



ImEigentum
Magazin



Das Magazin für Eigentümer

Das Online-Magazin des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. liefert Ihnen eine Übersicht über Ihre Rechte und Pflichten als Eigentümer und Vermieter und gibt Ihnen jede Menge wertvolle Tipps rund um Ihre eigenen vier Wände.

IDNord-Immo GmbH

Ansprechpartner: Christian Wolff

Adresse: 21493 Schwarzenbek, Lauenburger Str.18

Telefon: 04151 8790115

E-Mail: anja.kober@idnord.de

Internet: www.idnord.de

Inhalt

1. Das neue WEG



Das neue WEG

Am 1. Dezember 2020 trat die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-Reform oder auch WEMoG) in Kraft, die umfassende Änderungen mit sich brachte. In der folgenden Übersicht finden Eigentümer die wichtigsten Paragraphen mit einer Gegenüberstellung der „alten“ Regelungen und den Neuerungen des WEMoGs.



Die Vertretung der Eigentümergemeinschaft – §9b WEG

Die Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Außenverhältnis war bislang nicht klar geregelt. Das bedeutete, dass der Immobilienverwalter einen Nachweis der Bevollmächtigung durch Vorlage eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümergemeinschaft brauchte. Auch für die Vertretung der Eigentümer gegenüber dem Verwalter gab es keine Regelung.

NEU: Der Verwalter ist nun gesetzlicher Vertreter der Eigentümergemeinschaft und vertritt diese im Außenverhältnis. Er muss damit nur noch seine Verwalterbestellung nachweisen. Rechtsgeschäfte für die WEG können ohne Vollmacht abgeschlossen werden. Hier gibt es jedoch Ausnahmen: Bei Abschluss von Darlehens- und Grundstücksverkaufsverträgen muss der Verwalter nach wie vor einen entsprechenden Beschluss vorlegen.

Die WEG selbst wird durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder durch einen per Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter vertreten.

Kostenverteilung – §16 WEG

Bislang war der Beschluss einer abweichenden Kostenverteilung nur in zwei Fällen möglich: bei Instandhaltungskosten, soweit es sich um einen „Einzelfall“ handelte, und bei Betriebskosten im Sinne des Mietrechts.

NEU: Die WEG kann nun für alle Kostenarten eine abweichende Verteilung beschließen, auch bei Erhaltungsmaßnahmen (vormals Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen). Aber Vorsicht: Diese Beschlüsse müssen die Grundsätze der Verteilungsgerechtigkeit berücksichtigen und es darf sich um keine beliebigen Änderungen handeln, da sie ansonsten anfechtbar sind.

= [gt] Videotipp: Der BVI „Nachgehakt“-Videoblog mit den Folgen zu Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen

unter <https://www.youtube.com/watch?v=Bv4Inpa8tDE> und <https://www.youtube.com/watch?v=rFUKicrHxjk>

Zertifizierter Verwalter – §19 Abs. 2 Nr. 6 und §26a WEG

Trotz langjähriger Forderung von diversen Branchenverbänden, existierte bis zum Inkrafttreten des WEMoGs keine Regelung dazu.

NEU: Ab dem 1. Dezember 2022 haben Eigentümer Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Diese fachliche, von der IHK geprüfte Zertifizierung ist unabhängig von der Berufszulassung, die Verwalter bereits jetzt benötigen. Die Ausnahmen: Ein Verwalter benötigt die Zertifizierung nicht, wenn es sich um eine Eigentümergemeinschaft mit weniger als neun Einheiten handelt, ein Miteigentümer zum Verwalter bestellt wird oder weniger als ein Drittel der Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

Bauliche Veränderungen und Kostenbeteiligung – §§20 und 21 WEG

Bauliche Veränderungen konnten bislang durch das Veto einzelner Eigentümer verhindert werden.

NEU: Jetzt kann die WEG durch einfachen Mehrheitsbeschluss über bauliche Veränderungen entscheiden. Wird die Wohnanlage aber grundlegend umgestaltet oder werden Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt, sind solche Beschlüsse anfechtbar. Überstimmte Minderheiten sind durch differenzierte Kostentragungsregelungen geschützt: Nur die Eigentümer, die mit „Ja“ gestimmt haben, müssen die Kosten baulicher Veränderungen (inkl. der Folgekosten) tragen. Eine Kostentragung durch alle Eigentümer erfolgt nur dann, wenn die Maßnahme durch eine besonders große Mehrheit (zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und Hälfte der Miteigentumsanteile) beschlossen wurde oder sich die Kosten innerhalb eines



angemessenen Zeitraums amortisieren.

Neu ist auch, dass nun jeder Eigentümer die Gestattung bestimmter privilegierter baulicher Veränderungen verlangen kann. Dies betrifft z.B. den Einbau von Ladestationen, den Einbruchschutz, Telekommunikationsanschlüsse mit hoher Kapazität sowie Maßnahmen zur Förderung der Barrierefreiheit. Dennoch braucht es dafür einen Beschluss, der die Art und Weise der Durchführung regelt. Hier kommt wieder die differenzierte Kostentragungsregelung ins Spiel: Nur jene Eigentümer, die die Gestattung erhalten, zahlen die Maßnahme. Sie sind auch alleine nutzungsberechtigt. Will ein Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt die Maßnahme nutzen, kann er verlangen, dass ihm die Nutzung gegen entsprechende Kostenbeteiligung (also z.B. nachträgliche Beteiligung an der Investition und künftige Beteiligung an den laufenden Kosten) ermöglicht wird.

= [gt] Videotipp: Der BVI „Nachgehakt“-Videoblog mit den Folgen zu baulichen Veränderungen unter <https://www.youtube.com/watch?v=ZtswSL1Wall> und <https://www.youtube.com/watch?v=WGPi4e8Uktw>

Wohnungseigentümersammlung – §§23-25 WEG

Bislang betrug die Einladungsfrist zur Eigentümersammlung (ETV) zwei Wochen. Sie musste als Präsenzveranstaltung stattfinden und war nur beschlussfähig, wenn die anwesenden Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertraten. War das nicht der Fall, musste eine Wiederholungssammlung einberufen werden, die stets beschlussfähig war. Ein Umlaufbeschluss (ohne Versammlung) konnte nur in Schriftform erfolgen und kam nur zustande, wenn alle Eigentümer zugestimmt hatten. Beschlüsse banden zudem auch Rechtsnachfolger.

NEU: Bei der Wohnungseigentümersammlung kam es zu einigen Änderungen, die vor allem in Pandemie-Zeiten deutliche Erleichterungen für Eigentümer und Verwalter bringen. Zwar bleibt die Präsenzveranstaltung bestehen, die WEG kann aber durch Beschluss die Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung erlauben und dabei auch die konkreten Bedingungen (verwendete Plattform, Technik, usw.) festlegen. Dies ermöglicht die sogenannte hybride ETV. Mit dem WEMoG wurde zudem jede Versammlung automatisch beschlussfähig, unabhängig von der Anzahl der teilnehmenden Wohnungseigentümer. Ein Umlaufbeschluss kann nun auch in Textform (z.B. per Mail) gefasst werden. Zudem kann die WEG nun beschließen, dass über einen bestimmten Gegenstand, z.B. über die Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme, im Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit entschieden werden kann. Beschlüsse sind zwar auch künftig für Rechtsnachfolger bindend, „vereinbarungsändernde Beschlüsse“ gelten gegenüber Rechtsnachfolgern aber nur, wenn sie ins Grundbuch eingetragen wurden. Die Einladungsfrist für Eigentümersammlungen wurde auf drei Wochen gesetzt.



Bestellung und Abberufung des Verwalters – §26 WEG

Immobilienverwalter konnten ausschließlich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden.

NEU: Künftig kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Der Vertrag endet dann spätestens sechs Monate nach der Abberufung.

Die Bestellung des Verwalters bleibt mit höchstens fünf Jahren bzw. drei Jahren bei neu gegründeten Wohnungseigentümergeinschaften gleich.

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters – §27 WEG

Bislang waren die Befugnisse des Verwalters in einem Aufgabenkatalog geregelt.

NEU: Im neuen WEMoG gibt es keinen gesetzlichen Aufgabenkatalog mehr. Stattdessen findet sich die allgemeine Regelung wieder, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die eine untergeordnete Bedeutung haben. Diese dürfen nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sein. Die Eigentümer können darüber hinaus die Rechte und Pflichten des Verwalters durch entsprechenden Beschluss individuell erweitern oder beschränken.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung – §28 WEG

Der Wirtschaftsplan, aus dem sich die Höhe der Vorauszahlungen der Eigentümer ableitet, war bislang das wesentliche Finanzierungsinstrument. Es gab keine Angaben zum Inhalt des Beschlusses über die Jahresabrechnung. Außerdem gab es keine Verpflichtung zur Darstellung der Vermögenssituation der WEG.

NEU: Der Wirtschaftsplan behält seine zentrale Bedeutung. Eigentümer beschließen im Rahmen der Jahresabrechnung nur über die Anpassung der Vorschüsse (Abrechnungsspitze). Die Jahresabrechnung dient nur zur Anpassung des Wirtschaftsplans an den tatsächlichen finanziellen Bedarf. In ihr wird der Kostenanteil der Wohnungseigentümer des jeweiligen Abrechnungsjahres festgelegt. Eine Anfechtung kann sich nur gegen die Abrechnungsspitze richten. Nach Ablauf eines Kalenderjahres muss der Verwalter nun einen Vermögensbericht erstellen und diesen jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung stellen. Dieser Vermögensbericht ist nicht Bestandteil der Jahresabrechnung, sondern dient nur der Information.



Verwaltungsbeirat - §29 WEG

Der Verwaltungsbeirat bestand bislang aus maximal drei Personen, hatte die Unterstützung des Verwalters als Aufgabe und seine Haftung war nicht beschränkt.

NEU: Die Anzahl der Beiratsmitglieder kann nun frei gewählt werden. Die „Unterstützung“ wurde um „Überwachung“ des Verwalters ergänzt. Die Haftung unentgeltlich tätiger Beiratsmitglieder ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

imEigentum

www.imeigentum.de

17.03.2021



Impressum

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Littenstr. 10
D-10179 Berlin

Telefon: +49 30 308729-17
Telefax: +49 30 308729-19
E-Mail: service@bvi-verwalter.de
Web: www.bvi-verwalter.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Thomas Meier, Präsident
Dr. Klaus Nahlenz, Vizepräsident
Peter Waßmann, Vorstand Finanzen
Mark Zimni, Mitglied des Vorstandes
Martin Metzger, Mitglied des Vorstandes
Geschäftsführer: Sandra Lenzenhuber

Vereinsregister AG Charlottenburg VR 19621 B
USt-IdNr.: DE204114517

Stand: 10. Oktober 2012

Verantwortlich für den Inhalt dieser Website: Sandra Lenzenhuber

Nutzung der auf dieser Website verfügbaren Daten

Die Nutzung der im Rahmen des Impressums oder vergleichbarer Angaben veröffentlichten Kontaktdaten wie Postanschriften, Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail-Adressen durch Dritte zur Übersendung von nicht ausdrücklich angeforderten Informationen ist nicht gestattet. Rechtliche Schritte gegen die Versender von so genannten Spam-Mails bei Verstößen gegen dieses Verbot sind ausdrücklich vorbehalten.

Hinweis

Bei Fragen zum Datenschutz, die Sie nicht in unserer Datenschutzerklärung beantwortet finden, können Sie sich auch direkt an uns wenden: datenschutz@bvi-verwalter.de

Bitte beachten Sie auch unseren [Haftungsausschluss!](#)

Konzeption, Design[&] Entwicklung
[Dept GmbH](#)

