

Rechts-News

Zum 01.12.2020 ist die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Kraft getreten und modernisiert das seit 1951 fast unverändert gebliebene Recht des Wohnungseigentums. So soll einem Sanierungsstau bei Altbauten entgegengewirkt, Hindernisse beim energetischen und barriere-reduzierenden Umbau abgebaut und die Verwaltung effektiver gestaltet werden.

Einfache Mehrheit für bauliche Veränderungen

Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen sind nunmehr mit einfacher Mehrheit möglich. Bislang musste jeder von der Maßnahme betroffene Wohnungseigentümer zustimmen. Baumaßnahmen, die die Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt, müssen nur diejenigen Wohnungseigentümer bezahlen, die für sie gestimmt haben. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn es um eine Reparatur des Gemeinschaftseigentums geht oder sich die Baumaßnahme kostenmäßig amortisiert (z. B. der Einbau einer energiesparenden Heizung). Solche Maßnahmen müssen alle Wohnungseigentümer bezahlen. Dasselbe gilt, wenn die Baumaßnahme mit großer Mehrheit beschlossen wird (mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und zugleich die Hälfte der Miteigentumsanteile). Bestimmte bauliche Veränderungen (Elektro-Mobilität, Barrierefreiheit, High-Speed-Internet etc.) können von einem Wohnungseigentümer verlangt werden.

Vereinbarung der Eigentümerversammlungen

Wohnungseigentümer können nunmehr digital an der Versammlung teilnehmen. Dies stellt gerade in Zeiten der COVID19-Pandemie und des häufigen Auseinanderfallens des Wohnorts der Wohnungseigentümer und der Belegenheit des Wohnungseigentums eine deutliche Erleichterung für die Verwaltung der WEG dar. Zudem reicht eine Einladung per Email aus und die Versammlung ist unabhängig von der Anzahl der anwesenden Wohnungseigentümer beschlussfähig.

Geänderte Rechte und Pflichten des Verwalters

Der Verwalter kann bestimmte Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten ohne Beschluss durchführen. Der Verwalter besitzt im Außenverhältnis uneingeschränkte Vertretungsmacht für die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer haben einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Um sich als zertifizierter Verwalter bezeichnen zu dürfen, muss der Verwalter eine Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer ablegen, in der er nachweist, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Der Gesetzgeber möchte die Qualität der Verwalter erhöhen – bisher war keine Qualifikation nötig. Der Verwalter muss jährlich Auskunft in Form eines Vermögensberichtes über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft geben. Verwalter können ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden, 6 Monate später enden Vertrag und Vergütungsanspruch. Liegt ein wichtiger Grund vor, kann fristlos gekündigt werden.

Verwaltungsbeirat

Die Haftung der ehrenamtlichen Beiräte wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Anzahl der Beiratsmitglieder ist frei bestimmbar. Der Beirat soll den Verwalter künftig bei der Durchführung seiner Aufgaben überwachen und wird so zu einem Kontrollorgan.

*Fazit**

Die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes hat sicherlich nicht alle Probleme behoben, so dass das Recht des Wohnungseigentums eine komplexe Materie bleibt. Jedoch hat die Modernisierung die Verwaltung und insbesondere bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vereinfacht.

[Martin Krah](#)
Rechtsanwalt