

## **Neues WEG in Kraft**

Am 1. Dezember 2020 ist das neue Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten. Zahlreiche Bereiche wurden grundlegend neugestaltet und stellen die Immobilienverwaltung endlich auf eine zukunftsfähige und wohl rechtssichere Basis. Das jahrelange Engagement des VDIV Deutschland, der sich mit Nachdruck für eine umfassende Novellierung des nicht mehr zeitgemäßen Regelwerks einsetzte, hatte Erfolg. Angefangen mit einem ersten Gutachten zur Harmonisierung von WEG- und Mietrecht im Jahr 2012 bis heute gab es keinen Verband, der sich so konsequent und beharrlich für eine Reform einsetzte wie der VDIV Deutschland. Immobilienverwaltungen können künftig effizienter agieren, Wohnungseigentümer können leichter wichtige energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beschließen, die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft wandelt sich grundlegend.

## **Entscheidende Neuerungen im Überblick**

- Durch die Reduzierung der erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse zu baulichen Maßnahmen werden Sanierungen leichter möglich. Um Eigentümer vor finanzieller Überforderung zu schützen, sollen bei Sanierungsmaßnahmen nur dann alle Wohnungseigentümer die Kosten tragen, wenn die bauliche Veränderung mit zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde und auch nur dann, wenn die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.
- Künftig hat jeder Eigentümer einen Anspruch auf den Einbau einer E-Ladestation, barrierefreie Ein- und Umbauten und Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie eines Glasfaseranschlusses und kann dies auf eigene Kosten veranlassen. Davon profitieren nicht unerheblich auch Mieter.
- Prinzipiell können Eigentümer ab dem 1. Juni 2024 den Nachweis einer Zertifizierung bzw. Sachkunde vom Verwalter verlangen, sofern dieser keine adäquate Ausbildung oder eine höhere Qualifikation vorweisen kann. Für die Prüfungen ist dann die örtliche Industrie- und Handelskammer (IHK) zuständig. Diese neue Norm ist eine Zäsur und logische Konsequenz der erweiterten Befugnisse des Verwalters.
- Dass die Gemeinschaft im Außenverhältnis zukünftig gerichtlich und außergerichtlich nur durch den Verwalter vertreten werden kann, wird von der großen Mehrheit der Eigentümer befürwortet. Dabei steht den Gemeinschaften künftig prinzipiell aber das Recht zu, die Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis einzuschränken oder zu erweitern. Dies räumt Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften gesetzgeberisch mehr Möglichkeiten ein, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters zu regeln. Dabei dürfte unstrittig sein, dass mit der Größe der Anlage der Kreis der Maßnahmen, über die der Verwalter eigenverantwortlich entscheiden kann, wachsen wird.
- Umlaufbeschlüsse sind künftig praktikabler zu fassen. So wurde nicht nur anstelle der umständlichen Schriftform die Textform (die auch E-Mails umfasst) eingeführt. Zudem können Wohnungseigentümer künftig beschließen, dass für einen einzelnen Beschlussgegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch im Umlaufverfahren ausreicht. Bisher waren Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren nahezu ausgeschlossen, da immer 100 Prozent einer Gemeinschaft zustimmen mussten. Dieses Verfahren wird nun deutlich öfter zum Einsatz kommen. Denn es erleichtert schnelle Entscheidungen und spart Zeit und Geld der Eigentümer.
- Dass die Wohnungseigentümergeinschaft ab sofort gestärkt wird, zeigt auch die Aufwertung der Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan. Danach ist jede Versammlung beschlussfähig. Ferner wird auch die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen sowie die Willensbildung im Wege elektronischer Kommunikation ermöglicht, was den Eigentümern eine größere Flexibilität gewährt, an der Versammlung teilzunehmen. Die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung wurde auf drei Wochen verlängert. So bleiben die Flexibilität und das Reaktionsvermögen auf außergewöhnliche Ereignisse weitgehend erhalten.

- Vom Verbraucherschutzgedanken geprägt ist auch die Erstellung eines jährlichen Vermögensberichts durch den Verwalter. So erhalten Eigentümer künftig notwendige Informationen über die wirtschaftliche Lage der Wohnungseigentümergeinschaft. Darin muss die Aufstellung des wesentlichen (sonstigen) Gemeinschaftsvermögens sowie der Stand aller Rücklagen enthalten sein.
- Der Verwalter kann künftig jederzeit von seinem geschlossenen Vertrag entbunden werden, statt wie bislang nur aus wichtigem Grund. Bei einem langjährigen Vertrauensverhältnis zwischen Verwalter und Eigentümergeinschaft dürfte dies unproblematisch sein. Allerdings können es Gemeinschaften zukünftig schwerer haben, einen professionellen Verwalter zu finden, wenn öffentlich wird, dass Vorverwaltungen aus einer Laune der Eigentümer heraus gekündigt wurden. Da der Aufwand zur Übernahme einer neuen Gemeinschaft enorm ist, dürfte sich das Risiko der täglichen Kündigung künftig in den Konditionen widerspiegeln. Denn allein die Einbindung in die Prozessstrukturen der Verwaltung sowie die Bereitstellung neuer digitaler Kommunikationstools ist für den Verwalter mit Kosten verbunden.
- Insgesamt festigt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz Rechte und Pflichten der Gemeinschaft, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. Im Rechtsverkehr wird die Gemeinschaft fortan nur noch durch den Verwalter vertreten, was mehr Rechtssicherheit für Eigentümer aber auch für externe Dienstleister bringen wird.

**Entnommen aus dem VDIW-Beiratsnewsletter, Ausgabe 4/2020**