

ECKPUNKTE WEG AB 01.12.2020

GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER („GWE“)

- GWE obliegt die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums
- GWE ist entsprechend Anspruchsinhaber und Anspruchsgegner in Bezug auf den Verwalter und den einzelnen Wohnungseigentümer („WE“)
 - Es besteht somit kein Anspruch des einzelnen WE auf Verwalterhandeln; dieser Anspruch liegt bei der GWE
 - Die Pflicht des einzelnen WE die gesetzlichen Bestimmungen, Vereinbarungen und Beschlüsse einzuhalten besteht gegenüber der GWE, nicht gegenüber dem Verwalter
- Der einzelne WE ist nur berechtigt, gegen andere WEs vorzugehen, sofern eine konkrete Beeinträchtigung seines Sondereigentums vorliegt

VERWALTER

- Bestellung und Wiederbestellung unverändert
- Abberufung ist jederzeit auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes zulässig; der zu Grunde liegende Verwaltervertrag endet in diesem Fall spätestens nach 6 Monaten
- Diese neuen Regelungen zur Abberufung gelten auch für bestehende Verwalterverträge
- Gerichtliche und außergerichtliche Vertretung der GWE; Ausnahme: Grundstücks- und Darlehensverträge
- Ist zu folgenden Maßnahmen auch ohne besonderen Beschluss berechtigt:
 - Maßnahmen von „untergeordneter Bedeutung“, zum Beispiel kleinere Reparaturen
 - Hier wird in der Praxis weiterhin Unsicherheit aufkommen, welche Maßnahmen noch von „untergeordneter Bedeutung“ sind; der Umfang einer solchen Maßnahme wird wohl auch weiterhin von der Größe der GWE und von der Höhe des Wirtschaftsplans abhängen
 - Anforderung von Hausgeldvorschüssen, Abwicklung des Zahlungsverkehrs und Vermögensverwaltung
 - Organisation der Rechtsverteidigung in Verfahren, in welchen die GWE Beklagte ist
 - Notmaßnahmen
- Zertifizierung erwünscht
 - für Bestellung ab dem 01.12.2022 ist nur noch die Bestellung eines zertifizierten Verwalters Ausdruck einer ordnungsgemäßen Verwaltung
 - Ausnahme für Altverträge bis zum 01.06.2024
 - Daher ist die Abberufung allein wegen der fehlenden Zertifizierung bis zu diesem Zeitpunkt zwar zulässig, löst jedoch eine Vergütungspflicht längstens für 6 Monate aus und wird daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen

VERWALTUNGSBEIRAT

- Erfährt eine erhebliche Aufwertung
- Ihm obliegt die Überwachung des Verwalters
 - Zum Beispiel sollen der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung von dem Verwaltungsbeirat geprüft und hierzu Stellung genommen werden, bevor Beschlüsse hierzu gefasst werden
- Jedoch kein eigenes Klagerecht
- Nunmehr frei bestimmbare Mitgliederzahl
- Sofern die Tätigkeit ehrenamtlich erfolgt, wird die Haftung des Verwaltungsbeirates und dessen Mitglieder beschränkt auf Fälle, in denen grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt worden ist

VERSAMMLUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER („ETV“)

- Willensbildungsinstitut der GWE wurde modernisiert sowohl hinsichtlich der Formvorschriften als auch der Beschlussfassung an sich
- Formvorschriften
 - Einladung in Textform zulässig, zum Beispiel Brief, E-Mail, Computerfax und Fax
 - Einladungsfrist wurde verlängert auf 3 Wochen
 - Vollmachten in Textform
 - Beschlussfassung ist nach ordnungsgemäßer Einladung unabhängig von der Anzahl der Teilnehmer zulässig
 - „Zweitversammlung“ und auch die vorsorgliche Einladung zu einer solchen entfällt
 - „Boycott“ einer Gruppe von WEs reicht somit nicht mehr aus, um Beschlüsse in der ersten Versammlung zu verhindern
 - Teilnahme an einer ETV online möglich, sofern die Versammlung an sich analog stattfindet und die GWE in einer ETV einen entsprechenden Beschluss gefasst hat
- Beschlussfassung an sich
 - Grundlegende Änderungen, da nunmehr die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht
 - Ausnahmen:
 - Bauliche Veränderungen, deren Kosten durch alle WEs getragen werden: 2/3 Mehrheit und mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile, zum Beispiel Modernisierung der Heizung
 - Bestimmte Mehrheitsquoten entsprechend vereinbarter Öffnungsklauseln
- In einer ETV gefasste Beschlüsse sind unverzüglich zur Niederschrift aufzunehmen und in die Beschlussammlung einzufügen
- Umlaufbeschluss ist zulässig
 - Textform
 - Nur für einen bestimmten Sachverhalt, kein „Dauerbeschluss“

- Grundsätzlich einstimmig, es sei denn die GWE haben in einer ETV einen Beschluss gefasst, dass für diesen bestimmten Beschluss eine Mehrheit ausreicht
- Publizität von Beschlüssen und Vereinbarungen
 - Bedeutung wurde verschärft
 - Vereinbarungen, durch die die WEs ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften des WEG regeln, die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen sowie Beschlüsse, die aufgrund einer Vereinbarung gefasst werden, wirken gegenüber dem Sonderrechtsnachfolger nur, sofern dieser Beschluss in das Grundbuch eingetragen worden ist
 - Gilt auch für Urteile aus Beschlussersetzungsklagen
 - Diese Regelung gilt auch für Altbeschlüsse (Beschlüsse, die vor dem 01.12.2020 gefasst wurden)
 - Jedoch: Sofern die Sonderrechtsnachfolge bis zum 31.12.2025 erfolgt, wirken sie auch für diesen Sonderrechtsnachfolger ohne Eintragung
 - Jeder WE und die GWE sind berechtigt, die Eintragung von (Alt-) Beschlüssen zu verlangen (ggf. nach erneuter Beschlussfassung); Frist ebenfalls 31.12.2025, Anhängigkeit reicht aus
 - Somit ist es erforderlich, Alt-Beschlüsse zu überprüfen, ob sie für ihre Wirksamkeit gegenüber Sonderrechtsnachfolgern einer Eintragung im Grundbuch bedürfen
 - In diesem Zusammenhang wird die Frage der Wirksamkeit eines solchen Beschlusses valide werden. Der BGH hat in einigen Fällen, zum Beispiel bei Eingriffen in den Kernbereich, entsprechende Öffnungsklauseln und damit die gefassten Beschlüsse für unwirksam erklärt.

KOSTENVERTEILUNG

- Grundsatz: Verteilung nach Miteigentumsanteilen
- durch Vereinbarung anderer Kostenverteilungsschlüssel möglich
- nunmehr auch durch Beschluss oder Vereinbarung eine Abweichung für einzelne Kosten oder für Arten von Kosten möglich
 - Diese abweichende Kostenverteilung kann über § 556a BGB in ein Mietverhältnis durchgreifen. Die zu Grunde liegende Vereinbarung wäre zu prüfen.

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

- Jede Bauliche Veränderung erfordert einen Beschluss, unabhängig, ob Beeinträchtigungen vorliegen
- Kosten tragen grundsätzlich die WEs, die zugestimmt haben
- Grundsätzlich Mehrheitsbeschluss ausreichend; Ausnahme 2/3 Mehrheit und die Hälfte aller Miteigentumsanteile haben beschlossen, oder Kostenamortisation, zum Beispiel Einbau einer neuen Heizung

- Neu: Anspruch eines jeden WE auf Beschluss über bauliche Veränderung, welche:
 - dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
 - dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
 - dem Einbruchschutz und
 - dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität

dienen. Der WE hat jedoch nur einen Anspruch darauf, dass die bauliche Veränderung erfolgen soll. Über die Art und Weise jedoch entscheidet wiederum die GWE.

FAZIT

Die Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz sind für die Praxis erheblich. Es erscheint somit sinnvoll, vor der ersten ETV genau hinzuschauen, ob zum Beispiel die nach der Tagesordnung geplanten Punkten überhaupt (noch) zulässig sind oder ob die erweiterten Möglichkeiten zur Kostenverteilung genutzt werden sollten. Weiter ist es aufgrund der verschärften Regelung zur Publizität angezeigt, die Alt-Beschlüsse auf deren Wirksamkeit und Eintragungsfähigkeit zu prüfen. Für Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermieten, wäre etwaige Handlungsbedarf wegen einer etwaigen anderen Kostenverteilung zu prüfen.