



## Praxisinfo Immobilienrecht: WEG-Novelle 2020

09. November 2020



Das **Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes** („WEMoG“) am 1.12.2020 steht kurz vor der Tür. Das WEMoG findet dabei auch auf Altvereinbarungen Anwendung, die vor diesem Datum getroffen wurden und sich entsprechend an der alten Gesetzeslage orientieren – sofern sich aus ihnen nicht mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, dass sie auch im Falle von Gesetzesänderungen Vorrang genießen sollen! Gleichzeitig bleiben bereits wirksam gewordene Vereinbarungen und Beschlüsse, die nach geltendem Recht keiner Zustimmung Dritter bedürfen (§ 5 Abs. 4 S. 3 WEG-alt), nach dem neuen WEG aber schon, durch die Neuregelung unberührt.

### 1. Vereinfachung von Modernisierung und Sanierung

Nach dem neuen § 20 Abs. 1 WEG sind künftig Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen mit einfacher Mehrheit möglich. Eine Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ist nicht mehr erforderlich.

Kehrseite dieser Vereinfachung ist, dass die Kosten sich auch nur auf diejenigen Eigentümer verteilen, die der Maßnahme zugestimmt haben (§ 21 Abs. 3 WEG-neu). Erst wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden und die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-neu) oder wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG-neu), sind die Kosten von sämtlichen Wohnungseigentümern entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen. Die Umlage hoher, aber sich amortisierender Kosten auf alle Eigentümer dient dazu, sinnvolle Maßnahmen, wie etwa eine oft sehr teure energetische Sanierung, auf Kosten aller zu ermöglichen.

Ebenfalls der Ermöglichung von Sanierungen und Modernisierungen dient der neu geschaffene Anspruch auf Gestattung des Einbaus einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, eines barrierefreien Aus- und Umbaus, von Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss auf eigene Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers (§ 20 Abs. 2 WEG-neu).

## **2. Gemeinschaft als Träger der Verwaltung und Gegner von Anfechtungsklagen**

Das WEMoG löst die bislang oft schwierige Unterscheidung, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind, dahingehend auf, dass künftig die Gemeinschaft Träger der gesamten Verwaltung ist, die durch ihre Organe handelt (§ 9a und § 9b WEG-neu). Die Eigentümerversammlung ist folglich das Willensbildungsorgan, der Verwalter das Vertretungsorgan.

Entsprechend haben sich Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen nunmehr gegen die Gemeinschaft zu richten, anstatt wie bislang gegen die einzelnen Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 WEG-neu).

## **3. Zusätzliche Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse für Verwalter; Überwachung durch den Verwaltungsbeirat; Einsicht in die Verwaltungsunterlagen**

Das neue WEG führt zu einer erheblichen Erweiterung der Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters:

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-neu kann der Verwalter künftig in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Als Maßstab für die Bedeutung einer Maßnahme und der daraus resultierenden Verpflichtungen soll die Größe der Anlage dienen: Je größer die Anlage, desto größer der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich zu treffen berechtigt und verpflichtet ist. Hierzu zählen je nach Einzelfall etwa kleinere Reparaturarbeiten, der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang sowie die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen. Selbstverständlich bleibt es den Wohnungseigentümern unbenommen, selbst durch Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge zu definieren, welche Maßnahmen dem Verwalter zur eigenständigen Erledigung übertragen werden sollen oder auch der Zustimmung weiterer Personen oder des Verwaltungsbeirats bedürfen.

Im Außenverhältnis besitzen Verwalter künftig eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 WEG-neu). Entgegen dem ursprünglichen Gesetzentwurf handelt es sich nicht um eine unbeschränkte Vertretungsmacht, sodass für den Abschluss von Grundstückskaufverträgen oder Darlehensverträgen ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich ist.

Mit dieser Ausweitung der Kompetenzen des Hausverwalters wurde gleichzeitig die Stellung des Verwaltungsbeirats gestärkt. Er erhält als weiteres Aufgabengebiet ausdrücklich die Überwachung des Verwalters (§ 29 Abs. 2 WEG-neu).

Auch in diesem Zusammenhang von Belang ist, dass nach § 18 Abs. 4 WEG-neu jeder Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft ein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen erhält.

#### **4. Anspruch auf zertifizierten Verwalter statt Sachkundenachweis für Gewerbeurlaubnis**

Auch wenn es weiterhin gewerberechtlich keinen verbindlichen Sachkundenachweis geben wird, sieht das neue WEG hierfür ein als Recht eines jeden Wohnungseigentümers ausgestaltetes Äquivalent vor, als Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen zu können (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG-neu). Eine Ausnahme hiervon besteht nur in kleineren Anlagen für Fälle der Eigenverwaltung.

Nach § 26a Abs. 1 WEG-neu darf sich als zertifizierter Verwalter nur 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. Die Voraussetzungen und das Verfahren der Zertifizierung wird das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz durch Rechtsverordnung regeln. Da die Entwicklung und Einführung der Zertifizierung Zeit in Anspruch nimmt, kann der Anspruch auf Bestellung eines

zertifizierten Verwalters erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten des WEMoG geltend gemacht werden. Um ihnen Zeit einzuräumen, die Zertifizierung zu erlangen, gelten zur Zeit des Inkrafttretens des WEMoG bereits bestellte Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter. Die bereits bestehende Fortbildungspflicht für Verwalter bleibt hiervon unberührt.

## **5. Vereinfachte Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung**

Begrüßenswert ist auch die Reform der Vorschriften zur Durchführung von Eigentümerversammlungen und zur Beschlussfassung, die eine deutlich flexiblere Gestaltung zulassen.

Wenn auch eine reine Online-Eigentümerversammlung weiterhin nicht möglich ist, so erhalten die Eigentümer doch die Möglichkeit, künftig online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen (§ 23 Abs. 1 WEG-neu). Eine Eigentümerversammlung ist zudem künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig. Damit werden Aufwand und Kosten für Wiederholungsversammlungen vermieden.

Die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG-neu). Ein Einberufungsverlangen können Wohnungseigentümer künftig anstatt in Schriftform auch in Textform, z.B. per E-Mail, stellen (§ 24 Abs. 2 WEG-neu). Zudem wird es leichter für Wohnungseigentümer, selbst eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Einberufung durch den Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist.

Auch Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur noch der Textform anstatt der Schriftform (§ 23 Abs. 3 WEG-neu). Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen.

Eine generelle Absenkung des Quorums für Umlaufbeschlüsse sieht das WEMoG zwar nicht vor. Die Wohnungseigentümer können aber künftig bezüglich konkreter Beschlussgegenstände beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG-neu). Als Anwendungsbeispiel nennt die Gesetzesbegründung den Fall, dass eine Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht möglich ist. Dann könnten die Eigentümer beschließen, die Beschlussfassung per Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nachzuholen.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung muss unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden, § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG-neu.

## **6. Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse**

Um einen besseren Erwerberschutz zu gewährleisten, bedürfen künftig Beschlüsse, die die Eigentümer auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst haben, der Eintragung im Grundbuch, um gegenüber Erwerbem von Wohnungseigentum zu wirken (§ 10 Abs. 3 WEG-neu).

Für die Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger ist grundsätzlich auch die Eintragung solcher Beschlüsse notwendig, die vor Inkrafttreten der Neuregelung gefasst oder durch gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden. Damit die Praxis ausreichend Zeit hat, die Eintragung von Altbeschlüssen in das Grundbuch zu bewirken, sieht das neue WEG eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2025 vor. Tritt in dieser Zeit die Sonderrechtsnachfolge ein, wirken Altbeschlüsse auch ohne Eintragung im Grundbuch gegen den Sonderrechtsnachfolger.

## **7. Mehr Flexibilität bei Entscheidung über Kostentragung**

In Zukunft können die Wohnungseigentümer umfassender als bisher über die Verteilung einzelner Kostenpositionen oder bestimmter Kostenarten mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall beschließen, § 16 Abs. 2 WEG-neu.

## **8. Inhalt und Erstellung der Jahresabrechnung**

Die Neuregelungen zur Jahresabrechnung sehen eine Beschränkung der Beschlussfassung auf die Abrechnungsspitze vor (§ 28 Abs. 2 WEG-neu), sodass das Rechenwerk selbst künftig nicht mehr Beschlussgegenstand ist.

Zudem hat der Verwalter künftig nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen (§ 28 Abs. 4 WEG-neu), der die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten muss. Die Instandhaltungsrückstellung erhält den Namen „Erhaltungsrücklage“, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht lediglich um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt.

## **9. Flexiblere Ausgestaltung des Verwaltungsbeirats**

Die Wohnungseigentümer können künftig die Zahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder flexibel durch Beschluss festlegen. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Beirat zur Verfügung zu stellen, wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (§ 29 Abs. 3 WEG-neu).

## **10. Einfachere Abberufung des Verwalters und Abschaffung der Kostenentscheidung zulasten des Verwalters**

Die Abberufung des Verwalters ist in Zukunft nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig. Vielmehr können die Wohnungseigentümer den Verwalter jederzeit abberufen (§ 26 Abs. 3 WEG-neu).

Daneben wird § 49 Abs. 2 WEG, wonach dem Verwalter durch das Gericht im Falle groben Verschuldens Prozesskosten auferlegt werden können, gestrichen – weil die Wohnungseigentümer hinreichend durch materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche geschützt seien, so die Gesetzesbegründung.

## **11. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft**

Mit dem neuen WEG findet die von der Rechtsprechung entwickelte Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ im Gesetz Niederschlag. Hiernach entsteht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher, im Falle der Aufteilung nach § 8 WEG als Ein-Mann-Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 WEG-neu). Ersterwerber von Wohnungseigentum können künftig schon ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden (§ 8 Abs. 3 WEG-neu).

## **12. Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit**

Da sondereigentumsähnlich ausgestaltete Sondernutzungsrechte an Freiflächen wie Stellplätzen und Terrassen zu Rechtsunsicherheit geführt haben, wird die Sondereigentumsfähigkeit auf solche Flächen erweitert (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG-neu).

## **13. Entziehung des Wohnungseigentums**

§ 17 Abs. 2 WEG-neu sieht vor, dass künftig 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.

## **14. Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Das WEG harmonisiert Miet- und Wohnungseigentumsrecht betreffend die Durchführung von Baumaßnahmen und Betriebskostenabrechnungen. So sind Mieter von Sondereigentumseinheiten künftig verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden (§ 15 WEG-neu). Betreffend Betriebskostenabrechnungen ist künftig bei vermieteten Eigentumswohnungen auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich (§ 556a Abs. 3 BGB-neu) und nicht mehr die Wohnfläche.

Sollten Sie hierzu weitergehende Fragen haben, sprechen Sie die Mitglieder unserer [Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht](#) gerne an.