

## Verwaltungspraxis zur WEG-Novelle 2020

Eine Kurz-Information zu den aktuellen Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz und deren praktische Bedeutung.

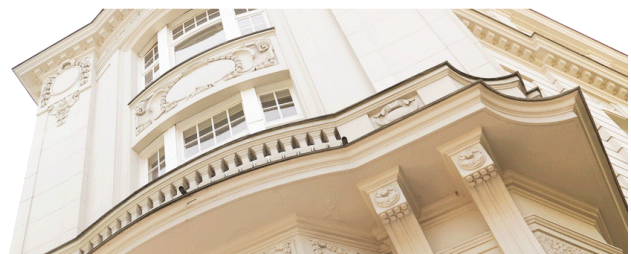
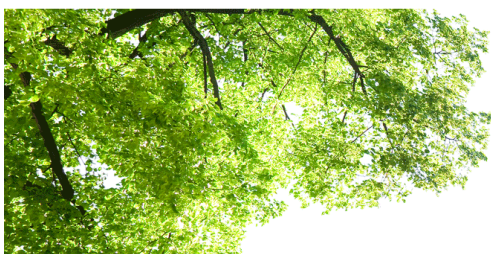
- Wohnungs-/Teileigentümer nach WEG
- Bauträger
- Verwalter
- Verwaltungsbeiräte

WEMoG: Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

In Kraft seit 01. Dez. 2020

Ein Service der NERTHUS Immobilien-Verwaltung.

Büro: Barmseestr. 2, D 81477 München · [www.nerthus-immobilien.de](http://www.nerthus-immobilien.de)



### § 3 Sondereigentumsfähigkeit

Es ist nun möglich auch auf Freiflächen wie Stellplätzen und Terrassen „Sondereigentum“ zu definieren. Damit sollen Rechtsunsicherheiten aus dem Umgang mit Sondernutzungsrechten an solchen Flächen ausgeräumt werden.

### § 4 + § 24 Eigentümerversammlung (ETV)

Die Ladungsfrist zu ETV beträgt nun 3 Wochen (bisher 2 Wo.). Die Einberufung kann durch mind. 25% der MEA in Textform (nicht mehr Schriftform) verlangt werden.

Das Versammlungsprotokoll ist unverzüglich nach Beendigung der Versammlung zu erstellen.

Zudem ist die ETV jetzt stets beschlußfähig, unabhängig von der Anzahl der teilnehmenden Miteigentümer! Bislang waren hier mind. 50% der Miteigentumsanteile nötig.

### § 8 „Werdende Eigentümergemeinschaft“

Die bisherige Praxis hat nun auch im Gesetz ihren Niederschlag gefunden. Demnach entsteht die Gemeinschaft nach WEG bereits mit der Anlage der Grundbuchblätter als 1-Mann-Gemeinschaft. Mit dem Besitzübergang können die Ersterwerber damit bereits nach WEG mitentscheiden – bislang war hier auf den Tag der Auffassung im Grundbuch abzustellen.

### § 15 Harmonisierung mit Mietrecht

Mieter von Sondereigentumsflächen haben zukünftig Baumaßnahmen in der WEG-Anlage zu dulden. In Abrechnungen gelten die Kostenverteilungsschlüssel der WEG-Abrechnung, nicht die oftmals mietrechtlich vorgegebenen Wohnflächen.

### § 16 Nutzen und Kosten

Mit einfacher Mehrheit können die Schlüssel der Kostenverteilung geändert werden. Was für die lfd. Kosten u. Lasten schon seit 2017 möglich ist, umfaßt nun auch dauerhaft die Änderung der Verteilung bei Erhaltungsmaßnahmen, also Instandhaltung und Instandsetzung.

Im Gesetz heißt es: „Die Wohnungs-/Teileigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine ... abweichende Verteilung beschließen.“

Damit ist es z. B. möglich dauerhaft zu beschließen, daß die Instandsetzung von Fenstern, Fenstertüren, Rolläden etc. dem jeweiligen Sondereigentümer alleine obliegt, ohne Beteiligung der anderen Miteigentümer.

Auch die weitere Einführung von Kostengruppen – z. B. bei Mehrhausanlagen – ist möglich.

Achtung: Ggf. sind die bisherigen Rücklagenbildungen für Erhaltungsmaßnahmen in anderem Verteilungsschlüssel erfolgt und damit nach dem neuen VS umzuschichten. Dies sollte explizit ermittelt und beschlossen werden. Die zukünftigen Rücklagen haben sich dann am geltenden, neuen VS zu orientieren.

### § 17 Entziehung des Sondereigentums

Die Regelung wurde präzisiert. So können nun leichter Verletzungen der Pflichten, die ggü. der Gemeinschaft bestehen, die Entziehung des Eigentums rechtfertigen – z. B. bei wiederholten Zahlungsrückständen.

### § 20 Bauliche Veränderungen

Weiterhin ist jeglichen baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ein Versammlungsbeschluß vorher zu stellen. Dies ist nun aber i. d. R. mit einfacher Mehrheit möglich – bislang war hier oft die Einstimmigkeit erforderlich.

Jeder Miteigentümer hat nunmehr einen gesetzlichen Anspruch auf bauliche Veränderung, wenn dieses Verlangen begründet ist durch

- Menschen mit (körperlicher) Behinderung;
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge (eMobilität);
- dem Einbruchschutz;
- dem Anschluß an ein Hochleistungs-Telekommunikationsnetz.

Wie bereits in der lfd. Rechtsprechung vor der WEG-Novelle gefestigt, kann jeder Miteigentümer auf eine Genehmigung einer baulichen Veränderung bestehen, wenn die Eigentümer, welche dadurch „übermäßig“ beeinträchtigt werden, der Maßnahme ausdrücklich zugestimmt haben.

Bauliche Maßnahmen die eine Gebäude grundlegend umgestalten oder einzelne Eigentümer ohne deren Einverständnis übermäßig benachteiligen sind indes weiterhin nicht beschlußfähig.

§21 Abs. 2 WEG regelt die Kostenverteilung solcher baul. Veränderungen. Demnach tragen die Eigentümer die Kosten nach Anteilen wenn die Maßnahme mit mind. 2/3 der abgegebenen Stimmen und >50% aller Miteigentumsanteile beschlossen wurden (qualifizierte Mehrheit). Die Kosten haben sich innerhalb einer angemessenen Zeit zu amortisieren.

Maßnahmen die nur für einen Eigentümer durchgeführt wurden, trägt hingegen dieser Eigentümer stets selbst (Nutzerprinzip). Dies gilt entsprechend für gesonderte Nutzergruppen. (§ 21 Abs. 1 + 3)

Beispiel: Die ETG ermächtigt eine Teil-Gemeinschaft zum Einbau einer Sauna in gemeinschaftlichen Kellerflächen. Die Kosten u. Folgekosten (Unterhaltung) verteilen sich dann nur auf diese – die Sauna nutzenden – Eigentümer. Andere Eigentümer haben aber das Recht, sich später zu angemessenen Konditionen in diese Nutzergruppe „einzukaufen“.

Beschlußfassungen zu davon abweichenden Kostenverteilungen dürfen keinem Miteigentümer Kosten auferlegen, die er nach den o. g. Regelungen nicht zu tragen hätte.

Dies könnte in der Folge allerdings zu einem strategischen Abstimmungsverhalten führen, mit welchem sich einzelne Eigentümer von einer Kostenbeteiligung an zwangsläufig gemeinschaftlichen Vorteilen (z. B. Sanierung Müllhaus) ausschließen. Um dies verhindern zu können, ermöglicht das WEG Beschlüßfassungen mit „aufschiebender Bedingung“. (§§ 158 ff BGB)

### § 23 (1) online-Teilnahme

Der ETV wird die Beschlußkompetenz erteilt, in zukünftigen Versammlungen die Eigentümer auch online teilnehmen zu lassen. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß kein Eigentümer auf Grundlage eines solchen Beschlusses gegen seinen Willen auf die Online-Teilnahme beschränkt werden darf.

Im Gegenzug hat jedoch kein einzelner Eigentümer einen gesetzlichen Anspruch auf online-Teilnahme, soweit dies nicht zuvor von der ETV beschlossen ist.

NERTHUS wird über die möglichen technischen Mittel zur Durchführung solcher „Hybrid“-Versammlungen aufklären und diese auch für sich festlegen (Machbarkeit). Die Eigentümer wiederum können bestimmen, welche Rechte online ausgeführt werden können (Redebeiträge, Beschlußabstimmung).

Schließlich ist auch bzgl. etwaiger Übertragungsfehler eine klare Regelung zweckmäßig, damit die Versammlung nicht unterbrochen oder gar abgebrochen werden muß, wenn es zu technischen Störungen kommt.

(vgl. hierzu auch unser Merkblatt „online-Versammlungen“)

### § 23 (3) Umlaufbeschlüsse

Es genügt zukünftig die „Textform“, statt bisher die „Schriftform“. Damit sind Stimmabgaben auch per eMail, Fax, SMS rechtswirksam möglich.

Es gilt allerdings weiterhin die Zustimmungspflicht aller Eigentümer (!), um einen Umlaufbeschluß wirksam zustande kommen zu lassen. Daran hat sich leider nichts geändert (das Gesetz wurde noch vor der Corona-Pandemie beraten).

Die einfache Mehrheit reicht indes aus, wenn dies zu dem konkreten Thema zuvor ausdrücklich in einer ETV beschlossen worden war.

Beispiel: Zu einem Sanierungsvorhaben liegen noch keine Vergleichsangebote vor. Die ETV diskutiert das Vorhaben und beschließt grundsätzlich das Vorhaben ausführen zu wollen. Der konkrete Vergabebeschluß soll aber erst nach Vorlage weiterer Vergleichsangebote im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit erwirkt werden.

### § 26 Verwalter-Qualifikation; Abberufung

Um die Qualität der Verwaltung sicherzustellen und den Verbraucherschutz zu erhöhen, haben Wohnungseigentümer ab 1. Dezember 2022 das Recht bei der Beauftragung eines Verwalters einen Zertifizierungsnachweis einzufordern, sofern dieser keine adäquate Ausbildung oder eine höhere Qualifikation vorweisen kann.

Nach § 26a Abs. 1 WEG darf sich als zertifizierter Verwalter 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.

NERTHUS sowie jeder Verwalter, der bei Inkrafttreten der WEG-Reform schon zum Verwalter einer Eigentümergemeinschaft bestellt war, gilt gegenüber diesen Wohnungs-Teileigentümern noch für weitere dreieinhalb Jahre (Mitte 2024) als zertifizierter Verwalter.

In § 26 Abs. 3 wird nunmehr die Abberufung eines Verwalters vereinfacht. Es bedarf hierzu keines „wichtigen Grundes“ mehr. Vielmehr kann die Verwaltung nach WEG jederzeit abberufen werden; spätestens 6 Monate nach Abberufung endet auch der Verwaltervertrag.

Damit wird dem bereits durch BGH-Entscheid gefestigtem Recht des Verwalters auf jederzeitige Amtsniederlegung (ohne wichtigem Grund) entsprochen.

### § 27 Verwalterkompetenzen; Digitalisierungsprozesse

Die Eigentümer können nun rechtssicher die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters durch Mehrheitsbeschlüsse erweitern oder einschränken. Insbesondere ist es nun möglich, die Verwaltung zu ermächtigen innerhalb eines gewissen Kostenrahmens Erhaltungsmaßnahmen eigenständig zu veranlassen oder Auftragsvergaben durch die Verwaltung ab einer bestimmten Wertgrenze an die Zustimmung des Beirates zu binden.

Dies war bislang eine rechtliche Grauzone und oftmals nicht wirksam in Verträgen vereinbart.

Die weitere Rechtsprechung zu diesem komplexen Thema bleibt abzuwarten. Insbesondere die Wirksamkeit der sonstigen Inhalte üblicher Verwalterverträge, welche das Leistungsbild der Verwaltung explizit beschreiben.

Es ist möglich zukünftig Digitalisierungsbeschlüsse zu fassen, wonach bestimmte Dokumente vom Verwalter nunmehr in digitaler Form vorgehalten werden müssen. Dies entspricht den allgemeinen Vorgaben der vom Finanzministerium erlassenen "Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung u. Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen u. Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff" (GoBD).

NERTHUS wird diese Grundsatzbeschlüsse in Übereinstimmung mit der GoBD im Rahmen der nächsten Versammlungen einbringen um die Führung konventioneller Akten deutlich zu reduzieren und eine optimale Aufbereitung von Unterlagen zur digitalen Weiterverarbeitung zu gewährleisten. Bspw. kann die jährliche Durchsicht der Finanzakte somit rein digital erfolgen.

### § 28 WEG – Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Vermögensbericht

Gegenstand der Beschlußfassung zur Jahresabrechnung sind ausdrücklich nunmehr die sog. „Abrechnungsspitzen“ – also die Überschüsse / Nachzahlungen aus der Gegenüberstellung der Soll-Werte aus dem Wirtschaftsplan und den Ist-Werten der abgerechneten Kosten.

Es ist empfehlenswert auch weiterhin die Fälligkeit der „Anpassung der Vorschüsse“ – also der Fehlbeträge u. Guthaben – im Beschluß zu regeln und diese zeitnah zur Beschlußfassung vorzusehen.

Daraus folgend sind dann jeweils auch die neuen Vorschüsse abzuleiten. Einen gesonderter Wirtschaftsplan über alle relevanten Kostenpositionen ist nicht mehr zwingend Gegenstand der Beschlußfassung. (§ 28 Abs. 1, 3)

Der Gesamtwirtschaftsplan dient der Vorbereitung und Herleitung von Zahlbeträgen (Vorschüssen) für jeden einzelnen Miteigentümer. Grundsatzbeschlüsse zur (Vor)Fälligkeit bleiben wirksam. Ebenso kann weiterhin

beschlossen werden, daß die einmal beschlossenen Vorschußzahlungen weiterhin fortgelten, bis die Versammlung neue Vorschüsse beschließt.

Es können zukünftig verschiedene Rücklagen einfacher gebildet werden. Empfehlenswert ist vor allem die Einführung sog. „Liquiditätsrücklagen“, damit bei Unterdeckungen nicht zwangsläufig auf angesparte Rücklagemittel zurückgegriffen wird, um Sonderumlagen zu vermeiden.

Der **Vermögensbericht** (§ 28 Abs. 4) – i. d. R. die Gesamtabrechnung mit Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse – ist erstmals für das WJ 2020 Pflicht. Die Eigentümer können über die formelle Bereitstellung des Berichtes beschließen – z. B. die Bereitstellung ausschließlich im online-Portal.

### § 29 Verwaltungsbeirat

Es können nun beliebig viele Verwaltungsbeiräte bestellt werden – also z. B. auch nur zwei oder vier. Bislang waren im Gesetz standardmäßig drei Beiratsmitglieder vorgesehen.

In der Praxis hatte der BGH aber Abweichungen dazu mit einfachem Mehrheitsbeschluß auch bisher bereits akzeptiert.

Zudem wird die Haftung von Beiratsmitgliedern auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. NERTHUS bietet Beiräten zudem den Abschluß einer Beirats-Haftpflichtversicherung über bestehende Rahmenverträge an.

### In diesem Merkblatt nicht behandelt:

§ 10 Abs. 3 – Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse (nun zwingend, um ggü. Dritten zu wirken)

§ 18 – verbrieftes Recht auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen (bereits bisherige Rechtspraxis, numehr im WEG fixiert)

§ 49 Abs. 2 – keine Prozesskosten zu Lasten des Verwalters bei groben Verschulden; es greifen stattdessen die materiell-rechtlichen Schadensersatzansprüche (BGB).

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung. Anfechtungsklagen richten sich zukünftig an die ETG, nicht mehr an die einzelnen Eigentümer.

München, April 2021 / JB / © NERTHUS GmbH