



Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Zum 01.12.2020 tritt das WEMoG in Kraft, das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“. Das WEMoG stellt eine grundlegende tiefgreifende Reform des WEG-Rechts dar und wird die bekannten Regeln in der WEG ab dem 01.12.2020 an vielen Stellen verändern. Die Folgen und Auswirkungen für die Praxis lassen sich derzeit noch nicht abschätzen.

Für die erste Orientierung stellen wir die wichtigsten Änderungen und Neuerungen dar.

Gemeinschaft der Eigentümer als Träger der Verwaltung

Die Gemeinschaft der Eigentümer ist zukünftig alleiniger Träger der Verwaltung; ihr obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Sie ist zukünftig uneingeschränkt rechtsfähig und handelt durch ihre Organe. Dies ist die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan (§ 18 Abs. 1 WEG neu) und der Verwalter als Vertretungsorgan (§ 27 WEG neu).

Gem. § 9a Abs. 2 WEG neu übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte ebenso aus, wie Rechte der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Der einzelne Eigentümer muss daher etwaige Ansprüche gegen die Gemeinschaft richten. Er hat Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG neu). Damit sind zukünftig auch Beschlussanfechtungsklagen gegen die Gemeinschaft der Eigentümer zu richten.

Bei Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums (etwa bei einer ungenehmigten baulichen Veränderung) bestehen also nur noch Ansprüche gegen die Gemeinschaft, nicht mehr gegen den störenden Eigentümer. Auch bei der zweckwidrigen Nutzung des Sondereigentums bestehen zukünftig grundsätzlich nur noch Unterlassungsansprüche der Gemeinschaft wegen Verletzung der in der Teilungserklärung niedergelegten Vereinbarung. Etwas anderes kann ggf. gelten, wenn ein Sondereigentümer konkret in seinem eigenen Sondereigentum betroffen ist.

Verwalter

Die Rechtsstellung des Verwalters wird durch die Reform nicht unerheblich gestärkt. Er ist das Ausführungs- und Vertretungsorgan der Gemeinschaft der Eigentümer (§ 9b Abs. 1 WEG neu). Er hat mit wenigen Ausnahmen im Außenverhältnis uneingeschränkte Vertretungsmacht. Anders ist dies ggf. im Innenverhältnis (§ 27 Abs. 2 WEG neu).

- Pflichten des Verwalters: Der konkrete Pflichtenkatalog in § 27 WEG (alt) der bisherigen Rechtslage entfällt. An den wesentlichen Pflichten ändert sich damit indes nichts. Der Verwalter muss weiterhin Beschlüsse der Gemeinschaft der Eigentümer umsetzen, und er hat nach § 27 Abs. 1 WEG neu alle Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung von untergeordneter Bedeutung zu treffen, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen. Die Bestimmung der untergeordneten Bedeutung wird sich nach der Größe der zu verwaltenden Gemeinschaft richten.
Die Befugnis, Notmaßnahmen zu treffen besteht auch weiterhin (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG neu).
- Ansprüche gegen den Verwalter: Direkte Ansprüche eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter wird es zukünftig nur noch in wenigen Konstellationen geben. Der Verwalter erfüllt die Pflichten der Gemeinschaft. Da er als Vertretungsorgan der Gemeinschaft der Eigentümer handelt, müssen Ansprüche gegen diese erhoben werden (§ 27 Abs. 1 WEG neu). Dies betrifft bspw. Ansprüche auf Einberufung der Eigentümerversammlung, Erstellung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts, die Zustimmung zur Erteilung der Veräußerungszustimmung oder das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG neu).
- Abberufung des Verwalters: Die Gemeinschaft der Eigentümer kann den Verwalter zukünftig jederzeit und ohne Angabe von Gründen abberufen (§ 26 Abs. 3 WEG neu). Ein besonderer, wichtiger Grund ist dafür nicht mehr notwendig.
Gegen diesen Beschluss steht dem Verwalter kein Anfechtungsrecht zu! Spätestens 6 Monate nach der Abberufung endet auch der zugrunde liegende Verwaltervertrag, sofern er nicht schon vorher wirksam beendet worden ist.
- Zertifizierung: Die Gemeinschaft der Eigentümer hat zukünftig Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter (§ 26a Abs. 1 WEG neu). Dies setzt aber keinen Sachkundenachweis voraus. Erforderlich ist vielmehr eine erfolgreiche Prüfung durch die IHK; bei bestimmten Personengruppen (etwa Volljuristen) kann eine Ausnahme von der Prüfungspflicht gemacht werden.
Der Gesetzgeber hat in diesem Bereich Übergangsvorschriften vorgesehen. Bereits bestellte Verwalter gelten gegenüber den Eigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifiziert.

Eigentümerversammlung und Beschlussfassung

Durch das neue Gesetz wird die Eigentümerversammlung gestärkt und erhält eine größere Flexibilität.

- Wegfall der Beschlussfähigkeit: Die vielleicht grundlegendste Änderung ist der Wegfall der Beschlussfähigkeit (§ 25 WEG neu). D. h. die Eigentümerversammlung ist unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile immer beschlussfähig, sofern nur ein Eigentümer anwesend oder vertreten ist. Zweit- oder Wiederholungsversammlungen gehören damit der Vergangenheit an.

Das macht die Anwesenheit der Eigentümer bei der Versammlung oder gezielte Vertretungen mit verbindlichen Angaben zum Abstimmungsverhalten notwendig. Anderenfalls kann im Extremfall ein einzelner Eigentümer wirksam Beschlüsse fassen.

- Wegfall von besonderen Mehrheitsquoten: Die Eigentümerversammlung entscheidet zukünftig in fast allen Fällen mit der einfachen Stimmenmehrheit. Lediglich im Falle des § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 WEG neu (Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen) sieht das Gesetz noch ein Quorum vor (Kostentragung durch alle Eigentümer bei baulichen Veränderungen, wenn mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile zustimmen).

- Einberufungsfrist: Die Einberufungsfrist für die Eigentümerversammlung wird von zwei auf drei Wochen verlängert (§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG neu).

- Erweiterung der Textform: Einberufungsverlangen der Eigentümer können nun ebenfalls in Textform, also bspw. per E-Mail, erfolgen (§ 24 Abs. 2 WEG neu). Die bislang erforderliche Schriftform (also mit eigenhändiger Unterschrift) entfällt.

- Umlaufbeschlüsse: Auch Umlaufbeschlüsse müssen zukünftig nicht mehr in Schriftform gefasst werden (§ 23 Abs. 3 S. 1 WEG neu). Ausreichend ist zukünftig ebenfalls die Textform, so dass bspw. auch per E-Mail abgestimmt werden kann.

Umlaufbeschlüsse bedürfen zwar nach wie vor zwar grundsätzlich der Zustimmung aller Eigentümer. Eine Versammlung der Eigentümer kann aber zukünftig wirksam vor dem eigentlichen Umlaufbeschluss beschließen, dass in einem konkreten Fall mit diesem Umlaufbeschluss mit Stimmenmehrheit über eine bestimmte Angelegenheit endgültig beschlossen werden kann (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG neu).

Beispiel: In der Versammlung wird über die Jahresabrechnung wegen einer unklaren Position nicht beschlossen. Die Gemeinschaft beschließt aber, wie die Korrektur dieser Position auszusehen hat und dass über die Abrechnung sodann im Wege des Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit beschlossen werden soll.

- Onlineteilnahme: § 23 Abs. 1 WEG neu sieht die grundsätzliche Möglichkeit einer Onlineteilnahme von Eigentümern an der Versammlung vor. Dies setzt einen entsprechenden Beschluss im Vorfeld voraus. Es ist aber nicht möglich, auf eine Präsenzveranstaltung gänzlich zu verzichten. Eine digitale Eigentümerversammlung ist auch weiterhin nicht möglich.

- Publizität: Eine weitere Neuerung bringt § 10 Abs. 3 S. 1 WEG neu mit sich. Werden vereinbarungsändernde Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel gefasst, wirken diese nur

dann gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen sind. Anderenfalls gelten sie nicht gegen den Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers.

Die praktische Bedeutung dürfte eher gering sein, zumal der Gesetzgeber eine Übergangsfrist von fünf Jahren vorsieht. Es muss aber dennoch geprüft werden, inwieweit derartige Beschlüsse bereits in der Vergangenheit gefasst worden und ob sie bereits im Grundbuch eingetragen sind. Wenn dies nicht der Fall sein sollte, ist dies möglichst zeitnah nachzuholen.

Bauliche Veränderungen/Sanierung und Modernisierung

Ein zentrales Ziel des Gesetzes war es, die Beschlussfassungen zur Durchführung von baulichen Veränderungen, insbesondere bei Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum deutlich zu vereinfachen.

Bauliche Maßnahmen sind nach § 20 Abs. 1 WEG neu solche, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen. Erfasst wird daher auch die bisherige sog. modernisierende Instandhaltung.

- Quorum: Für jede Beschlussfassung über bauliche Veränderungen ist nach § 20 Abs. 1 WEG neu zukünftig generell die einfache Mehrheit ausreichend. Eine Zustimmung aller durch eine Maßnahme beeinträchtigter Eigentümer ist nicht mehr erforderlich.
- Grenzen baulicher Maßnahmen: Bauliche Maßnahmen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten sind ebenso unzulässig wie solche Maßnahmen, die einzelne Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen (§ 20 Abs. 4 WEG neu).
- Kostentragung: Prinzipiell haben die Kosten einer Maßnahme diejenigen Eigentümer zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Diese haben dann ggf. auch das (alleinige) Nutzungsrecht. Alle anderen Eigentümer müssen grundsätzlich keine Kosten tragen. Schon aus diesem Grund muss der Verwalter zukünftig das Abstimmungsverhalten der einzelnen Eigentümer genau (namentlich) dokumentieren. Dies kann auch für die unten erläuterte Nachzüglerregelung von Relevanz sein (§ 21 Abs. 1 S. 1 WEG neu).

Wird jedoch mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen, müssen alle Eigentümer anteilige Kosten entsprechend ihrem jeweiligen Miteigentumsanteil tragen, sofern die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG neu).

Eine gemeinsame Kostenlast aller Eigentümer besteht auch, wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums -in der Regel wohl 10 Jahre- amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG neu). Dies dürfte bspw. die bisherigen modernisierenden Instandsetzungen betreffen.

- Sanierungsanspruch bei privilegierten Maßnahmen: Jeder Eigentümer hat Anspruch darauf, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie den Zugang zu einem schnellen Internetanschluss zu gestatten (§ 20 Abs. 2 WEG neu).

Die Gemeinschaft der Eigentümer darf also diese Maßnahmen nicht ablehnen; über das Ob der Maßnahme ist kraft Gesetzes entschieden. Die Gemeinschaft hat nur noch Ermessen in Bezug auf das Wie der Maßnahme. Sie kann also über die konkrete Art der Ausführung ebenso entscheiden wie über die Frage, wer die Maßnahme konkret durchführt.

- Nachzüglerregelung: Einem Wohnungseigentümer ist die Nutzung einer baulichen Veränderung gegen einen angemessenen finanziellen Ausgleich zu gestatten (Bsp. Treppenlift). Der Nachzügler hat dann die Kosten anteilig zu erstatten und künftig die Betriebs- und Erhaltungskosten anteilig mitzutragen (§ 21 Abs. 4 WEG neu).

Verwaltungsbeirat

Die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats wird flexibler ausgestaltet. Die Gemeinschaft kann selbst über die Größe des Beirats per Beschluss entscheiden. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats fungiert dabei als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Die Bestellung eines Nichtwohnungseigentümers wird zukünftig wohl nicht mehr nur ein Anfechtungsgrund sein. Dies ist vielmehr nichtig, ein entsprechender Beschluss unwirksam.

Die Haftung der Beiräte ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, soweit das Amt unentgeltlich ausgeübt wird.

Die Position des Beirats wird gegenüber dem Verwalter gestärkt, als er nicht nur den Verwalter unterstützen, sondern ihn auch überwachen soll. Er hat dabei verstärkte Auskunfts- und Informationsrechte.

Finanzwesen

Die Kostenverteilung erfolgt grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen bzw. nach einem abweichend vereinbarten Verteilungsschlüssel. § 16 Abs. 2 WEG neu gibt der Gemeinschaft der Eigentümer aber eine Beschlusskompetenz, die Kostenverteilung per Beschluss zu ändern – sowohl bei einem gesetzlichen Verteilungsschlüssel als auch bei einem vereinbarten. Dies ist sowohl für einzelne Kosten zulässig als auch für bestimmte Arten von Kosten. Daher kann ein solcher Beschluss nun auch dauerhaft erfolgen.

Bei Folgebeschlüssen ist der Maßstab der Folgekontinuität zu beachten. D. h. wenn die Gemeinschaft der Eigentümer bspw. die Erhaltungskosten an Balkonen den begünstigten Eigentümern per Beschluss auferlegt wurden, kann sie bei späteren Erhaltungskosten an anderen Balkonen nicht beschließen, dass die Kosten nun von allen Eigentümern anteilig zu tragen seien. Dies würde ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

- Erhaltungsrücklage (§§ 19 Abs. 4 Nr. 4, 28 Abs. 1 S. 1 WEG neu): Die Erhaltungsrücklage ersetzt begrifflich die Instandhaltungsrücklage. Die Gemeinschaft darf zudem künftig auch weitere Rücklagen bilden.
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG neu): Gegenstand der Beschlussfassung beim Wirtschaftsplan sind zukünftig nur noch die zu leistenden Hausgeldvorschüsse. Im Rahmen der Jahresabrechnung bezieht sich die Beschlussfassung nur noch

auf die Abrechnungsspitze. Die dahinterliegenden Rechenwerke -Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung- sind nicht mehr Beschlussgegenstand.

Jedoch ist der Verwalter im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung weiterhin verpflichtet beide zu erstellen.

- Vermögensbericht: Der Verwalter muss nach Ablauf eines Kalenderjahres zukünftig einen sog. Vermögensbericht erstellen (§ 28 Abs. 4 WEG neu), der neben der Erhaltungsrücklage eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens (Forderungen und Verbindlichkeiten, Vermögensgegenstände) enthalten muss.
- Einsichtsrecht: Jeder Eigentümer hat gegen die Gemeinschaft einen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG neu).

Auslegung von Altvereinbarungen (§ 47 WEG neu)

Es ist der erklärte Wille des Gesetzgebers, dass die neuen Regelungen des WEMoG grundsätzlich Vorrang haben vor den bisherigen Vereinbarungen der Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen. Der Grundsatz lautet also, „das Neue gilt“. Etwas anderes soll gelten, wenn sich aus der bisherigen Vereinbarung ein anderer Wille ergibt. Das soll aber in der Regel gerade nicht anzunehmen sein.

Doch wann geht dieser Wille aus der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung hervor? Die Altregelung muss bewusst vom alten WEG abweichen und ein Sonderrecht schaffen. Dies kann der Fall sein, wenn die Teilungserklärung eine strengere Regelung enthält als die aktuelle Gesetzeslage beinhaltet oder einen besonderen Bestandsschutz betont. Dies ist aber dann nicht der Fall, wenn die Teilungserklärung nur die bisherige Rechtslage (also den bisherigen Gesetzestext) wiedergibt. Dann greift wieder der Grundsatz, dass das Neue gilt.

Beispiele:

1. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass die Einladungsfrist für die Eigentümerversammlung 14 Tage betragen soll. Wie oben ausgeführt beträgt die Einladungsfrist nach § 24 Abs. 4 S. 1 WEG neu zukünftig 3 Wochen, also 21 Tage. Damit ist die bisherige Teilungserklärung zunächst strenger und lässt einen entgegenstehenden Willen erkennen. Da es sich dabei aber nur um die Wiedergabe des Gesetzestextes in § 24 Abs. 4 S. 2 WEG (alt) handelt, kommt hier gerade kein entgegenstehender Wille zum Ausdruck. Es gilt daher die neue gesetzliche Einladungsfrist von 21 Tagen.

2. In der Teilungserklärung ist vereinbart, dass eine Eigentümerversammlung nur beschlussfähig ist, wenn alle Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten sind. Dies ist strenger als die neue gesetzliche Vorschrift des § 25 WEG neu, der gerade keine Beschlussfähigkeit mehr vorsieht. Diese Vereinbarung in der Teilungserklärung beruht auch nicht auf einer Wiederholung des Gesetzestextes. § 25 Abs. 3 WEG (alt) sah Beschlussfähigkeit vor, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten waren. Damit bleibt diese Vereinbarung wirksam.