

# **M. Holzmann WEG-Verwaltungen**

Schleißheimer Str. 96 RGb., 80797 München

Tel.: 089-579531-30 Fax: 089-579531-31 eMail: kontakt@holzmann-wegv.de

München, 07.12.2020

## **Infoblatt zur WEG-Novelle vom 01.12.2020**

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

am 01. Dezember 2020 trat die durch Bundestag und Bundesrat verabschiedete Gesetzesnovelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in Kraft.

Um Ihnen einen Einblick in die nunmehr geltenden Regelungen zu geben, habe ich stichpunktartig die relevanten Änderungen zusammengefasst und hoffe, dass Ihnen dieses Informationsschreiben zur Einordnung der neuen Regelungen eine kleine Hilfestellung bieten kann.

Bitte beachten Sie, dass das vorliegende Schreiben lediglich einen genrellen Einblick in die Gesetzesnovelle darstellt. Ziel war hier nicht Ausführlichkeit, sondern leichte Verständlichkeit des Sachverhaltes. Bei eingehenderen Fragen empfehle ich die Eigen-Einarbeitung in das Thema und "zur Not" Konsultation eines Fachjuristen.

Bitte beachten Sie ferner, dass die Gemeinschaftsordnung der WEG unter Umständen abweichende Regelungen enthält welche alsdann Priorität vor der Gesetzesnovelle haben und ggf. erst durch Beschluss geändert / aufgehoben werden müssten.

### **Im Einzelnen sind folgende Neuerungen ab dem 01.12.2020 von Bedeutung für die laufende Objektverwaltung:**

#### **1. Erleichterung baulicher Maßnahmen (bauliche Veränderungen / Modernisierungen)**

##### **1.1. Beschlussquorum für bauliche Maßnahmen:**

Baumaßnahmen können fortan mit einfacher Stimmenmehrheit im Rahmen einer Eigentümerversammlung beschlossen werden. Höhere Beschlussquoren entfallen hierdurch.

##### **1.2. Anspruch des Sondereigentümers auf bestimmte bauliche Veränderungen:**

Die Sondereigentümer sind nunmehr berechtigt, folgende bauliche Veränderungen auf eigene Kosten vorzunehmen, wenn kein WEG-Beschluss zustande kommt:

- Errichtung einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge (hier bescheinigt das Gesetz auch dem Mieter einen expliziten Rechtsanspruch gegen den Vermieter !);
- Maßnahmen zur Barrierereduzierung, bspw. Anlegen einer Rollstuhlrampe / Aufzugseinbauten;
- Maßnahmen zum Einbruchschutz, bspw. Einbau einer sichereren Wohnungstür;
- Erstellung eines Glasfaseranschlusses für die Wohnung.

Die WEG ist nicht berechtigt diese Maßnahmen durch Beschluss zu untersagen. Allerdings besteht für den ausführenden Eigentümer eine Vorab-Informationspflicht der Eigentümergemeinschaft und der Verwaltung sowie die Möglichkeit, für die Maßnahmenausführung Auflagen festzulegen (bspw. Einbau eines Zwischenzählers für die Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge; Vorgaben zu Montageorten sowie zum Bestand passender Optik neuer Türen etc.). Die Verwaltung empfiehlt daher mit Nachdruck, vor Durchführung einer solchen Maßnahme die Eigentümergemeinschaft im Rahmen einer Versammlung über die Pläne in Kenntnis zu setzen und zu hören.

# M. Holzmann WEG-Verwaltungen

Schleißheimer Str. 96 RGb., 80797 München

Tel.: 089-579531-30 Fax: 089-579531-31 eMail: kontakt@holzmann-wegv.de

## **1.3.: Zahlungspflichten bei baulichen Veränderungen:**

Beschlossene bauliche Maßnahmen sind weiterhin grundsätzlich durch alle Miteigentümer gemeinschaftlich zu tragen, insbesondere wenn sie Modernisierungen darstellen und den Gebäude-Gesamtwert erhöhen (bspw. Einbau eines Aufzuges).

Jedoch kann durch Beschluss festgelegt werden dass bei Baumaßnahmen welche nur einzelnen Miteigentumsparteien zugute kommen, diese Miteigentumsparteien auch die Kosten der Maßnahme zu tragen haben.

## **1.4.: Duldungspflichten der Bewohner bzgl. Umbaumaßnahmen:**

Die WEG-Novelle schreibt fest, dass Bewohner (ob selbstnutzende Eigentümer, Mieter, Nießbrauchsberechtigte usw.) eventuelle Einschränkungen durch beschlossene Baumaßnahmen grundsätzlich zu dulden haben. Das schließt ausdrücklich auch die Verpflichtung ein, ggf. erforderliche Zugänge in die Wohnungen zu ermöglichen !

## **2. Die Eigentümerversammlung**

### **2.1. Ladungsfristen:**

Die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung beträgt zukünftig mindestens drei Wochen (bisher: 2 Wochen).

### **2.2. Digitale Teilnahme an Eigentümerversammlungen:**

Die Eigentümergemeinschaft kann fortan beschließen, dass die Versammlungsteilnahme für Eigentümer deren persönlicher Teilnahme Hemmnisse entgegenstehen auch online erfolgen kann. WICHTIG: Diese Beschlussmöglichkeit ersetzt nicht die grundsätzliche Erfordernis einer Präsenzversammlung bzw. des Vorliegens einer persönlich ausgestellten Vertretungsvollmacht.

### **2.3. Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung:**

Es entfallen die Mindestquoren, die Versammlung ist also fortan stets ohne Rücksicht auf die anwesenden / vertretenen Miteigentümer beschlussfähig.

Sofern die Anwesenheit bei umfangreicheren bzw. strittigen Themen aber ein zu geringes Quorum zeitigt besteht die Möglichkeit, dass die anwesenden Miteigentümer die Beschlussfassung in ein Umlaufverfahren (allstimmige Beschlussfassung) überführen lassen, um auch an der Präsenzversammlung nicht teilnehmenden Miteigentümern eine Abstimm-Möglichkeit einzuräumen.

## **3. Jahresabrechnung**

### **3.1. Genehmigungsbeschluss der Jahresabrechnung:**

Zukünftig genehmigt die Eigentümergemeinschaft nur noch die Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung (= Guthaben und Nachzahlungen) und verleiht damit dem Einzug von Nachzahlungen / der Auszahlung von Guthaben durch die Verwaltung Rechtsverbindlichkeit. Über das Rechenwerk selbst wird nicht mehr abgestimmt.

### **3.2. Vermögensstatus der WEG:**

Die WEG-Verwaltung ist zukünftig verpflichtet, der Jahresabrechnung eine separate Rücklagenabrechnung sowie einen Vermögensbericht beizulegen. (Da dies bei der Holzmann WEGV bereits seit Jahren praktiziert wird, tritt für Sie an dieser Stelle keine Änderung ein).

### **3.3. Rechtsanspruch auf Einsicht in die Verwaltungsakten:**

Das neue WEG schreibt das generelle Einsichtnahmerecht aller Miteigentümer in die Verwaltungsakten fest. Die Holzmann WEGV praktiziert dies bereits seit Jahren entsprechend, sodass für Sie her keinerlei Änderungen aufkommen.

## **4. Beschlussfassung über Kostenverteilerschlüssel**

Zukünftig kann im Rahmen einer Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit über die Verteilung einzelner Kostenpositionen oder ganzer Kostenarten beschlossen werden.

# **M. Holzmann WEG-Verwaltungen**

Schleißheimer Str. 96 RGb., 80797 München

Tel.: 089-579531-30 Fax: 089-579531-31 eMail: kontakt@holzmann-wegv.de

## **5. Umlaufbeschlüsse**

Zukünftig bedürfen Umlaufbeschlüsse nicht mehr zwingend der Schriftform (= unterschriebenes Abstimmtdokument im Original), sondern kann in Textform (bspw. per E-Mail) erfolgen.

## **6. Verwaltungsbeirat**

### **6.1. Personelle Besetzung des Verwaltungsbeirats:**

Zukünftig ist die Personenzahl der Beiratsmitglieder nicht mehr auf "drei" festgelegt. Die Eigentümergemeinschaft kann frei entscheiden, ob sie weniger oder mehr Beiratsmitglieder bestellen möchte.

### **6.2. Haftung des Verwaltungsbeirats:**

Die Beiräte können künftig nur noch für Schäden aus ihrem Handeln herangezogen werden, sofern ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden kann.

## **7. Organe und Vertretungen der WEG**

### **7.1. Trägerschaft der WEG:**

Zukünftig ist die Eigentümergemeinschaft unmissverständlich als alleinige Trägerin der WEG festgelegt und somit für deren Verwaltung zuständig. Das bedeutet: Einzig die Eigentümergemeinschaft ist (gemeinschaftlicher) Besitzer der Liegenschaft und äußert ihre Willenserklärungen gemeinschaftlich durch Beschlüsse. Handlungsanweisungen an Vertragspartner (Verwalter, Hausmeister etc.) darf ur die Eigentümergemeinschaft durch Beschluss verabschieden, einzelne Miteigentümer (auch Beiräte) verfügen grundsätzlich nicht über eine entsprechende Weisungsbefugnis.

### **7.2. Vertretungsvollmacht der WEG-Verwaltung:**

Die WEG-Verwaltung ist ausführendes Organ der WEG und zur Umsetzung von Beschlüssen, zur lfd. Bewirtschaftung und zur Schadensabwehr verpflichtet. Daher definiert die WEG-Novelle den Verwalter als alleinigen Vertreter der WEG für Rechtsgeschäfte nach innen und außen. Diese globale Vertretungsvollmacht kann nicht durch ETG-Beschluss beschnitten werden. (Bei verwalterlosen WEGs geht diese Vertretungsvollmacht auf einen hierzu durch Beschluss ermächtigten Miteigentümer, i.d.R. den Beiratsvorsitzenden, über).

### **7.3. Befugnisse des Verwalters:**

Die Befugnisse der WEG-Verwaltung, zur Not auch ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft aktiv zu werden, wurden nunmehr gesetzlich festgeschrieben. Demnach kann / soll der Verwalter Maßnahmen ohne vorherige Beschlussfassung organisieren, für die eine Beschlussfassung vorab nicht zwingend erforderlich ist oder zu unnötigen Verzögerungen führen kann. Diese Maßnahmen sind insbesondere:

- Beauftragung kleinerer Reparaturen;
- Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen;
- Einleitung von Mahn- und Klageverfahren gegen Miteigentümer die ihren Zahlungspflichten nicht nachkommen;
- Beauftragung eiliger / fristgebundener Maßnahmen welche ob Gefahr für die Gebäudesubstanz bzw. ob möglicher Auswirkungen von Betriebssicherheit oder Bewohnergesundheit unabdingbar sind.

Dessen ungeachtet besteht freilich ein Informationsrecht seitens der Eigentümergemeinschaft, welches die Verwaltung i.d.R. durch Mitteilung an den Verwaltungsbeirat, bei wichtigen Angelegenheiten auch durch Rundschreiben an alle Miteigentümer besorgt.

# **M. Holzmann WEG-Verwaltungen**

Schleißheimer Str. 96 RGb., 80797 München

Tel.: 089-579531-30 Fax: 089-579531-31 eMail: kontakt@holzmann-wegv.de

## **8. Abberufung des Verwalters**

Künftig kann die Eigentümergeinschaft den amtierenden Verwalter jederzeit durch Beschluss (einfache Mehrheit) abberufen. Sofern in bestehenden Verträgen triftige Abberufungsgründe als Abberufungsvoraussetzung genannt werden, so ist dieser Passus ab sofort als nichtig zu betrachten.

## **9. Beschlussanfechtungen**

Beschlussanfechtungen sind zukünftig stets gegen die Eigentümergeinschaft zu richten. Das bisherige Anfechtungsrecht des Verwalters entfällt, da ihm im Rahmen des Vertragsrechtes ggf. ohnehin andere Möglichkeiten offenstehen, gegen vertrags- oder treuwidrige Anweisungen der ETG vorzugehen und auch keinerlei Verpflichtung zur Umsetzung rechtswidriger Beschlüsse / Anordnungen besteht.

## **10. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen**

Zukünftig kann auch an Freiflächen (bspw. KFZ-Stellplätze, Balkone / Terrassen) Sondereigentum begründet werden. Hier musste bislang der "Umweg" über das Sondernutzungsrecht gegangen werden die Freiflächen selbst verblieben aber formal im Gemeinschaftseigentum. Mit Ausnahme der KFZ-Stellplätze ist jedoch weiterhin die Verbindung zu Wohnungseigentum erforderlich, um an Freiflächen ein Sondereigentum zu begründen, d.h. Freiflächen können nicht als selbstständige Miteigentumsseinheiten definiert werden.

## **11. Eigentumsübergang bei Wohnungskauf / Verkauf**

Zukünftig ist als maßgebliches Datum des Eigentumsüberganges der Grundbucheintrag festgeschrieben. Ein Käufer ist somit erst mit Grundbucheintrag zur Teilnahme an Beschlussfassungen berechtigt. (Abweichende Absprachen bzgl. der Hausgeldzahlungspflichten zwischen Verkäufer und Käufer bleiben aber weiterhin möglich.)

## **12. Harmonisierung zwischen Mietrecht und WEG-Recht**

Bislang war für Betriebskostenabrechnungen (Mietrecht) die Wohnungsfläche maßgeblich, für Hausgeldabrechnungen (WEG-Recht) indes zumeist der Miteigentumsanteil. Mit der WEG-Novelle genießt der für die Hausgeldabrechnung angewandte Kostenschlüssel Priorität vor der Wohnungsfläche, sodass Vermieter zukünftig nur noch die umlagefähigen Kostenpositionen 1:1 in ihre BK-Abrechnung übertragen und nicht mehr kompliziert umrechnen müssen.

Mit freundlichen Grüßen,

**M. Holzmann, B.A. / Holzmann WEG-Verwaltungen**