wohnungseigentümer“.

12. Kostenentscheidung zulasten des Verwalters wurde abgeschafft

Der alte § 49 (2) WEG, wonach das Gericht dem Verwalter im Falle groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen konnte, wurde im Zuge der WEG-Reform gestrichen. In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu, dass die Wohnungseigentümer hinreichend durch materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche geschützt sind.

Hier gelangen Sie direkt zu dem auf unserer Homepage für Sie hinterlegten Dokument mit dem Wortlaut des neuen Wohnungseigentumsgesetzes:

**HIER GEHT'S ZUM NEUEN
WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ**

Falls der Link bei Ihnen nicht funktionieren sollte, gehen Sie bitte auf unsere Homepage:

<https://www.renova-kg.de> dann auf >>

SERVICE dann auf >>

FÜR EIGENTÜMER und dann auf das Dokument unter „Gesetze und Verordnungen“ auf >>
Wohnungseigentumsgesetz (neue Fassung ab 01.12.2020)