

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

Hausverwaltung
Arnd Halberkann

WEG-REFORM 2020



DAS ÄNDERT SICH FÜR SIE ALS EIGENTÜMER!

Der Gesetzgeber hat nach vielen Anläufen das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) verabschiedet. Es wurde am 16. Oktober 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl I, 2187) und tritt am 1. Dezember 2020 in Kraft.

Die wichtigsten Änderungen stellen wir Ihnen nachfolgend übersichtlich und im direkten Vergleich zu den bisherigen Regelungen vor.

Eine vollständige Synopse des bisherigen und neuen Gesetzestexts finden Sie auf der Website des Verbands der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. (VDIV NRW) unter: www.vdiv-nrw.de

DAS GALT BISHER.

Wohnungseigentümerversammlung

Die Einladungsfrist betrug 2 Wochen.

Eigentümerversammlungen mussten als Präsenzveranstaltung stattfinden.

Die Versammlung war nur beschlussfähig, wenn die anwesenden Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Andernfalls musste eine Wiederholungsversammlung einberufen werden, die stets beschlussfähig war.

Ein Umlaufbeschluss (ohne Versammlung) konnte nur in Schriftform erfolgen.

Ein Umlaufbeschluss kam nur zustande, wenn alle Eigentümer ihre Zustimmung erklärt haben.

DAS ÄNDERT SICH!

§§ 23 - 25 WEG

Die Einladungsfrist beträgt jetzt 3 Wochen.
Die Einladung kann wie bisher in Textform erfolgen.

Die Präsenzversammlung bleibt, zusätzlich kann die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss die Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung erlauben und dabei auch die konkreten Bedingungen (Auswahl der Technik, geschützter Zugang etc.) festlegen.

Diese Regel wurde vereinfacht: Jede Versammlung ist automatisch beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten beziehungsweise online zugeschaltet sind.

Ein Umlaufbeschluss kann jetzt auch in Textform (z.B. per Mail) gefasst werden.

Die Eigentümerversammlung kann jetzt beschließen, dass über einen konkreten Beschlussgegenstand im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit entschieden werden kann.

Beispiel: Die Eigentümer fassen in der Versammlung einen Beschluss über die Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme, aber es ist noch nicht klar, an wen der Auftrag erteilt werden soll. Dann können die Eigentümer beschließen, dass hierüber (= konkreter Beschlussgegenstand) im Umlaufverfahren mit Mehrheit entschieden wird.

DAS GALT BISHER.

Beschlüsse binden auch Rechtsnachfolger.

Kostenverteilung

Bisher konnten die Wohnungseigentümer nur bei zwei Fallgruppen eine von den Vorgaben des Gesetzes oder der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung beschließen:

- Bei Betriebskosten im Sinne des Mietrechts
- Bei Instandhaltungskosten, soweit es sich um einen „Einzel-fall“ handelte.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Nach der bisherigen Regelung war der Wirtschaftsplan, aus dem sich die Höhe der Vorschüsse = Vorauszahlungen der Eigentümer ableitet, das wesentliche Finanzierungsinstrument.

Bisher enthielt das Gesetz keine Angaben zum Inhalt des Beschlusses über die Jahresabrechnung.

Das Gesetz enthielt keinerlei Verpflichtung zur Darstellung der jeweiligen Vermögenssituation der Eigentümergemeinschaft.

Bauliche Veränderungen und Kostenbeteiligung

Bislang konnten bauliche Veränderungen, zum Beispiel der Einbau von Ladestationen für Elektroautos oder der Einbau eines Aufzugs, durch das Veto einzelner Eigentümer verhindert werden.

DAS ÄNDERT SICH!

Auch künftig sind Beschlüsse für Rechtsnachfolger bindend. „Vereinbarungsändernde Beschlüsse“, also Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel in einer Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gefasst werden, gelten gegenüber Rechtsnachfolgern aber nur, wenn sie ins Grundbuch eingetragen wurden.

§ 16 WEG

Jetzt können die Wohnungseigentümer für alle Kostenarten eine abweichende Verteilung beschließen. Das gilt auch für Erhaltungsmaßnahmen (neue Bezeichnung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen).

Derartige Beschlüsse sind anfechtbar, wenn sie die Grundsätze der Verteilungsgerechtigkeit und der Maßstabskontinuität (keine beliebigen Änderungen) nicht berücksichtigen.

§ 28 WEG

Die zentrale Bedeutung des Wirtschaftsplanes bleibt unverändert bestehen.

Jetzt wird klargestellt, dass die Eigentümer im Rahmen der Jahresabrechnung nur über die Anpassung der Vorschüsse beschließen, also über die Abrechnungsspitze. Die Jahresabrechnung dient nur der Anpassung des Wirtschaftsplans an den tatsächlichen finanziellen Bedarf, mit ihr wird der Anteil der Wohnungseigentümer an den Kosten des jeweiligen Abrechnungsjahres festgelegt.

Die übrigen Angaben in der Jahresabrechnung sind nicht Beschlussgegenstand, eine Anfechtung kann sich nur gegen die Abrechnungsspitze richten.

Der Verwalter hat nach neuem Recht nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Er muss diesen Vermögensbericht jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung stellen. Der Vermögensbericht ist nicht Bestandteil der Jahresabrechnung, er dient nur der Information der Eigentümer über die Vermögenslage.

§§ 20, 21 WEG

Über alle baulichen Veränderungen kann jetzt durch einfachen Mehrheitsbeschluss entschieden werden. Anfechtbar sind solche Beschlüsse, mit denen die Wohnanlage grundlegend umgestaltet wird oder Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt werden.

Der Schutz der überstimmten Minderheit erfolgt durch differenzierte Kostentragungsregelungen:
Im Grundsatz müssen nur die Eigentümer, die mit „Ja“ gestimmt haben, die Kosten baulicher Veränderungen (inkl. der Folgekosten) tragen.

Eine Kostentragung durch alle Eigentümer erfolgt nur dann, wenn die Maßnahme durch eine besonders große Mehrheit (2/3 der abgegebenen Stimmen und Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen wurde oder sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

DAS GALT BISHER.

Verwaltungsbeirat

Bisher war die Anzahl auf 3 Personen begrenzt.

Die Aufgabe des Beirats wurde bisher mit „Unterstützung“ des Verwalters beschrieben.

Die Haftung des Beirats war nicht beschränkt.

Bestellung und Abberufung des Verwalters

Der Verwalter konnte für eine Dauer von höchstens 5 Jahren, bei der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum auf höchstens 3 Jahre, bestellt werden.

Die Abberufung des Verwalters konnte auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden.

Vertretung der Eigentümergemeinschaft

Der genaue Umfang der Vertretungsbefugnis des Verwalters = Vertretung im Außenverhältnis war bisher im Gesetz nicht klar geregelt. Im Einzelfall bedurfte es des Nachweises der Bevollmächtigung durch Vorlage entsprechender Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Ebenso gab es keine Regelung für die Vertretung der Eigentümer gegenüber dem Verwalter.

DAS ÄNDERT SICH!

Jeder Wohnungseigentümer kann die Gestattung bestimmter privilegierter baulicher Veränderungen verlangen, dazu gehören der Einbau von Ladestationen, Einbruchschutz oder Telekommunikationsanschlüsse mit hoher Kapazität sowie Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit. Hierfür ist dennoch ein Beschluss erforderlich, der die Art und Weise der Durchführung regelt.

Die Kosten solcher Maßnahmen sind ausschließlich durch den Wohnungseigentümer zu tragen, der die Gestattung erhalten hat. Er ist auch allein nutzungsberechtigt.

Nachzügler können verlangen, dass ihnen die Nutzung einer neu geschaffenen Infrastruktur gegen entsprechende Kostenbeteiligung ermöglicht wird.

Beispiel: Ein Wohnungseigentümer hat technische Vorrichtungen für die Installation einer Ladestation erstellt und bezahlt. Später kaufen sich zwei weitere Wohnungseigentümer auch ein Elektroauto. Diese können dann die Mitnutzung gegen nachträgliche Beteiligung an der Investition und künftige Teilnahme an den laufenden Kosten verlangen.

§ 29 WEG

Die Anzahl der Beiratsmitglieder ist nach neuem Recht frei wählbar.

Nach der neuen Formulierung „unterstützt und überwacht“ der Beirat den Verwalter.

Unentgeltlich tätige Beiratsmitglieder haften nur noch für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§ 26 WEG

Die Bestellung des Verwalters erfolgt auch künftig auf höchstens 5 Jahre bzw. 3 Jahre bei neu gegründeten Wohnungseigentümergeinschaften.

Der Verwalter kann künftig jederzeit abberufen werden, in diesem Fall endet der Verwaltervertrag spätestens 6 Monate nach der Abberufung.

§ 9b WEG

Das neue Gesetz bestimmt, dass der Verwalter gesetzlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft ist und diese kraft seiner Bestellung im Außenverhältnis vertritt. Der Verwalter muss nur seine Verwalterbestellung (durch Vorlage des Bestellungsbeschlusses) nachweisen und kann ohne Vollmacht alle Rechtsgeschäfte für die Eigentümergemeinschaft abschließen.

Ausnahmen: Grundstückskauf- und Darlehensverträge darf der Verwalter nur bei Vorlage eines entsprechenden Beschlusses abschließen.

Das neue Gesetz regelt, dass die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder einen durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer vertreten wird.

DAS GALT BISHER.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Die Befugnisse des Verwalters waren in einem Aufgabenkatalog geregelt.

Zertifizierter Verwalter

Bislang existierte keine Regelung.

DAS ÄNDERT SICH!

§ 27 WEG

Im Unterschied zur Vertretungsbefugnis des Verwalters (§ 9b WEG), die das „Können“ im Außenverhältnis betrifft, regeln die „Aufgaben und Befugnisse des Verwalters“ das „Dürfen“ im Innenverhältnis zur Eigentümergemeinschaft.

Der gesetzliche Aufgabenkatalog zu den Befugnissen des Verwalters ist entfallen.

Stattdessen ist allgemein geregelt, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Die Eigentümer können die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss erweitern oder einschränken.

§ 19 Abs. 2 Nr. 6; § 26a WEG

Nach Ablauf einer Übergangsfrist von 2 Jahren, somit ab dem 01.12.2022, entspricht nur noch die Bestellung eines zertifizierten (= von der IHK geprüften) Verwalters ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ausnahmen: Es handelt sich um eine WEG mit weniger als 9 Einheiten oder ein Miteigentümer wird zum Verwalter bestellt oder weniger als ein Drittel verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Die Rechtsverordnung, die die Einzelheiten der Zertifizierung regelt, ist noch nicht erlassen.

Diese fachliche Zertifizierung ist von der Berufszulassung, die jeder Verwalter bereits jetzt nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung benötigt, zu unterscheiden.

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

Hausverwaltung
Arnd Halberkann
Düsselderger Straße 3
42781 Haan

Tel.: +49 (0) 2104 17350
Fax: +49 (0) 2104 173510

info@halberkann.de
www.hausverwaltung-halberkann.de

Dieser Infolyer wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Die Verwendung ist nur Mitgliedsunternehmen des VDIV NRW gestattet.



VDIV NRW
Verband der Immobilienverwalter
Nordrhein-Westfalen e.V.

Vaalser Straße 148
52074 Aachen

T (0241) 51 83 50 4-0
F (0241) 51 83 50 4-90
E info@vdiv-nrw.de
www.vdiv-nrw.de