

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal SalomonHohe Straße 12  
01069 DresdenTel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

# Bauträger aufgepasst - Das Gesetz zur Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts tritt am 01.12.2020 in Kraft!

02.11.2020

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz („WEMoG“), mit dem das WEG nach der Reform im Jahre 2007 erneut wesentliche Änderungen erfährt, tritt zum 01.12.2020 in Kraft! Wir fassen im Folgenden für Sie die wesentlichen damit einhergehenden Änderungen zusammen:

## 1. Sanierung und Modernisierung werden einfacher

Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum 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 für Menschen mit Behinderung, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss (Glasfaseranschluss) zu gestatten (§ 20 Abs. 2 WEG-neu).

Die neue WEG-Reform gibt damit zu erkennen, dass der Schwerpunkt auf Modernisierung und Barrierefreiheit gelegt wird.

Beschlüsse über Maßnahmen, die einen Eingriff in die Bausubstanz erforderten, wurden in der Vergangenheit häufig blockiert, weil für bauliche Veränderungen die Zustimmung aller oder eines großen Teils der Wohnungseigentümer notwendig waren. Viele Entscheidungen scheiterten deswegen in der Eigentümerversammlung. Diese Blockade ist nun beseitigt worden. Die Regelungen zur Kostenübernahme sind jedoch problematisch: Soll beispielsweise ein Dach modernisiert werden oder eine schlecht gedämmte Fassade und dann nur derjenige zahlen muss, der dafür gestimmt hat, dann wird dies dazu führen, dass Modernisierungen verschoben werden.

Anderes Beispiel: Wer eine Maßnahme ablehnt - etwa den Einbau eines Aufzugs -, die dann doch beschlossen

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

wird, darf den Aufzug nicht nutzen, weil er nicht dafür bezahlt hat. Wie soll das überwacht werden? Und wenn bei einer Abstimmung zunächst unklar ist, wie viele dafür stimmen, dann bleibt auch unklar auf wie viele Eigentümer die Kosten dadurch verteilt werden. Vermeiden lässt sich das durch eine Probeabstimmung oder eine Abstimmung unter Vorbehalt, so dass der Beschluss direkt wieder aufgehoben wird, wenn das Ergebnis überrascht. Optimal ist das aber nicht.

## 2. Regelungen zum Verwalter

### a) Anspruch auf zertifizierten Verwalter statt Sachkundenachweis für Gewerbeurlaubnis

§ 26a WEG n.F. führt den Begriff des „zertifizierten Verwalters“ ein. § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG-neu gibt jedem Wohnungseigentümer das Recht, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung ab 01.12.2022 die Bestellung eines zertifizierten Verwalters - und damit einen Sachkundenachweis - zu verlangen. Als solcher bezeichnen darf sich nur, wer durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Gemäß § 48 Abs. 4 WEG n.F. gilt eine Person, die am 01.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gegenüber dieser konkreten Gemeinschaft bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter.

Gewerberechtlich wird es allerdings 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 Gewerbeurlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung.

### b) Mehr Befugnisse für Verwalter

Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters werden erweitert. 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 hierfür 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.

§ 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.

### c) 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

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Beschluss entweder auf ein konkretes Geschäft oder generell auf Geschäfte dieser Art beziehen.

Vor dem Hintergrund der umfangreichen Außenvollmacht, werden Regelungen dazu (z.B.: Bindung des Verwalters an Zustimmung der Eigentümer für bestimmte Fälle) im Verwaltervertrag an Bedeutung gewinnen.

## **d) Einfachere Abberufung des Verwalters**

Wohnungseigentümergeinschaften können künftig den Verwalter auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit abberufen (§ 26 Abs. 3 WEG-neu). Spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet auch der Verwaltervertrag.

## **e) 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.

# **3. Regelungen zur Wohnungseigentümergeinschaft**

## **a) Werdende Wohnungseigentümergeinschaft**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht nun – auch im Falle der Teilung gemäß § 8 WEG – mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, § 9a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit nur einem Eigentümer ist möglich. Die Figur der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ wird obsolet. Gesetzlich kodifiziert ist nunmehr der „werdende Wohnungseigentümer“. Gem. § 8 Abs. 3 WEG n.F. gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (also im Innenverhältnis) derjenige anstelle des teilenden Eigentümers als Eigentümer, der einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat und durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist. Dadurch erübrigen sich in Zukunft weitestgehend detaillierte Regelungen im Bauträgervertrag über die Einräumung von Rechten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft im Innenverhältnis zwischen den Parteien.

## **b) 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), § 9 a Abs. (1) WEG-neu. Sie ist also nicht mehr nur teilrechtsfähig im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 10 Abs. (6) WEG a.F.).

## **c) Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung werden vereinfacht**

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.

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

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).

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.

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 Wohnungseigentümer können künftig bezüglich konkreter Beschlussgegenstände beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG-neu).

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

## **d) Flexiblere Entscheidung über Kostentragung**

Die Wohnungseigentümer können künftig umfassender über die Kostenverteilung beschließen. § 16 Abs. 2 WEG-neu sieht vor, dass die Eigentümer künftig mit einfacher (statt wie bisher qualifizierter) Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können.

## **e) Verwaltungsbeirat wird flexibler ausgestaltet**

Die Wohnungseigentümer können die Zahl der Beiratsmitglieder künftig flexibel durch Beschluss festlegen. Die derzeit in § 29 Abs. 1 WEG enthaltene Festlegung auf drei Beiratsmitglieder entfällt.

Die Haftung ehrenamtlicher Beiräte wird 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.

## **f) 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.

## **g) 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 gegen den Verwalter geschützt.

## **h) Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung**

Die WEG-Reform beschränkt 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.

## **4. Regelungen zu Fragen der Grundbucheintragung**

### **a) Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse**

Vereinbarungsändernde Beschlüsse, die auf Grundlage einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst werden, wirken nach aktueller Rechtslage auch ohne Grundbucheintragung gegenüber Erwerbem 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).

§ 10 Abs. 3 WEG n.F. sieht vor, dass nunmehr auch Beschlüsse, die „aufgrund einer Vereinbarung“ gefasst werden (also in der Regel aufgrund einer sog. Öffnungsklausel), ins Grundbuch eingetragen werden können. Nur dann entfalten sie Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers. Die Eintragung erfolgt gemäß § 7 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. aufgrund eines Antrags der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter. Gemäß § 7 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. genügt zum Nachweis des Beschlusses die Vorlage einer Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen (Versammlungsvorsitzender, ein Eigentümer und gegebenenfalls Vorsitzender des Verwaltungsbeirats) öffentlich beglaubigt sind.

### **b) Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung in das Grundbuch**

Eine Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 Abs. 1 WEG muss gemäß § 7 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. nunmehr zwingend in das Bestandsverzeichnis eingetragen werden. Dies war in § 3 Abs. 2 WEG zwar bereits geregelt, dessen materiell-rechtliche Bedeutung war jedoch umstritten.

### **c) Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit**

Nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. gelten (alle) Stellplätze als Räume im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 WEG. Zukünftig können also auch Stellplätze im Freien als Sondereigentum ausgestaltet werden. Gemäß § 3 Abs. 2 WEG n.F. kann zudem Sondereigentum auch auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks (Freiflächen) erstreckt werden, es sei denn, die Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. und § 3 Abs. 2 WEG n.F. schaffen also zusätzliche Varianten, die im Vergleich zu den Sondernutzungsrechten gewisse Vorteile bieten. Die Möglichkeit der Einräumung von Sondernutzungsrechten

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

wird jedoch nicht beseitigt. Bisher vorbereitete oder beurkundete Teilungserklärungen, die Sondernutzungsrechte einräumen, können auch nach dem 01.12.2020 noch vollzogen werden. Wichtig: Vorsicht ist geboten bei bereits vorbereiteten Teilungserklärungen, die Sondereigentum an TG-Stellplätzen vorsehen. Da § 3 Abs. 3 WEG n.F. für Stellplätze (auch für TG-Stellplätze) und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (sofern sie Sondereigentum werden soll) zwingend Maßangaben im Aufteilungsplan fordert, genügen die bislang verwendeten Pläne ggf. nicht mehr den Anforderungen des neuen Rechts. Eine Übergangsregelung für diese Fälle sieht das WEMoG nicht vor. Auch wenn sich gute Argumente für eine analoge Anwendung des § 48 Abs. 5 WEG n.F. finden lassen werden, sollte nach dem Prinzip des sichersten Weges davon ausgegangen werden, dass ein Aufteilungsplan, der TG-Stellplätze in Form des Sondereigentums vorsieht und keine Maßangaben enthält, vor dem 01.12.2020 im Grundbuch vollzogen sein muss. Es sollten also entweder bereits Pläne mit Maßangaben zugrunde gelegt oder ein Vollzug bis zum 30.11.2020 beim Grundbuchamt erbeten werden.

## 5. Entziehung des Wohnungseigentums

§ 17 Abs. 2 WEG-neu statuiert, dass eine Verletzung der Pflichten, die gegenüber der Gemeinschaft bestehen, eine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen kann. Dies kann der Gesetzesbegründung zufolge etwa eine Verletzung der Pflicht zur Kostentragung sein.

## 6. Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 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.

« zurück zum Fachgebiet "Teilungserklärung"

« zurück zur Startseite