

Die WEG-Reform tritt am 1.12.2020 in Kraft. Das Reformgesetz wurde im Bundesgesetzblatt verkündet.

Am 1.12.2020 treten zahlreiche neue Regeln im Wohnungseigentumsrecht in Kraft, nachdem das Reformgesetz am 22.10.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde (BGBl. I 2020, S. 2187). Die neuen Vorschriften bringen für WEG-Verwalter und Wohnungseigentümer deutliche Veränderungen mit sich.

Das ändert sich durch die WEG-Reform 2020

Das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)“, wie das Gesetz zur WEG-Reform mit vollständigem Namen heißt, führt im Wesentlichen zu folgenden Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz:

Sanierung und Modernisierung werden einfacher

Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht. Diese sind nach § 20 Abs. 1 WEG-neu künftig mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt.

Dabei haben prinzipiell diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Jedoch haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG-neu). Die Kostentragung durch sämtliche Eigentümer soll wiederum nicht gelten, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Durch diese Einschränkung sollen einzelne Eigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden.

Eine Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer ist auch vorgesehen, wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG-neu). Was als angemessener Zeitraum zu verstehen ist, wird gesetzlich nicht festgeschrieben. Nach der Gesetzesbegründung lässt sich die von der Rechtsprechung zur sogenannten modernisierenden Instandsetzung entwickelte Annahme, wonach der Zeitraum im Regelfall zehn Jahre betragen soll, nicht statisch übertragen. Der Zeitraum könne je nach der konkreten Maßnahme auch überschritten werden, etwa um sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Kosten aller Wohnungseigentümer zu ermöglichen.

Um die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, erhält zudem jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss zu gestatten (§ 20 Abs. 2 WEG-neu).

Anspruch auf zertifizierten Verwalter statt Sachkundenachweis für Gewerbeurlaubnis

Ein zentraler Streitpunkt bei den Beratungen über die WEG-Reform war, ob ein verpflichtender Sachkundenachweis für gewerbliche Verwalter eingeführt wird, wie dies der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) seit Jahren fordert.

Im Zuge der Ausschussberatungen haben sich Union und SPD auf eine Kompromisslinie verständigt: Gewerberechtlich wird es auch nach der WEG-Reform keinen verbindlichen Sachkundenachweis geben. Der Nachweis einer bestimmten Qualifikation bleibt somit nach wie vor keine Voraussetzung für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung. Allerdings gibt § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG-neu jedem Wohnungseigentümer das Recht, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters - und damit einen Sachkundenachweis - zu verlangen.

Nach § 26a Abs. 1 WEG-neu darf sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die genaue Ausgestaltung der Zertifizierung regelt das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in einer Rechtsverordnung.

Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform, damit das Zertifizierungsverfahren entwickelt und eingeführt werden kann.

Personen, die bei Inkrafttreten der WEG-Reform schon zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt sind, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter. Verwaltern, die bereits über praktische Erfahrung verfügen, solle damit etwas Zeit eingeräumt werden, die Prüfung abzulegen, heißt es in der Begründung. Dies entlaste zugleich die Prüfungsstellen und lasse ihnen Kapazität für die noch jungen Verwalter.

Eine Ausnahme vom Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht in kleineren Anlagen für Fälle der Eigenverwaltung. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage aus weniger als neun Sondereigentumsrechten besteht und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Verlangt in einem solchen Fall wiederum ein Drittel der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, muss ein solcher bestellt werden.

Die im Jahr 2018 eingeführte [Fortbildungspflicht für Verwalter](#) bleibt von den Regelungen zum zertifizierten Verwalter unberührt, so dass Verwalter auch künftig 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren nachweisen müssen.

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung

Um die oft schwierige Unterscheidung zu beseitigen, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind, ist künftig die Gemeinschaft Träger der gesamten Verwaltung, die durch ihre Organe handelt (Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan, Verwalter als Vertretungsorgan).

Mehr Befugnisse für Verwalter

Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters werden im Zuge der WEG-Reform erweitert. Allerdings fällt die Erweiterung der Befugnisse nicht so umfangreich aus, wie im ursprünglichen Gesetzentwurf vorgesehen.

Der Verwalter kann künftig in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Das sieht § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-neu vor. Ein Maßstab für die Bedeutung einer Maßnahme und die Erheblichkeit daraus resultierender Verpflichtungen soll der Gesetzesbegründung zufolge die Größe der Anlage sein. Mit der Größe der Anlage wachse in der Regel der Kreis der Maßnahmen, die der Verwalter eigenverantwortlich treffen könne und müsse.

Der Begründung zufolge sollen je nach Einzelfall neben kleineren Reparaturen auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen zum Kreis der Maßnahmen gehören können, die der Verwalter eigenverantwortlich und ohne Beschlussfassung durch die Eigentümer durchführen kann.

Der ursprüngliche Gesetzentwurf hatte vorgesehen, dass Verwalter eigenverantwortlich Maßnahmen durchführen können, "über die eine Beschlussfassung nicht geboten" sei. Dies wurde vielfach als zu weitgehend kritisiert.

§ 27 Abs. 2 WEG-neu gibt den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, selbst diejenigen Maßnahmen zu definieren, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen. Dazu können sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen. Möglich ist es auch, einzelne Handlungen des Verwalters (etwa Zahlungen ab einem bestimmten Betrag) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirats oder eines Dritten abhängig zu machen.

Außenvollmacht für Verwalter

Verwalter besitzen im Außenverhältnis künftig eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft, so § 9b Abs. 1 WEG-neu. Für den Abschluss eines Darlehensvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages setzt dies allerdings einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus. Nach der Gesetzesbegründung kann sich ein solcher Beschluss entweder auf ein konkretes Geschäft oder generell auf Geschäfte dieser Art beziehen.

Der ursprüngliche Gesetzentwurf hatte eine unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters vorgesehen, was als zu weitgehend kritisiert wurde.

Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung werden vereinfacht

Durch die WEG-Reform können Eigentümerversammlungen künftig flexibler gestaltet und Möglichkeiten, die sich durch die Digitalisierung bieten, besser genutzt werden.

So erhalten die Eigentümer in § 23 Abs. 1 WEG-neu eine Beschlusskompetenz, Eigentümern zu ermöglichen, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Mehrheitsbeschluss zugunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, ist hiervon allerdings nicht umfasst.

Eine Eigentümerversammlung ist zudem künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig. § 25 Abs. 3 WEG in der bisherigen Form wird gestrichen. Aufwand und Kosten für Wiederholungsversammlungen sollen damit vermieden werden.

Die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG-neu). Der ursprüngliche Gesetzentwurf hatte eine Verdoppelung der Ladungsfrist auf vier Wochen vorgesehen.

Ein Einberufungsverlangen können Wohnungseigentümer künftig auch in Textform, z.B. per E-Mail, stellen (§ 24 Abs. 2 WEG-neu). Derzeit fordert das Gesetz die Schriftform. Zudem wird es Wohnungseigentümern erleichtert, selbst eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Einberufung durch den Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist.

Umlaufbeschlüsse bedürfen künftig nur noch der Textform anstatt der Schriftform (§ 23 Abs. 3 WEG-neu). Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen. Die vielfach erhobene Forderung, das Quorum für Umlaufbeschlüsse, die bisher der Allstimmigkeit bedürfen, generell abzusenken, hat im reformierten Gesetz keinen Niederschlag gefunden. Allerdings können die Wohnungseigentümer künftig bezüglich konkreter Beschlussgegenstände beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG-neu). Die Gesetzesbegründung nennt als Anwendungsbeispiel den Fall, dass eine Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht möglich ist. Dann könnten die Eigentümer beschließen, die Beschlussfassung per Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nachzuholen.

In § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG-neu wird ausdrücklich normiert, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden muss.

Beschluss-Sammlung wird doch nicht abgeschafft

Auch nach der WEG-Reform bleibt die Pflicht, eine Beschluss-Sammlung zu führen, bestehen. Der ursprüngliche Gesetzentwurf hatte vorgesehen, die Beschluss-Sammlung abzuschaffen und durch eine Aufbewahrungspflicht zu ersetzen.

Recht auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen

Jeder Wohnungseigentümer erhält durch § 18 Abs. 4 WEG-neu gegenüber der Gemeinschaft ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

Flexiblere Entscheidung über Kostentragung

Die Wohnungseigentümer können künftig umfassender über die Kostenverteilung beschließen. Während sich diese Befugnis nach derzeitiger Rechtslage auf die Kostenverteilung für Maßnahmen im Einzelfall beschränkt und eine qualifizierte Mehrheit erfordert, sieht § 16 Abs. 2 WEG-neu vor, dass die Eigentümer künftig mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können.

Verwaltungsbeirat wird flexibler ausgestaltet

Auch die Regelungen zum Verwaltungsbeirat werden durch die WEG-Reform angepasst. So können die Wohnungseigentümer die Zahl der Beiratsmitglieder künftig flexibel durch Beschluss festlegen. Die derzeit in § 29 Abs. 1 WEG enthaltene Festlegung auf drei Beiratsmitglieder entfällt.

Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt (§ 29 Abs. 3 WEG-neu).

Zudem erhält der Verwaltungsbeirat als Aufgabengebiet in § 29 Abs. 2 WEG-neu ausdrücklich die Überwachung des Verwalters.

Einfachere Abberufung des Verwalters

Wohnungseigentümergeinschaften können sich künftig einfacher von einem Verwalter trennen. So ist die Abberufung des Verwalters nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig, sondern die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen (§ 26 Abs. 3 WEG-neu). Spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet der Verwaltervertrag.

Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft

Durch die WEG-Reform werden auch die Regelungen zu Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen neu ausgestaltet. Da Träger der Verwaltung künftig allein die Gemeinschaft ist, richten sich derartige Klagen dementsprechend gegen die Gemeinschaft anstatt - wie nach aktueller Rechtslage - gegen die einzelnen Wohnungseigentümer.

Kostenentscheidung zulasten des Verwalters wird abgeschafft

§ 49 Abs. 2 WEG, wonach das Gericht dem Verwalter im Falle groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen kann, wird im Zuge der WEG-Reform gestrichen. Die Wohnungseigentümer seien hinreichend durch materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche geschützt, heißt es in der Begründung des Gesetzentwurfs.

Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse

Vereinbarungsändernde Beschlüsse, die auf Grundlage einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst werden, wirken nach aktueller Rechtslage auch ohne Grundbucheintragung gegenüber Erwerbfern von Wohnungseigentum. Um einen besseren Erwerberschutz zu gewährleisten, bedürfen Beschlüsse, die die Eigentümer auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst haben, in Zukunft der Eintragung im Grundbuch, um gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken (§ 10 Abs. 3 WEG-neu).

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft

Um Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ zu beseitigen, sieht die WEG-Reform vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer künftig schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft entsteht.

Ersterwerber von Wohnungseigentum können künftig schon ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden (§ 8 Abs. 3 WEG-neu). Damit findet die von der Rechtsprechung entwickelte Rechtsfigur „werdender Wohnungseigentümer“ auch im Gesetz Niederschlag.

Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Die WEG-Reform erweitert die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG-neu). Die derzeitige Praxis, sondereigentumsähnlich ausgestaltete Sondernutzungsrechte an solchen Flächen zu begründen, führe zu Rechtsunsicherheit, heißt es in der Begründung.

Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung

Die WEG-Reform sieht neue Regelungen zur Jahresabrechnung vor. So beschränkt sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf die Abrechnungsspitze (§ 28 Abs. 2 WEG-neu); das Rechenwerk selbst hingegen ist künftig nicht mehr Beschlussgegenstand.

Zudem sind Verwalter künftig verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen (§ 28 Abs. 4 WEG-neu). Dieser muss die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Die Instandhaltungsrückstellung/Instandhaltungsrücklage erhält den Namen „Erhaltungsrücklage“, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht lediglich um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt.

Entziehung des Wohnungseigentums

Mit der WEG-Reform werden die Vorschriften zur Entziehung des Wohnungseigentums angepasst. So ist in § 17 Abs. 2 WEG-neu allgemein formuliert, dass eine Verletzung der Pflichten, die gegenüber der Gemeinschaft bestehen, eine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen kann. Dies kann der Begründung zufolge etwa eine Verletzung der Pflicht zur Kostentragung sein.

Doch keine Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen

Nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf sollten die Wohnungseigentümer die Kompetenz erhalten, Vertragsstrafen für den Fall zu beschließen, dass ein Eigentümer seine Pflichten verletzt. Dies hat allerdings keinen Eingang in das Gesetz gefunden.

Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind Mieter von Sondereigentumseinheiten künftig verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden (§ 15 WEG-neu).

Auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung sieht die WEG-Reform eine Harmonisierung vorgesehen. So ist bei vermieteten Eigentumswohnungen auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter künftig die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich (§ 556a Abs. 3 BGB-neu). Aktuell ist mietrechtlich die Wohnfläche maßgeblich, während das WEG eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht.