

Herzlich Willkommen



Verwaltungsbeiratsseminar 2021

Das neue WEG



Das neue WEG

Besser gesagt: das modernisierte WEG

**Am 1.12.2020 ist das
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
(WEMoG) in Kraft getreten. Zahlreiche Bereiche
des Wohnungseigentumsrechts wurden
grundlegend neu gestaltet.**

Die WEG

Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kommt künftig eine zentrale Rolle zu, da sie nicht mehr nur als „Vehikel“ zur Umsetzung von Verwaltungsmaßnahmen dient.

Vielmehr obliegt ihr die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Die WEG

Die Gemeinschaft entsteht künftig mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Die „werdende“ Wohnungseigentümergeinschaft wird es also nicht mehr geben. Im Zuge mehr oder weniger allumfassender Zuständigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlieren Wohnungseigentümer nicht nur Individualansprüche gegen den Verwalter, sondern auch solche gegenüber anderen Wohnungseigentümern.

Die WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist unumschränkt rechtsfähig.

Der Verwalter fungiert als Vertretungs- und Ausführungsorgan. Soweit ihm gesetzliche Pflichten auferlegt sind, handelt es sich also um solche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Deshalb können entsprechende Individualansprüche der Wohnungseigentümer nicht mehr gegen den Verwalter gerichtet werden, sondern sind gegen die Gemeinschaft zu richten.

Die WEG

Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die Wohnungseigentümergeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Gemeinschaftseigentum

Die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums obliegt nicht mehr den (Einzelnen) Wohnungseigentümern, sondern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

(§ 18 Abs. 1 WEG)

Der Beirat

Künftig ist die Bestellung einer flexiblen Anzahl von Beiratsmitgliedern möglich.

Soweit das Amt unentgeltlich ausgeübt wird, ordnet das WEMoG eine Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit an (§ 29 Abs. 3 WEG).

Der Beirat unterstützt den Verwalter künftig nicht nur, sondern überwacht ihn auch (§ 29 Abs. 2 WEG).

Der Vorsitzende fungiert als gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter (§ 9b Abs. 2 WEG).

Abgeschlossenheit

Nach § 3 Abs. 2 WEG und § 7 Abs. 4 WEG kann das Sondereigentum auch auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile erstreckt werden, solange die Wohnung oder die zu Wohnzwecken dienenden Räume wirtschaftlich die Hauptsache bilden. Terrassen und Gärtenanteile dürfen neben Carports und Stellplätzen, die ausdrücklich als Räume im Sinne des S. 1 genannt sind sondereigentumsfähig sein.

Nach § 3 Abs. 3 WEG n. F. sind Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, auf die sich Sondereigentum erstrecken soll, durch Maßangaben im Aufteilungsplan zu bestimmen.

Terassen und Gärten

Gemäß § 3 Abs. 2 WEG n. F. kann sich künftig das Sondereigentum auch auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstrecken, sofern die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume die Hauptsache bleiben. Dies allerdings unter der Bedingung, dass kein isoliertes Sondereigentum an Außenflächen begründet werden kann. Stets muss es sich bei dem Sondereigentum an der Außenfläche um zum Sondereigentums gehörig an einer Raumeinheit handeln. Es gelten also 2 Voraussetzungen:

1. Außenflächen können nicht alleiniger Gegenstand von Sondereigentum sein.
2. Die Räume müssen wirtschaftlich die Hauptsache des Sondereigentums darstellen.

Außenstellplatz

Mit Inkrafttreten des WEMoG werden auch Außenstellplätze sondereigentumsfähig. Zwar definiert § 3 Abs. 1 Satz 2 WEG n. F. den Begriff des "Stellplatzes" nicht näher.

Dem allgemeinen Sprachgebrauch nach sind nach wie vor Kfz-Stellplätze gemeint.

Von der Regelung umfasst sind damit alle Arten von Stellplätzen, also insbesondere Stellplätze

- in einem Gebäude, wobei Stellplätze in einer Tiefgarage bereits seit der "kleinen" WEG-Reform des Jahres 1973 sondereigentumsfähig sind,
- im Freien,
- in einer Mehrfachparkanlage, also Zweifach- oder Vierfachparker, wobei hier zu beachten ist, dass zwar an den Einzelstellplätzen Sondereigentum gebildet werden kann, die Hydraulik- und Hebeanlage allerdings nicht sondereigentumsfähig ist, da sie noch den weiteren Stellplätzen zu dienen bestimmt ist.

Einberufungsfrist für Eigentümerversammlung

Die Ladungsfrist beträgt nunmehr

3 Wochen

(§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG).

Eigentümerversammlung

Absolute Neuerungen in § 25 WEG sind:

Infolge der Abschaffung des Beschlussfähigkeitsquorums ist die Eigentümerversammlung künftig stets beschlussfähig.

Die bislang geltenden Vorschriften nach § 25 Abs. 3 und 4 WEG a. F. entfallen, sodass eine Wohnungseigentümerversammlung in Zukunft stets beschlussfähig ist, auch wenn in der Versammlung nur ein einziger Wohnungseigentümer entweder anwesend oder – durch den Verwalter als Versammlungsleiter – vertreten ist.

Der Gesetzgeber verspricht sich hiervon eine Stärkung der Funktionsfähigkeit der Verwaltung.

Da Eigentümerversammlungen künftig unabhängig vom Erreichen eines bestimmten Quorums beschlussfähig sein werden, bedarf es keiner Wiederholungsversammlungen mehr.

Zu beachten ist allerdings, dass Beschlüsse auf Grundlage des § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG n. F. einer doppelt qualifizierten Mehrheit bedürfen: 2/3 aller abgegebenen Stimmen müssen für den Beschlussgegenstand votieren und dabei die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren. Auch sind bestimmte Mehrheitsquoten auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel zu beachten.

Durch Beschluss kann den Wohnungseigentümern die Teilnahme in elektronischer Form ermöglicht werden.

Für die Gültigkeit von Stimmrechtsvollmachten genügt die Textform (§ 126b BGB)

Abstimmung in der Eigentümerversammlung

Die Beschlussfassung erfolgt nach dem gesetzlichen Kopfprinzip **einfachmehrheitlich**. Das WEMoG sieht mit Ausnahme von § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG n. F. (Kostenverteilung einer baulichen Veränderung gem. § 21 Abs. 2 WEG n. F.) keine qualifizierten Beschlussquoten mehr vor.

Durch Vereinbarung in der TE kann auch von dem Kopfprinzip abgewichen werden.

Umlaufbeschluss

Umlaufbeschlüsse sind nach wie vor in § 23 Abs. 3 WEG geregelt; auch künftig müssen sämtliche Wohnungseigentümer zustimmen, allerdings ist unter den Voraussetzungen des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG n. F. im Einzelfall auch eine Mehrheitsentscheidung möglich; die Stimmabgabe kann in Textform erfolgen.

Allstimmigkeit ?

Bei der Beschlussfassung über Maßnahmen der baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums § 20 Abs. 1 WEG wird es **keiner** Allstimmigkeit mehr bedürfen.

Bauliche Veränderungen können in Zukunft grundsätzlich einfachmehrheitlich beschlossen werden. Auf der Rechtsfolgende ist dabei zunächst der Grundsatz zu beachten, dass nur die zustimmenden Wohnungseigentümer die Kosten der beschlossenen Maßnahme zu tragen haben. Allerdings gilt dies gemäß § 21 Abs. 2 WEG n. F. dann nicht, wenn mehr als $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen für die Maßnahme votieren und dabei die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren oder sich die Kosten einer einfachmehrheitlich beschlossenen Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Dann erfolgt die Kostenverteilung unter sämtlichen Wohnungseigentümern.

Beschlüsse im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG bedürfen nach wie vor der Allstimmigkeit. Mit Blick auf die in § 23 Abs. 3 WEG a. F. geregelten Umlaufbeschlüsse im (ehemals) schriftlichen Verfahren, sind 2 bedeutsame Änderungen durch das WEMoG zu berücksichtigen, die erhebliche Erleichterungen für die Praxis mit sich bringen werden.

§ 23 Wohnungseigentümersversammlung

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Änderung der Kostenverteilung

Nach der neuen Generalklausel des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel abweichende Kostenverteilung beschließen. Da das WEMoG keine qualifizierten Mehrheitsquoten mehr kennt und die Beschlussfassung nach § 25 Abs. 1 WEG stets einfach-mehrheitlich erfolgt – Ausnahme: § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG –, wird es künftig auch keine Differenzierung mehr zwischen den Betriebs- und Verwaltungskosten einerseits und den Kosten von Erhaltungsmaßnahmen – also Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung – andererseits geben.

Lediglich für die Verteilung der Kosten von baulichen Veränderungen, die auch Maßnahmen der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums umfassen, gilt die Spezialnorm des § 21 WEG.

Bauliche Veränderung

Jeder Wohnungseigentümer wird künftig einen Anspruch auf bauliche Veränderung insbesondere im Hinblick auf Maßnahmen der Barrierefreiheit, der Elektromobilität und des Einbruchschutzes sowie des Anschlusses an das Glasfasernetz haben (§ 20 Abs. 2 WEG).

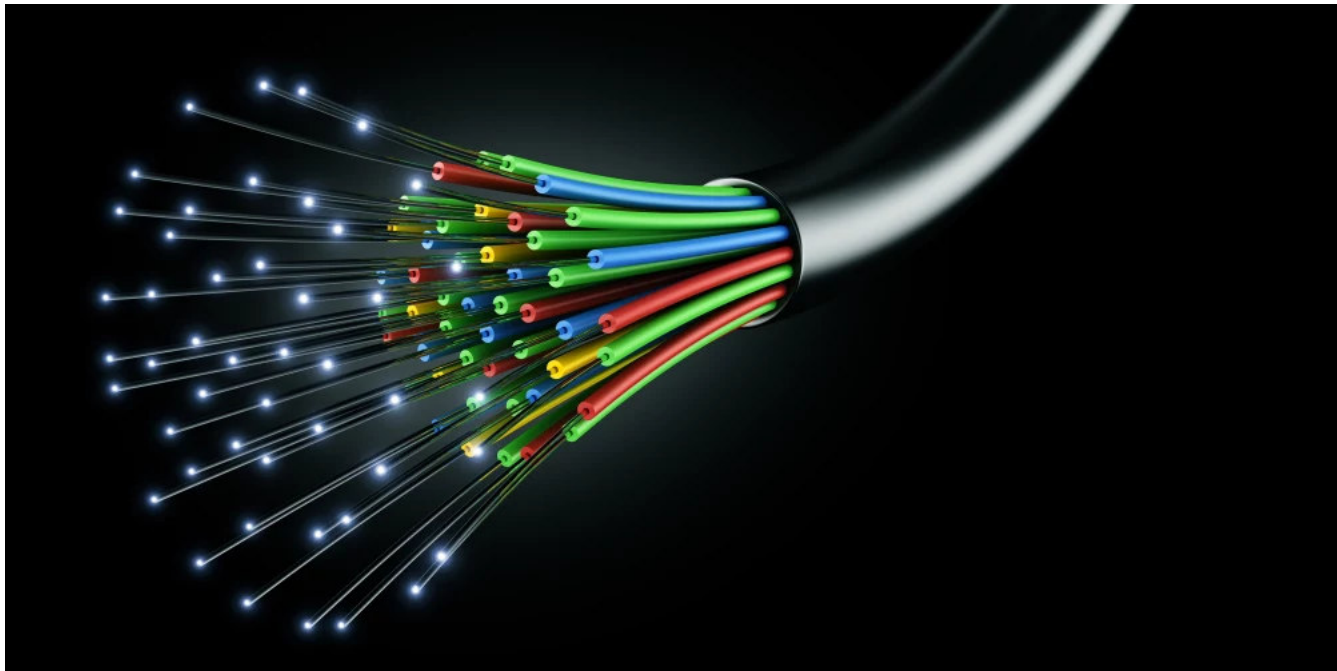
Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums müssen künftig **stets** beschlossen werden und zwar unabhängig davon, ob die konkrete bauliche Veränderung tatsächlich zu einer Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer führt oder nicht.

Eine ganz erhebliche Änderung stellt der Umstand dar, dass bauliche Veränderungen jetzt grundsätzlich einfach-mehrheitlich beschlossen werden können.









Privilegierte Baumaßnahmen

Die Regelungen für die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen werden durch das neue WEG grundlegend verändert. Die Neufassung des § 20 Abs. 2 WEG privilegiert bestimmte bauliche Veränderungen. Hierzu gehören Maßnahmen, die

- dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung
- dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
- dem Einbruchsschutz
- dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen

Privilegierte Baumaßnahmen

§ 20 Bauliche Veränderungen

(1)

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher

Kapazität

dienen. **Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.**

(3).....

(4).....

Wer zahlt die bauliche Veränderung

Nicht privilegierte Gestattungsmaßnahme

Ein Wohnungseigentümer, dem die Durchführung einer baulichen Veränderung nach § 20 Abs. 1 WEG gestattet wurde, hat grundsätzlich die entsprechend entstehenden Kosten zu tragen.

Wer zahlt die bauliche Veränderung

Privilegierte Gestattungsmaßnahme

Ist einem Wohnungseigentümer auf Grundlage von § 20 Abs. 2 WEG die Durchführung einer privilegierten Baumaßnahme gestattet worden, gilt zunächst nichts anderes.

Für den Fall, dass die Maßnahme nicht nur auf Initiative eines Wohnungseigentümers, sondern mehrerer als Gestattungsmaßnahme gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG beschlossen und auf Kosten dieser Wohnungseigentümer seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt werden würde, wären die Kosten der Maßnahme unter den bauwilligen Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen zu verteilen.

Wer zahlt die bauliche Veränderung

Für die Frage der Kostentragungsverpflichtung von gemeinschaftlichen baulichen Veränderungen kommt es darauf an, mit welcher Mehrheit die Maßnahme beschlossen wurde. Zunächst gilt der Grundsatz, dass im Fall einfach-mehrheitlicher Beschlussfassung auch nur die zustimmenden Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen haben.

Wichtige Ausnahme von diesem Grundsatz stellen gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG alle baulichen Maßnahmen dar, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Hier führt also auch ein einfacher Mehrheitsbeschluss zur Kostentragungsverpflichtung aller Wohnungseigentümer.

Werden bauliche Veränderungen mit einer Mehrheit mit mehr als $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen beschlossen, die die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren, sind die Kosten der Maßnahme nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG ebenfalls von allen Wohnungseigentümern zu tragen, es sei denn, diese sind unverhältnismäßig.

Bauliche Veränderung: Beseitigung

Der Beseitigungsanspruch ist künftig nicht mehr als

Individualanspruch

der Wohnungseigentümer ausgestaltet, sondern stellt nunmehr einen ausschließlichen Anspruch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar (§ 9a Abs. 2 WEG).

Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums

Durch § 13 Abs. 2 WEG wird jetzt der Begriff
der

"Erhaltung"

definiert und ersetzt somit das Begriffspaar
"Instandhaltung und Instandsetzung"
(§ 13 Abs. 2 WEG).

Jahresabrechnung

Beschlussgegenstand wird in Zukunft allein die

Abrechnungsspitze

sein; dem Abrechnungswerk selbst kommt zwar insoweit nur noch untergeordnete Bedeutung zu, allerdings ist es weiter zu erstellen. § 28 Abs. 2 WEG.

Jahresabrechnung

Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um den Saldo der nach Wirtschaftsplan zu leistenden Soll-Vorauszahlungen und den tatsächlich in der abgerechneten Wirtschaftsperiode entstandenen und auf das jeweilige Sondereigentum entfallenden Kosten.

Jahresabrechnung

Darstellung der Abrechnungsspitze mit Nachzahlung

Ermittlung Ihres Abrechnungsguthabens/Nachzahlungsbetrags (Abrechnungsspitze):

Kalkulierte Kosten gemäß Einzelwirtschaftsplan	2.400,00 EUR
./. Ausgaben für Ihre Einheit	3.021,00 EUR
+ Einnahmen für Ihre Einheit	255,00 EUR
Nachzahlungsbetrag (Abrechnungsspitze)	366,00 EUR

Jahresabrechnung

Darstellung der Abrechnungsspitze mit Guthaben

Ermittlung Ihres Abrechnungsguthabens/Nachzahlungsbetrags (Abrechnungsspitze):

Kalkulierte Kosten gemäß Einzelwirtschaftsplan	3.300,00 EUR
./. Ausgaben für Ihre Einheit	3.021,00 EUR
+ Einnahmen für Ihre Einheit	255,00 EUR
Guthaben (Abrechnungsspitze)	534,00 EUR

Wirtschaftsplan

Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan sind nur noch die sich daraus ergebenden Beiträge und nicht mehr das zugrunde liegende Rechenwerk, also der Wirtschaftsplan selbst.

Erhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage wird künftig als

"Erhaltungsrücklage"

bezeichnet. Daneben haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, auch weitere Rücklagen zu bilden (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG).

Beschlussanfechtungsverfahren

Künftig sind Anfechtungsklagen gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten und nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer (§ 44 Abs. 2 WEG)

Hausordnung der Eigentümer

Da die Wohnungseigentümer gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet sind, insbesondere Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten, können einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr gegen den Störer vorgehen.

A b e r:

Hausordnung der Eigentümer

Wird nur eine Beeinträchtigung des Sonder-
eigentum geltend gemacht, kann der Einzelne
gegen den Störer vorgehen.

Ersatzzustellungsvertreter

Da Beschlussklagen künftig gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten sind, bedarf es keines Ersatzzustellungsververtreters mehr (§ 44 WEG).

Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen

Es besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Der Anspruch richtet sich gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 18 Abs. 4 WEG).

Auslegung von Altvereinbarungen

§ 47 WEG n. F. bestimmt nun, dass Altvereinbarungen, die vor Inkrafttreten der Änderungen getroffen wurden, der Anwendung der neuen Vorschriften nur entgegenstehen, wenn sich ein entsprechender Wille aus der Vereinbarung mit hinreichender Deutlichkeit ergibt. Durch diese Formulierung wird der Altvereinbarung grundsätzlich Vorrang eingeräumt, jedoch nur, wenn sich aus der Altvereinbarung selbst der Wille ergibt, dass diese auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang hat. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in § 47 S. 2 WEG n. F. geregelt, dass in der Regel vermutet wird, dass dieser Wille nicht vorliegt. Damit wird die Altvereinbarung meist keinen Vorrang vor den neuen Regelungen