

## **Die wesentlichen Änderungen Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020** **infolge des WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes)**

### **An Terrassen und Stellplätzen im Freien kann nun Sondereigentum eingeräumt werden.**

§ 3 (3) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und Stellplätze sowie außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks durch Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt sind.

### **Beschlüsse, die auf Basis einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung erfolgten und erfolgen, müssen zur Wirksamkeit gegenüber Rechtsnachfolgern im Grundbuch eingetragen werden**

(Übergangfrist bis zur Eintragung 31.12.2025):

§ 5 (4) 1 Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

§ 7 (2) Zur Eintragung eines Beschlusses im Sinne des § 5 Absatz 4 Satz 1 bedarf es der Bewilligungen der Wohnungseigentümer nicht, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind, oder durch ein Urteil in einem Verfahren nach § 44 Absatz 1 Satz 2 nachgewiesen ist. Antragsberechtigt ist auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

### **Das Institut der „werdenden Eigentümergemeinschaft“ fällt weg**

Mit dem Anlegen der Grundbuchblätter entsteht eine Ein-Personen-Gemeinschaft. Ob die dann vom Bauträger getroffenen Beschlüsse dem Verbraucherschutz gerecht werden, müssen die Gerichte entscheiden. Ab wann ein Erwerber die Rechte innerhalb der Eigentümergemeinschaft ausüben darf, ist nun im Gesetz festgehalten:

§ 8 (3) Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers als Wohnungseigentümer, sobald ihm der Besitz an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen übergeben wurde.

### **Die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist eine der wesentlichen Änderungen der Reform**

§ 9a (1) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher; dies gilt auch im Fall des § 8. 3 Sie führt die Bezeichnung „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ oder „Wohnungseigentümergeinschaft“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks.

§ 9a (2) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übt die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

§ 9a (3) Für das Vermögen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsvermögen) gelten § 18, § 19 Absatz 1 und § 27 entsprechend.

Aber:

Ansprüche gegen den Bauträger aus Mängelbeseitigung müssen weiterhin erst „vergemeinschaftet“ werden. (BGH 12.04.2007 VII ZR 226/05)

Beeinträchtigungen (z.B. Ruhestörung) im oder am Sondereigentum sind von der Vorschrift nicht erfasst und sind stets eine Angelegenheit des jeweiligen Wohnungseigentümers (BGH 24.01.2020 V ZR 295/16)

**Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft im Außenverhältnis ohne dass dies beschränkt werden kann. Ausnahme nur bei Grundstücksgeschäften und Darlehensverträgen**

§ 9b (1) 1 Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten, beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags aber nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. 2 Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.

§ 9b (2) Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Organe der Verwaltung sind dann

- die Wohnungseigentümergeinschaft als Willensbildungsorgan
- Der Verwalter als Ausführungs- und Vertretungsorgan
- Der Verwaltungsbeirat unterstützendes Organ

Direkte Ansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter kommen nicht mehr in Betracht, sondern können nur von der Gemeinschaft wahrgenommen werden.

**Neuregelung der Aufgaben des Verwalters** - was untergeordnet ist hängt auch von der Größe der Wohnanlage ab.

§ 27 (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

**Die Rechte und Pflichten können aber im Innenverhältnis sehr wohl eingeschränkt werden**

§ 27 (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

**Der zertifizierte Verwalter nach § 19 (2) Nr. 6 bzw. § 26a**

§ 19 (2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere .... 6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a, es sei denn, es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Wohnungseigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2) verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

§ 26a (1) Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Die **vorzeitige Abberufung des Verwalters** ist OHNE Angabe von Gründen möglich

§ 26 (3) Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

## **Die Eigentümer erhalten größeren Spielraum bei der Umlage von Kosten.**

### **Die bisherigen §§ 16 Abs. 3 und 4 wurden gestrichen**

§ 16 (2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

§16 (3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

### **§ 19 (2) Änderungen in den Begriffen**

- Erhaltung statt Instandhaltung /Instandsetzung
- Erhaltungsrücklage statt Instandhaltungsrückstellung
- angemessene Versicherung statt angemessene Feuerversicherung
- Festsetzung von Vorschüssen statt Aufstellung eines Wirtschaftsplanes

### **Die Bauliche Veränderung wurde völlig neu geregelt:**

§ 13 (2) Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

**Bauliche Veränderungen** können grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschlossen werden  
§ 20 (1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

*Bei privilegierten Maßnahmen besteht ein Anspruch auf Genehmigung, wobei die Kostentragung dem durchführenden Eigentümer obliegt (§ 21 (1)). Das „WIE“ bestimmt dagegen die Gemeinschaft.*

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz und
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Allgemeine bauliche Veränderungen – hier tragen die Eigentümer die Kosten, die zugestimmt haben oder alle, wenn beim Beschluss mehr als 2/3 mit ja gestimmt haben oder eine Amortisation innerhalb eines angemessenen Zeitraums erfolgt (§ 21 (2) und (3)). Es kann hier zu dem Problem kommen, dass der Anteil der Kostentragung vom Abstimmverhalten der anderen Eigentümer abhängt.

§ 20 (3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Schwerwiegende Änderungen sind weiterhin nicht zulässig, z.B. Nutzungsänderungen

§ 20 (4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

### **Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen**

§ 21 (1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

§ 21 (2) Vorbehaltlich des Absatz 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

§ 21 (3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

§ 21 (4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

§ 21 (5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Die Möglichkeit **digitaler Eigentümerversammlungen** wird eingeräumt

§ 23 (2) Satz 2 Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

### **Umlaufbeschlüsse in Textform möglich** z.B. per Mail möglich

§ 23 (3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

### **Einladung zur Eigentümerversammlung in Textform** bei einer **Frist von 3 Wochen**

§ 24 (4) Die Einberufung erfolgt in Textform. 2 Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.

Nach § 25 (3) sind **Vollmachten nun auch in Textform** zugelassen – z.B. per Mail oder SMS

**Die Eigentümerversammlung ist immer beschlussfähig**, da die „alten“ §§ 25 (3) und (4) gestrichen worden sind.

Endlich – **Einführung eines Vermögensberichtes (Status)** wird verbindlich – die Pfertner GmbH Immobilienverwaltung legt Ihren Eigentümern schon seit Jahren einen solchen Status vor!

§ 28 (4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

**§ 29 Verwaltungsbeirat** – die Anzahl ist nun offen. Neu ist die Aufgabe der Überwachung des Verwalters und die Haftung wurde begrenzt.