



Informationsblatt: WEG-Reform 2020

Am 1. Dezember 2020 sind die Änderungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WeMoG) in Kraft getreten. Damit wird das WEG grundlegend verändert. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

1. Wohnungseigentümergeinschaft als Trägerin der Rechte und Pflichten

Die Gemeinschaft wird zur Trägerin aller Rechte und Pflichten, ihr obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Für die Gemeinschaft handeln die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich nun immer gegen die Gemeinschaft. Zudem ist die Gemeinschaft immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt.

2. Erleichterung baulicher Maßnahmen

Jede bauliche Maßnahme kann mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden. Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und für „schnelles Internet“ unterliegen dabei nochmals einer Privilegierung und können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden. Die Kosten sind durch diejenigen Eigentümer zutragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf dessen Verlangen sie durchgeführt wurde; andernfalls durch diejenigen, die für die Maßnahme gestimmt haben. Alle Eigentümer müssen dann zahlen, wenn die Maßnahme mit einer neu eingeführten qualifizierten Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder sich die Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert.

3. Befugnisse des Verwalters und Zertifizierung

Der Verwalter bekommt sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis größere Befugnisse. Der bisher existierende Aufgabenkatalog wurde abgeschafft und durch eine Generalklausel ersetzt: Verwalter sind verpflichtet und berechtigt, solche Maßnahmen 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 Befugnisse können durch die Eigentümer erweitert und eingeschränkt werden. Im Außenverhältnis ist er gegenüber der Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann Geschäfte für sie tätigen. Allerdings wurden Kredit- und Grundstücksgeschäfte ausgenommen. Gleichzeitig müssen Verwalter ab 1. Dezember 2022 eine Zertifizierung vorweisen, wenn nicht die Eigentümer einstimmig etwas anderes bestimmen. Für bereits bestehende Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft wird eine Übergangsfrist bis 1. Juni 2024 zuerkannt. Bei Eigenverwaltung von bis zu acht Einheiten ist der Verwalter grundsätzlich von der Zertifizierung ausgenommen. Die Eigentümer können allerdings mit einem Quorum von einem Drittel der Miteigentümer ein Veto einlegen und auch in diesem Fall einen zertifizierten Verwalter verlangen.

4. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

Die Eigentümer haben ein Abberufungsrecht des Verwalters ohne wichtigen Grund. Sie können in jeder Situation mehrheitlich beschließen, sich vom Verwalter zu trennen. Der Verwaltervertrag endet bei Abberufung spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Die Wohnungseigentümer erhalten zudem ein Einsichtsrecht in alle Verwaltungsunterlagen.

5. Verteilung der Kosten

Grundsätzlich haben alle Wohnungseigentümer die Kosten der Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Anteils zu tragen. Abweichende Verteilungen für einzelne Kosten oder Kostenarten können mit Mehrheit beschlossen werden.

6. Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

Betriebskostenabrechnungen müssen nicht mehr händisch umgerechnet werden, wenn der Umlageschlüssel im Mietverhältnis von dem in der WEG abweicht. Wurde im Mietverhältnis nichts anderes bestimmt, soll automatisch der jeweilige Umlageschlüssel der WEG gelten. Zudem hat die Gemeinschaft einen eigenen Duldungsanspruch gegen den Mieter auf Duldung von Instandsetzungs- und Instandhaltungs- sowie von sonstigen baulichen Maßnahmen.



7. Effektivierung der Eigentümerversammlung

Der Verwalter muss spätestens drei Wochen vor der Eigentümerversammlung zu dieser einladen. Außerdem ist jede Eigentümerversammlung beschlussfähig – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. Ebenso ist es nun auch möglich zu beschließen, Eigentümerversammlungen digital abzuhalten, solange diese auch „vor Ort“ angeboten werden. Die Teilnehmer können dann auch ihre Rechte digital ausüben. Nach neuem Recht können Umlaufbeschlüsse in Textform und im Einzelfall nach Beschluss mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden. Damit wird es Eigentümern zumindest dann erleichtert, Umlaufbeschlüsse zu fassen, wenn nach der Beratung in der Eigentümerversammlung noch Fragen offen sind.

8. Stärkung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat wird gestärkt, indem ihm mehr Rechte eingeräumt werden. Neben seiner Unterstützungsfunktion kommt ihm jetzt auch eine Überwachungsfunktion zu. Gleichzeitig wurde die Beschränkung der Anzahl der Verwaltungsbeiräte aufgehoben und eine Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit für ehrenamtliche Verwaltungsbeiräte eingeführt. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats wurde qua Gesetz auch als Vertreter der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter bestimmt.

9. Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Nunmehr können Stellplätze im Freien sowie Gartenanteile und Terrassen dem Sondereigentum zugeordnet werden. Stellplätze müssen dabei durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmbar sein, dauerhafte Markierungen in der Realität sind nicht notwendig. An Stellplätzen kann eigenständiges Sondereigentum begründet werden, an Gärten- oder Terrassenteilen nur als Annex zu einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit. Bisher für diese Freiflächen bestehende Sondernutzungsrechte gelten aber fort.

10. Grundbuchvorschriften

Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können im Grundbuch eingetragen werden und müssen dies auch, um gegenüber Sonderrechtsnachfolgern zu wirken. Altbeschlüsse müssen bis zum 31. Dezember 2025 im Grundbuch eingetragen werden, damit sie gegenüber Sonderrechtsnachfolgern wirksam sind.

11. Ausweitung Mieterrechte gegenüber dem Vermieter

Mieter können die Genehmigung des Vermieters zu barrierefreien Umbauten, Installation von Elektroladestationen oder Maßnahmen zum Einbruchschutz verlangen. Der Vermieter kann seine Zustimmung nicht mehr von einer zusätzlichen Sicherungsleistung abhängig machen.

12. Anwendung neuen Rechts

Vereinbarungen, die vor der Reform getroffen wurden, stehen der Anwendung der neuen Regelungen nicht entgegen, es sei denn, es ergibt sich ein entsprechender Wille. Davon ist regelmäßig nicht auszugehen. Das bedeutet, dass WEGs, die in Vereinbarung nur den Wortlaut des bisherigen Rechts wiedergegeben haben, nunmehr in diesen Fällen das neue Recht anwenden müssen. Im Rahmen der Auslegung muss dementsprechend geklärt werden, was der Wille der Eigentümer war.

Hinweis:

Dieses Informationsblatt und der angegebene Mustertext können keine persönliche Beratung im Einzelfall ersetzen. Für eine solche persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Aachener Haus & Grund.
Mehr Informationen auch auf unseren Internetseiten unter: www.HausundGrund-Aachen.de.