

Die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform

Am 01.12.2020 ist das neue WEG-Gesetz (WEMoG) in Kraft getreten. Den vollständigen Wortlaut mit einer Kommentierung des WEG-Fachanwaltes Rüdiger Fritsch finden Sie auf unserer Internetseite www.mietplan.com /Aktuelles/Gesetze und Verordnungen. Nachfolgend erläutern wir die wichtigsten Änderungen aus Sicht des Verwalters.

1. Stellung des Verwalters

1.1. Beziehung zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Seit dem Jahr 2007 war der Verwalter der „Diener zweier Herren“. Zum einen hatte er Pflichten und Rechte in Bezug auf die Gemeinschaft und zum anderen aber auch in Bezug auf den einzelnen Eigentümer wahrzunehmen. Im neuen Gesetz ist der Verwalter nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verbunden und nimmt nicht mehr Pflichten und Rechte des einzelnen Eigentümers wahr. Seine Stellung ist der eines Geschäftsführers einer GmbH gleichgesetzt.

1.2 Vertretungsmacht (Außenverhältnis)

Das neue Gesetz gibt dem Verwalter für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine umfassende Vertretungsmacht. Dies erlaubt ihm, ohne besonderen Nachweis gegenüber Dritten, Verträge namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer abzuschließen. Ausgenommen hiervon sind Grundstückskauf und Darlehensverträge. Es bleibt aber dabei, dass allein die Wohnungseigentümer über den Inhalt der Verträge bestimmen. Das neue Recht soll es dem Verwalter nur erleichtern, die Entscheidungen der Wohnungseigentümer rechtssicher umzusetzen.

1.3 Geschäftsführung (Innenverhältnis)

a) Notgeschäftsführung

Der Verwalter bleibt weiterhin berechtigt und vor allen Dingen verpflichtet, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Notgeschäftsführer tätig zu werden und bei Gefahr in Verzug alle erforderlichen Maßnahmen eigenständig zu regeln.

b) untergeordnete Maßnahmen, die zu geringen Verpflichtungen führen

Das Gesetz gibt dem Verwalter das Recht, Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung durchzuführen. Der Gesetzgeber denkt z.B. an Werkverträge, die Beauftragung kleinerer Erhaltungsmaßnahmen oder an Verträge mit dem Hausmeister, dem Versicherer oder einem Versorger. Die Eigentümer können durch Beschlussfassung regeln, welche Verträge und welche Maßnahmen bis zu welcher Höhe der Verwalter selbst abschließen soll.

1.4 Zertifizierung (Sachkundenachweis)

Das neue Recht führt den zertifizierten Verwalter ein. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen lassen, wer von einer IHK durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die

Einzelheiten werden noch in einer Verordnung geregelt. Das neue Gesetz gibt den Eigentümern ab dem 01.02.2023 den Anspruch darauf, dass der für die Wohnungseigentumsanlage bestellte Verwalter zertifiziert ist. Verwalter, die mit in Kraft treten des neuen Gesetzes eine Wohnungseigentumsanlage verwalten, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 01.07.2024 als zertifiziert.

1.5 Bestellung und Abberufung des Verwalters

Das neue Gesetz hat auch die Vorschriften zur Bestellung und Abberufung des Verwalters geändert. Zum einen ist es jetzt nicht mehr möglich, die Abberufung des Verwalters an einen wichtigen Grund zu knüpfen. Dies hat zur Folge, dass sich die Wohnungseigentümer jeder Zeit von einem Verwalter trennen können. Der Verwaltervertrag endet automatisch spätestens 6 Monate nach der Abberufung.

2. Finanzwesen

2.1 Wirtschaftsplan

Hinsichtlich der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne ändert sich nichts. Die Eigentümer beschließen aber nur noch über die Vorschüsse (Hausgeldvorauszahlungen), die sich aus den Einzelwirtschaftsplänen ergeben und nicht mehr über den Gesamtwirtschaftsplan.

2.2 Jahresabrechnung

Anders ist es bei der Jahresabrechnung. Wesentliche Inhalte der Gesamtjahresabrechnung werden jetzt durch den Verwalter in einem Vermögensbericht dargestellt. Dieser gibt Auskunft über den Stand der Erhaltungsrücklagen, Forderungen und Verbindlichkeiten und das wesentliche Gemeinschaftsvermögen. Nach Ablauf eines Kalenderjahres beschließen die Eigentümer nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes. Vorschüsse und Nachschüsse ergeben sich aus der Differenz der im Abrechnungszeitraum entstandenen Ausgaben zu den im Wirtschaftsplan beschlossenen Vorauszahlungen.

3. Eigentümerversammlung

3.1 Beschlussfähigkeit

Ab dem 01.12.2020 ist grundsätzlich jede Versammlung unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend oder vertreten sind, beschlussfähig.

3.2 Einberufungsfrist

Das Gesetz hat die Einberufungsfrist verlängert. Die Frist soll jetzt, außer bei besonderer Dringlichkeit, mindestens 3 Wochen betragen.

3.3 Beschlussmehrheiten

Das neue Recht kennt keine qualifizierten Beschlussmehrheiten. Es gibt zwar eine Norm, die für die Frage der Kosten daran anknüpft, welche Mehrheit eine bauliche Veränderung erreicht

hat. Der Beschluss über jede bauliche Veränderung ist aber bereits zustande gekommen, wenn eine einfache Mehrheit der Maßnahme zustimmt.

3.4 Vollmachten

Will sich ein Wohnungseigentümer vertreten lassen, muss er einem Vertreter eine Vollmacht erteilen. Das neue Recht bestimmt hierzu, dass Vollmachten zu ihrer Gültigkeit nur noch der Textform bedürfen (E-Mail, SMS oder Fax).

3.5 Schriftlicher Umlaufbeschluss

Für den schriftlichen Beschluss hat die Reform die Textform eingeführt. So ist es künftig möglich, dass die Wohnungseigentümer gegenüber einem Beschlussantrag per E-Mail, SMS oder Fax antworten. Daneben hat das Gesetz eine neue Beschlusskompetenz geschaffen. Die Wohnungseigentümer können jetzt beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen. Gedacht ist vor allem an einen Beschlussgegenstand, zu dem sich die Wohnungseigentümer in der Versammlung nicht in der Lage sehen, abschließend zu entscheiden. Liegt es so, können die Wohnungseigentümer bestimmen, über diesen Gegenstand schriftlich abzustimmen. Dies ermöglicht es ihnen, den Gegenstand nicht in der nächsten ordentlichen Versammlung behandeln zu müssen oder eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen.

3.6 Ausübung der Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation

Die Wohnungseigentümer können jetzt beschließen, dass sie an der Versammlung ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen. Die Wohnungseigentümer müssen im Beschluss bestimmen, welche Versammlungsrechte ganz oder teilweise im Wege der elektronischen Kommunikation ausgeübt werden sollen. Das heißt, dass ein Wohnungseigentümer zwar Bild und Ton empfangen kann, aber weder eine Rede-, Antrags- oder ein Recht zur Abstimmung hat. Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist weiterhin nicht öffentlich. Diese Anforderung muss bei einer Online-Teilnahme jeder Eigentümer erfüllen.

3.7 Beschlussfassung

Hier bleibt alles beim Alten.

3.8 Beschlüsse, die auf einer Vereinbarung beruhen

Beschlüsse, die auf einer Vereinbarung beruhen, müssen im neuen Recht zum Inhalt des Sondereigentums gemacht und daher im Grundbuch eingetragen werden.

4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Das WEMoG trifft auch zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Reihe besonderer Vorschriften. Neben der Stellung des Verwalters als ihren originären Vertreter ist vor allen Dingen neu, wann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – und damit letztlich der Verwalter – Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnehmen und/oder ausüben muss. Das Gesetz bestimmt insoweit, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur noch Rechte aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ausübt, die eine einheitliche

Rechtsverfolgung erfordert. Der einzelne Eigentümer muss sich mit seinem Anliegen an die Gemeinschaft wenden.

4.1 Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht jetzt bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Es ist damit möglich, dass der Bauträger in einer Ein-Mann-Versammlung den Verwalter bestellt und mit diesem in Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Verwaltervertrag schließt.

5. Verwaltungsbeirat

Neu ist, dass es nicht mehr drei Verwaltungsbeiräte sein müssen und die Wohnungseigentümer sich entscheiden können, mehr oder weniger Verwaltungsbeiräte zu bestellen. Ferner bestimmt das neue Recht, dass die Verwaltungsbeiräte, die unentgeltlich tätig sind, bei einem gegen sie gerichteten Schadenersatzanspruch nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten haben. Wichtig ist, dass den Verwaltungsbeiräten grundsätzlich keine Rechte erwachsen, auf die Verwaltung einzuwirken.

5.1 Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird gegenüber dem Verwalter originär durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates vertreten. Dies bedeutet, dass dieser von Gesetzes wegen, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer z.B. beim Abschluss des Verwaltervertrages vertreten kann.

6. Bauliche Veränderungen

Das neue Gesetz stellt das Recht der baulichen Veränderungen auf völlig neue Füße. Den Wohnungseigentümern ist es jetzt möglich, jede erdenkliche bauliche Veränderung mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Das neue Recht hat zwei Anspruchsnormen für bauliche Veränderungen. Sind deren Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, muss eine bauliche Veränderung beschlossen werden. Im Fokus stehen hier vor allem bauliche Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektronisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Anschluss an ein Kommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Flankiert werden diese Regelungen durch ausgeklügelte Kostenbestimmungen. Im Kern gilt, dass bei einer baulichen Veränderung, die verlangt wird, die Verlangenden deren Kosten zu tragen haben. Bei anderen baulichen Veränderungen sollen hingegen die Wohnungseigentümer die Kosten tragen, die für die Maßnahme stimmen. Anders ist es, wenn eine bauliche Veränderung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, die bauliche Veränderung nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist und die Kosten der baulichen Veränderungen sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Dann tragen alle Eigentümer die Kosten.

7. Erhaltungsmaßnahmen

Die bisherigen Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung werden jetzt neu im Gesetz als Erhaltungsmaßnahmen definiert. Das neue Gesetz gibt den Eigentümern auch die Möglichkeit, Umlageschlüssel in Bezug auf die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu ändern. Für künftige Instandsetzungsmaßnahmen können die Eigentümer mehrere Rücklagen bilden.

8. Übergangsrecht

Es ist davon auszugehen, dass in vielen Gemeinschaftsordnungen Regelungen zu finden sind, die etwas vom neuen Recht Abweichendes bestimmen. Das neue Gesetz bestimmt insoweit, dass das neue Recht gilt, soweit sich aus den Vereinbarungen nicht ein anderer Wille ergibt. Im Übergangsrecht wird geregelt, dass bestimmte Vereinbarungen und Beschlüsse bis Ende 2025 in das Grundbuch eingetragen werden müssen, weil sie ansonsten im Falle eines Verkaufs den Rechtsnachfolger nicht mehr binden.

Wir werden Sie anlässlich der Eigentümerversammlungen über die wichtigsten Änderungen der WEG-Reform informieren. Soweit Sie dazu Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ihre Hausverwaltung
Mietplan GmbH