

## WEG-REFORM

# Eigentümer und Verwalter erlangen neue Kompetenzen

**Lange hat die Reform auf sich warten lassen, aber nach mehr als zwei Jahren ist sie nun abgeschlossen. Bundestag und Bundesrat haben das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) beschlossen. Am 1. Dezember 2020 werden die Änderungen in Kraft treten.**

Es war Zeit, dass sich etwas ändert. Nachdem das Gesetz 1951 aufgrund akuten Wohnraumbedarfs nach den Kriegsjahren eingeführt wurde, sind nur wenige Anpassungen vorgenommen worden. Die letzte Reform liegt bereits über zehn Jahre zurück. Es verwundert also nicht, dass das alte Gesetz die aktuellen Bedürfnisse der Wohnungseigentümer nicht mehr widerspiegelt.

Durch das Gesetz wird einiges an bekannten Strukturen geändert – Eigentümer und Verwalter müssen sich umstellen. Insbesondere ändert sich durch die Reform Folgendes:

## 1. Wohnungseigentümergeinschaft als Trägerin der Rechte und Pflichten

Mit der Reform wird die Gemeinschaft zur Trägerin der gesamten Verwaltung – und damit aller Rechte und Pflichten; § 18 WEG-E. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt damit der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern. Für die Gemeinschaft handeln ihre Organe: die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan. Dies ist ein Strukturwechsel mit weitreichenden Auswirkungen für die Praxis: Die bisher schwierige Unterscheidung im Einzelfall, ob die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten sind, entfällt. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich nun immer gegen die Gemeinschaft. Auch die Grenzen zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis werden aufgehoben; § 9a Abs. 2 WEG-E. Die Gemeinschaft ist immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt. Weitere Rechte kann die Gemeinschaft allerdings nicht an sich ziehen.

## 2. Begründung der Gemeinschaft

Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft wurde abgeschafft; § 9a Abs. 1 S.2 WEG-E. Die Gemeinschaft entsteht qua Gesetz bereits durch Anlegung der Wohnungsgrundbücher, auch als 1-Mann-Gemeinschaft.

Auch der sogenannte „werdende Wohnungseigentümer“ wird – zumindest bei Kauf vom teilenden Eigentümer – abgeschafft; § 8 Abs. 3 WEG-E. Der Erwerber tritt bereits dann in die Rechte und Pflichten des teilenden Eigentümers ein, wenn er einen Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums hat, der Anspruch per Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und ihm Besitz am Sondereigentum eingeräumt wurde.

## 3. Erleichterung baulicher Maßnahmen; §§ 20, 21 WEG-E

Bauliche Maßnahmen werden – anders als bisher – nicht mehr unterschieden in Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen und sonstige bauliche Maßnahmen, welche alle unterschiedliche Beschlussquoten benötigten. Nach der Gesetzesänderung kann jede bauliche Maßnahme mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden; § 20 Abs. 1 WEG-E. Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und für „schnelles Internet“ unterliegen dabei nochmals einer Privilegierung und können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden; § 20 Abs. 2 WEG-E. Nach § 20 Abs. 3 WEG-E kann jeder Eigentümer die Gestattung einer baulichen Maßnahme verlangen, wenn alle Eigentümer zustimmen, deren Rechte dadurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine absolute Grenze zieht nur § 20 Abs. 4 WEG-E nach der die Wohnungseigentümer solche Maßnahmen nicht beschließen und gestatten können, die die Wohnanlage grundlegend verändern oder einen Eigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber den anderen Eigentümern unbillig benachteiligen. Hierbei ist die Grenze deutlich enger gezogen als beim bisherigen § 22 Abs. 1 WEG. Nur sehr weitreichende Maßnahmen sollen nicht beschlossen werden können. Die klassischen Maßnahmen an Fassade oder im Innenhof fallen nicht unter diese Beschränkung.

Die Kosten sind durch diejenigen Eigentümer zu tragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf dessen Verlangen sie durchgeführt wurde; andernfalls durch diejenigen, die für die Maßnahme gestimmt haben; § 21 Abs. 1, 3 WEG-E. 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; § 21 Abs. 2 WEG-E. Wann sich Maßnahmen amortisieren, wird nicht geregelt. Teure Maßnahmen, die mit mehr als 50 Prozent und weniger als der neuen



60  
JAHRE

MEISTER-FAMILIENBETRIEB

**GENSMANTEL** 

**Qualität. Tradition. Innovation.**

Altbaumodernisierung · Innenausbau · Badsanierung / Fliesen  
Balkonsanierung · Außenanlagen · Hausentfeuchtung · Schimmel-  
beseitigung · Reparaturen aller Art · Sachverständigenbüro  
**☎ 0711 538995 · [www.gensmantel-bau.de](http://www.gensmantel-bau.de)**



qualifizierten Mehrheit beschlossen werden, zahlen die, die es beschlossen haben. Eine unschöne Konsequenz, die auf Verfahrensseite durch zum Beispiel bedingte Beschlüsse oder einen Aufhebungsbeschluss umgangen werden kann. Weiterhin wurde geregelt, dass ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzen zu ziehen, nachträglich nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich Nutzung verlangen kann. Er hat sich dann auch nach seinen Miteigentumsanteilen an den Kosten zu beteiligen; § 21 Abs. 4 WEG-E.

Abschließend wurde geregelt, dass die Wohnungseigentümer abweichende Kostenverteilungen beschließen dürfen; allerdings dürfen dadurch Eigentümern die qua Gesetz keine Kosten zu tragen haben, keine Kosten auferlegt werden; § 21 Abs. 5 WEG-E.

Die Regelungen zu baulichen Maßnahmen stellen den größten Kritikpunkt von Haus & Grund dar. Besonders die durch diese Regelungen entstehende Einzelfallungerechtigkeit sowie ein mögliches taktisches Abstimmungsverhalten durch Eigentümer, um eine Kostentragung zu verhindern, sind unschöne Konsequenzen.

#### 4. Befugnisse des Verwalters und Zertifizierung

Der Verwalter bekommt sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis größere Befugnisse §§ 27, 9b WEG-E. 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. Im Außenverhältnis ist er gegenüber der Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann Geschäfte für sie tätigen. Allerdings wurden Kredit- und Grundstücksgeschäfte ausgenommen. Mit dieser Regelung wurde – auf verstärktes Hinwirken von Haus & Grund – ein Kompromiss geschaffen, der sowohl den Verwaltern mehr Handlungsoptionen ermöglicht als auch ganz deutlich macht, dass sie nur untergeordnete Maßnahmen tätigen können und somit die Wohnungseigentümer Herren der Lage bleiben.

Gleichzeitig müssen Verwalter – mit einer Übergangsfrist von 26 Monaten – eine Zertifizierung vorweisen, wenn nicht die Eigentümer einstimmig etwas anderes bestimmen; §§ 19 Abs. 2 Nr. 6, 26a WEG-E. Bereits bestehenden Verwaltern einer Wohnungseigentümergeinschaft wird eine Übergangsfrist von 44 Monaten zuerkannt.

Jeder Wohnungseigentümer hat nach der Übergangsfrist einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Ausgenommen von der Zertifizierungspflicht sind Volljuristen, Immobilienkaufleute sowie Hochschulabsolventen mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt.

**Elektro-Daten-Kommunikations-Technik**

**Für Ihre Elektromobilität**  
**Ladestation für zuhause ...**

... bedienerfreundlich, komfortabel, sicher, vor-ausschauend, intelligent, maßgeschneidert – mit Einbindung in Ihre intelligente Haustechnik

Für Strom-Ladesysteme und viele weitere Bereiche sind wir zertifiziert. Gerne beraten wir Sie auch bei Ihnen zuhause, um Ihnen die beste Lösung bieten zu können.

Heutingsheimer Str. 9, 74321 Bietigheim, Tel. 07142 988707  
 Hummelbergstr. 18, 70195 Stuttgart, Tel. 0711 6993721

**JÖRG LINDE**  
**ELEKTROTECHNIK**  
 Die Elektro-Kompetenz

Ihr  
 Jörg Linde

[www.linde-elektro.de](http://www.linde-elektro.de)

**MALERBETRIEB**

**UNSERE LEISTUNGEN:**  
 Maler- und Lackierarbeiten · Fassadensanierung · Wärmedämmung  
 Denkmalschutz · Trockenbau · Markierungsarbeiten · Bodenbeschichtungen

**Hermann & Rudolf Hürttle GmbH**  
 Hölderlinstraße 53 · 70193 Stuttgart · Telefon: 0711 997 998 0 · [www.huerttle.de](http://www.huerttle.de)

Auch bei Eigenverwaltung von bis zu acht Einheiten ist der Verwalter grundsätzlich von der Zertifizierungspflicht 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.

#### 5. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

Die Rechte der Wohnungseigentümer werden gestärkt. Insbesondere enthalten sie – als Ausgleich für die erweiterten Kompetenzen des Verwalters – ein Abberufungsrecht des Verwalters ohne wichtigen Grund; § 26 Abs. 3 WEG-E. Die Eigentümer 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; § 18 Abs. 4 WEG-E. Dieses üben sie gegenüber der Gemeinschaft aus, Ausführungsorgan ist jedoch der Verwalter.

#### 6. Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung werden konkretisiert

Die Regelung des § 28 WEG wurde durch die Reform neu gefasst. Nunmehr wurde klarer dargestellt, was die wesentlichen Inhalte von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind. Gleichzeitig wird der Beschlussgegenstand jeweils auf die Zahlungspflichten

reduziert; § 28 Abs. 1, 2 WEG-E. Damit kann ein Beschluss über eine Jahresabrechnung, der ein falsches Zahlenwerk zugrunde liegt, nicht mehr angefochten werden, solange sich der Fehler nicht auf die Zahlungspflichten der Eigentümer auswirkt. Zudem wird der Verwalter verpflichtet, nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen. Dieser muss den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten; § 28 Abs. 3 WEG-E.

## 7. Verteilung der Kosten

Die Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können zukünftig einfacher individuell verteilt werden; § 16 Abs. 2 WEG-E. Zwar haben grundsätzlich alle Wohnungseigentümer weiterhin die Kosten der Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Anteils zu tragen. Abweichende Verteilungen für einzelne Kosten oder Kostenarten können aber mit Mehrheit beschlossen werden. Die unterschiedlichen Beschlussquoren je nach Kostenart entfallen – die Umverteilung von Kosten wird deutlich einfacher gestaltet. Zudem muss ein abweichender Maßstab – anders als bisher – nicht mehr dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs entsprechen.

## 8. Harmonisierung Miet- und WEG-Recht

Vermietende Wohnungseigentümer haben es künftig ein wenig leichter. 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 Wohnungseigentümergeinschaft gelten; § 556a Abs. 3 BGB-E. Auch die Gemeinschaft profitiert von der Angleichung. Sie hat nun einen eigenen Duldungsanspruch gegen den Mieter auf Duldung von Instandsetzungs- und Instandhaltungs- sowie von sonstigen baulichen Maßnahmen; §15 WEG-E.

## 9. Effektivierung der Eigentümerversammlung

Der Verwalter muss spätestens drei Wochen vor der Eigentümerversammlung zu dieser einladen; § 24 Abs. 4 WEG-E. Dadurch soll es Eigentümern ermöglicht werden, sich besser auf die Eigen-



tümerversammlung vorzubereiten und auch eine Anreise einzurichten.

Das Beschlussfähigkeitsquorum (§ 25 Abs. 3 WEG) wird abgeschafft. Jede Eigentümerversammlung ist nun beschlussfähig – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. Die Anwesenheit der stimmberechtigten Eigentümer gewinnt dadurch essenziell an Bedeutung, denn auch kleine Mehrheiten können große Beschlüsse fassen.

Weiterhin können außerordentliche Eigentümerversammlungen nun in Textform statt in Schriftform verlangt werden; § 24 Abs. 2 WEG-E.

Ebenso wurde eine Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen geschaffen; § 23 Abs. 1 S. 2 WEG-E. Damit ist es nun auch möglich, Eigentümerversammlungen digital abzuhalten, solange diese auch „vor Ort“ angeboten werden. Die Teilnehmer können dann auch ihre Rechte digital ausüben.

Letztlich regelt § 23 Abs. 3 WEG-E, dass Umlaufbeschlüsse 1. in Textform und 2. im Einzelfall nach Beschluss mit Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden können. Damit wird es Eigentümern zumindest erleichtert, Umlaufbeschlüsse zu fassen, wenn nach der Beratung in der Eigentümerversammlung noch Fragen offen sind. Die Eigentümer können dann beschließen, dass im Nachgang ein vereinfachter Umlaufbeschluss möglich ist.

## 10. Stärkung des Verwaltungsbeirats

Der Verwaltungsbeirat wird gestärkt, indem ihm mehr Rechte eingeräumt werden. Neben seiner Unterstützungsfunktion kommt ihm jetzt auch eine Überwachungsfunktion zu; § 29 WEG-E. 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; § 9b Abs. 2 WEG-E.

**JETZT BIS ZU 20 % ENERGIEKOSTEN SENKEN!**

**ÖKOSTROM**

**WÄRME-  
PUMPENSTROM**

**ERDGAS**

**WIR PRÜFEN KOSTENFREI IHRE LETZTE STROM/GAS-ABRECHNUNG!**

**JETZT PERSÖNLICHE BERATUNG VEREINBAREN**  
**TEL: 07031 / 389 82 83**

**Baldede  
Dienstleistungen**  
Energy Solutions

WWW.BDL-GROUP.DE | INFO@BDL-GROUP.DE | SEESTRAßE 17 | 71101 SCHÖNAICH

### 11. Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Die Möglichkeit, Sondereigentum zu begründen, wurde ausgeweitet. Nunmehr können auch Stellplätze im Freien sowie Gartenanteile und Terrassen dem Sondereigentum zugeordnet werden; § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 WEG-E. 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.

Die bisher üblicherweise für diese Freiflächen geltenden Sondernutzungsrechte werden durch diese Regelung zwar obsolet. Bestehen sie bereits, gelten sie aber fort.

### 12. Grundbuchvorschriften

Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können im Grundbuch eingetragen werden; § 5 Abs. 4 WEG-E und müssen dies auch, um gegenüber Sonderrechtsnachfolgern zu wirken; § 10 Abs. 3 S. 1 WEG. Diese Normen sollen auch für vor der Reform getroffene Altbeschlüsse gelten. Sie müssen bis zum 31.12.2025 im Grundbuch eingetragen werden, damit sie gegenüber Sonderrechtsnachfolgern wirksam sind; § 48 Abs. 1 WEG-E. Jeder Eigentümer kann bis zu diesem Datum verlangen, dass ein solcher Beschluss neu gefasst wird.

Gleichzeitig wird – um Grundbuchämter und Eigentümer zu entlasten – die Eintragung von Beschlüssen ins Grundbuch erleichtert; § 7 Abs. 2 WEG-E. Zur Eintragung bedarf es der Bewilligung der Eigentümer nicht mehr, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift mit öffentlich beglaubigten Unterschriften oder durch Urteil nachgewiesen ist. Zur näheren Bezeichnung des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums kann bei Eintragung auf die Eintragungsbewilligung der Eigentümer oder auch einen Nachweis des Beschlusses Bezug genommen werden; ausgenommen sind Veräußerungsbeschränkungen und die Haftung von Sonderrechtsnachfolgern für Geldschulden; § 7 Abs. 3 S. 2 WEG. Wurden Altbeschlüsse dazu nicht ausdrücklich ins Grundbuch eingetragen, erfolgt dies nur auf Antrag eines Eigentümers oder der Gemeinschaft. Hinsichtlich der Haftung für Geldschulden besteht eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2025; § 48 Abs. 3 WEG-E.

### 13. Verfahrensvorschriften

Die Strukturierung der Klagevorschriften bleibt durch die Reform unverändert. Eigentümern stehen nach wie vor die Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussklage zur Verfügung. Neuerdings müssen sich die Klagen jedoch gegen die Gemeinschaft richten. Der Verwalter muss eine Klageerhebung den Eigentümern unverzüglich bekannt geben.

Die bisherigen Normen zu Prozessverbindung, Beiladung, Wirkung von Urteilen sowie Kosten (§§ 47 – 50 WEG) entfallen.

Für bis vor Inkrafttreten der Reform anhängige Verfahren gelten die alten Verfahrensvorschriften.

### 14. Ausweitung Mieterrechte gegenüber dem Vermieter

Mieter können die Genehmigung des Vermieters zu barrierefreien Umbauten, Installation von Elektroladestationen oder Maßnahmen zum Einbruchschutz verlangen; § 554 BGB-E. Damit wurde der bisherige § 554a BGB erweitert. Eingeschränkt wurde die ursprüngliche Norm allerdings dahingehend, dass der Vermieter seine Zustimmung nicht mehr von einer zusätzlichen Sicherungsleistung abhängig machen kann. Diesen Anspruch des Mieters kann der vermietende Wohnungseigentümer nun auch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzen, da § 20 Abs. 2 WEG eine Privilegierung für genau diese Maßnahmen vorsieht.

### 15. 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 soll regelmäßig nicht auszugehen sein; § 47 WEG-E. Das bedeutet, dass WEGs, die in Vereinbarungen 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.

Weitere Informationen mit einer Gegenüberstellung der bisherigen Regelung und der ab 01.12.2020 gültigen sind zu finden unter: [www.hausbesitzerverlag.de/aktuelle\\_links.htm](http://www.hausbesitzerverlag.de/aktuelle_links.htm)



**ROLAND** Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)



Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!