Rundschreiben 05/2021

Thema: Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2020 / WEG-Recht

1. Einleitung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist seit dem 1. Dezember 2020 in Kraft getreten und beinhaltet Neuregelungen. Das Gesetz bringt für Wohnungseigentümer, WEG-Verwalter und Beiräte viele Änderungen.

Das bestehende Gesetz, so die Bundesregierung, werde vielen Herausforderungen unserer Zeit nicht mehr gerecht, hieß es – etwa weil es mehr Bedarf für den barrierefreien Umbau von Wohnungen durch den demografischen Wandel gibt. Auch der Einbau von Ladestationen für Elektroautos ist jetzt im WEG geregelt. Die ehrgeizigen Ziele wegen des Klimawandels haben auch Auswirkungen auf die Immobilien. Folge ist eine Vielzahl von Gesetzen, u.a. auch das WEG wird unter diesem Aspekt reformiert.

2. Wichtige Änderungen des WEG

Das sind die wichtigsten Neuerungen der WEG-Reform 2020:

2.1. Bauliche Veränderungen werden erleichtert

Jeder Wohnungseigentümer hat nun einen Anspruch darauf, auf eigene Kosten bestimmte bauliche Veränderungen durchzuführen. Im Einzelnen sind dies:

- der barrierefreie Aus- und Umbau,
- der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektroauto,
- Maßnahmen zum Einbruchschutz,
- ein Glasfaseranschluss.

Aber auch die Mieter sollen Ansprüche haben:

Sie bekommen ebenfalls „im Grundsatz“ einen Anspruch auf die ersten drei Punkte, nicht jedoch auf den 4. Punkt, schnelles Internet.

2.2. Vereinfachung der Beschlussfassung in der WEG

Das WEG erleichtert zudem bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum. Bei Modernisierungen und Sanierungen müssen nicht mehr alle Eigentümer zustimmen, sondern es reicht eine einfache Mehrheit. Damit will der Gesetzgeber vor allem erreichen, dass energetische Verbesserungen am Gebäude – im Sinne des Klimawandels – nicht mehr von einzelnen Eigentümern blockiert werden können.

Grundsätzlich müssen dabei allerdings diejenigen Eigentümer die Kosten tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben.

Es gibt jedoch Ausnahmen:

Falls die Modernisierung mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Eigentumsanteile beschlossen worden ist, müssen alle Wohnungseigentümer gemäß ihrer Eigentumsanteile zahlen – allerdings nicht, wenn die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

Durch diese Einschränkung sollen einzelne Wohnungseigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden.

Umgekehrt ist die Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer vorgesehen, wenn sich die Investitionen innerhalb eines „angemessenen Zeitraums“ amortisieren – wobei versäumt wurde festzulegen, was darunter genau zu verstehen ist.

2.3. Verwalterstellung gestärkt

Der Verwalter kann aufgrund einer Generalklausel zukünftig über bestimmte Maßnahmen in eigener Verantwortung entscheiden – ohne vorherigen Beschluss der Eigentümer.

Dies gilt, wenn die Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Im Einzelfall sind Auslegungsschwierigkeiten zu erwarten, da der frühere Aufgabenkatalog des Verwalters gestrichen wurde.

Beispiele:

- kleinere Reparaturen,
- den Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen,
- gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

Je größer die Wohnanlage ist, desto mehr Entscheidungen darf der WEG-Verwalter alleine treffen. Das Gesetz gibt den Wohnungseigentümern jedoch die Möglichkeit, diejenigen Maßnahmen festzulegen, über die der Verwalter selbst entscheiden darf. Dies ist zu empfehlen, um Streit vorzubeugen.

Außerdem ist der WEG-Verwalter nunmehr im Außenverhältnis vertretungsbefugt gegenüber der Gemeinschaft. Er kann für die Gemeinschaft auch Geschäfte tätigen, davon ausgenommen sind nur Grundstücksgeschäfte und Kreditgeschäfte. Im Gegenzug zu den ausgeweiteten Kompetenzen müssen die Verwalter allerdings künftig auch eine Zertifizierung vorlegen können – solange die Eigentümer nicht einstimmig etwas anderes beschließen.

Für bereits bestellt Verwalter gilt allerdings eine lange Übergangsfrist bis zum 1. Juni 2024.

2.4. Mehr Recht für Eigentümer

Das WEG-Recht stärkt die Rechte der Eigentümer gegenüber der Verwaltung, indem quasi als Ausgleich zur stärkeren Stellung des Verwalters die Kontrollrechte der Eigentümer ausgeweitet wurden.

- Jedes WEG-Mitglied darf die Verwaltungsunterlagen einsehen.
- Der Verwalter muss jährlich einen Vermögensbericht erstellen, der Auskunft über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft gibt.
- Erleichtert wird auch die Möglichkeit, den Vertrag mit der WEG-Verwaltung zu beenden.

2.5. Eigentümerversammlungen

Änderungen sieht das WEG bei Eigentümerversammlungen vor:

- Die Einberufungsfrist wird von zwei auf drei Wochen verlängert (Soll-Vorschrift), die Einberufung kann jetzt auch in Textform – zum Beispiel per Email – erfolgen. Bislang sah das Gesetz die Schriftform vor.
- Die Eigentümer können die Versammlungen selbst einberufen, wenn das dem Verwalter oder Beiratsvorsitzendem nicht möglich ist.

- Eigentümer können nun auch online an der Versammlung teilnehmen. Reine Online-Veranstaltungen sind jedoch nach wie vor nicht möglich. Die Versammlung bleibt eine Präsenzveranstaltung.
- Eine Eigentümerversammlung ist generell beschlussfähig – unabhängig von der Zahl der anwesenden Eigentümer. Auch elektronische Beschlüsse sind erlaubt.
- Außerdem stärkt die WEG-Reform 2020 den Verwaltungsbeirat. Die Größe des Beirates kann flexibler zusammengesetzt werden, die Haftung der Mitglieder ist beschränkt.

2.6. Harmonisierung von Miet- und Eigentumsrecht

Der Gesetzgeber hat die WEG-Reform dazu genutzt, das Eigentums- und das Mietrecht stärker in Einklang zu bringen. So müssen Mieter beispielsweise bestimmte bauliche Maßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage dulden. Änderungen gibt es zudem bei der Betriebskostenabrechnung. Bislang war im Mietrecht im Zweifel gemäß § 556a Abs. 1 BGB die Wohnungsfläche Bemessungsgrundlage, während das WEG eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsah. Jetzt gilt aufgrund § 556a Abs. 3 BGB die in der Eigentümergemeinschaft geltende Verteilung der Betriebskosten auch für vermietete Eigentumswohnungen. Diese dynamische Verweisung ist vorteilhaft, da vermietenden Wohnungseigentümern diese Diskrepanz selten bewusst war. Dies führte zu nicht unerheblichen Abrechnungsschwierigkeiten bei divergierenden Umlageschlüsseln. Der Grundsatz hat aber Einschränkungen, da mietvertragliche Vereinbarungen vorgehen und es die Schranke des billigen Ermessens gibt. Es ist vermietenden Eigentümern zu empfehlen, aktuelle Mietvertragsmuster für Eigentumswohnungen (ETW) zu nutzen.

2.7. Sonstige Änderungen; Stichworte:

Neben diesen Punkten enthält das neue Wohnungseigentumsgesetz weitere Änderungen, zum Beispiel:

- Der Verwalter besitzt jetzt im Außenverhältnis eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft.
- Die WEG ist fortan Träger der Verwaltung. Klagen richten sich somit gegen die Gemeinschaft und nicht gegen einzelne Eigentümer.
- Wenn ein Eigentümer seine Pflichten verletzt, kann dies die Entziehung des Wohneigentums rechtfertigen.
- Sondereigentum ist jetzt auch für Freiflächen möglich, etwa für Stellplätze oder Terrassen.

3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen geben nur einen kleinen Überblick über die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Das WEG ist eine erhebliche Reform mit vielen praxisrelevanten Auswirkungen. Natürlich bringen Reformen stets neue Problemstellungen. Die Tendenz der Reform ist aber grundsätzlich ein Schritt in die richtige Richtung.