

Das neue Wohnungseigentumsgesetz ab 01.12.2020

Zusammenfassung wichtiger Änderungen

Eigentümerversammlung

Im WEG unter: § 23, 24, 25

Eigentümerversammlungen sind immer beschlussfähig. Es ist nicht mehr notwendig, dass mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentiert werden. Zweitversammlungen gibt es daher nicht mehr. Die Einladungsfrist beträgt statt zwei nun drei Wochen. Die Eigentümerversammlung bleibt eine Präsenzveranstaltung. Es kann aber darüber beschlossen werden, ob und wie (erst nach entsprechendem Beschluss) Eigentümer an der Versammlung z.B. telefonisch oder per Online-Zuschaltung teilnehmen und sich z.B. durch Redebeitrag oder Abstimmung beteiligen können. Eine reine Online-Versammlung ist nicht möglich.

Umlaufbeschluss

Im WEG unter: § 23, Abs. 3

Für das Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses reicht die Textform (E-Mail, SMS, u.a.). Die Zustimmung ALLER beim Umlaufbeschluss bleibt bestehen. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass zu einem bestimmten Gegenstand die einfache Mehrheit für einen dann folgenden Umlaufbeschluss ausreicht.

Wirtschaftsplan/ Abrechnung/ Vermögensbericht

Im WEG unter: § 28

Die Beschlussfassung über die Abrechnung bezieht sich nur noch auf die Abrechnungsspitze (Guthaben/Nachzahlung), nicht mehr auf den Abrechnungsinhalt. Nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter einen Vermögensbericht vorlegen. Dieser beinhaltet sämtliche Rücklagen, Forderungen und Verbindlichkeiten und wesentliche Vermögensgegenstände (z.B. einen großen Aufsitzrasenmäher – im Zeitwert). Dieser Vermögensbericht dient nur der Information und muss nicht übersandt, sondern nur zur Verfügung gestellt werden (z.B. im Kunden-Portal) Der Wirtschaftsplan dient der Anpassung der Vorschüsse, also der monatlichen Hausgeldvorauszahlung. Nur hierüber wird Beschluss gefasst.

Bauliche Veränderungen

Im WEG unter: § 20

Es gibt nur noch zwei Arten von baulichen Maßnahmen. Erhaltungen (ehemals Instandhaltungen) und bauliche Veränderungen (die sogenannte Modernisierung gibt es nicht mehr). Bauliche Veränderungen werden immer mit einfacher Mehrheit beschlossen. Einzelne Eigentümer können eine bauliche Veränderung nicht mehr verhindern. Auf bestimmte bauliche Veränderungen (sogenannte privilegierte Maßnahmen) haben einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch:

- Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen
- Einbau von Ladestationen für E-Fahrzeuge
- Maßnahmen zum Einbruchschutz
- Anschluss an Telekommunikationsnetze mit hoher Kapazität

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann hierzu nur noch über das ‚wie‘ der Ausführung beschließen, ohne jedoch den beantragenden Wohnungseigentümer unbillig zu benachteiligen

Kosten für bauliche Veränderun- gen u. Nutzung

Im WEG unter: § 21

Es gilt der Grundsatz: Wer der baulichen Maßnahme zustimmt, bezahlt sie auch. Alle zahlen jedoch dafür, wenn mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen (die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile der Wohnanlage repräsentieren) für die Maßnahmen sind, oder wenn sich die bauliche Maßnahme in angemessener Zeit amortisiert. (Außer die Maßnahme ist mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.) Eigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, bezahlen diese auch nicht, dürfen diese aber auch nicht nutzen. Wohnungseigentümer haben später noch die Möglichkeit einer nachträglichen Nutzung, müssen dann aber eine Kostenentschädigung zahlen.

Kostenverteilung allgemein	<p>Im WEG unter: § 16, Abs. 2, 3</p> <p>Die Verteilung von Kosten kann durch einfachen Mehrheitsbeschluss verändert werden, auch entgegen der Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung. Dies bezieht sich sowohl auf Betriebskosten, Kosten der Erhaltung, und auch auf die Kosten baulicher Veränderungen, wenn die Änderung sachgerecht ist und ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.</p>
Rücklagen	<p>Im WEG unter: § 28, Abs. 1</p> <p>Es können neben der Erhaltungsrücklage (früher Instandhaltungsrücklage) weitere Rücklagen gebildet werden. Auch Liquiditätsrücklagen und Rücklagen für „Betriebsgemeinschaften“ z.B. für einen nachträglich erstellten Aufzug, sind möglich.</p>
Verwaltungsbeirat	<p>Im WEG unter: § 29</p> <p>Die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates ist frei. Der Beirat unterstützt und überwacht den Verwalter. Er haftet bei unentgeltlicher Tätigkeit nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Gegenüber dem Verwalter vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder ein durch Beschluss bestellter Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beirat ist dem Verwalter gegenüber allerdings nicht weisungsbefugt.</p>
Die Rolle der Wohnungseigentümergeinschaft	<p>Im WEG unter: § 9a</p> <p>Die Wohnungseigentümergeinschaft ist zentrales Organ. Die einzelnen Eigentümer verlieren im Handeln gegenüber Miteigentümern und Verwalter ihr bisheriges Individualrecht. Hierfür ist ausschließlich die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Bei Verstößen z.B. gegen Gebrauchsregelungen liegen die Rechte nun ausschließlich bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Ist ein Eigentümer ausschließlich in seinem Sondereigentum beeinträchtigt (z.B. ein Nachbar stört nur ihn durch Lärm), ist dieser nach wie vor selbst zuständig.</p>
Verwalterbestellung	<p>Im WEG unter: § 26, Abs. 5</p> <p>Der Verwalter kann durch Beschlussfassung auf einer Eigentüerversammlung mit einfacher Mehrheit jederzeit abberufen werden, auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes. Ein Restvergütungsanspruch ist auf sechs Monate beschränkt.</p>
Vertretung des Verwalters im Außenverhältnis (gegenüber Dritten)	<p>Im WEG unter: § 9b, Abs. 1 und 2</p> <p>Im Außenverhältnis vertritt der Verwalter die Wohnungseigentümergeinschaft unbeschränkt (außer bei Kredit- oder Grundstücksgeschäften) und wird gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft.</p>
Aufgaben des Verwalters	<p>Im WEG unter: § 27</p> <p>Der Verwalter kann ohne Beschluss für die Wohnungseigentümergeinschaft handeln und Entscheidungen treffen. Allerdings nur für Dinge, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Die Eigentümer können die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss erweitern oder einschränken. Der gesetzliche Aufgabenkatalog für den Verwalter ist entfallen.</p>
Zertifizierter Verwalter	<p>Im WEG unter: § 26a</p> <p>Nach einer Übergangsfrist (bis 01.12.2022), hat jede Wohnungseigentümergeinschaft Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. (Ausnahme Kleinwohnanlagen unter 9 Wohneinheiten, oder weniger als ein Drittel verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters). Wie die Zertifizierung genau aussehen wird, bestimmen die jeweiligen Industrie- und Handelskammern. Verwaltungsunternehmen, die in einem Berufsverband organisiert sind, erfüllen die angestrebten Anforderungen jetzt schon.</p>

Stand: 08.02.2021

Diese Übersicht stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit dar, enthält jedoch die für die tägliche Praxis rund um das Wohnungseigentum wichtigsten Neuerungen für alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer.