

## **WEG Reform zum 01.12.2020**

### **Die wesentlichen Gesetzesänderungen und -ergänzungen – Überblick**

#### **1. Sondereigentum an Stellplätzen und Gartenflächen möglich**

Aufgrund der Reform kann künftig Sondereigentum an PKW-Stellplätzen im Freien und an Gartenflächen begründet werden; an Gartenflächen nur, wenn diese einen untergeordneten Wert im Verhältnis zum Raum-Sondereigentum haben.

Dies führt dazu, dass an diesen Bereichen kein Sondernutzungsrecht mehr begründet werden muss und die damit verbundenen Probleme (Kosten, Verfügbarkeit) entfallen. Voraussetzung ist, dass die Außenflächen eindeutig durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

#### **2. Mehr Informationen im Grundbuch**

Ab 01.12.2020 sind gegenüber dem heutigen Stand weitergehende Eintragungen im Grundbuch erforderlich, um den Erwerber zu informieren und vor Überraschungen zu schützen, insbesondere:

- **Veräußerungsbeschränkungen** im Sinne von § 12 WEG (das ist meist die erforderliche Verwalterzustimmung);
- Die **Haftung des Rechtsnachfolgers** (Käufers) für Hausgeldrückstände des Verkäufers. Bisher sind solche Regelungen aus dem Grundbuch nicht ersichtlich.
- Beschlüsse, die aufgrund von vereinbarten **Öffnungsklauseln** in der Teilungserklärung gefasst wurden, beispielsweise über eine geänderte Kostenverteilung oder über Abänderungen des vereinbarten Nutzungszwecks von Sondereigentumseinheiten

#### **3. Entstehung der Gemeinschaft/Ein-Personen-WEG**

Gem. § 9 a Abs. 1 Satz 2 der neuen Fassung entsteht die Wohnungseigentümergemeinschaft bereits mit **Anlegung der Wohnungsgrundbücher** (also ohne Veräußerung).

Bisher war für die Entstehung die Veräußerung an einen ersten Käufer nebst Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Besitzübergang erforderlich (sogenannte „Werdende WEG“). Der Zeitpunkt war oft schwierig zu bestimmen. Dies vereinfacht sich jetzt, da der Zeitpunkt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher im Grundbuch eingetragen wird und somit für jeden sicher feststellbar ist.

Nachteilig für die Eigentümer ist allerdings, dass der zunächst noch als Alleineigentümer handelnde Begründer der WEG in dieser Eigenschaft bereits Rechtsverhältnisse schaffen kann, an die die späteren Erwerber als künftige Eigentümer gebunden sind, und zwar gem. § 10 Abs. 3 WEG-neu, wonach Erwerber an getroffene Vereinbarungen und Beschlüsse gebunden sind. Hier ist also Vorsicht und Kontrolle durch jeden Erwerber geboten (z.B. alle bisherigen Beschlussprotokolle einsehen).

Die Mitgliedschaft eines Erwerbers in der Wohnungseigentümergemeinschaft beginnt in dem Zeitpunkt, in dem ein Kaufvertrag abgeschlossen, eine Auflassungsvormerkung eingetragen und der Besitz übertragen wurde.

#### **4. Änderung der Verwaltungsstruktur der Wohnungseigentümergemeinschaft**

Im Mittelpunkt der Verwaltungsstruktur steht gem. § 9 a Abs. 1 Satz 1 nunmehr die „**Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**“ als vollrechtsfähige Person („Verband“). Der Verwalter ist Organ der Gemeinschaft. Die Rechtsbeziehungen der einzelnen Miteigentümer bestehen ganz überwiegend nur im Verhältnis zum Verband, der dann wiederum Rechtsbeziehungen zu dem Verwalter und sonstigen Dienstleistern, Versorgern etc. hat.

Es wird daher für den einzelnen Eigentümer schwieriger, **individuelle Rechte** unmittelbar gegen Miteigentümer, den Verwalter oder Dritte durchzusetzen. Dies gilt insbesondere für Erfüllungsansprüche, beispielsweise Unterlageneinsicht beim Verwalter, Beschlussumsetzung durch den Verwalter, Abrechnung durch den Verwalter. Hier müssen wir mit der Rechtsprechung Wege entwickeln, um dem Eigentümer weiterhin seine aktive Mitwirkungsmöglichkeit und die Wahrnehmung seiner Rechte zu erhalten. Dies wird voraussichtlich über den Weg der Zwangsvollstreckung eines Titels gegen die Gemeinschaft unmittelbar beim Verwalter im Wege von Ordnungsgeld und Ordnungshaft denkbar sein.

Soweit der einzelne Eigentümer **Schadensersatzansprüche** am Sondereigentum oder individuelle Vermögensschäden (Mietausfall) geltend machen will, bleibt ihm das allerdings weiterhin unmittelbar gegenüber dem Verwalter möglich, da der einzelne Eigentümer durch den Verwaltervertrag (als Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte) geschützt ist.

#### **5. Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis des Verwalters (§ 27 und § 9b)**

Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis des Verwalters wird im Innen- und Außenverhältnis deutlich erweitert.

a)

Die Handlungsbefugnis im Innenverhältnis (sogenannte **Geschäftsführungsbefugnis**) ist jetzt durch eine Generalklausel in § 27 Abs. 1 dahingehend geregelt, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, die „Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung“ zu treffen, die „untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen“ sowie die Maßnahmen „zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils“.

Diese Begriffe sind ausfüllungsbedürftig. Es hat jedoch gegenüber dem Regierungsentwurf eine deutliche Richtungsänderung zu Gunsten „geringe Bedeutung“ gegeben. Die Wohnungseigentümer können den Geschäftsführungsrahmen durch eine Beschlussfassung modifizieren, also „einschränken oder erweitern (§ 27 Abs. 2 WEG-neu).

Durch die jetzt geschaffene Handlungsbefugnis des Verwalters auch „zur Abwendung eines Nachteils“, ist die frühere Regelung („in dringenden Fällen...“) ersetzt und im Ergebnis erweitert worden. Früher durfte der Verwalter nur handeln, wenn ein dringender Fall vorlag. Dies erforderte nach der Rechtsprechung, dass die Angelegenheit so dringlich war, dass noch nicht einmal eine Eigentümersversammlung mit abgekürzter Ladungsfrist möglich war. Diese Voraussetzung entfällt jetzt. Ggf. kann man diese Befugnis durch die Notwendigkeit einer vorherigen Beschlussfassung begrenzen.

b)

Die **Vertretung im Außenverhältnis** ist nunmehr gesetzlich umfassend zugunsten des Verwalters geregelt mit Ausnahme von Grundstücks- und Darlehnsgeschäften im Namen der WEG. Die Außenbefugnis des Verwalters ist nicht einschränkbar (§ 9b Abs. 1 WEG-neu).

Dies erfolgte zur Vereinfachung der Verwaltungstätigkeit im Verhältnis zu Dritten, im Rahmen derer sich der Verwalter bisher immer durch einen entsprechenden Beschluss legitimieren musste. Das entfällt nun, soweit es nicht um Grundstücks- oder Kreditgeschäfte geht.

## **6. Pflichten und Haftung Dritter (insbesondere Mieter)**

Das Problem der Inanspruchnahme des Mieters eines Eigentümers ist durch den neuen § 15 dahingehend geregelt, dass der Mieter unmittelbar gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet wird, notwendige Erhaltungsmaßnahmen zu dulden und nach entsprechender Ankündigungszeit auch Modernisierungsmaßnahmen hinzunehmen. Dies wird die Umsetzung derartiger Maßnahmen künftig deutlich erleichtern, weil man bisher den Umweg über den Eigentümer gehen muss.

## **7. Bauliche Veränderungen**

Der Komplex der baulichen Veränderungen ist komplett neu geregelt und umstrukturiert.

Die bisherigen Kategorien: „Instandhaltung/Instandsetzung; modernisierende Instandsetzung; Modernisierung und bauliche Veränderung“ wurden aufgegeben, auch die damit verbundenen besonderen Beschlussquoren.

### **a) Die neue Struktur (§ 20 WEG – neu)**

- Grundsätzlich kann über **alle baulichen Maßnahmen** (Instandhaltung/Instandsetzung, instandsetzende Modernisierung, Modernisierung und bauliche Veränderung) **mehrheitlich** beschlossen werden.
- Die Durchführung **notwendiger** Instandhaltungsmaßnahmen kann nach wie vor **jeder Eigentümer** individuell verlangen.
- Darüber hinaus kann jetzt jeder Eigentümer auch **privilegierte Modernisierungsmaßnahmen** verlangen, nämlich in Punkt Barrierefreiheit, Ladeeinrichtung für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Einbruchschutz und Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität.
- Darüber hinaus kann jeder Eigentümer den Beschluss über solche bauliche Veränderungen verlangen, mit denen alle Eigentümer, die beeinträchtigt sind, **einverstanden** sind.
- Die **Mehrheitsbeschlusskompetenz endet**, wenn es sich um Maßnahmen handelt, die
  - die Wohnanlage **grundlegend umgestalten**
  - einzelne Eigentümer gegenüber anderen Eigentümern **unbillig benachteiligen**.

„Grundlegend umgestalten“ ist mehr als die bisher in § 22 Abs. 2 geltende Grenze „Änderung der Eigenart der Wohnanlage“. Deshalb dürfen jetzt auch etwa Vorstellbalkonanlagen und Außenaufzüge mehrheitlich beschlossen werden können. Eine „grundlegende Umgestaltung“ dürfte nur in Ausnahmefällen vorliegen, etwa bei Teilabriß oder Aufstockung von Wohngebäuden. Ob dies dann zur fehlenden Beschlusskompetenz (Folge: Nichtigkeit) oder nur zur Anfechtbarkeit führt, ist noch zu klären.

### **b) Kostentragung bei baulichen Maßnahmen (§§ 21 und 19 i.V.m. 16 WEG – neu)**

Auch die Kostentragung bei baulichen Maßnahmen ist neu geregelt. Zusammenfassend gilt:

- Maßnahmen der **notwendigen Erhaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums müssen von allen Eigentümern anteilig bezahlt werden (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 II Ziff. 2 WEG-neu).
- **Einzelmaßnahmen** der baulichen Veränderung die einem Eigentümer gestattet oder auf sein Verlangen durchgeführt werden, sind nur von ihm zu zahlen (§ 21 Abs. 1).
- Alle Maßnahmen, die **über die notwendige Erhaltung hinausgehen** (Modernisierungen und bauliche Änderungen) müssen von allen Eigentümern bezahlt werden, wenn
  - diese mit **mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen werden. An dieser Stelle wird also doch wieder eine doppelt qualifizierte Mehrheit, wenn auch anders als bisher, installiert.
  - Diese Zahlungspflicht gilt wiederum nicht in der Ausnahmesituation, dass die bauliche Veränderung mit **unverhältnismäßig hohen Kosten** für den oder die Eigentümer verbunden ist.
  - Demgegenüber besteht wiederrum eine **Rückausnahme** (Zahlungspflicht aller Eigentümer auch ohne doppeltqualifizierte Mehrheit), wenn sich die Kosten einer baulichen Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraumes **amortisieren**. (Dies dürften in der Regel mindestens zehn Jahre sein. Es kommt auf eine ex-ante-Betrachtung an; kein statischer Zeitraum, ggf. auch mehr, vgl. RigE, Seite 78).

- Liegen die Voraussetzungen der Kostentragungspflicht aller Eigentümer nicht vor, müssen nur diejenigen Eigentümer **zahlen**, die der Maßnahme zugestimmt haben. Auch nur diese Eigentümer dürfen dann die bauliche Anlage nutzen.
- Es ist eine **nachträgliche Zustimmung und Nutzung** möglich, wenn der Eigentümer nachträglich zustimmt und einen Anteil an den Kosten übernimmt.

## **8. Gesetzliche Öffnungsklauseln für Kostenverteilung**

Wie bisher, können die Eigentümer auch künftig über eine abgeänderte Kostenverteilung beschließen, und zwar sowohl für die laufenden Kosten (bisher § 16 Abs. 3 WEG-alt) als auch für die Kosten von baulichen Maßnahmen (bisher § 16 Abs. 4 WEG-alt). Dies ist jetzt allerdings vereinfacht:

- Über die **laufenden Kosten** können die Eigentümer weiterhin mit **einfacher Mehrheit** gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 beschließen.

- Über die **Kosten von baulichen Maßnahmen** können die Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 5 nunmehr auch mit **einfacher Mehrheit** beschließen, und zwar auch grundsätzlich für die Zukunft, also **nicht mehr auf den Einzelfall beschränkt**.

Alle Beschlüsse über abweichende Kostenverteilung sind natürlich durch das Gericht im Rahmen einer Anfechtungsklage **überprüfbar**, insbesondere im Hinblick darauf, ob einzelne Eigentümer unverhältnismäßig oder unzumutbar hoch belastet werden.

## **9. Eigentümerversammlung**

Für die Eigentümerversammlung gelten ebenfalls einige neue Regelungen, insbesondere:

- Eine Eigentümerversammlung ist künftig **immer beschlussfähig**, unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend und vertreten sind.
- Die Einberufung kann künftig in **Textform** erfolgen.
- Die **Einberufungsfrist** hat sich von zwei auf **drei Wochen** verlängert.
- Für die **Vollmachterteilung** genügt künftig die Textform (also neben dem Original auch e-mail, SMS, Fotokopie).
- Gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 können die Wohnungseigentümer über eine **Online-Teilnahme** an einer Eigentümerversammlung beschließen (einfacher Mehrheitsbeschluss). Hierbei handelt es sich nicht um eine komplette Online-Versammlung, sondern um die Online-Teilnahme an einer Präsenz-Veranstaltung, die der Verwalter an einem geeigneten Ort tatsächlich auch abhalten muss.
- Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist nunmehr „**unverzüglich**“ eine **Niederschrift** aufzunehmen und zu verwahren.
- Der **Umlaufbeschluss** wird vereinfacht: Die Eigentümer können beschließen, dass über einen bestimmten Gegenstand ein Umlaufbeschluss gefasst wird. Dann reicht für den Umlaufbeschluss eine einfache Mehrheit, beispielsweise wenn ein Vorbereitungsbeschluss gefasst ist und nur noch über einzuholende Angebote entschieden werden muss.
- Die Regelung über die **Beschlussammlung** bleibt – trotz zunächst vorgesehener Beseitigung – in vollem Umfang erhalten.

## **10. Verwalter**

Die **Verwalterlängstbestellung** beträgt nach wie vor 5 Jahre bzw. bei Erstbestellung durch den Bauträger drei Jahre.

- Anders als bisher können die Eigentümer den Verwalter **jederzeit ohne wichtigen Grund abberufen**, und zwar mit sofortiger Wirkung.
- Damit dies nicht Zahlungsverpflichtungen aufgrund des Verwaltervertrages (Verwaltervergütung) auslöst, ist zuletzt in den Entwurf noch eingefügt worden, dass der **Verwaltervertrag spätestens 6 Monate nach der Abberufung endet**. Das maximale Zahlungsrisiko für die Eigentümer beträgt also nur noch 6 Monate Verwaltervergütung, in der Regel dann auch nur noch die Grundvergütung mit 80%, wenn der Verwalter nicht mehr arbeiten muss, mithin 4,8 Grundvergütungsmonate.
- Die jederzeitige Abberufungsmöglichkeit und das Enden des Verwaltervertrages spätestens sechs Monate nach der Abberufung gelten ab Inkrafttreten des Gesetzes am 01.12.2020, also auch für laufende Bestellungen und laufende Verträge. Die Regelungen sind gem. § 26 Abs. 5 der Neufassung **unabdingbar**, also vertraglich nicht einschärfbar, auch nicht durch die Teilungserklärung.
  - Gem. § 26a der Neufassung muss sich künftig jeder Wohnungseigentumsverwalter **zertifizieren lassen**. Dies erfordert eine Prüfung bei der IHK im Hinblick auf juristische, kaufmännische und technische Kenntnisse. Die Einzelheiten werden in einer noch zu erlassenden Verordnung geregelt.
    - Die **Übergangsfrist** läuft für Neubestellungen bis zum 01.01.2023. Ab 01.01.2023 kann also bei einer Neubestellung grundsätzlich die Zertifizierung des neu bestellten Verwalters verlangt werden.

Ein bereits bestellter Verwalter genießt einen längeren Bestandsschutz bis zum 01.07.2024. Er muss seine Zertifizierung ab 01.07.2024 nachweisen.

-- Für Klein-WEG's (weniger als neun Eigentumsparteien) gilt eine Ausnahmeregelung in Form einer Befreiung vom Zertifizierungsgebot (§ 19 Abs. 2 Ziff. 6 WEG-neu).

## **11. Abrechnung/Wirtschaftsplan**

Abrechnung und Wirtschaftsplan sind in § 28 neu geregelt:

- Der **Beschluss der Wohnungseigentümer** bezieht sich nur noch auf die Höhe der Vorschüsse gem. Wirtschaftsplan und auf die Höhe der Nachzahlung/Erstattung gem. Jahresabrechnung. Inwiefern das dahinterstehende Zahlenwerk (Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung) hierbei eine Rolle spielt, ist noch nicht abschließend geklärt.
- Anders als bisher muss der Verwalter zusätzlich einen sogenannten **Vermögensbericht** jedes Jahr nach Abschluss des Kalenderjahres aufstellen und den Eigentümern zur Verfügung stellen, in dem die wesentlichen Vermögensbestände der Gemeinschaft dargestellt sind, insbesondere die Rücklage und alle Forderungen und Verbindlichkeiten.

## **12. Verwaltungsbeirat**

Die Regelung über den Verwaltungsbeirat sind ebenfalls abgeändert worden, aber nach wie vor in § 29 enthalten:

- Der Verwaltungsbeirat hat jetzt auch zusätzlich eine **Überwachungsfunktion** gegenüber dem Verwalter.
- Unentgeltlich tätige Verwaltungsbeiräte haften nur für **Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit**.
- Die **Anzahl** der Verwaltungsbeiratsmitglieder ist von der Wohnungseigentümergemeinschaft frei bestimmbar durch Mehrheitsbeschluss.
- Der **Verwaltungsbeiratsvorsitzende** hat gegenüber dem Verwalter eine Sonderstellung - er ist gegenüber dem Verwalter Vertreter der Wohnungseigentümergemeinschaft, wohl nicht nur in formeller Hinsicht (Vertretungsmacht nach außen), sondern auch im Innenverhältnis zwecks Durchsetzung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegen den Verwalter, z.B. auf Unterlageneinsicht, Durchführung von Beschlüssen und Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung.

## **13. Gerichtsverfahren/WEG-Prozesse**

Die wesentliche Änderung besteht darin, dass künftig Anfechtungsprozesse nicht mehr gegen „die übrigen Eigentümer“ zu richten sind, sondern **gegen den Verband**. Dadurch vermindert sich das Kostenrisiko eines anfechtenden Eigentümers erheblich.

Die **gesetzlichen Fristen** für die Anfechtung (einen Monat nach Beschlussfassung) und die Begründung der Anfechtungsklage (zwei Monate nach Beschlussfassung) bleiben.

Es bleibt auch die **Verpflichtung eines Verwalters**, die Anfechtungsklage unverzüglich gegenüber den Miteigentümern **bekannt zu machen**.

## **14. Neues Recht und alte Teilungserklärungen**

Im Hinblick auf die neuen Rechtsvorschriften können **Kollisionen** mit den Vereinbarungen in alten Teilungserklärungen entstehen, etwa weil die alte Teilungserklärung eine zweiwöchige Einberufungsfrist vorsieht (wie bisher auch gesetzlich geregelt) und nunmehr eine dreiwöchige Einberufungsfrist gilt.

Hiermit beschäftigt sich § 47 WEG-neu. **Danach gilt im Zweifel das neue Recht**, „sofern sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.“

## **15. Übergangsvorschriften**

### **Ab wann gilt was für wen?**

Grundsätzlich gilt das neue Gesetz umfassend ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens, also ab **01.12.2020**. Dies bedeutet, dass ab dem 01.12.2020 beispielsweise die Möglichkeit besteht, den amtierenden Verwalter jederzeit ohne wichtigen Grund abzuberufen.

Für bestimmte Regelungen sind Übergangsfristen geregelt. Die Einzelheiten ergeben sich aus **§ 48 WEG-neu**. Hier geht es insbesondere um folgende Punkte:

- Zusätzliche **Eintragungsnotwendigkeiten (im Grundbuch)** von Beschlüssen und Vereinbarungen über Verwalterzustimmung, Rechtsnachfolgerhaftung und Vereinbarungsänderungen (Nachholfrist: 21.12.2025).
- **Beginn der Zertifizierungspflicht** für bestellte bzw. neu bestellte Verwalter (vgl. oben Ziff. 10).
- **Rechtsnachfolgerbindung** an Beschlüsse, durch die die Vereinbarung aufgrund von vereinbarten Öffnungsklauseln geändert wird.
- Für **Gerichtsverfahren**, die am 01.12.2020 bereits anhängig sind (Zustellung an Gegenseite erfolgt), gilt noch das alte Verfahrensrecht. Für Gerichtsverfahren, die ab dem 01.12.2020 anhängig werden, gilt das neue Verfahrensrecht.

**Reform des Wohnungseigentumsgesetzes - Chronologie**

<b>Inkrafttreten</b> des Wohnungseigentumsgesetzes	15.03.1951
Letzte <b>WEG-Reform</b> (Gesetz vom 26.05.2007) zum	01.07.2007
<b>Koalitionsvertrag</b> zwischen CDU/CSU/SPD mit den Zielvorgaben: Reformierung des Wohnungseigentumsrechts, Harmonisierung mit dem Mietrecht, Erleichterung der Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen über bauliche Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz (RN 5204 – 5208)	07.02.2018
Vorlage eines <b>Diskussionsentwurfes</b> des Bayrischen Staatsministeriums der Justiz für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnung im Wohneigentum“ und Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zu einem „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität in Miet- und Wohnungseigentumsrecht“	Sommer 2018
<b>Bildung der Bund-Länder-Arbeitsgruppe</b>	Juni 2018
<b>Anhörung der Interessenverbände</b> beim Bundesjustiz- ministerium in Berlin	05.07.2018
<b>Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe</b>	August 2019
<b>Referentenentwurf</b> des Bundesjustizministeriums	14.01.2020
<b>Regierungsentwurf</b> (Drucksache 19/18791)	23.03.2020
Stellungnahme des <b>Bundesrates</b> (Drucksache 19/19369) zum Regierungsentwurf mit Gegenäußerung der Bundes- regierung	20.05.2020
<b>Änderungsantrag</b> der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung	11.09.2020
Verabschiedung im <b>Bundestag</b> (Drucksache 19/22634)	17.09.2020
<b>Zustimmung des Bundesrates</b>	09.10.2020
<b>Inkrafttreten</b> der Reform	<b>01.12.2020</b>