

## **Das neue WEG ab 01.12.2020**

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde zum 01.12.2020 umfassend durch das WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) geändert. Diese Reform ist deutlich umfassender als das im Vergleich hierzu "kleine Reförmchen" zum 01.07.2007.

Nachfolgend möchte ich einige wichtige Änderungen darstellen, wobei dies weniger juristisch als mehr praxisbezogen versucht wird. Hierbei werden Sie häufig auf die Abkürzung GdW stoßen, die für "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" steht.

### Änderung der Struktur der WEG:

Das WEMoG überführt die Wohnungseigentümergeinschaft in das Gesellschaftsrecht. In der Vergangenheit bestand zwar schon der (teil-) rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer. Hierbei war aber teils unklar, wie sich die Rechtsbeziehungen zwischen den einzelnen Eigentümern untereinander, zum Verwalter oder auch zu Dritten darstellt. Nun steht die GdW zentral und dient als Partner für die Eigentümer, den Verwalter sowie Dritte. Der Verwalter steht hier wie ein Geschäftsführer der GdW. Der Verwaltervertrag soll nun grundsätzlich keine Schutzwirkung mehr zugunsten des einzelnen Eigentümers entfalten. Dieser hat sich mit sämtlichen Ansprüchen zunächst an die GdW zu wenden.

### Stellung des Verwalters:

Die Vertretungsmacht des Verwalters nach Außen wurde stark ausgeweitet. Diese kann (und sollte) im Innenverhältnis beschränkt werden. So wird künftig zwischen dem „Können“ des Verwalters im Außenverhältnis und dem „Dürfen“ des Verwalters im Innenverhältnis zu unterscheiden sein.

Positiv ist hierbei, dass ein Verwalter für die Durchsetzung von Zahlungsansprüchen gegenüber einem Eigentümer aus Wohngeldern keine gesonderte Bevollmächtigung per Beschluss benötigt, sondern dies Kraft Gesetz darf.

Neu ist, dass es für die Abberufung des Verwalters keines Grundes mehr bedarf. Eine Gemeinschaft kann einen Verwalter auch während der laufenden Bestelldauer abberufen. Dies stellt einen massiven Nachteil für den Verwalter im Vergleich zu der bisherigen Situation dar und die Verwalter werden sich

überlegen müssen, wie dies wirtschaftlich kompensiert werden kann. Dass bei einer solchen Abberufung der Verwaltervertrag dann trotzdem noch bis zu 6 Monate weiter laufen soll, stellt lediglich eine kleine Kompensation dar (§25). Dies bedeutet, dass der Verwalter nach seiner Abwahl ggf. noch bis zu 6 Monate seine (Grund-)Vergütung erhält, ohne jedoch für die GdW weiter tätig zu sein.

Neu ist, dass nach einer Übergangsfrist zukünftig nur solche Verwalter bestellt werden dürfen, die nach § 26a zertifiziert sind oder die einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Dies gilt unabhängig von der Fortbildungsfrist für Wohnungsverwalter.

### Die Eigentümerversammlung:

Der wichtigste Punkt ist wohl der, dass eine Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile immer beschlussfähig ist.

Außerdem wurde die Einladungsfrist für die Versammlung auf 3 Wochen verlängert. Die Praxisfrage wird hier sein, wie mit der Einladungsfrist umzugehen ist, wenn die Teilungserklärung eine abweichende Regelung enthält. Hier deutet sich folgende Wertung an: Wenn eine Regelung in der TE lediglich auf die gesetzliche Situation verweist und diese dann wiederholt, gilt die jeweils aktuelle gesetzliche Bestimmung. Das Gleiche dürfte gelten, wenn die gesetzliche Bestimmung wiederholt wurde, ohne auf das Gesetz zu verweisen, da hier kein Wille zur vom Gesetz abweichenden Regelung zu erkennen ist.

Bei von (zum Zeitpunkt der Erstellung der TE gültigen) gesetzlichen Bestimmungen abgewichen wird, ist zu hinterfragen, ob der Verfasser der TE eine Ausweitung oder Einschränkung der Rechte im Vergleich zum Gesetz gewünscht hat. Eine Ladungsfrist von 2 Wochen aus einer TE vor 2007 bedeutete eine Verlängerung der Ladungsfrist, so dass hier heute die Frist von 3 Wochen nach dem Gesetz gelten dürfte. Eine Ladungsfrist von 1 Woche in einer TE von nach 2007 stellt eine Verkürzung der Ladungsfrist im Vergleich zum Gesetz dar und dürfte weiter gelten (§47).

Praxistip: Soweit keine längere Einladungsfrist als 3 Wochen geregelt ist sollte einfach die Frist von 3 Wochen eingehalten werden.

Neu ist auch, dass die GdW beschließen kann, dass Eigentümer zukünftig online an einer Versammlung teilnehmen dürfen. Hierbei sollte darauf hingewiesen werden, dass der jeweils online teilnehmende ET darauf zu achten hat, dass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht von seiner Seite aus gestört wird.

Im Rahmen eines solchen Beschlusses sind nicht nur die zusätzlichen Kosten einer solchen Teilnahme (zusätzliches Personal, Kosten der Programme, technische Ausstattung etc.) zu berücksichtigen, die Eigentümer können auch den Umfang des online-Teilnahmerechtes bestimmen. Gestaffelt sind dies das Teilnahmerecht, das Rederecht, das Antragsrecht sowie das Stimmrecht.

Eine weitere Neuerung ist die Regelung des Umlaufbeschlusses. Die GdW kann beschließen, dass bei einer schriftlichen Abstimmung im Umlaufverfahren für einen einzelnen Gegenstand die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend sein soll. Der Grundsatz der Allstimmigkeit bei Umlaufbeschlüssen gilt aber weiter, soweit kein entsprechender Beschluss gefasst wurde.

#### Kostenverteilung:

Schon in der Reform zum 01.07.2007 wurde die Beschlusskompetenz eingeführt, dass Eigentümer per Beschluss für bestimmte Kosten eine abweichende Kostenverteilung beschließen können.

Diese Kompetenz wurde nun mit § 16 II ausgeweitet. Für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten soll hier eine Kostenverteilung beschlossen werden dürfen. Ein solcher Beschluss kann dann auch für sämtliche Folgekosten gelten, was im Sinne der Rechtssicherheit im Beschluss mit geregelt werden sollte.

Vor 2000 war ein Beschluss beliebt, nach dem sich jeder Eigentümer um die Instandhaltung der Fenster im Bereich seines Sondereigentums selbst zu kümmern hat. Auch wenn eine solche Tätigkeitspflicht auch heute nicht beschlossen werden darf, so lässt sich dies über eine entsprechende Kostenregelung teilweise wieder zum Leben erwecken.

#### Bauliche Veränderungen / Instandsetzungen:

Hier gibt es umfassende Neuerungen. Die ehemalige doppelt qualifizierte Mehrheit gibt es in dieser Form nicht mehr.

Ich empfehle Jedem dringend, sich die entsprechenden Bestimmungen des neuen WEG (insbes. §§ 15, 20,21) einmal durchzulesen.

Die Eigentümer können künftig auch bauliche Veränderungen beschließen, soweit diese nicht die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Eigentümer gegenüber den anderen unbillig benachteiligt. Als privilegierte Maßnahmen gelten nach dem Gesetz solche, die den Gebrauch für Menschen mit Behinderung dienen, die Elektromobilität fördern, dem Einbruchschutz verbessern oder dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dient.

Der bisherige Gedanke, dass jede „Spürbare“ Änderung bereits einer Allstimmigkeit bedurfte, wurde umgekehrt, so dass es nun auf eine unangemessene Benachteiligung eines Eigentümers ankommt.

Wenn man bedenkt, dass die einfache Mehrheit solche Maßnahmen beschließen kann und eine Versammlung stets beschlussfähig ist, musste eine Regelung gefunden werden, die einen Missbrauch oder eine übermäßige Ausnutzung dieser Möglichkeit eindämmt. Diese Regelung wurde in § 21 mit der Kostenregelung gefunden.

Kosten einer Maßnahme, die einem Eigentümer gestattet wurde oder auf dessen Verlangen durchgeführt wurde, hat dieser Eigentümer zu tragen.

Bei einem Beschluss über eine bauliche Veränderung haben diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die dieser Maßnahme zugestimmt haben. Hiervon sollen grundsätzlich auch alle Folgekosten betroffen sein. Hiervon gibt es zwei Ausnahmen, nach denen die Kosten von allen getragen werden, wenn:

1. Wenn mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen der Maßnahme zugestimmt haben und diese mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten oder
2. sich die Kosten innerhalb „eines angemessenen Zeitraums“ amortisieren.

Auch wenn die GdW nach § 21 V eine abweichende Kostenverteilung beschließen kann, so dürfen bei dieser Verteilung niemandem Kosten auferlegt werden, der nach den vorangegangenen Bestimmungen keine Kosten zu tragen hätte. Wie ggf. mit einem Beschluss umzugehen ist, nach dem die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage (die nun Erhaltungsrücklage heißt) erfolgen soll, muss abgewartet werden.

#### Verhältnis der GdW zu Dritten (Mietern):

In der Vergangenheit konnte es zu Problemen kommen, wenn die Gemeinschaft Ansprüche gegen einen Mieter durchsetzen wollte und der Wohnungseigentümer hier nicht unterstützend tätig wurde.

In § 15 gibt es eine unmittelbare Duldungspflicht desjenigen, der Wohnungseigentum nutzt, ohne selbst Eigentümer zu sein. Diese greift bei Erhaltungsmaßnahmen oder darüber hinausgehenden Maßnahmen (Modernisierungen / bauliche Veränderungen).

Allerdings sind solche Maßnahmen dem „Mieter“ gegenüber so anzukündigen, wie dies nach den mietrechtlichen Bestimmungen (§ 555a+d BGB) erforderlich ist. Eine solche Ankündigung wird zukünftig wohl der Verwalter aussprechen müssen, wobei hier eine Sondervergütung oder Unterstützung durch Dritte bereits im Rahmen der Beschlussfassung mit geregelt werden sollte. Häufig ist dem Verwalter auch nicht bekannt, wer ggf. in der Wohnung wohnt, da Eigentümer diesen nicht immer von Mieterwechseln informieren.

Hier sollte der Mehraufwand des Verwalters auf Stundenbasis zusätzlich vergütete werden, wobei die GdW nach wie vor die Möglichkeit haben, eine verursachungsgerechte Kostenverteilung zu beschließen.

#### Die Jahresabrechnung / der Wirtschaftsplan:

Zusätzlich zur Erstellung der Jahresabrechnung ist zukünftig ein Vermögensbericht zu erstellen, der neben dem Stand der Rücklage(n) auch eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten soll. Hierin sind z.B. der Heizölbestand zum 31.12., größere Gerätschaften (z.B. Rasentruck) oder Forderungen aufzuführen. Da das Gesetz hier von einer Aufstellung spricht, wird wohl eine Bewertung der Vermögensgegenstände – soweit sich dieses nicht

aus der Buchhaltung ergibt – nicht erforderlich sein. Nicht aufzunehmen dürfte die klassische Hauswartwohnung sein, da diese im Bruchteilseigentum der jeweiligen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile steht und nicht im Vermögen der GdW.

Im Gegensatz zu früher wird Bestandteil des Beschlusses über die Jahresabrechnung sowie die Wirtschaftsplänen nicht mehr das gesamte Rechenwerk sein. Vielmehr wird „nur“ noch über die „Einforderungen von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ beschlossen. Im Klartext heißt dies, dass die Abrechnungsspitzen beschlossen werden. Bei den Wirtschaftsplänen werden entsprechend nur noch die Wohngelder beschlossen.

Im Fall einer Anfechtungsklage erhöht dies das Risiko des anfechtenden Eigentümers, da es nicht mehr darauf ankommt, dass das gesamte Rechenwerk korrekt ist, sondern auf das Wohngeld. Sollte trotz einer fehlerhaften Jahresabrechnung (z.B. saldierte Einnahmen und Ausgaben) im Ergebnis eine korrekte Abrechnungsspitze stehen, so hätte eine Anfechtungsklage im Ergebnis keinen Erfolg.

Weitere Themen, wie im Grundbuch eintragungsfähige Beschlüsse, Übergangsvorschriften, Duldungspflichten der Eigentümer und Erstattungsansprüche, Auflösung der Gemeinschaft, fehlende Insolvenzfähigkeit etc. sind Themen, die ich in der Anfangszeit für nicht vorrangig sehe.

Berlin, 28.10.2020