



Neuerungen im WEG Gesetz gültig ab 01.12.2020

Gesetzliche Vertretungsbefugnis des Verwalters

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 zu treffen, soweit diese untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Ob eine Verpflichtung erheblich ist, hängt von der Sichtweise eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers in der konkreten Anlage ab. 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 gehören (Austausch Leuchtelemente, Instandsetzung Fensterglas, Graffiti-Entfernung, Entgegennahme von Kostenbeiträgen, Zahlungen bewirken).

Zur originären Handlungskompetenz des Verwalters gehört es, 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.

Die Wohnungseigentümer haben darüber hinaus die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen selbst zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen (z.B. Wertobergrenzen, Maßnahmenkataloge).

Zertifizierung des Verwalters

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 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 IHK 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 Befreiungstatbestände (§ 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 Bestimmung 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

Mit den gesetzlichen Neuregelungen können Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen insbesondere bei Maßnahmen der Barrierefreiheit, Elektromobilität, dem Einbruchsschutz und der Nutzung moderner Telekommunikationsnetze leichter herbeigeführt werden.

Auch im Übrigen gilt für die Beschlussfassung bei baulichen Maßnahmen stets die einfache Mehrheit mit einigen Einschränkungen. Die Aspekte einer etwaigen unbilligen Benachteiligung anderer Eigentümer oder eine unzulässige grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sind erst in einem etwaigen Beschluss-Anfechtungsverfahren zu prüfen.

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. Für die Beschlussfassung genügt stets die einfache Mehrheit. 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 sollen Beschlüsse über bauliche Veränderungen einfacher gefasst werden können. 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 (Abs 4).

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

Drittens wurden die Vorschriften insgesamt klarer als bislang gefasst, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden. Die vielfältigen Zweifelsfragen, die das vorherige Recht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen aufgeworfen hat, werden durch die Neufassung so weit, wie möglich, beseitigt. Insbesondere wird klargestellt, dass jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird (Abs 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. Die in der Verwalterpraxis schwer zu fassenden Begrifflichkeiten der modernisierenden Instandsetzung und Modernisierung wurden erfreulicherweise aufgegeben.



Kostentragung und Nutzungen bei baulichen Veränderungen

Die mit den 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.

Anderes gilt, wenn die Eigentümer mit doppelt qualifizierter Mehrheit bauliche Veränderungen beschlossen haben oder sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens amortisieren. Diese Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gilt auch für alle anderen baulichen Maßnahmen jeweils für die Eigentümer, die die Maßnahme beschlossen haben.

§ 21 WEG unterscheidet 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 die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen oder deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (Absatz 2);
- andere bauliche Veränderungen (Absatz 3). Wohnungseigentümer, die einer baulichen Veränderung nicht zugestimmt haben, müssen die damit verbundenen Kosten nur tragen, wenn die bauliche Veränderung die Anlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzt oder sich die Kosten der baulichen Veränderung innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (Absatz 2 Satz 1). Im Falle der Amortisation ist dies schon deshalb gerechtfertigt, weil alle Wohnungseigentümer zumindest mittelfristig finanziell von der baulichen Veränderung profitieren.

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

Eigentümerversammlungen

Die Durchführung von Eigentümerversammlungen wurde 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

Bei der Abberufung des Verwalters kommt es nicht mehr auf einen wichtigen Grund an. Auch zuvor war die Abberufung des Verwalters bei unbefristeten Verträgen jederzeit möglich, bei befristeten Verträgen, wenn diese auf einen wichtigen Grund beschränkt war.

Auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes kommt es nicht mehr an. Verwalter haben nach der Abberufung einen weiteren Vergütungsanspruch für den Zeitraum von 6 Monaten. Erst dann endet auch der Verwaltervertrag.

Erleichterungen für Umlaufbeschlüsse

Nunmehr wurden auch einzelne Hürden für den Umlaufbeschluss gekippt: Verwalter können jetzt darauf hinwirken, dass einzelne Beschlussgegenstände mit einfacher Mehrheit im Umlaufverfahren zustande kommen.

Auch wird sich der mit dem Zustandekommen des Umlaufbeschlusses verbundene Aufwand verringern, da nunmehr die Textform zugelassen wurde und somit die eigenhändige Unterschrift nicht mehr erforderlich ist.

Abrechnung, Rechnungslegung

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

Der vom Verwalter kalenderjährlich aufzustellende Vermögensbericht komplettiert die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan und vermittelt einen anschaulichen Überblick über den Umfang des Gemeinschaftsvermögens. 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.

Sondereigentum/ Sondernutzungsrechte

Sondereigentum kann sich nun auch auf Freiflächen erstrecken, so dass die bislang streitanfälligen mit einem Sondernutzungsrecht versehenen Terrassen und Gartenflächen nun den Regelungen für das Sondereigentum im Hinblick auf Nutzungen und Kosten folgen.

Stellplätze gelten als Räume in einem Gebäude und werden damit zum Sondereigentum gerechnet.

Mit diesen Regelungen kann die Verwaltung nun zweifelsfrei Nutzungsrechte abgrenzen und Kosten eindeutig zuordnen, soweit die Teilungserklärung keine sachenrechtliche Zuordnung vorsieht, die Einräumung von Sondernutzungsrechten versäumt und keine Kostenregelung getroffen wurde.

Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates

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 zukommt, 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

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 zudem 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

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.

(basierend auf der Veröffentlichung des ivd Süd für Mitglieder)