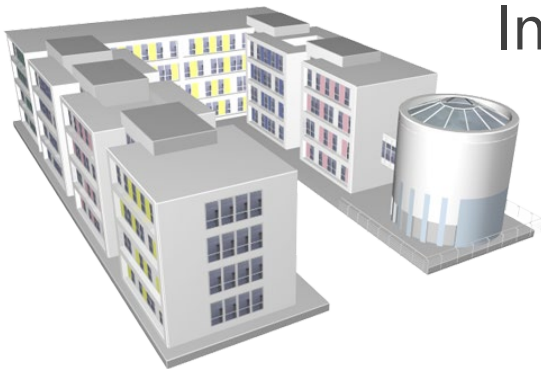


Das neue Wohnungseigentumsgesetz 2020

RA Dr. Gerald Kallenborn
Immobilien- und Baurecht



Wohnungseigentumsgesetz 2020

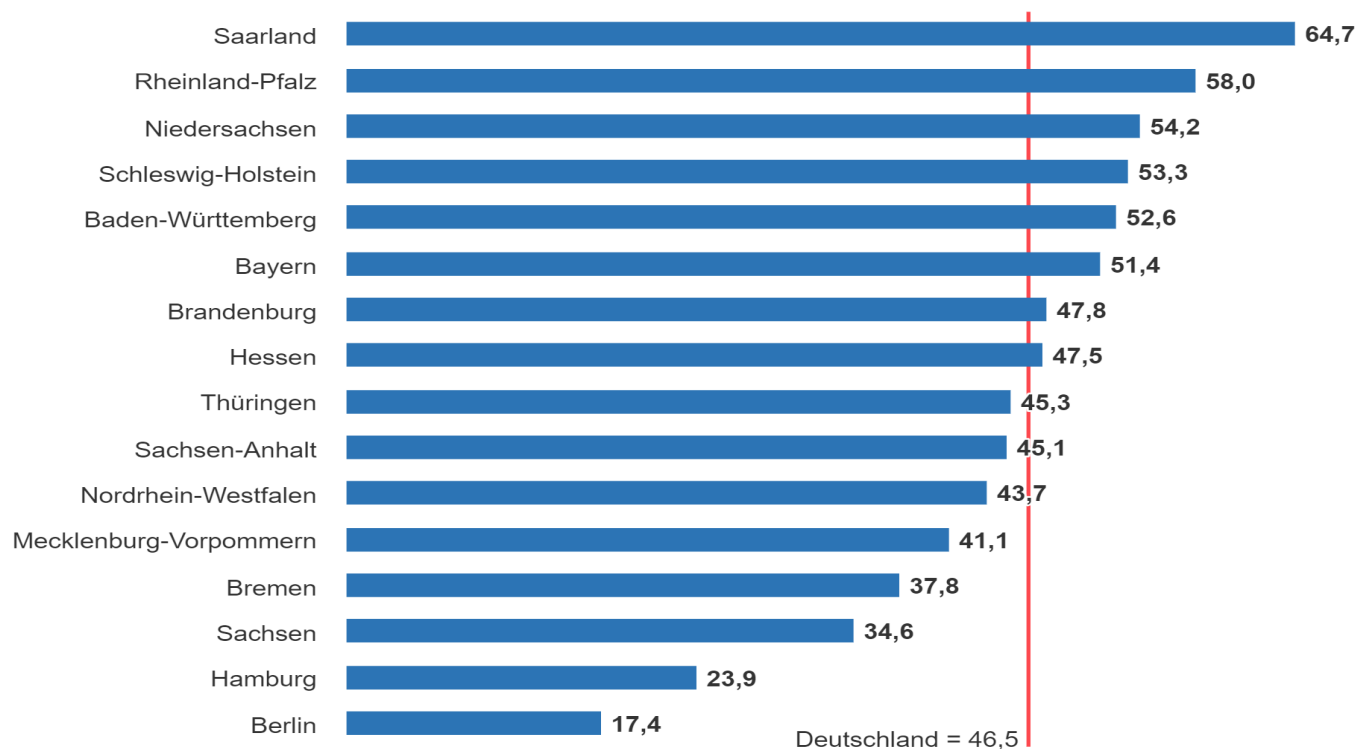
Warum ist Wohnungseigentum so wichtig?

- **Vermögenssicherung/Vermögensbildung**
- **Altersvorsorge**
- **Kapitalanlage**
- **Verwirklichung des Wunsches nach eigenem Grundeigentum**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

Von Eigentümern bewohnte Wohnungen (Eigentümerquote) 2018

Anteil in %



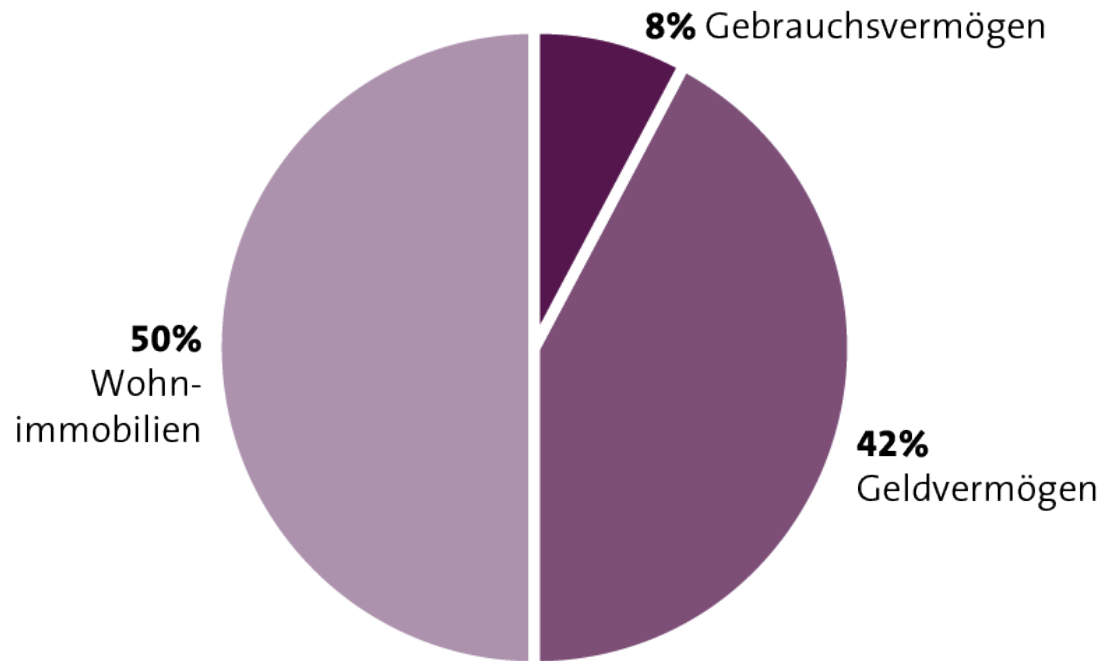
Quelle: Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

Wohnungseigentumsgesetz 2020

Vermögensbestände privater Haushalte*

Gesamtvermögensbestand 2017: 14,3 Billionen Euro



* ohne die Sachanlagen der Selbstständigen
(einschließlich gewerblicher Grundstücke)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Wohnungseigentumsgesetz 2020

Grundbegriffe des Wohnungseigentumsrecht

- **Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum**
- **Eigentümer**
- **Verband der Eigentümergemeinschaft**
- **Organe (Eigentümerversammlung, Verwalter, Beirat)**
- **Teilungserklärung**
- **Gemeinschaftsordnung**
- **Beschlüsse**
- **Wohnungseigentumsgesetz**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) vom 16.10.2020

nahezu alle Normen des WEG wurden einer Änderung zugeführt

Inkrafttreten am 01.12.2020

Wohnungseigentumsgesetz 2020

1. Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen

- Anerkennung der **Sondereigentumsfähigkeit von (Kfz-) Stellplätzen** nach Maßgabe der Angaben im Teilungsplan) (§ 3 Abs. 1, 3 WEG 2020)
- Anerkennung der **Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen im Nutzungsverbund zu einer Sondereigentumseinheit** (§ 3 Abs. 3 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

2. Änderung der Grundbuchvorschriften

- Eintragungserfordernis von **Beschlüssen nach Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung** (§ 5 Abs. 4 WEG 2020)
- Eintragungserfordernis von **Veräußerungszustimmung und Nachhaftungsklausel** (§ 7 Abs. 3 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

3. Rechtssicherheit in der Begründungsphase

- **Beginn der Wohnungseigentümergeinschaft bereits mit der Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter (§ 9a Abs. 1 WEG 2020)**
- **Anerkennung der sogenannten Ein-Personen-Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 WEG 2020)**
- **gesetzliche Anerkennung der Rechte des werdenden Eigentümers als vollwertiger Wohnungseigentümer (§ 8 Abs. 3 WEG 2020)**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

4. Stärkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) im Rechtsverkehr

- **umfassende Rechtsausübungsbefugnis des Verbands, Aufhebung der Unterscheidung zwischen geborener und gekorener Rechtsausübungsbefugnis (§ 9a Abs. 2 WEG 2020)**
- **grundlegende Zuweisung der Verwaltungskompetenz allein auf den Verband der Wohnungseigentümer (§ 18 WEG 2020), anstatt bislang die einzelnen Eigentümer**
- **Anerkennung des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG 2020)**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

5. Harmonisierung von Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht

- **Duldungsanspruch der WEG gegenüber dem Mieter** bei Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 15 WEG 2020)
- **Betriebskostenumlage ggü Mieter** bei vermieteten Wohnungseigentum **nach Umlageschlüssel der WEG** (§ 556a Abs. 1 BGB)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

6. Förderung der Elektromobilität, der Barriere- reduzierung, des Einbruchschutzes und dem Glasfaseranschluss

- **Rechtsanspruch des Einzelnen** auf Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Errichtung einer Ladestation für Kfz, zur Barrierereduzierung, zum Einbruchschutz und zum Glasfaseranschluss (§ 20 Abs. 2 WEG 2020)
- **Bauorganisation** verbleibt bei der Gemeinschaft
- **Kosten dieser Maßnahmen** trägt grundsätzlich der begünstigte Wohnungseigentümer

Wohnungseigentumsgesetz 2020

7. Erleichterung baulicher Veränderungen

- **grundlegende Veränderung** des bisherigen Regelungen über bauliche Veränderungen mit **Aufgabe der gesetzlichen Abgrenzung zwischen Modernisierung und einfacher baulicher Veränderung gem. § 20 WEG 2020**
- **Abgrenzung zur Instandsetzung und zu Gebrauchsregelung bleibt**
- **Kostenregelung in § 21 WEG 2020**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

7. Erleichterung baulicher Veränderungen

- **einfacher Mehrheitsbeschluss gem. § 20 Abs. 1 auf Initiative des Verbands oder auf Verlangen einzelner Eigentümer (Vornahme- oder Gestattungsbeschluss)**
- **Individualanspruch privilegierte Maßnahmen gem. § 20 Abs. 2 WEG 2020**
- **Individualanspruch auf Maßnahmen ohne relevante Beeinträchtigung gem. § 20 Abs. 3 WEG 2020, Gestattungsbeschluss**
- **kein Änderungsrecht (nur) bei „grundlegender Umgestaltung des Anwesens“ oder bei „unbilliger Benachteiligung einzelner Eigentümer“**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

8. Kosten-/Nutzenzuweisung bei baulichen Veränderungen gem. § 21 WEG 2020

- **Kosten- und Nutzenzuweisung an bauausführenden/bauverlangenden Eigentümer**
- **Kosten-/Nutzenzuweisung an gesamte Gemeinschaft bei**
 - **Kostenamortisation**
 - **doppelt qualifizierter Mehrheitsbeschluss**
- **Kosten-/Nutzenzuweisung an zustimmende Eigentümer**
- **Nachzügler Regelung**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

9. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

- **Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen** (18 Abs. 4 WEG 2020)
- **Erstellung eines jährlichen Vermögensberichts** durch den Verwalter (§ 28 Abs. 3 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

9. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

- **Erstellung der Versammlungsprotokolle**
„unverzüglich“ nach der jeweiligen Versammlung (§ 24 Abs. 6 WEG 2020)
- **Verlängerung der Ladungsfrist für WEV** von zwei auf drei Wochen (§ 24 Abs. 4 WEG 2020)
- **Aufhebung des Beschlussfähigkeitsquorums** (§ 25 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

9. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

- **erweiterte Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung** nunmehr auch für **Instandsetzungen** (§ 16 Abs. 2 WEG 2020), einfache Stimmenmehrheit genügt
- **Beschlussermächtigung** eines einzelnen Wohnungseigentümers zur **Einberufung einer Versammlung** (§ 24 Abs. 3 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

10. Stärkung des Verwaltungsbeirats

- Aufhebung der zwingenden **Personenanzahl des Beirats** (§ 29 Abs. 1 WEG 2020)
- **Haftungsbeschränkung** auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bei unentgeltlicher Tätigkeit
- **Wahrnehmung der Rechte der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) gegenüber dem Verwalter durch den Beiratsvorsitzenden** (§ 9b Abs. 2 WEG 2020)

11. Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung

- Beschlusskompetenz zur Ermöglichung einer **Online-Teilnahme** an einer Wohnungseigentümerversammlung und einer **Stimmrechtsausübung im Wege elektronischer Kommunikation** (§ 23 Abs. 1 WEG 2020)
- **Umlaufbeschlüsse in Textform** d.h. auch in elektronischer Form möglich(§ 23 Abs. 3 WEG 2020),
- **Umlaufbeschlüsse nach einfacher Mehrheit** nach Gestattungsbeschluss möglich (§ 23 Abs. 3 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

12. Vereinfachung der Jahresabrechnung

- **Beschlusskonzentration nur noch auf die „Einforderung von Nachschüssen“**, sprich Abrechnungsspitzen, Rechtsfolge: Unanfechtbarkeit der Jahresabrechnung bei ansonsten rechnerischer Richtigkeit (§ 28 Abs. 2 WEG 2020)
- Einführung der **Vermögensübersicht** (§ 28 Abs. 3 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

13. Stärkung der Handlungsfähigkeit des Verwalters

- **im Entwurf noch besondere Entscheidungs- und Ausführungskompetenz des Verwalters (§ 27 Abs. 1 WEG 2020), aber wurde nicht umgesetzt**

Nach gesetzlicher Regelung ist der Verwalter **ohne gesonderten Beschluss der Eigentümerversammlung** lediglich berechtigt sein, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die **untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen der WEG führen**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

13. Stärkung der Handlungsfähigkeit des Verwalters

- gesetzliche Verankerung einer **umfassenden gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung des Verbands durch den Verwalter** (§ 9b Abs. 1 WEG 2020) (vgl. bisherige Problematik zur Ermächtigung der Klageerhebung und zum Ausspruch von Kündigungen durch den Verwalter)
- **49 Abs. 2 WEG**, wonach das Gericht dem Verwalter im Falle groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen kann, entfällt (gleichwohl bleibt aber die materielle Schadensersatzpflicht ggü dem Verband/Eigentümer)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

13. Stärkung der Handlungsfähigkeit des Verwalters?

- **jederzeitige Abberufungsmöglichkeit nach § 26 Abs. 3 WEG 2020**

Wohnungseigentumsgesetz 2020

14. Modernisierung des gerichtlichen Verfahrensrecht

- **Neuregelung der sogenannten Beschlussklagen** (§ 44 WEG 2020), Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussersetzungsklage
- **Verband als Beklagter** bei Beschlussklagen (§ 44 WEG 2020)

Wohnungseigentumsgesetz 2020

15. Der zertifizierte WEG-Verwalter

Zukünftig wird jeder Eigentümer das Recht haben, einen **Qualifizierungsnachweis** vom Verwalter einzufordern. Die **Prüfung zur Zertifizierung** wird von der **örtlichen IHK** durchgeführt. Näheres regelt eine noch zu erlassende Rechtsverordnung.

Vermutung der für am 01.12.2020 bereits bestehende Verwalterbestellungen bis zum 01.06.2024.

(§ 19 Abs. 2 Ziffer 6, § 26a WEG 2020)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit