

Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz gilt ab 1.12.2020.

Das ändert sich durch die WEG-Reform 2020

Der von der Bundesregierung in den Bundestag eingebrachte "Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)" hält sich eng an die Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform, die ihren Abschlussbericht Ende August 2019 vorgelegt hatte.

Das nunmehr in Kraft getretene Gesetz sieht folgende wesentliche Änderungen am bisherigen Wohnungseigentumsgesetz vor:

Sanierung und Modernisierung werden einfacher

Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht. Diese sind nach § 20 Abs. 1 WEMoG künftig mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt.

Dabei haben prinzipiell diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Jedoch haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEMoG). Die Kostentragung durch sämtliche Eigentümer soll wiederum nicht gelten, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Durch diese Einschränkung sollen einzelne Eigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden.

Eine Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer ist auch vorgesehen, wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEMoG). Was als angemessener Zeitraum zu verstehen ist, wird gesetzlich nicht festgeschrieben.

Um die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, erhält zudem jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, ihm durch die Gemeinschaft auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss zu gestatten (§ 20 Abs. 2 WEMoG). Die Gestattung setzt einen Antrag an die WEG und eine positive Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung voraus.

Anspruch auf zertifizierten Verwalter statt Sachkundenachweis für Gewerbeurlaubnis

Ein zentraler Streitpunkt bei den Beratungen über die WEG-Reform war, ob ein verpflichtender Sachkundenachweis für gewerbliche Verwalter eingeführt wird, wie dies der Verband der

Immobilienverwalter Deutschland (VDIV), dessen Mitglied auch der Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. ist, seit Jahren fordert.

Im Zuge der Beratungen haben sich die regierungsparteien auf eine Kompromisslinie verständigt: Gewerberechtlich wird es auch nach der WEG-Reform keinen verbindlichen Sachkundenachweis geben. Der Nachweis einer bestimmten Qualifikation bleibt somit nach wie vor keine Voraussetzung für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung. Allerdings gibt § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEMoG jedem Wohnungseigentümer das Recht, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters - und damit einen Sachkundenachweis - zu verlangen.

Nach § 26a Abs. 1 WEMoG darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Hierfür gilt eine Übergangsfrist und die weitere Ausgestaltung der Regelung durch eine Rechtsverordnung.

Personen, die bei Inkrafttreten der WEG-Reform schon zum Verwalter einer Eigentümergemeinschaft bestellt sind, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter.

Eine Ausnahme vom Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht in kleineren Anlagen für Fälle der Eigenverwaltung. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage aus weniger als neun Sondereigentumsrechten besteht und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Verlangt in einem solchen Fall wiederum ein Drittel der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, muss ein solcher bestellt werden.

Die im Jahr 2018 eingeführte Fortbildungspflicht für Verwalter bleibt von den Regelungen zum zertifizierten Verwalter unberührt, so dass Verwalter auch künftig 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren nachweisen müssen. Für Verwalter, die Mitglied im Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. sind – wie z.B. Ihr Verwalter – gilt eine freiwillige Selbstverpflichtung zu noch mehr Fortbildungsstunden.

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung

Um die oft schwierige Unterscheidung zu beseitigen, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind, ist künftig die Gemeinschaft Träger der gesamten Verwaltung, die durch ihre Organe handelt: Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan, Verwalter als gesetzliches Vertretungsorgan.

Mehr Befugnisse für Verwalter

Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters werden im Zuge der WEG-Reform erweitert.

Der Verwalter kann künftig in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Das sieht § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEMoG vor. Ein Maßstab für die Bedeutung einer Maßnahme und

die Erheblichkeit daraus resultierender Verpflichtungen soll der Gesetzesbegründung zufolge die Größe der Anlage sein. Mit der Größe der Anlage wachse in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen könne und müsse.

Der Begründung zufolge sollen je nach Einzelfall neben kleineren Reparaturen auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen zum Kreis der Maßnahmen gehören können, die der Verwalter eigenverantwortlich und ohne Beschlussfassung durch die Eigentümer durchführen kann.

§ 27 Abs. 2 WEMoG gibt den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, selbst diejenigen Maßnahmen zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen. Dazu können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen. Möglich ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters (etwa Zahlungen ab einem bestimmten Betrag) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsrats oder eines Dritten abhängig zu machen.

Außenvollmacht für Verwalter

Verwalter besitzen im Außenverhältnis künftig eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft, so § 9b Abs. 1 WEMoG. Für den Abschluss eines Darlehensvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages setzt dies allerdings einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus. Nach der Gesetzesbegründung kann sich ein solcher Beschluss entweder auf ein konkretes Geschäft oder generell auf Geschäfte dieser Art beziehen.

Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung werden vereinfacht

Durch die WEG-Reform können Eigentümerversammlungen künftig flexibler gestaltet und Möglichkeiten, die sich durch die Digitalisierung bieten, besser genutzt werden.

So erhalten die Eigentümer in § 23 Abs. 1 WEMoG eine Beschlusskompetenz, Eigentümern zu ermöglichen, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Mehrheitsbeschluss zugunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, ist hiervon allerdings nicht umfasst.

Eine Eigentümerversammlung ist zudem künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig. § 25 Abs. 3 WEG in der bisherigen Form wird gestrichen. Aufwand und Kosten für Wiederholungsversammlungen werden damit vermieden.

Die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEMoG).

Ein Einberufungsverlangen können Wohnungseigentümer künftig auch in Textform, z.B. per E-Mail, stellen (§ 24 Abs. 2 WEMoG). Derzeit fordert das Gesetz die Schriftform. Zudem wird es Wohnungseigentümern erleichtert, selbst eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Einberufung durch den Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist.

Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur noch der Textform anstatt der Schriftform (§ 23 Abs. 3 WEMoG). Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen. Die vielfach erhobene Forderung, das Quorum für Umlaufbeschlüsse, die bisher der Allstimmigkeit bedürfen, generell abzusenken, hat im reformierten Gesetz keinen Niederschlag gefunden. Allerdings können die Wohnungseigentümer künftig bezüglich konkreter Beschlussgegenstände beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEMoG).

In § 24 Abs. 6 Satz 1 WEMoG wird ausdrücklich normiert, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden muss.

Recht auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen

Jeder Wohnungseigentümer erhält durch § 18 Abs. 4 WEMoG gegenüber der Gemeinschaft ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

Flexiblere Entscheidung über Kostentragung

Die Wohnungseigentümer können künftig umfassender über die Kostenverteilung beschließen. Während sich diese Befugnis nach derzeitiger Rechtslage auf die Kostenverteilung für Maßnahmen im Einzelfall beschränkt und eine qualifizierte Mehrheit erfordert, sieht § 16 Abs. 2 WEMoG vor, dass die Eigentümer künftig mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können.

Verwaltungsbeirat wird flexibler ausgestaltet

Auch die Regelungen zum Verwaltungsbeirat werden durch die WEG-Reform angepasst. So können die Wohnungseigentümer die Zahl der Beiratsmitglieder künftig flexibel durch Beschluss festlegen. Die derzeit in § 29 Abs. 1 WEG enthaltene Festlegung auf drei Beiratsmitglieder entfällt.

Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (§ 29 Abs. 3 WEMoG).

Zudem erhält der Verwaltungsbeirat als Aufgabengebiet in § 29 Abs. 2 WEMoG ausdrücklich die Überwachung des Verwalters.

Einfachere Abberufung des Verwalters

Wohnungseigentümergeinschaften können sich künftig 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 (§ 26 Abs. 3 WEMoG). Spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet der Verwaltervertrag.

Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft

Durch die WEG-Reform werden auch die Regelungen zu Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen neu ausgestaltet. Da Träger der Verwaltung künftig allein die Gemeinschaft ist, richten sich derartige Klagen dementsprechend gegen die Gemeinschaft anstatt - wie nach aktueller Rechtslage - gegen die „übrigen“ Wohnungseigentümer.

Kostenentscheidung zulasten des Verwalters wird abgeschafft

§ 49 Abs. 2 WEG, wonach das Gericht dem Verwalter im Falle groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen kann, wird im Zuge der WEG-Reform gestrichen. Die Wohnungseigentümer seien hinreichend durch materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche geschützt, heißt es in der Begründung des Gesetzentwurfs.

Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse

Vereinbarungsändernde Beschlüsse, die auf Grundlage einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst werden, wirken nach aktueller Rechtslage auch ohne Grundbucheintragung gegenüber Erwerbern von Wohnungseigentum. Um einen besseren Erwerberschutz zu gewährleisten, bedürfen Beschlüsse, die die Eigentümer auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst haben, in Zukunft der Eintragung im Grundbuch, um gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken (§ 10 Abs. 3 WEMoG).

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft

Um Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ zu beseitigen, sieht die WEG-Reform vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft entsteht.

Ersterwerber von Wohnungseigentum können künftig schon ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden (§ 8 Abs. 3 WEMoG). Damit findet die von der Rechtsprechung entwickelte Rechtsfigur „werdender Wohnungseigentümer“ auch im Gesetz Niederschlag.

Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Die WEG-Reform erweitert die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEMoG). Die derzeitige Praxis, sondereigentumsähnlich

ausgestaltete Sondernutzungsrechte an solchen Flächen zu begründen, führe zu Rechtsunsicherheit, heißt es in der Begründung.

Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung

Die WEG-Reform sieht neue Regelungen zur Jahresabrechnung vor. So beschränkt sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf die Abrechnungsspitze (§ 28 Abs. 2 WEMoG); das Rechenwerk selbst hingegen ist künftig nicht mehr Beschlussgegenstand.

Zudem sind Verwalter künftig verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen (§ 28 Abs. 4 WEMoG). Dieser muss die Darstellung der Erhaltungsrücklage (bisher: „Instandhaltungsrückstellung“) sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

Entziehung des Wohnungseigentums

Mit der WEG-Reform werden die Vorschriften zur Entziehung des Wohnungseigentums angepasst. So ist in § 17 Abs. 2 WEMoG allgemein formuliert, dass eine Verletzung der Pflichten, die gegenüber der Gemeinschaft bestehen, eine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen kann. Dies kann der Begründung zufolge etwa eine Verletzung der Pflicht zur Kostentragung sein.

Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind Mieter von Sondereigentums-einheiten künftig verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden (§ 15 WEMoG). Das kann den Pflichtenkreis des Verwalters erweitern, diese Maßnahmen ggf. auch dem Mieter gegenüber rechtzeitig anzukündigen.

Auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung sieht die WEG-Reform eine Harmonisierung vorgesehen. So ist bei vermieteten Eigentumswohnungen auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter künftig die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich (§ 556a Abs. 3 BGB-neu). Aktuell ist mietrechtlich die Wohnfläche maßgeblich, während das WEG eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht.