



# Die neue WEG-Novelle

01.12.2020

Die Top 20 Änderungen im Überblick

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## **Vorwort**

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) stammt aus dem Jahre 1951 und blieb jahrzehntelang nahezu unverändert. Die letzte große Reform stammt aus dem Juli 2007. Nun soll eine weitere große Reform umgesetzt werden. Am 1.12.2020 treten zahlreiche neue Regeln im Wohnungseigentumsrecht in Kraft, nachdem das Reformgesetz am 22.10.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde (BGBl. I 2020, S. 2187). Die neuen Vorschriften bringen für WEG-Verwalter und Wohnungseigentümer deutliche Veränderungen mit sich. Als Ihre Hausverwaltung möchten wir Ihnen in den folgenden Seiten die 20. wichtigsten wesentlichen Änderungen zusammenfassend darstellen.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## Inhaltsverzeichnis

- 1) Entstehen der Gemeinschaft und Erwerb der Stellung eines werdenden Wohnungseigentümers
- 2) Entziehung des Wohnungseigentums
- 3) Anspruch auf zertifizierten Verwalter
- 4) Mehr Befugnisse für den Verwalter
- 5) Einfachere Abberufung des Verwalters
- 6) Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen und Schadensabwendung
- 7) Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse
- 8) Verwaltungsbeirat flexibler und „mächtiger“ ausgestalten
- 9) Erweiterte Sondereigentumsfähigkeit
- 10) Gemeinschaft als Träger der Verwaltung
- 11) Anfechtungsklage nur noch gegen die Gemeinschaft
- 12) Kostenentscheidung zulasten des Verwalters abgeschafft
- 13) Nutzungen und Kosten
- 14) Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- 15) Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung
- 16) Vereinfachte bauliche Veränderungen
- 17) Sanierung und Modernisierung vereinfachen
- 18) Grenzen und zukünftige Nutzung baulicher Veränderungen
- 19) Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung vereinfachen
- 20) Umlaufbeschlüsse

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## **1) Entstehen der Gemeinschaft und Erwerb der Stellung eines werdenden Wohnungseigentümers (§ 9a Abs. 1 Satz 2 & 8 Abs. 3 WEG-E)**

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als „Ein-Mann-Gemeinschaft“.
- Vormerkungsgesicherte Ersterwerber von Wohnungseigentum können wie bisher ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden.

## **2) Entziehung des Wohnungseigentums (§ 17 WEG-E)**

- Begeht ein Wohnungseigentümer eine wiederholt gröbliche Verletzung der Pflichten, die gegenüber der Gemeinschaft bestehen (z.B. Verletzung der Pflicht zur Kostentragung trotz Mahnverfahren), so kann die Gemeinschaft von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.
- Das Urteil, durch das ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung des Eigentums verurteilt wird, berechtigt zur Zwangsvollstreckung. Neben dem Urteil ist auch eine vollstreckbare notarielle Urkunde zulässig.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 3) Anspruch auf zertifizierten Verwalter (§ 26 & 26a WEG-E)

- Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung und kann außer bei kleinen Gemeinschaften (weniger als 9 Einheiten) von jedem Eigentümer verlangt werden.
- Keine „alte-Hasen-Regelung“, Einzelheiten regelt eine Rechtsverordnung:
  - Bestimmungen zu Inhalt und Verfahren der Prüfung
  - Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat
  - Voraussetzungen unter denen sich juristische Personen / Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen
  - Bestimmungen wonach Personen aufgrund anderweitiger Qualifikationen von der Prüfung befreit sind
- Zuständig ist hier die örtliche IHK
- Übergangsfristen 25 bzw. 43 Monate
- Die Bestellung kann nach wie vor auf maximal 5 Jahre erfolgen, im Falle der ersten Bestellung nach Begründung von Wohnungseigentum maximal 3 Jahre.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 4) Mehr Befugnisse für den Verwalter (§ 9b & 27 WEG-E)

- Die Verwaltung besitzt im Außenverhältnis unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für die Gemeinschaft mit Ausnahme von Grundstückskauf- oder Darlehensverträgen, wofür es eines Beschlusses bedarf.
- Im Innenverhältnis haben die Eigentümer allerdings die Möglichkeit, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters zu beschränken.
- Im Verhältnis der Eigentümer-Gemeinschaft zum Verwalter, wird die Gemeinschaft vom Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder einem durch Beschluss dazu ermächtigten Eigentümer vertreten.
- Die Verwaltung erhält Entscheidungsbefugnis in eigener Verantwortung über alle Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung von untergeordneter Bedeutung ohne erhebliche Verpflichtungen auszulösen:
  - je nach Bedeutung der Maßnahme für die Gemeinschaft
  - ein Maßstab soll die Größe und Art der Anlage sein

Hierzu können auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen gehören. So kann zukünftig der Verwalter in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden, über die eine Beschlussfassung durch die Eigentümer nicht geboten ist.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 5) Einfachere Abberufung des Verwalters (§ 26 Abs. 3 WEG-E)

- Die Abberufung des Verwalters ist nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig.
- Die Möglichkeit, den Verwalter abzurufen ist auch nicht beschränkbar, dies kann per einfacher Mehrheit beschlossen werden.
- Für die Vergütung im Falle einer Abberufung sind die Vereinbarungen im Verwaltervertrag maßgeblich, der allerdings spätestens 6 Monate nach der Abberufung in jedem Fall endet
- Das Amt kann mit sofortiger Wirkung enden, die Fortzahlung gilt mindestens 6 Monate.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## **6) Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen und Schadensabwendung (§ 18 Abs. 3, 4 WEG-E)**

- Jeder Wohnungseigentümer erhält gegenüber der Gemeinschaft ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.
- Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.

## **7) Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse (§ 10 Abs. 3 & 48 Abs. 1 WEG-E)**

- Vereinbarungändernde Beschlüsse, die die Eigentümer auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst haben, bedürfen in Zukunft der Eintragung im Grundbuch um gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken.
- Vereinbarungändernde Beschlüsse aufgrund einer gesetzlichen Beschlusskompetenz werden hiervon nicht erfasst, sie gelten nach wie vor ohne Eintragung im Grundbuch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- Jeder Wohnungseigentümer kann bis zum 31.12.2025 verlangen, dass ein Beschluss erneut gefasst wird.



# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## **8) Verwaltungsbeirat flexibler und „mächtiger“ ausgestalten (§ 29 WEG-E)**

- Die Anzahl der Beiräte kann durch Beschluss festgelegt werden.
- Hat der Verwaltungsbeirat mehrere Mitglieder, ist ein Vorsitzender und ein Stellvertreter zu bestimmen.
- Beirat unterstützt nicht nur, sondern überwacht auch den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben.
- Sind Mitglieder des Beirats unentgeltlich tätig, wird die Beschränkung der Haftung nur auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit vertreten.

## **9) Erweiterte Sondereigentumsfähigkeit (§ 3 & 8 Abs. 2 WEG-E)**

- Die Sondereigentumsfähigkeit kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks wie z.B. Stellplätze und Terrassen erweitert werden.
- Derzeit können hier nur Sondernutzungsrechte vereinbart werden.
- Zur Begründung heißt es, dass die von der Praxis angewandten Sondernutzungsrechte an solchen Flächen zu Rechtsunsicherheit führen.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 10) Gemeinschaft als Träger der Verwaltung (§ 9a & 18 WEG-E)

- Allein die Gemeinschaft wird Träger der gesamten Verwaltung, die durch ihre Organe handelt
  - Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan
  - Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan
- Alle Ansprüche richten sich auch im Innenverhältnis allein gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die dann bei dem eigentlichen Schädiger Regress nehmen kann (Insolvenzrisiko wird sozialisiert).

## 11) Anfechtungsklage nur noch gegen die Gemeinschaft (§ 44 WEG-E)

- Da Träger der Verwaltung künftig allein die Gemeinschaft sein soll, sollen sich Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussersetzungsklagen (künftig: „Beschlussklagen“) gegen die Gemeinschaft richten anstatt - wie nach aktueller Rechtslage gegen die einzelnen Wohnungseigentümer. Im Falle einer Klage zahlt der Verband, auch der „klagende Eigentümer“ anteilmäßig.

## 12) Kostenentscheidung zulasten des Verwalters abgeschafft

- Streichung des § 49 Abs. 2 WEG, wonach das Gericht dem Verwalter im Falle groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen kann.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020

## 13) Nutzungen und Kosten (§ 16 Abs. 1 & 2 WEG-E)

- Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß §47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Grundsätzlich erfolgt die Kostentragung nach Miteigentumsanteilen. Abweichende Verteilungen können per Beschluss erfolgen.

## 14) Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

- Der Gesetzgeber geht einer langjährigen Forderung der Rechtsanwender nach. Das Mietrecht und das Wohnungseigentumsrecht gleichen sich in einigen Punkten an. So sind zukünftig Nutzer von Sondereigentums-einheiten verpflichtet, sämtliche Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden (nach rechtzeitiger Ankündigung gemäß § 15 WEG-E Pflichten Dritter).
- Zudem ist hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter eine Harmonisierung vorgesehen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen gilt auch im Verhältnis zwischen dem Eigentümer als Vermieter und dem Mieter die in der WEG geltende Kostenverteilung automatisch. Aktuell ist mietrechtlich (ohne gesonderte Vereinbarung) die Wohnfläche maßgeblich, während das Wohnungseigentumsrecht eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 15) Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 1, 2 und 4 WEG-E)

- Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.
- Beschlüsse über einen Wirtschaftsplan, der auch die Grundlage für die Zuführung zur Rücklage neben den Vorschusszahlungen darstellt, bleibt weiterhin gültig.
- Hinzu kommt die Verpflichtung des Verwalters, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Es sollen die wesentlich verfügbaren Gemeinschaftsvermögen offengelegt werden.
- Die Instandhaltungsrückstellung wird künftig „Erhaltungsrücklage“ bezeichnet.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 16) Vereinfachte bauliche Veränderungen (§ 20 & 21 WEG-E)

- Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage soll vereinfacht werden, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen.
- Beschlüsse zur baulichen Veränderung sollen künftig mit einfacher Mehrheit möglich sein, ohne dass es auf die Zustimmung aller von der Maßnahme beeinträchtigter Eigentümer ankommt. Der die bauliche Veränderung beantragende Eigentümer, soll die Kosten für die Maßnahme alleine tragen müssen („egoistische bauliche Veränderung“). Dies ist eine wesentliche Vereinfachung, da Anträge meist an diesem Erfordernis scheitern.
- Ausnahme: alle Eigentümer tragen die Kosten nach Miteigentumsanteilen entweder bei Beschluss mit doppelt qualifizierter Mehrheit, sofern damit keine unverhältnismäßigen Kosten verbunden sind, oder bei Amortisation innerhalb eines angemessenen Zeitraums (etwa 10 Jahre).
- Abweichende Kosten- und Nutzungsregelung durch Beschluss sind zulässig.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## **17) Sanierung und Modernisierung vereinfachen (§ 20 Abs. 1 & 2 WEG-E)**

- Jeder Wohnungseigentümer erhält einen Anspruch auf eine angemessene bauliche Änderung für
  - den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug,
  - der barrierefreie Aus- und Umbau,
  - Maßnahmen des Einbruchsschutzes und
  - den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität / Glasfaseranschluss
- Auch jeder Mieter soll im Grundsatz einen Anspruch darauf haben (§554 WEG-E).

## **18) Grenzen und zukünftige Nutzung baulicher Veränderungen (§ 20 & 21 WEG-E)**

- Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten (weitergehend als bisher: Änderung der Eigenart der Wohnanlage) oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen oder gestattet werden und können auch nicht verlangt werden.
- Ein Wohnungseigentümer, der zunächst nicht zur Nutzung berechtigt ist, kann nach billigem Ermessen gegen einen angemessenen Ausgleich verlangen, dass ihm künftige Nutzung gestattet wird.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 19) Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung vereinfachen (§ 23 & 24 WEG-E)

- Wohnungseigentümern soll ermöglicht werden die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, insbesondere indem die Online-Teilnahme an Versammlungen und die elektronische Beschlussfassung gestattet werden (aber keine reinen Online-Eigentümerversammlungen).
- Eigentümerversammlungen sind künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteilen immer beschlussfähig.
- Die Ladungsfrist wird von 14 Tagen auf drei Wochen verlängert, Abweichungen in der Teilungserklärung oder dringliche Anliegen müssen im Einzelfall betrachtet werden.
- Die Einberufung kann in Textform erfolgen, z.B. per E-Mail, Internetplattformen oder Apps.
- Eine Eigentümerversammlung kann auch durch einen per Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden, wenn eine Einberufung durch den Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist.

# Neue WEG-Novelle 01.12.2020



## 20) Umlaufbeschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG-neu)

- Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur noch der Textform anstatt der Schriftform. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen.
- Die vielfach erhobene Forderung, das Quorum für Umlaufbeschlüsse, die bisher der Allstimmigkeit bedürfen, generell abzusenken, hat im reformierten Gesetz keinen Niederschlag gefunden. Allerdings können die Wohnungseigentümer künftig bezüglich konkreter Beschlussgegenstände beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann.
- Die Gesetzesbegründung nennt als Anwendungsbeispiel den Fall, dass eine Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht möglich ist. Dann könnten die Eigentümer beschließen, die Beschlussfassung per Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nachzuholen.





## Quellenangaben:

VDIV-BW-Schulung vom 15.10.2020 RA Thomas Hannemann,  
Karlsruhe

Gegenüberstellende Illustrierung der Änderung nach dem  
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) vom VDIV

Synopse WEG Reform 2020 vom Deubner Verlag GmbH & Co. KG

**Bei Fragen dürfen Sie sich gerne jederzeit an uns wenden.**