

WEG-Reform 2020

Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.

01.12.2020



Das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) ist in der durch Art. 1 des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEModG) v. 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187) geänderten Fassung am 1.12.2020 in Kraft getreten.

Damit gelten die neuen Vorschriften, die für WEG-Verwalter und Wohnungseigentümer weitgehende Veränderungen mit sich bringen, ab dem 1. Dezember 2020. Es existieren hierzu einige Übergangs- und Überleitungsvorschriften, die u.a. den Umgang mit bestehenden Vereinbarungen in Teilungserklärung (TE) und Gemeinschaftsordnung (GO) sowie gefassten Beschlüssen und die Anforderungen an die Verwalterzertifizierung festlegen.

Die Neuregelungen bringen neben der Qualitätssicherung der Verwaltungstätigkeiten auch die Erweiterung der originären Verwalterkompetenzen u.a. für die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie das Wohngeldinkasso, die Nutzung digitaler Medien zur Erleichterung der Verwaltungsprozesse, die Absenkung der Abstimmungs-Quoren für bauliche Veränderungen und der Durchführung von Eigentümerversammlungen mit sich.

Was sich für Sie als Verwalter geändert hat

Gesetzliche Vertretungsbefugnis des Verwalters

§§ 9 b, 27 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter außergerichtlich und gerichtlich vertreten. Einer gesonderten Beschlussfassung durch die Eigentümer bedarf es nicht, mit Ausnahme von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen.

Die Aufgaben und Befugnisse eines Verwalters können flexibler bestimmt werden. Mit dem Abschluss des Verwaltervertrages können diejenigen Maßnahmen selbst definiert werden, deren Erledigung in die Verantwortung des Verwalters gelegt werden sollen. Nicht für jedes Verwalterhandeln wird daher eine Beschlussfassung der Eigentümer erforderlich sein. Der Verwalter kann wie bisher Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung treffen, soweit diese untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Ob eine Maßnahme untergeordnete Bedeutung hat, ist aus der Sichtweise eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers in der konkreten Anlage zu beurteilen. Maßgeblich ist daher nicht die absolute Höhe der finanziellen Verpflichtung, sondern ob derjenige Teil der Verpflichtung, für den der einzelne Wohnungseigentümer nach § 9 a Absatz 4 eintreten muss, so bedeutsam ist, dass eine vorherige Beschlussfassung geboten ist. Dies hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Je nach Größe der Anlage und Art der regelmäßig anfallenden Maßnahmen kann die Erledigung von kleineren Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- und oder Dienstleistungsverträgen und die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen in beschränktem Umfang zum Kreis der Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gehören, die ohne Beschlussfassung der Eigentümer durchgeführt werden können (beispielsweise der Austausch von Leuchtelementen, Instandsetzung von Fensterglas, Graffiti-Entfernung, Entgegennahme von Kostenbeiträgen, Zahlungsanweisungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer).

Zur originären Handlungskompetenz des Verwalters gehört es nun, regelmäßig anfallende Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten in gewissem Umfang sowie das Hausgeldinkasso unabhängig von einer Beschlussfassung der Eigentümer durchzuführen.

Für kostenträchtige Sanierungsmaßnahmen, Darlehensverbindlichkeiten und Grundstückskaufverträge bedarf es auch weiterhin eines ermächtigenden Beschlusses. Im Übrigen ändert sich für die Tätigkeit des Verwalters nichts: Er hat die Beschlüsse der Eigentümer umzusetzen, Eigentümerversammlungen durchzuführen und Notmaßnahmen zu veranlassen.

Die Wohnungseigentümer haben nun die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen selbst zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen (z.B. Wertobergrenzen, Maßnahmenkataloge). Dies eröffnet einen erheblichen Spielraum für den Verwalter, die Vergütungsregeln neu zu überdenken und zu verhandeln und an den zusätzlichen Aufgabenbereich anzupassen.

Zertifizierung des Verwalters

§§ 19 Absatz 2 Ziff. 6, 26 a WEG

Ein Verwalter, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits in einer Eigentümergemeinschaft bestellt war, gilt bis zum 01.06.2024 gegenüber dieser Gemeinschaft als zertifizierter Verwalter.

Für alle anderen gilt: Ab dem 01.12.2022 muss jeder Verwalter einen Zertifikatsnachweis vorlegen können, wenn die Eigentümer dies wünschen.

Als zertifizierter Verwalter darf sich dann bezeichnen, wer vor der 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 Prüfung kann ausschließlich durch die IHKn erfolgen. Die Einzelheiten zu Inhalt und Verfahren der Prüfung, den Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat, die Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen und die Ausnahmetatbestände (§ 26 Absatz 2 Ziff.4 WEG) werden vom Bundesjustizministerium noch in einer Rechtsverordnung gesondert festgelegt.

Nach § 26 a Absatz 2 Ziff. 4 WEG soll die Rechtsverordnung Bestimmungen treffen, wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind, insbesondere weil sie die Befähigung zum Richteramt, einen Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt, eine abgeschlossene Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau oder einen vergleichbaren Berufsabschluss besitzen.

§ 26 a stellt keine gewerberechtliche Anforderung dar, die Zertifizierung ist insbesondere keine Voraussetzung für die Erteilung der Erlaubnis nach § 34 c GewO. Die Tätigkeit als Verwalter ist somit grundsätzlich auch ohne Zertifikat zulässig.

Beschlussfassung über bauliche Veränderungen

§ 20 WEG

Für den Verwalter wird es nun einfacher werden, Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen herbeizuführen. Hier ist stets ein einfacher Mehrheitsbeschluss ausreichend. Bauliche Maßnahmen der Barrierefreiheit, Elektromobilität, dem Einbruchsschutz und der Nutzung moderner Telekommunikationsnetze sind nun leichter umsetzbar, da jedem Eigentümer ein Gestaltungsanspruch zusteht, sofern die Wohnanlage nicht grundlegend umgestaltet oder ein Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt wird. Letzteres wird im Regelfall bei den sogenannten privilegierten Maßnahmen nicht anzunehmen sein. Die Aspekte einer etwaigen unbilligen Benachteiligung anderer Eigentümer oder eine unzulässige grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sind auch nicht vom Verwalter zu prüfen, sondern der Überprüfung in einem etwaigen Beschluss-Anfechtungsverfahren vorbehalten.

Der Verwalter wird mithin von der bislang schwierigen Entscheidung darüber entbunden, ob und in welchem Umfang andere Eigentümer beeinträchtigt sind.

Jede bauliche Veränderung bedarf eines legitimierenden Beschlusses, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird. Die Gemeinschaft

kann sowohl selbst bauliche Veränderungen ausführen als auch einzelnen Wohnungseigentümern die Ausführung baulicher Veränderungen gestatten.

Das gesetzliche Regelungssystem baulicher Veränderungen ist gestaffelt:

Erstens können Beschlüsse über bauliche Veränderungen einfacher gefasst werden. Deshalb genügt für die Beschlussfassung stets die einfache Mehrheit, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden. Zudem ist der Beschluss über eine bauliche Veränderung grundsätzlich nur dann erfolgreich anfechtbar, wenn die bauliche Veränderung die Wohnanlage grundlegend umgestaltet oder einzelne Wohnungseigentümer ohne ihr Einverständnis gegenüber den anderen Wohnungseigentümern unbillig benachteiligt werden (§ 20 Absatz 4 WEG).

Zweitens wird es jedem Wohnungseigentümer nun möglich sein, bauliche Veränderungen durchzusetzen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Glasfaseranschluss dienen (Absatz 2).

Drittens wurden die Vorschriften klarer als bislang gefasst werden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden. Insbesondere wurde klargestellt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird (Absatz 3). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer in der Versammlung über alle baulichen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums informiert werden. Für den bauwilligen Wohnungseigentümer hat der legitimierende Beschluss den Vorteil, dass er durch dessen Bestandskraft Rechtssicherheit gewinnt.

Aufgrund der vereinfachten Möglichkeit, bauliche Veränderungen zu beschließen, bedürfen diejenigen Wohnungseigentümer, die eine bauliche Veränderung ablehnen, weil sie die damit verbundenen Kosten scheuen, besonderen Schutzes. Die nicht bauwillige Minderheit kann danach zwar nicht mehr ohne weiteres die bauliche Veränderung an sich verhindern. Sie wird aber durch die Vorschriften über die Kostentragung geschützt: Gegen ihren Willen müssen Wohnungseigentümer nur die Kosten bestimmter, vom Gesetz als besonders sinnvoll erachteter Maßnahmen tragen. Andere bauliche Veränderungen können zwar mehrheitlich beschlossen werden, ihre Kosten sind aber allein von der beschließenden Mehrheit zu tragen. Auf diese Weise wird ein angemessener Ausgleich erreicht zwischen dem Interesse der Mehrheit, das gemeinschaftliche Eigentum baulich zu verbessern, und dem Interesse der Minderheit, durch solche Maßnahmen nicht über das notwendige Maß hinaus mit Kosten belastet zu werden.

Kostentragung und Nutzungen bei baulichen Veränderungen

§ 21 WEG

Die mit baulichen Maßnahmen verbundenen Kosten lassen sich leichter abgrenzen, da die Umlagemaßstäbe vereinfacht und klarer gefasst wurden. Dies erleichtert die Erstellung der Jahresabrechnung.

Grundsätzlich tragen die Eigentümer die Kosten, die auf ihre Initiative hin gestattet oder als privilegierte Maßnahme durchgeführt wurden.

Unabhängig davon, gilt eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen jeweils nur für die Eigentümer, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Anderes gilt, wenn die Eigentümer mit doppelt qualifizierter Mehrheit bauliche Veränderungen beschlossen haben oder sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens amortisieren. Hier gilt die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen für alle Eigentümer. Im Falle der Amortisation ist dies schon deshalb gerechtfertigt, weil alle Wohnungseigentümer zumindest mittelfristig finanziell von der baulichen Veränderung profitieren.

Bei der Kostenverteilung unterscheidet § 21 WEG drei verschiedene Arten von baulichen Veränderungen.

- bauliche Veränderungen, die ein Eigentümer selbst durchführt oder dies auf sein Verlangen durch die Gemeinschaft durchgeführt werden (Absatz 1)
- bauliche Veränderungen, die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurden oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (Absatz 2);
- andere bauliche Veränderungen (Absatz 3).

Mit der Gesetzesänderung kommt es nicht mehr darauf an, ob sich die abweichende Kostenverteilung auf eine Maßnahme im Einzelfall bezieht. Folglich können auch generelle bauliche Maßnahmen an bestimmten Gebäudeteilen vorgenommen und die Kosten entsprechend verteilt werden.

Eigentümerversammlungen

§§ 24-25 WEG

Die Durchführung von Eigentümerversammlungen wird deutlich erleichtert: Die Einladung kann anstelle der Schriftform in Textform und somit auch auf elektronischem Wege erfolgen.

Auf die Anzahl der anwesenden Eigentümer kommt es nicht mehr an, jede Versammlung ist damit beschlussfähig. Die Versammlung kann somit immer durchgeführt werden, zeitaufwändige Zweitversammlungen entfallen.

Die Teilnahme an Versammlungen kann ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikationsmittel erfolgen, sofern die Eigentümer dies beschließen. Das zeit- und kostenintensive Aufsuchen eines Versammlungsortes kann damit entfallen. Die Beschlusskompetenz ermöglicht allerdings nur die Online-Teilnahme an der Versammlung, nicht jedoch die Abschaffung der Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung.

Die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung ist auf drei Wochen ausgeweitet worden.

Das Gesetz sieht überdies vor, dass einzelne Eigentümer durch Beschlussfassung der Eigentümer zur Einberufung der Versammlung autorisiert werden können.

Beendigung der Verwaltungstätigkeit

§ 26 WEG

Bei der Abberufung des Verwalters kommt es nicht mehr auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes an. Verwalter haben nach der Abberufung einen weiteren Vergütungsanspruch für den Zeitraum von sechs Monaten. Erst dann endet auch der Verwaltervertrag.

Verwalter sollten dies zum Anlass nehmen, das System ihrer Verwaltervergütung neu zu überdenken. Die eingeschränkte Planbarkeit der Vertragslaufzeiten und der mit einem kurzfristigen Verwalterwechsel verbundene zusätzliche Kosten- und Zeitaufwand kann sowohl in der Grundvergütung, aber auch als gesonderte Kostenposition mit guten Argumenten als Sonderleistung vereinbart werden.

Erleichterungen für Umlaufbeschlüsse

§ 23 Absatz 3 WEG

Um den Schwierigkeiten eines allstimmig zu fassenden Umlaufbeschlusses zu begegnen, können Verwalter darauf hinwirken, dass einzelne Beschlussgegenstände mit einfacher Mehrheit im Umlaufverfahren zustande kommen. Auch der mit dem Zustandekommen des Umlaufbeschlusses verbundene Aufwand verringert sich, da diese in Textform erfolgen können und somit die eigenhändige Unterschrift entfällt.

Abrechnung, Rechnungslegung

§ 28 WEG

Die Beschlussfassung über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung wird sich gemäß § 28 Abs. 1 und 2 WEG nur auf die Abrechnungsergebnisse beschränken, d.h. auf die Festsetzung von „Vorschüssen“ (Wirtschaftsplan) und die Anforderungen von „Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ (Jahresabrechnung).

Eigentümer können nun beschließen, wann Zahlungsforderungen fällig werden - dies erleichtert die Verwalterarbeit und beseitigt die praktischen Unsicherheiten über die Fälligkeit von Wohngeldern und sonstigen Zahlungspflichten.

Der vom Verwalter kalenderjährlich aufzustellende Vermögensbericht komplettiert die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan und vermittelt einen anschaulichen Überblick über den Umfang des Gemeinschaftsvermögens. Es ist zu erwarten, dass mit der dadurch entstehenden Transparenz der Aufwand des Verwalters deutlich verringert werden kann. Der Vermögensbericht soll den Ist-Zustand der Erhaltungsrücklage, den Bestand weiterer Rücklagen, das vorhandene Vermögen (z.B. Rasenmäher, Gartengeräte, Brennstoffvorräte) und die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern oder Dritten aufzeigen.

Zusammensetzung und Haftung des Verwaltungsbeirates

§ 29 WEG

Es obliegt nunmehr den Eigentümern selbst, ob und wenn ja in welcher Zusammensetzung sie einen Verwaltungsbeirat einberufen.

An den Aufgaben des Beirates ändert sich nur wenig. Dass dem Beirat auch eine Überwachungsaufgabe zukommen soll, lässt die Verwaltungstätigkeiten dem Grunde nach unberührt. Der Beirat darf sich grundsätzlich nicht die Kompetenzen des Verwalters aneignen. Er ist lediglich dazu berufen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter zu vertreten.

Harmonisierung WEG-Recht und Mietrecht

§§ 554, 556 a BGB

Für die Mietverwalter enthält das Gesetz eine wesentliche Erleichterung im Zusammenhang mit der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und Durchführung von baulichen Veränderungen.

Der Abrechnungsmaßstab einer vermieteten Eigentumswohnung richtet sich nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab, soweit er nicht billigem Ermessen widerspricht. Die Betriebskostenabrechnung kann somit den Kostenaufstellungen in der Jahresabrechnung folgen, soweit die Kosten auf die Mieter umlegbar sind. Eine gesonderte Erfassung und Berechnung der Betriebskosten entfällt.

Mieter haben einen Anspruch gegen den Vermieter auf Erlaubnis zur Durchführung bestimmter baulicher Veränderungen, die mit den privilegierten Maßnahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (§ 20 Absatz 2 WEG) korrespondieren. Damit werden widersprüchliche Regelungen in Mietverhältnissen und Eigentumsanlagen vermieden.

Werdende WEG

§§ 8 Absatz 3, 9 a WEG

Die mit dem Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft verbundenen Schwierigkeiten u.a. bei der Ausübung des Stimmrechtes in Eigentümerversammlungen werden durch die gesetzliche Verankerung der bisherigen Rechtsprechung zur werdenden WEG beigelegt. An die Stelle des teilenden Eigentümers tritt nun der Erwerber mit allen Rechten und Pflichten, soweit dieser einen durch Vormerkung gesicherten Anspruch auf Übertragung des Eigentums und den Besitz an dem zum Sondereigentum gehörenden Räume erlangt hat.

Sondereigentum/ Sondernutzungsrechte

§ 3 WEG

Sondereigentum kann sich auch auf Freiflächen erstrecken, so dass die bislang streitanfälligen mit einem Sondernutzungsrecht versehenen Terrassen und Gartenflächen den Regelungen für das Sondereigentum im Hinblick auf Nutzungen und Kosten folgen. Stellplätze gelten per Gesetz als Räume in einem Gebäude und werden damit zum Sondereigentum gerechnet. Mit diesen Regelungen kann die Verwaltung Nutzungsrechte der einzelnen Eigentümer besser abgrenzen und Kosten eindeutig zuordnen.

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband

der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Präsident: Jürgen Michael Schick

Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth

Littenstraße 10 • 10179 Berlin

Tel. 030 - 27 57 26-0

ivd.net