

## Infobrief Dezember 2020 - WEG-Reform 2020 – 01. Dezember 2020

Am 01. Dezember 2020 ist das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft getreten. Zahlreiche Bereiche des Wohnungseigentumsrechts wurden grundlegend neu gestaltet. Dieses Top-Thema gibt einen Überblick über die wesentlichen Kernpunkte der WEG-Reform.

Vorbemerkung: Soweit nicht anders vermerkt, handelt es sich bei den in diesem und den nachfolgenden Kapiteln genannten WEG-Vorschriften um solche des WEG in der nach Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 geltenden Fassung. Vorschriften aus der bis dahin geltenden Fassung des Gesetzes werden mit dem Zusatz "WEG a.F." zitiert.

### Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kommt künftig eine zentrale Rolle zu, da sie nicht mehr nur als „Vehikel“ zur Umsetzung von Verwaltungsmaßnahmen dient. Vielmehr obliegt ihr die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Die Gemeinschaft entsteht künftig auch im Fall des § 8 WEG mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Die „werdende“ Wohnungseigentümergeinschaft wird es also nicht mehr geben. Im Zuge mehr oder weniger allumfassender Zuständigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlieren Wohnungseigentümer nicht nur Individualansprüche gegen den Verwalter, sondern auch solche gegenüber anderen Wohnungseigentümern.

### Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird unumschränkt rechtsfähig sein, ihr obliegt künftig auch die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

### Verwalter ist Vertretungs- und Ausführungsorgan

Der Verwalter fungiert als Vertretungs- und Ausführungsorgan. Soweit ihm gesetzliche Pflichten auferlegt sind, handelt es sich also um solche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Deshalb können entsprechende Individualansprüche der Wohnungseigentümer nicht mehr gegen den Verwalter gerichtet werden, sondern sind gegen die Gemeinschaft zu richten. Insbesondere betroffen hiervon sind die Ansprüche auf Einberufung von Eigentümerversammlungen, die Erstellung von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht, die Zustimmung zur Erteilung einer vereinbarten Veräußerungszustimmung sowie das Recht zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen, das erstmals in § 18 Abs. 4 WEG gesetzlich verankert ist.

### Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft

Konsequenterweise sind Beschlussanfechtungsklagen künftig nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

### Entziehung des Wohnungseigentums

Auch in Zweiergemeinschaften wird die materiell-rechtliche Ausübungsbefugnis des Rechts der Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegen.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

#### Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht künftig auch im Fall der praxisrelevanten Teilung nach § 8 WEG mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Der teilende Eigentümer stellt insoweit also zunächst eine Ein-Personen-Gemeinschaft dar mit der Möglichkeit, Ein-Personen-Beschlüsse zu fassen. Er ist also insbesondere in der Lage, bereits Verträge für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu schließen. Die Schutzmechanismen der §§ 305 ff. BGB werden auch bei derartigen Verträgen greifen, soweit die Gemeinschaft auf den Eintritt auch nur eines Verbrauchers gerichtet ist, da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dann als Verbraucherin i.S.v. § 13 BGB gilt.

#### Werdende Eigentümergeinschaft gesetzlich geregelt

Da die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher entsteht, wird das Rechtsinstitut der „werdenden Eigentümergeinschaft“ obsolet. Insoweit regelt § 8 Abs. 3 WEG, dass Ersterwerber gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den übrigen Wohnungseigentümern dann als Eigentümer gelten, wenn sie einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer haben, zu ihren Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und ihnen der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

Diese Fiktion gilt aber nur im Innenverhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und anderen Wohnungseigentümern, nicht jedoch im Außenverhältnis. So können beispielsweise Gläubiger der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Erwerber nicht etwa mit Blick auf die in § 9a Abs. 4 WEG geregelte Außen- bzw. Teilhaftung in Anspruch nehmen. Dies kann erst dann erfolgen, wenn diese als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind.

#### Ausübungsbefugnisse

Das WEG unterscheidet künftig nicht mehr nach „geborenen“ und „gekorenen“ Ausübungsbefugnissen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die Gemeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

#### Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums

Da die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt, hat auch lediglich sie Ansprüche im Fall der Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums. Dies betrifft insbesondere ungenehmigte bauliche Veränderungen. Entsprechende Rückbauansprüche konnten nach bisherigem Recht auch von einzelnen Wohnungseigentümern als Individualansprüche durchgesetzt werden. Diese Individualansprüche konnten auch über die Bestimmung des § 10 Abs. 6 Satz 3 HS 2 WEG a.F. zur Ausübung beschlussweise der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übertragen werden. Diese Möglichkeit besteht künftig nicht mehr. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist vielmehr qua Gesetz Anspruchsinhaberin.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

### Zweckwidrige Nutzung des Sondereigentums

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Einhaltung der Beschlüsse, Vereinbarungen und gesetzlichen Regelungen. Besondere Bedeutung hat dies für die Fälle zweckbestimmungswidrig genutzter Sondereigentumseinheiten. Da der Zweckbestimmung von Sondereigentum Vereinbarungscharakter zukommt und somit im Fall der Fälle gerade gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer verstoßen wird, haben die Wohnungseigentümer selbst keine Möglichkeit mehr, gegen diese Nutzung individuell vorzugehen. Auch entsprechende Unterlassungsansprüche sind vielmehr durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen.

Sind Wohnungseigentümer allerdings konkret in ihrem Sondereigentum von Beeinträchtigungen betroffen, können auch sie individuell gegen diese konkreten Störungen vorgehen.

### Verwalter und Verwaltungsbeirat

Im Rahmen der WEG-Reform wird die Stellung des Verwalters neu geregelt und der zertifizierte Verwalter eingeführt. Zudem wird der Verwaltungsbeirat erheblich aufgewertet.

### Vertretungsmacht und Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter ist mit Ausnahme des Abschlusses von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen unumschränkter gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer können zwar die Befugnisse des Verwalters auf Grundlage von § 27 Abs. 2 WEG beschränken, dies allerdings lediglich mit Wirkung für das Innenverhältnis des Verwalters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Mit Wirkung für das Außenverhältnis ist seine Vertretungsmacht nicht beschränkbar.

### Pflichten des Verwalters

Das reformierte Gesetz sieht keinen konkreten Pflichtenkatalog des Verwalters mehr vor. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG hat er sämtliche Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung von untergeordneter Bedeutung zu treffen, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen.

Was im Einzelfall von untergeordneter Bedeutung ist, wird maßgeblich von der Größe der zu verwaltenden Gemeinschaft abhängen. Im Übrigen ist der Verwalter selbstverständlich weiter verpflichtet, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Ihm obliegen weiter wesentliche Pflichten, die bislang in § 27 Abs. 1 WEG a.F. geregelt sind, insbesondere also Lasten- und Kostenbeiträge in Empfang zu nehmen und abzuführen, alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen und eingenommene Gelder zu verwalten.

### Notgeschäftsführung durch den Verwalter

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG verleiht dem Verwalter nach wie vor die Befugnis, Maßnahmen der Notgeschäftsführung zur Abwendung von Nachteilen für die Gemeinschaft zu treffen.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

#### Zertifizierter Verwalter

Mit der WEG-Reform wird der „zertifizierte Verwalter“ eingeführt. Damit kommt der Gesetzgeber jahrzehntelangen Rufen nach einem Sachkundenachweis in eleganter Art und Weise nach: Nach

einer Übergangszeit von zwei Jahren wird ab Dezember 2022 nur noch die Bestellung eines zertifizierten Verwalters ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. In den Katalog der Regelbeispiele ordnungsmäßiger Verwaltung des § 19 Abs. 2 WEG ist mit der neuen Nr. 6 eine entsprechende Ergänzung aufgenommen worden. Gewisse Ausnahmen sind für Kleingemeinschaften mit nicht mehr als acht Sondereigentumseinheiten in Eigenverwaltung vorgesehen.

Die Bestellung eines nicht zertifizierten Verwalters nach Ablauf der Übergangsfrist wird ein Paradebeispiel für eine erfolgreiche Anfechtungsklage darstellen.

#### Übergangsregelung für bereits bestellte Verwalter

Verwalter, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEMoG am 1.12.2020 in Gemeinschaften bestellt sind, gelten für den Zeitraum bis zum 1.6.2024 gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter.

#### Zertifizierung erfordert IHK-Prüfung

Den zertifizierten Verwalter selbst regelt die neue Bestimmung des § 26a WEG. Hiernach gilt als zertifiziert, wer eine entsprechende Prüfung vor der zuständigen IHK abgelegt hat.

Allerdings müssen noch die Rahmenbedingungen der Zertifizierung, also insbesondere die Prüfungsinhalte, das Prüfungsverfahren und auch derjenige Personenkreis festgelegt werden, der von einer Prüfungspflicht befreit sein wird, weil er bereits über eine ausreichende Qualifikation verfügt. Dies ist im Gesetz in § 26 Abs. 2 Nr. 4 WEG für Volljuristen, Immobilienkaufleute oder Studienabsolventen mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt angedacht. Ob insoweit eine „Alte-Hasen-Regelung“ geschaffen wird, lässt sich zwar nicht prognostizieren, ist aber auch nicht naheliegend. Die entsprechende Rechtsverordnung ist noch vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz auszuarbeiten.

#### Zertifizierung ist keine Zulassungsvoraussetzung

Der Gesetzgeber hat jedenfalls einen besonders eleganten Weg insoweit eingeschlagen, als eine Zertifizierung nicht gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO ist. Verwalter können also ihre Tätigkeit grundsätzlich auch ohne Zertifizierung aufnehmen und dieser nachgehen.

#### Weiterbildungspflicht besteht unabhängig von Zertifizierung

Eine erfolgte Zertifizierung hat keinen Einfluss auf die in § 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV vorgeschriebene Weiterbildungspflicht. Auch zertifizierte Verwalter unterliegen also weiterhin der Weiterbildungspflicht in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren.

#### Abberufung des Verwalters

Die Abberufung des Verwalters kann nicht mehr auf einen wichtigen Grund beschränkt werden. Der Verwalter kann in Zukunft also jederzeit auch grundlos von seinem Amt abberufen werden.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

#### Verwaltervertrag nach Abberufung

Der Verwaltervertrag selbst endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Ist die Vertragslaufzeit an den Beststellungszeitraum geknüpft, endet er mit der Abberufung des Verwalters.

#### Verwalter kann Abberufung nicht mehr anfechten

In diesem Zusammenhang ist von besonderer Bedeutung, dass das Wohnungseigentumsgesetz dem Verwalter keine Anfechtungsbefugnis mehr verleiht. Den Beschluss über seine Abberufung kann er nicht mehr anfechten.

#### Haftung des Verwalters

Der bisherige § 49 Abs. 2 WEG a.F., wonach das Gericht dem Verwalter die Verfahrenskosten auferlegen kann, wenn er Beschlussmängel zu verantworten hat, entfällt. Hierdurch entfällt aber keineswegs die Haftung des Verwalters: Dieser haftet insoweit nach den allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen auf Schadensersatz.

Da die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und somit auch die Beschlussdurchführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegen, kommt sie auch als primäres Haftungssubjekt für in ihrem Sondereigentum geschädigte Wohnungseigentümer im Fall von Pflichtverletzungen in Frage.

#### Verwaltervertrag hat Schutzwirkung für Wohnungseigentümer

Der Verwaltervertrag soll nach Auffassung des Rechtsausschusses weiterhin Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer entfalten. Insoweit ist § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG auf Initiative des Rechtsausschusses dahingehend erweitert worden, dass im ausschließlichen Gerichtsstand des § 43 Abs. 2 Nr. 3 WEG auch Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter geltend gemacht werden können.

Die Qualifizierung des Verwaltervertrags als solchen mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer ist nunmehr allerdings insoweit systemfremd, als die Sekundärpflichten den Primärpflichten folgen. So also die Primärleistungspflicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trifft, ist sie auch als Sekundärleistungsverpflichtete in der Verantwortung. Hier wird sich die Rechtsprechung entsprechend positionieren und dabei beachten müssen, dass der Gesetzgeber nicht nur in seiner Begründung, sondern auch durch entsprechende Normen für den Bereich des Wohnungseigentumsrechts wohl einen grundsätzlichen Systemwechsel beabsichtigt hat.

#### Verwaltungsbeirat nach der WEG-Reform

Gesetzliche Vorgaben über eine bestimmte Anzahl von Beiratsmitgliedern existieren nach Inkrafttreten der WEG-Reform nicht mehr. Damit ermöglicht es der Gesetzgeber den Wohnungseigentümergeinschaften, eine für die Bedürfnisse ihrer Gemeinschaft ausgerichtete Anzahl von Wohnungseigentümern zu Verwaltungsbeiräten zu bestellen.

#### Nur Wohnungseigentümer können Verwaltungsbeirat sein

Zu beachten ist allerdings, dass nur Wohnungseigentümer zu Verwaltungsbeiräten gewählt werden können. Hatte die Wahl eines Nichteigentümers bislang lediglich zur Anfechtbarkeit des Bestellungsbeschlusses geführt, wird dieser künftig nichtig sein, soweit der Nichtwohnungseigentümer betroffen ist.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

### Verwaltungsbeirat als Überwachungsorgan

Die Funktion des Verwaltungsbeirats wird insoweit erheblich gestärkt, als ihm nicht nur die Unterstützung des Verwalters, sondern auch dessen Überwachung obliegen wird. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats fungiert qua Gesetz als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter. Den Wohnungseigentümern räumt § 9b Abs. 2 WEG jedoch auch eine Kompetenz zur Beschlussfassung über eine Vertretung gegenüber dem Verwalter auch durch einen anderen Wohnungseigentümer ein. Soweit der Verwaltungsbeirat den Verwalter zu überwachen hat, kommen ihm gleichfalls keine Verwaltungskompetenzen zu. Er wird allerdings verstärkte Auskunfts- und Informationsrechte gegenüber dem Verwalter haben. Von wesentlicher Bedeutung bleibt jedenfalls die Ermächtigung des Beiratsvorsitzenden sowie dessen Stellvertreter zur Einberufung einer Eigentümerversammlung, wenn sich der Verwalter insoweit pflichtwidrig weigert.

### Haftung der Beiratsmitglieder

Die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften also nicht mehr für einfache Fahrlässigkeit. Voraussetzung ist allerdings, dass sie ihr Amt unentgeltlich ausüben.

## Willensbildung und Eigentümerversammlung

Die Willensbildung der Wohnungseigentümer in Form der Beschlussfassung wird durch die WEG-Reform erheblich vereinfacht. Die Eigentümerversammlung wird deutlich aufgewertet und die Beschlussfassung im Umlaufverfahren „entbürokratisiert“.

### Aufwertung der Eigentümerversammlung

Eigentümerversammlungen werden durch die WEG-Reform deutlich aufgewertet. Wesentlich sind hierbei zwei Faktoren:

1. § 25 WEG sieht kein Beschlussfähigkeitsquorum mehr vor.
2. Mit Ausnahme von § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG sieht das Gesetz keine besonderen Mehrheits-Quoren mehr vor.

### Eigentümerversammlungen sind künftig immer beschlussfähig

Nach Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 wird jede Eigentümerversammlung beschlussfähig sein, solange nur ein Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist. War die Eigentümerversammlung bislang nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten war, entfällt also insbesondere das Erfordernis von Zweit- bzw. Wiederholungsversammlungen.

### Längere Einberufungsfrist für Eigentümerversammlung

Größere Planungssicherheit der Wohnungseigentümer gewährt die Verlängerung der Einberufungsfrist für die Eigentümerversammlung. Diese beträgt nach § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG künftig drei statt bisher zwei Wochen.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

#### Einfache Mehrheit reicht für alle Beschlüsse

Künftig werden grundsätzlich alle Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Nach wie vor ist insoweit das Kopfprinzip maßgeblich. Jeder Wohnungseigentümer hat also eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Sondereigentumseinheiten in seinem Eigentum stehen.

Wie bisher auch werden sich die Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit darüber zu einigen haben, wie die Stimmabgabe erfolgen soll, weil sie das Stimmrecht gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur gemeinschaftlich ausüben können.

#### Abweichendes Stimmprinzip kann vereinbart werden

Auch weiterhin ist das Kopfprinzip durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer abdingbar. Deshalb kann insbesondere das Objekt- oder Wertprinzip vereinbart werden. Bislang entsprechend bestehende Vereinbarungen bleiben weiterhin maßgeblich.

#### Kosten baulicher Veränderung

Einzige Ausnahme vom einfachen Mehrheitsprinzip bildet der neue § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG. Hiernach sind die Kosten für eine Maßnahme der baulichen Veränderung von allen Eigentümern zu tragen, wenn die Maßnahme mit einer Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, die die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen, beschlossen wurde und deren Kosten nicht unverhältnismäßig sind. (Lesen Sie hierzu vertiefend das Kapitel Bauliche Veränderungen)

Zu beachten ist hier, dass sich die erforderliche Mehrheit nicht auf Basis sämtlicher Wohnungseigentümer errechnet, sondern auf Basis der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen.

#### Vereinbarte Quoren gelten weiterhin

Über diese gesetzliche Ausnahme hinaus bleiben die Mehrheits-Quoren vereinbarter Öffnungsklauseln maßgeblich. Soweit Vereinbarungen hier bestimmte Mehrheiten vorsehen, bleiben diese weiter zu beachten. Im Übrigen werden die Wohnungseigentümer also beachten müssen, dass ggf. eine Minderheit die Geschicke der Gemeinschaft wird lenken können, wenn eine Mehrheit kein Interesse hat, an Wohnungseigentümerversammlungen teilzunehmen. Zwar besteht nach wie vor die Möglichkeit der Beschlussanfechtung, von Erfolg gekrönt wird eine solche Klage nach wie vor aber nur sein, wenn der konkrete Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

#### Teilnahme an der Eigentümerversammlung in elektronischer Form

Nach der neuen Bestimmung des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer auch in elektronischer Form an Eigentümerversammlungen teilnehmen können. Hierbei sind zwei Aspekte zu beachten:

1. Es bedarf eines Beschlusses.
2. Die Möglichkeit der Präsenzteilnahme muss unverändert fortbestehen.

Das Gesetz sieht keine weiteren Vorgaben bezüglich der konkreten Ausgestaltung der Teilnahme in elektronischer Form vor. Die Wohnungseigentümer sind frei, die technischen und organisatorischen Vorgaben beschlussweise zu regeln. Ihnen ist insbesondere die Kompetenz zur Beschlussfassung auch über die Ausgestaltung der Versammlungsrechte der in elektronischer Form teilnehmenden



Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

Wohnungseigentümer eröffnet. So können einzelne Teilnahmerechte per Beschluss auch beschränkt oder ausgeschlossen werden.

Keine rein virtuelle Eigentümerversammlung

Keine Beschlusskompetenz besteht zur Durchführung von rein virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen oder solchen in Form einer Telefonkonferenz. Stets muss den Wohnungseigentümern die Möglichkeit verbleiben, persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen zu können.

Umlaufbeschlüsse werden einfacher

Die Zustimmung zu Beschlüssen im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG bedarf künftig nicht mehr der Schriftform. Ausreichend ist die Textform, also die Abstimmung insbesondere per E-Mail oder auch spezieller Handy-App.

Mehrheitsentscheidung im Umlaufverfahren kann beschlossen werden

Im konkreten Einzelfall können die Wohnungseigentümer auch beschließen, dass eine endgültige Willensbildung durch Mehrheitsentscheidung im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG herbeigeführt werden kann. Soll also grundsätzlich ein Beschluss gefasst werden, liegen allerdings noch nicht alle Informationen für eine angemessene Ermessensentscheidung vor, können die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgen kann und dabei dann die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht.

Dokumentation der Willensbildung

Die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG wird es weiterhin unverändert geben. Der Rechtsausschuss hat hier zuletzt die Regierungspläne nach Schaffung einer anderweitigen Beschluss-Sammlung durchkreuzt. Die Eintragungen in die Beschluss-Sammlung sind nach § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG unverzüglich vorzunehmen, also ohne schuldhaftes Zögern. Hieran ändert sich durch die WEG-Reform nichts. In aller Regel nicht mehr unverzüglich ist eine Eintragung dann, wenn sie nicht innerhalb einer Woche erfolgt.

Zum Ausgleich des zunächst geplanten Wegfalls der Beschluss-Sammlung nach dem Vorbild des § 24 Abs. 7 WEG sah der Regierungsentwurf die Verpflichtung vor, die Versammlungsniederschrift unverzüglich erstellen zu müssen. Der Rechtsausschuss hat diese Änderung trotz Fortbestandes der Beschluss-Sammlung nicht rückgängig gemacht. Daher ist künftig auch die Versammlungsniederschrift unverzüglich zu erstellen, wie § 24 Abs. 6 WEG vorsieht. Auch hier wird die Wochenfrist als äußerste Grenze maßgeblich sein.

Ein-Personen-Gemeinschaft

Da die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 9a Abs. Satz 2 WEG bereits mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher entsteht und somit der teilende Eigentümer eine Ein-Personen-Gemeinschaft bildet, hat er auch die Möglichkeit, Ein-Personen-Beschlüsse zu fassen. Grundsätzlich wird daher auch bereits der teilende Eigentümer nach Entstehen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von ihm gefasste Beschlüsse sowohl in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen als auch in Form einer Niederschrift bzw. Dokumentation zumindest in Textform zu fixieren haben.



Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

### Publizität der Willensbildung

Beschlüsse, die auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden, bedürfen künftig der Eintragung in das Grundbuch, um Wirkung auch gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern zu entfalten. So sieht es § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG vor. Unerheblich ist hierbei, ob es sich um Beschlüsse auf Grundlage einer allgemeinen oder einer spezifizierten Öffnungsklausel handelt.

Beschlüsse auf Grundlage einer gesetzlichen Öffnungsklausel, also insbesondere solche zur Kostenverteilungsänderung auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, bedürfen hingegen nicht der Eintragung ins Grundbuch.

### Übergangsfrist für Altbeschlüsse

Aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasste Beschlüsse, die vor Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 gefasst wurden, bedürfen ebenfalls der Eintragung ins Grundbuch, um Wirkung gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern zu entfalten. Insoweit räumt der Gesetzgeber allerdings eine großzügige Frist bis zum 31.12.2025 ein.

Ist die Haftung des Erwerbers von Sondereigentum Gegenstand der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, genügt nicht mehr die Bezugnahme auf die entsprechende Bewilligung im Grundbuch. Vielmehr muss sich die Erwerberhaftung direkt und ausdrücklich aus dem Grundbuch ergeben. Auch insoweit ist die Frist des 31.12.2025 maßgeblich.

## Bauliche Veränderung

Wesentliche Änderungen bringt die WEG-Reform bezüglich der baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums.

Bauliche Veränderungen umfassen sämtliche Maßnahmen, die über solche der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen. Als bauliche Veränderungen gelten daher auch Maßnahmen der bisherigen modernisierenden Instandsetzung und solche der bisherigen Modernisierung des Gemeinschaftseigentums.

Maßgeblich sind zunächst zwei Aspekte:

1. Jede Maßnahme der baulichen Veränderung bedarf eines Beschlusses.
2. Diejenigen, die der Maßnahme zustimmen, haben deren Kosten zu tragen und sind zur entsprechenden Nutzung berechtigt.
- 3.

### Kostenverteilung unter allen Wohnungseigentümern

Von dem Grundsatz, dass diejenigen Wohnungseigentümer, die der Baumaßnahme zustimmen, deren Kosten zu tragen haben, gibt es zwei bedeutsame Ausnahmen:

### Amortisation innerhalb eines angemessenen Zeitraums

Die Kosten für mehrheitlich beschlossene modernisierende Erhaltungsmaßnahmen haben alle Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG dann zu tragen, wenn sich diese innerhalb eines

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

angemessenen Zeitraums amortisieren. Wichtiger Anhaltspunkt bleibt hierbei der bereits bislang für die Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung geltende 10-Jahres-Zeitraum.

#### Mit 2/3-Mehrheit beschlossene Maßnahmen

Eine weitere Ausnahme ergibt sich aus § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG. Wird eine bauliche Maßnahme mit einer Mehrheit von mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen beschlossen, die die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentiert, sind ebenfalls sämtliche Wohnungseigentümer in die Pflicht zur Kostentragung eingebunden, soweit die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Wann im Einzelfall von einer Unverhältnismäßigkeit auszugehen sein wird, hängt maßgeblich davon ab, welche Art Baumaßnahme zur Durchführung kommen soll.

Handelt es sich um eine Maßnahme der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums nach bisheriger Lesart, wird weiterhin der Grundsatz gelten, dass Wohnungseigentümer durch Bildung angemessener Rücklagen für die Finanzierung von Maßnahmen zu sorgen haben, auch wenn diese über Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Freilich ist diese Regelung, die für sämtliche Maßnahmen der baulichen Veränderung mit Ausnahme der modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen gilt, geeignet, insbesondere sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen an der Abstimmungstaktik einzelner Wohnungseigentümer scheitern zu lassen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass auf Grundlage der bisherigen Rechtslage in § 22 Abs. 2 WEG a.F. gar 3/4 sämtlicher Wohnungseigentümer für eine Modernisierungsmaßnahme stimmen und dabei mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren mussten.

#### Gestattung privilegierter Maßnahmen

Den Wohnungseigentümern selbst räumt der neue § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG einen Anspruch auf Gestattung bestimmter baulicher Veränderungen ein: Maßnahmen der Barrierefreiheit, des Ladens von E-Mobilen, des Einbruchsschutzes und des Anschlusses an das Glasfaserkabel.

#### Wohnungseigentümer können über Ausgestaltung entscheiden

Ein Ermessensspielraum ist den Wohnungseigentümern bezüglich der Frage des „Ob“ der privilegierten baulichen Veränderungen nicht eingeräumt. Allerdings obliegt die Entscheidungsbefugnis über die Frage des „Wie“ dem Ermessen der Wohnungseigentümer. Sie können also nicht nur Vorgaben bezüglich der konkreten Ausführung der Maßnahme machen, sondern auch entscheiden, ob die Maßnahme durch den jeweiligen Wohnungseigentümer ausgeführt wird oder durch die Gemeinschaft auf Kosten des bauwilligen Wohnungseigentümers. In diesem Fall sollte die Maßnahme erst durchgeführt werden, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer einen entsprechenden Kostenvorschuss geleistet hat.

#### Nachzügler-Beteiligung

Wohnungseigentümern ist die Nutzung baulicher Veränderungen gegen eine angemessene Ausgleichszahlung zu gestatten. Wurde also einem Wohnungseigentümer der Einbau eines Treppenlifts im gemeinschaftlichen Treppenhaus auf seine Kosten gestattet, ist einem weiteren Wohnungseigentümer, der

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

zwischenzeitlich ebenfalls auf die Nutzung des Treppenlifts angewiesen ist, diese zu gestatten, wenn er anteilig die Kosten der Errichtung erstattet und künftig anteilige Betriebs- und Erhaltungskosten trägt. Auch über diese Gestattung beschließen die Wohnungseigentümer; dies machen nicht etwa die betreffenden Wohnungseigentümer unter sich aus. Entsprechende Grundsätze gelten, wenn etwa auf Initiative eines oder mehrerer Wohnungseigentümer die erforderliche Infrastruktur zum Laden von E-Mobilen geschaffen wurde und Nachzügler-Wohnungseigentümer etwa unter Erweiterung dieser Infrastruktur an den bereits vorhandenen Einrichtungen teilhaben wollen.

#### Dokumentation des Abstimmungsverhaltens

Der Verwalter wird bei sämtlichen Maßnahmen der baulichen Veränderung, die nicht zu einer Kostenverteilung unter sämtlichen Wohnungseigentümern führen, das Abstimmungsverhalten namentlich dokumentieren müssen, sodass zum einen die Nachzügler-Problematik zu bewältigen ist und überhaupt eine zutreffende Kostenverteilung vorgenommen werden kann.

#### Grenzen baulicher Veränderungen

Nach § 20 Abs. 4 WEG dürfen bauliche Veränderungen nicht beschlossen und können nicht verlangt werden, wenn sie zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen oder einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen. Mit Blick auf das Kriterium einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage wird die Rechtsprechung künftig die entsprechenden Voraussetzungen ausarbeiten müssen. Was eine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer gegenüber anderen betrifft, dürfte wohl die bislang zu den Maßnahmen der Modernisierung des § 22 Abs. 2 WEG a.F. ergangene Rechtsprechung weiter maßgeblich bleiben. Bei den nicht privilegierten Gestattungsmaßnahmen auf Grundlage von § 20 Abs. 3 WEG dürfte allerdings eine Beschlussverkündung ohne Einverständnis der nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer auch denn nicht möglich sein, wenn die Maßnahme unterhalb der Schwelle einer grundlegenden Umgestaltung bzw. unbilligen Benachteiligung liegt.

#### Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft

Im Zuge der WEG-Reform werden die Vorschriften über das Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft neu gefasst und teilweise konkretisiert.

#### Kostenverteilung und deren Änderung.

Die Kostenverteilung erfolgt nach wie vor gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG nach Miteigentumsanteilen oder einem abweichend vereinbarten Verteilungsschlüssel. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG verleiht den Wohnungseigentümern - mit Ausnahme der Kosten von Maßnahmen der baulichen Veränderung - eine Beschlusskompetenz, die Kostenverteilung zu ändern; dies sowohl bezüglich eines gesetzlichen als auch eines vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels. Allerdings erlaubt die Vorschrift keine pauschale und unbegrenzte Abänderung des geltenden Verteilungsschlüssels. Dieser kann jedoch für einzelne Kosten und Kostenarten geändert werden.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

#### Kosten für Erhaltungsmaßnahmen

Erhebliche Bedeutung hat die Möglichkeit, die Kostenverteilung zu ändern, für die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, also Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Eine Änderung der Kostenverteilung ist hier künftig nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG dauerhaft und nicht mehr nur beschränkt auf den konkreten Einzelfall möglich. Ein entsprechender Beschluss bedarf einer einfachen Mehrheit.

Insoweit können die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen betreffend Gegenstände des Gemeinschaftseigentums im Bereich des Sondereigentums den jeweiligen Wohnungseigentümern auch dauerhaft auferlegt werden, also insbesondere solche der Erhaltung der Außenfenster und Wohnungsabschlusstüren.

#### Maßstabskontinuität bei Folgebeschlüssen

Schließlich steht auch das Kriterium der Maßstabskontinuität einer Beschlussfassung nicht mehr im Wege, ist vielmehr bei Folgebeschlüssen zu beachten. Werden also etwa Erhaltungsmaßnahmen an einigen Balkonen vorgenommen, kann beschlossen werden, dass die Maßnahme auf Kosten der Balkoneigentümer durchgeführt wird. Werden zu einem späteren Zeitpunkt Erhaltungsmaßnahmen an weiteren Balkonen erforderlich, würde ein Beschluss unter Kostenbelastung auch derjenigen Wohnungseigentümer, die bereits die Kosten für die Erhaltung ihres Balkons getragen haben, ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Der Grundsatz der Maßstabskontinuität ist aber erst bei der Folgebeschlussfassung zu beachten.

#### Erhaltungsrücklage und Bildung weiterer Rücklagen

Der Begriff der „Instandhaltungsrückstellung“, die gemeinhin auch als „Instandhaltungsrücklage“ bezeichnet wird, wird im Gesetz durch „Erhaltungsrücklage“ ersetzt. Dies solle verdeutlichen, dass es sich bei der Rücklage um verfügbares Vermögen und nicht lediglich um einen bilanziellen Posten handelt, heißt es in der Begründung.

Den Wohnungseigentümern ist künftig die Möglichkeit eingeräumt, neben der Erhaltungsrücklage weitere Rücklagen zu bilden, was in § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG zum Ausdruck kommt. Zu denken wäre hier an eine Rücklage für die Kosten von Beschlussklagen oder eine Liquiditätsrücklage. Möglich wäre wohl auch eine Rücklage für allseits kostentragungsverpflichtende Baumaßnahmen.

Allerdings ist stets zu beachten, dass sich die Bildung weiterer Rücklagen am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu orientieren hat und keinesfalls zu einer unangemessenen finanziellen Belastung der Wohnungseigentümer führen darf.

#### Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Mit den Neuregelungen über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnungen soll zum einen der jeweilige Beschlussgegenstand bestimmt und zum anderen die Zahl der Anfechtungsverfahren reduziert werden.

Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan werden daher nur noch die zu leistenden Hausgeldvorschüsse sein. Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung werden nur noch die zu leistenden Nachschüsse oder Rückforderungen darstellen. Die Rechenwerke selbst, also der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung werden nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung sein.

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

#### Beschlussfassung über Abrechnungsspitze

Da die Jahresabrechnung nach wie vor eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan darstellt, ist Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die Abrechnungsspitze, also der Saldo aus den auf Grundlage des Wirtschaftsplans nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschlossenen zu leistenden Vorschüssen und den tatsächlich auf die jeweilige Sondereigentumseinheit entfallenden Kosten. Im Fall einer positiven Abrechnungsspitze kann eine Auszahlung des Anpassungsbetrags lediglich dann erfolgen, wenn keine Hausgeldrückstände auf den Wirtschaftsplan bestehen. Denn nach wie vor wirkt die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur hinsichtlich der die kalkulierten Vorschüsse übersteigenden Nachschüsse.

#### Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Auch wenn die grundlegenden Rechenwerke Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung nach § 28 WEG sind, und eine Anfechtungsklage auch dann keinen Erfolg haben wird, wenn etwa Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung selbst fehlerhaft sind, soweit sich die Mängel nicht auf die jeweilige Zahllast der Wohnungseigentümer auswirkt, besteht die Pflicht des Verwalters zur Erstellung ordnungsmäßiger Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen weiter fort. Diese kann notfalls im Wege einer Leistungsklage von einzelnen Wohnungseigentümern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfolgt werden.

#### Regelungen über die Art und Weise von Zahlungen sowie der Fälligkeit

Nach § 28 Abs. 3 WEG haben die Wohnungseigentümer nach wie vor die Kompetenz, beschlussweise die Art und Weise von Zahlungen und ihrer Fälligkeit zu regeln. So kann weiterhin insbesondere die Teilnahme am Lastschriftverfahren und ein Verbot von Sammelüberweisungen beschlossen werden.

Allerdings sieht das reformierte WEG keine Beschlusskompetenz mehr zu Regelungen der Folgen des Verzugs vor. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass Beschlüsse über Verzugszinsen, die das gesetzliche Niveau des § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz überschreiten, nicht mehr gelten werden. Das künftige WEG sieht auch keine Möglichkeit mehr vor, Kostenpauschalen für einen (angeblich) besonderen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums zu beschließen. Deshalb werden insbesondere Beschlüsse über Umzugspauschalen ebenfalls keine Geltung mehr haben. Ganz allgemein wird den Wohnungseigentümern auch nicht die Kompetenz eingeräumt, Vertragsstrafen bei Verstößen gegen gemeinschaftliche Pflichten beschlussweise zu regeln.

#### Vermögensbericht

Nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter künftig gemäß § 28 Abs. 4 WEG einen Vermögensbericht zu erstellen und den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung zur Erstellung des Vermögensberichts besteht unabhängig von derjenigen zur Erstellung der Jahresabrechnung und einer Beschlussfassung über deren Ergebnisse.

Im Vermögensbericht hat der Verwalter den Stand der gebildeten Rücklagen, sowie die Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber außenstehenden Dritten wie auch gegenüber den Wohnungseigentümern darzustellen.

Ohne insoweit bewertet werden zu müssen, sind im Vermögensbericht auch wesentliche weitere Vermögensgegenstände zu benennen. Hierbei kann es sich insbesondere um bevorratetes Heizöl handeln,

Besuchen Sie uns auch hier: [www.franke-immo.de](http://www.franke-immo.de)

aber auch ggf. werthaltige Gemeinschaftsgegenstände wie etwa ein Rasentraktor und, soweit vorhanden, Immobilieneigentum der Gemeinschaft.

Quelle: Haufe Verlag