

Am 1.12.2020 ist das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) in Kraft getreten. Zahlreiche Bereiche des Wohnungseigentumsrechts wurden grundlegend neu gestaltet.

Dieser Bericht gibt einen Überblick über die wesentlichen Kernpunkte der WEG-Reform (Quelle -auszugsweise-: Haufe Online Redaktion)

Rückblick:

- **Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Jahr 1952.**
- **Reform im Jahr 2007.**
- **WEMoG im September 2020 im Bundestag beschlossen und am 22.10.20 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.**

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kommt künftig eine zentrale Rolle zu, da sie nicht mehr nur als „Vehikel“ zur Umsetzung von Verwaltungsmaßnahmen dient. Vielmehr obliegt ihr die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Die Gemeinschaft entsteht künftig auch im Fall des § 8 WEG mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Die „werdende“ Wohnungseigentümergeinschaft wird es also nicht mehr geben. Im Zuge mehr oder weniger allumfassender Zuständigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlieren Wohnungseigentümer nicht nur Individualansprüche gegen den Verwalter, sondern auch solche gegenüber anderen Wohnungseigentümern.

Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird unumschränkt rechtsfähig sein, ihr obliegt künftig auch die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums.

Verwalter ist Vertretungs- und Ausführungsorgan

Der Verwalter fungiert als Vertretungs- und Ausführungsorgan. Er ist berechtigt und verpflichtet alle Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen. Gemäß § 9b Abs. 1 WEG ist der Verwalter ermächtigt, Hausgeldanforderungen und Forderungen aus Sonderumlagen auch gerichtlich durchzusetzen.

Soweit dem Verwalter gesetzliche Pflichten auferlegt sind, handelt es sich also um solche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Deshalb können entsprechende Individualansprüche der Wohnungseigentümer nicht mehr gegen den Verwalter gerichtet werden, sondern sind gegen die Gemeinschaft zu richten.

Insbesondere betroffen hiervon sind die Ansprüche auf Einberufung von Eigentümersammlungen, die Erstellung von Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Vermögensbericht, die Zustimmung zur Erteilung einer vereinbarten Veräußerungszustimmung sowie das Recht zur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen, das erstmals in § 18 Abs. 4 WEG gesetzlich verankert ist.

Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft

Konsequenterweise sind Beschlussanfechtungsklagen künftig nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten.

Ausübungsbefugnisse

Das WEG unterscheidet künftig nicht mehr nach „geborenen“ und „gekorenen“ Ausübungsbefugnissen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die Gemeinschaft 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.

Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums

Da die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt, hat auch lediglich sie Ansprüche im Fall der Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums. Dies betrifft insbesondere ungenehmigte bauliche Veränderungen. Entsprechende Rückbauansprüche konnten nach bisherigem Recht auch von einzelnen Wohnungseigentümern als Individualansprüche durchgesetzt werden.

Diese Individualansprüche konnten auch über die Bestimmung des § 10 Abs. 6 Satz 3 HS 2 WEG a.F. zur Ausübung beschlussweise der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übertragen werden. Diese Möglichkeit besteht künftig nicht mehr. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist vielmehr qua Gesetz Anspruchsinhaberin.

Zweckwidrige Nutzung des Sondereigentums

§ 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Einhaltung der Beschlüsse, Vereinbarungen und gesetzlichen Regelungen. Besondere Bedeutung hat dies für die Fälle zweckbestimmungswidrig genutzter Sondereigentumseinheiten. Da der Zweckbestimmung von Sondereigentum Vereinbarungscharakter zukommt und somit im Fall der Fälle gerade gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer verstoßen wird, haben die Wohnungseigentümer selbst keine Möglichkeit mehr, gegen diese Nutzung individuell vorzugehen. Auch entsprechende Unterlassungsansprüche sind vielmehr durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend zu machen.

Sind Wohnungseigentümer allerdings konkret in ihrem Sondereigentum von Beeinträchtigungen betroffen, können auch sie individuell gegen diese konkreten Störungen vorgehen.

Vertretungsmacht und Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter ist mit Ausnahme des Abschlusses von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen unumschränkter gesetzlicher Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer können zwar die Befugnisse des Verwalters auf Grundlage von § 27 Abs. 2 WEG beschränken, dies allerdings lediglich mit Wirkung für das Innenverhältnis des Verwalters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Mit Wirkung für das Außenverhältnis ist seine Vertretungsmacht nicht beschränkbar.

Pflichten des Verwalters

Das reformierte Gesetz sieht keinen konkreten Pflichtenkatalog des Verwalters mehr vor. Nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG hat er sämtliche Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung von untergeordneter Bedeutung zu treffen, die nicht zu erheblichen Verpflichtungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führen.

Was im Einzelfall von untergeordneter Bedeutung ist, wird maßgeblich von der Größe der zu verwaltenden Gemeinschaft abhängen. Im Übrigen ist der Verwalter selbstverständlich weiter verpflichtet, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen. Ihm obliegen weiter wesentliche Pflichten, die bislang in § 27 Abs. 1 WEG a.F. geregelt sind, insbesondere also Lasten- und Kostenbeiträge in Empfang zu nehmen und abzuführen, alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen und eingenommene Gelder zu verwalten.

Notgeschäftsführung durch den Verwalter

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG verleiht dem Verwalter nach wie vor die Befugnis, Maßnahmen der Notgeschäftsführung zur Abwendung von Nachteilen für die Gemeinschaft zu treffen.

Zertifizierter Verwalter

Mit der WEG-Reform wird der „zertifizierte Verwalter“ eingeführt. Damit kommt der Gesetzgeber jahrzehntelangen Rufen nach einem Sachkundenachweis in eleganter Art und Weise nach: Nach einer Übergangszeit von zwei Jahren wird ab Dezember 2022 nur noch die Bestellung eines zertifizierten Verwalters ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. In den Katalog der Regelbeispiele ordnungsmäßiger Verwaltung des § 19 Abs. 2 WEG ist mit der neuen Nr. 6 eine entsprechende Ergänzung aufgenommen worden. Gewisse Ausnahmen sind für Kleingemeinschaften mit nicht mehr als acht Sondereigentumseinheiten in Eigenverwaltung vorgesehen.

Übergangsregelung für bereits bestellte Verwalter

Verwalter, die bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des WEMoG am 1.12.2020 in Gemeinschaften bestellt sind, gelten für den Zeitraum bis zum 1.6.2024 gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaften als zertifizierte Verwalter.

Zertifizierung erfordert IHK-Prüfung

Den zertifizierten Verwalter selbst regelt die neue Bestimmung des § 26a WEG. Hiernach gilt als zertifiziert, wer eine entsprechende Prüfung vor der zuständigen IHK abgelegt hat.

Allerdings müssen noch die Rahmenbedingungen der Zertifizierung, also insbesondere die Prüfungsinhalte, das Prüfungsverfahren und auch derjenige Personenkreis festgelegt werden, der von einer Prüfungspflicht befreit sein wird, weil er bereits über eine ausreichende Qualifikation verfügt. Dies ist im Gesetz in § 26 Abs. 2 Nr. 4 WEG für Volljuristen oder Studienabsolventen mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt angedacht.

Die entsprechende Rechtsverordnung ist noch vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz auszuarbeiten.

Zertifizierung ist keine Zulassungsvoraussetzung

Der Gesetzgeber hat jedenfalls einen besonders eleganten Weg insoweit eingeschlagen, als eine Zertifizierung nicht gewerberechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO ist. Verwalter können also ihre Tätigkeit grundsätzlich auch ohne Zertifizierung aufnehmen und dieser nachgehen.

Weiterbildungspflicht besteht unabhängig von Zertifizierung

Eine erfolgte Zertifizierung hat keinen Einfluss auf die in § 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV vorgeschriebene Weiterbildungspflicht. Auch zertifizierte Verwalter unterliegen also weiterhin der Weiterbildungspflicht in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraums von drei Kalenderjahren.

Abberufung des Verwalters/Beendigung des Verwaltervertrages

Die Abberufung des Verwalters kann nicht mehr auf einen wichtigen Grund beschränkt werden. Der Verwalter kann in Zukunft also jederzeit auch grundlos von seinem Amt abberufen werden.

Verwaltervertrag nach Abberufung

Der Verwaltervertrag selbst endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Ist die Vertragslaufzeit an den Beststellungszeitraum geknüpft, endet der Vertrag mit der Abberufung des Verwalters.

Verwalter kann Abberufung nicht mehr anfechten

In diesem Zusammenhang ist von besonderer Bedeutung, dass das Wohnungseigentumsgesetz dem Verwalter keine Anfechtungsbefugnis mehr verleiht. Den Beschluss über seine Abberufung kann er nicht mehr anfechten.

Jedoch kann auch der Verwalter sein Amt vorzeitig niederlegen. Das gilt auch dann, wenn kein wichtiger Grund gegeben ist.

Haftung des Verwalters

Der bisherige § 49 Abs. 2 WEG a.F., wonach das Gericht dem Verwalter die Verfahrenskosten auferlegen kann, wenn er Beschlussmängel zu verantworten hat, entfällt. Hierdurch entfällt aber keineswegs die Haftung des Verwalters: Dieser haftet insoweit nach den allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen auf Schadensersatz.

Da die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und somit auch die Beschlussdurchführung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegen, kommt sie auch als primäres Haftungssubjekt für in ihrem Sondereigentum geschädigte Wohnungseigentümer im Fall von Pflichtverletzungen in Frage.

Verwaltungsbeirat nach der WEG-Reform

Gesetzliche Vorgaben über eine bestimmte Anzahl von Beiratsmitgliedern existieren nach Inkrafttreten der WEG-Reform nicht mehr. Damit ermöglicht es der Gesetzgeber den Wohnungseigentümergeinschaften, eine für die Bedürfnisse ihrer Gemeinschaft ausgerichtete Anzahl von Wohnungseigentümern zu Verwaltungsbeiräten zu bestellen. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates ist ausdrücklich zu benennen.

Nur Wohnungseigentümer können Verwaltungsbeirat sein

Zu beachten ist allerdings, dass nur Wohnungseigentümer zu Verwaltungsbeiräten gewählt werden können. Hatte die Wahl eines Nichteigentümers bislang lediglich zur Anfechtbarkeit des Bestellungsbeschlusses geführt, wird dieser künftig nichtig sein, soweit der Nichtwohnungseigentümer betroffen ist.

Verwaltungsbeirat als Überwachungsorgan

Die Funktion des Verwaltungsbeirats wird insoweit erheblich gestärkt, als ihm nicht nur die Unterstützung des Verwalters, sondern auch dessen Überwachung obliegen wird.

Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats fungiert qua Gesetz als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Dem Verwaltungsbeirat stehen jedoch keine Verwaltungskompetenzen zu.

Von wesentlicher Bedeutung bleibt jedenfalls die Ermächtigung des Beiratsvorsitzenden sowie dessen Stellvertreter zur Einberufung einer Eigentümerversammlung, sofern sich der Verwalter pflichtwidrig weigert.

Haftung der Beiratsmitglieder

Die Haftung der Verwaltungsbeiratsmitglieder ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haften also nicht mehr für einfache Fahrlässigkeit. Voraussetzung ist allerdings, dass sie ihr Amt unentgeltlich ausüben.

Eigentümerversammlung

Die Willensbildung der Wohnungseigentümer in Form der Beschlussfassung wird durch die WEG-Reform erheblich vereinfacht. Die Eigentümerversammlung wird deutlich aufgewertet und die Beschlussfassung im Umlaufverfahren „entbürokratisiert“.

Wesentlich sind hierbei zwei Faktoren:

- § 25 WEG sieht kein Beschlussfähigkeitsquorum mehr vor.
- Mit Ausnahme von § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG sieht das Gesetz keine besonderen Mehrheits-Quoren mehr vor.

Eigentümerversammlungen sind künftig immer beschlussfähig

Nach Inkrafttreten der WEG-Reform am 1.12.2020 wird jede Eigentümerversammlung beschlussfähig sein, solange nur ein Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten ist.

War die Eigentümerversammlung bislang nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten war, entfällt also insbesondere das Erfordernis von Zweit- bzw. Wiederholungsversammlungen.

Längere Einberufungsfrist für Eigentümerversammlung

Größere Planungssicherheit der Wohnungseigentümer gewährt die Verlängerung der Einberufungsfrist für die Eigentümerversammlung. Diese beträgt nach § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG künftig drei statt bisher zwei Wochen.

Einfache Mehrheit reicht für alle Beschlüsse

Künftig werden grundsätzlich alle Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Nach wie vor ist insoweit das Kopfprinzip maßgeblich, wenn in der Teilungserklärung keine anderweitigen Bestimmungen getroffen wurden (z. Bsp. Wertprinzip).

Jeder Wohnungseigentümer hat also eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Sondereigentumseinheiten in seinem Eigentum stehen.

Wie bisher auch werden sich die Miteigentümer einer Sondereigentumseinheit darüber zu einigen haben, wie die Stimmabgabe erfolgen soll, weil sie das Stimmrecht gemäß § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG nur gemeinschaftlich ausüben können.

Kosten baulicher Veränderung (Maßnahmen, welche über die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen)

Einzige Ausnahme vom einfachen Mehrheitsprinzip bildet der neue § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG. Hiernach sind die Kosten für eine Maßnahme der baulichen Veränderung von allen Eigentümern zu tragen, wenn die Maßnahme mit einer Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, die die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren müssen, beschlossen wurde und deren Kosten nicht unverhältnismäßig sind.

Zu beachten ist hier, dass sich die erforderliche Mehrheit nicht auf Basis sämtlicher Wohnungseigentümer errechnet, sondern auf Basis der in der Eigentümerversammlung abgegebenen Stimmen.

Im Übrigen werden die Wohnungseigentümer also beachten müssen, dass ggf. eine Minderheit die Geschicke der Gemeinschaft wird lenken können, wenn eine Mehrheit kein Interesse hat, an Wohnungseigentümerversammlungen teilzunehmen. Zwar besteht nach wie vor die Möglichkeit der Beschlussanfechtung, von Erfolg gekrönt wird eine solche Klage nach wie vor aber nur sein, wenn der konkrete Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

Teilnahme an der Eigentümerversammlung in elektronischer Form

Nach der neuen Bestimmung des § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass Wohnungseigentümer auch in elektronischer Form an Eigentümerversammlungen teilnehmen können. Hierbei sind zwei Aspekte zu beachten:

- Es bedarf zunächst eines entsprechenden Beschlusses.
- Die Möglichkeit der Präsenzteilnahme muss unverändert fortbestehen.

Das Gesetz sieht keine weiteren Vorgaben bezüglich der konkreten Ausgestaltung der Teilnahme in elektronischer Form vor. Die Wohnungseigentümer sind frei, die technischen und organisatorischen Vorgaben beschlussweise zu regeln. Ihnen ist insbesondere die Kompetenz zur Beschlussfassung auch über die Ausgestaltung der Versammlungsrechte der in elektronischer Form teilnehmenden Wohnungseigentümer eröffnet. So können einzelne Teilnahmerechte per Beschluss auch beschränkt oder ausgeschlossen werden.

Keine rein virtuelle Eigentümerversammlung

Keine Beschlusskompetenz besteht zur Durchführung von rein virtuellen Wohnungseigentümerversammlungen oder solchen in Form einer Telefonkonferenz. Stets muss den Wohnungseigentümern die Möglichkeit verbleiben, persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen zu können.

Umlaufbeschluss

Die Zustimmung zu Beschlüssen im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG bedarf künftig nicht mehr der Schriftform. Ausreichend ist die Textform, also die Abstimmung insbesondere per E-Mail oder auch spezieller Handy-App.

Mehrheitsentscheidung im Umlaufverfahren kann beschlossen werden

Im konkreten Einzelfall können die Wohnungseigentümer auch beschließen, dass eine endgültige Willensbildung durch Mehrheitsentscheidung im Umlaufverfahren des § 23 Abs. 3 WEG herbeigeführt werden kann. Soll also grundsätzlich ein Beschluss gefasst werden, liegen allerdings noch nicht alle Informationen für eine angemessene Ermessensentscheidung vor, können die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgen kann und dabei dann die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht.

Dokumentation der Willensbildung

Die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG wird es weiterhin unverändert geben.

Die Eintragungen in die Beschluss-Sammlung sind nach § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG unverzüglich vorzunehmen, also ohne schuldhaftes Zögern. Hieran ändert sich durch die WEG-Reform nichts. In aller Regel nicht mehr unverzüglich ist eine Eintragung dann, wenn sie nicht innerhalb einer Woche erfolgt.

Die Versammlungsniederschrift ist vom Verwalter gemäß § 24 Abs. 6 WEG unverzüglich zu erstellen. Auch hier wird die Wochenfrist als äußerste Grenze maßgeblich sein.

Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen umfassen sämtliche Maßnahmen, die über solche der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen. Als bauliche Veränderungen gelten daher auch Maßnahmen der bisherigen modernisierenden Instandsetzung und solche der bisherigen Modernisierung des Gemeinschaftseigentums.

Maßgeblich sind zunächst zwei Aspekte:

- Jede Maßnahme der baulichen Veränderung bedarf eines Beschlusses.
- Diejenigen, die der Maßnahme zustimmen, haben deren Kosten zu tragen und sind zur entsprechenden Nutzung berechtigt.

Kostenverteilung unter allen Wohnungseigentümern

Von dem Grundsatz, dass diejenigen Wohnungseigentümer, die der Baumaßnahme zustimmen, deren Kosten zu tragen haben, gibt es zwei bedeutsame Ausnahmen:

Amortisation innerhalb eines angemessenen Zeitraums

Die Kosten für mehrheitlich beschlossene modernisierende Erhaltungsmaßnahmen haben alle Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WEG dann zu tragen, wenn sich diese innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Wichtiger Anhaltspunkt bleibt hierbei der bereits bislang für die Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung geltende 10-Jahres-Zeitraum.

Mit 2/3-Mehrheit beschlossene Maßnahmen

Eine weitere Ausnahme ergibt sich aus § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WEG.

Wird eine bauliche Maßnahme mit einer Mehrheit von mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen beschlossen, die die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentiert, sind ebenfalls sämtliche Wohnungseigentümer in die Pflicht zur Kostentragung eingebunden, soweit die Maßnahme nicht mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Wann im Einzelfall von einer Unverhältnismäßigkeit auszugehen sein wird, hängt maßgeblich davon ab, welche Art Baumaßnahme zur Durchführung kommen soll.

Handelt es sich um eine Maßnahme der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums nach bisheriger Anwendung/Bedeutung, wird weiterhin der Grundsatz gelten, dass Wohnungseigentümer durch Bildung angemessener Rücklagen für die Finanzierung von Maßnahmen zu sorgen haben, auch wenn diese über Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Freilich ist diese Regelung, die für sämtliche Maßnahmen der baulichen Veränderung mit Ausnahme der modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen gilt, geeignet, insbesondere sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen an der Abstimmungstaktik einzelner Wohnungseigentümer scheitern zu lassen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass auf Grundlage der bisherigen Rechtslage in § 22 Abs. 2 WEG a.F. gar 3/4 sämtlicher Wohnungseigentümer für eine Modernisierungsmaßnahme stimmen und dabei mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren mussten.

Gestattung privilegierter Maßnahmen

Den Wohnungseigentümern selbst räumt der neue § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG einen Anspruch auf Gestattung bestimmter baulicher Veränderungen ein, welche mit einfacher Mehrheit beschlossen werden: Maßnahmen der Barrierefreiheit, des Ladens von E-Mobilen, des Einbruchsschutzes, Anschlusses an das Glasfaserkabel oder sonstige Veränderungen des Sondereigentums.

Wohnungseigentümer können über Ausgestaltung entscheiden

Ein Ermessensspielraum ist den Wohnungseigentümern bezüglich der Frage des „Ob“ der privilegierten baulichen Veränderungen nicht eingeräumt. Allerdings obliegt die Entscheidungsbefugnis über die Frage des „Wie“ dem Ermessen der Wohnungseigentümer. Sie können also nicht nur Vorgaben bezüglich der konkreten Ausführung der Maßnahme machen, sondern auch entscheiden, ob die Maßnahme durch den jeweiligen Wohnungseigentümer ausgeführt wird oder durch die Gemeinschaft auf Kosten des bauwilligen Wohnungseigentümers. In diesem Fall sollte die Maßnahme erst durchgeführt werden, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer einen entsprechenden Kostenvorschuss geleistet hat.

Nachzügler-Beteiligung an privilegierten Maßnahmen

Wohnungseigentümern ist die Nutzung baulicher Veränderungen gegen eine angemessene Ausgleichszahlung zu gestatten. Wurde also einem Wohnungseigentümer der Einbau eines Treppenlifts im gemeinschaftlichen Treppenhaus auf seine Kosten gestattet, ist einem weiteren Wohnungseigentümer, der zwischenzeitlich ebenfalls auf die Nutzung des Treppenlifts angewiesen ist, diese zu gestatten, wenn er anteilig die Kosten der Errichtung erstattet und künftig anteilige Betriebs- und Erhaltungskosten trägt.

Auch über diese Gestattung beschließen die Wohnungseigentümer; dies machen nicht etwa die betreffenden Wohnungseigentümer unter sich aus.

Entsprechende Grundsätze gelten, wenn etwa auf Initiative eines oder mehrerer Wohnungseigentümer die erforderliche Infrastruktur zum Laden von E-Mobilen geschaffen wurde und Nachzügler-Wohnungseigentümer etwa unter Erweiterung dieser Infrastruktur an den bereits vorhandenen Einrichtungen teilhaben wollen.

Dokumentation des Abstimmungsverhaltens

Der Verwalter wird bei sämtlichen Maßnahmen der baulichen Veränderung, die nicht zu einer Kostenverteilung unter sämtlichen Wohnungseigentümern führen, das Abstimmungsverhalten namentlich dokumentieren müssen, sodass zum einen die Nachzügler-Problematik zu bewältigen ist und überhaupt eine zutreffende Kostenverteilung vorgenommen werden kann.

Grenzen baulicher Veränderungen

Nach § 20 Abs. 4 WEG dürfen bauliche Veränderungen nicht beschlossen und können nicht verlangt werden, wenn sie zu einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage führen oder einzelne Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig benachteiligen.

Mit Blick auf das Kriterium einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage wird die Rechtsprechung künftig die entsprechenden Voraussetzungen ausarbeiten müssen. Was eine unbillige Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer gegenüber anderen betrifft, dürfte wohl die bislang zu den Maßnahmen der Modernisierung des § 22 Abs. 2 WEG a.F. ergangene Rechtsprechung weiter maßgeblich bleiben.

Bei den nicht privilegierten Gestattungsmaßnahmen auf Grundlage von § 20 Abs. 3 WEG dürfte allerdings eine Beschlussverkündung ohne Einverständnis der nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer auch denn nicht möglich sein, wenn die Maßnahme unterhalb der Schwelle einer grundlegenden Umgestaltung bzw. unbilligen Benachteiligung liegt.

Kostenverteilung und deren Änderung

Die Kostenverteilung erfolgt nach wie vor gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG nach Miteigentumsanteilen oder einem abweichend vereinbarten Verteilungsschlüssel.

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG verleiht den Wohnungseigentümern - mit Ausnahme der Kosten von Maßnahmen der baulichen Veränderung - eine Beschlusskompetenz, die Kostenverteilung zu ändern; dies sowohl bezüglich eines gesetzlichen als auch eines vereinbarten Verteilungsschlüssels. Allerdings erlaubt die Vorschrift keine pauschale und unbegrenzte Abänderung des geltenden Verteilungsschlüssels. Dieser kann jedoch für einzelne Kosten und Kostenarten geändert werden.

Kosten für Erhaltungsmaßnahmen

Erhebliche Bedeutung hat die Möglichkeit, die Kostenverteilung zu ändern, für die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, also Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Eine Änderung der Kostenverteilung ist hier künftig nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG dauerhaft und nicht mehr nur beschränkt auf den konkreten Einzelfall möglich. Ein entsprechender Beschluss bedarf einer einfachen Mehrheit.

Insoweit können die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen betreffend Gegenstände des Gemeinschaftseigentums im Bereich des Sondereigentums den jeweiligen Wohnungseigentümern auch dauerhaft auferlegt werden, also insbesondere solche der Erhaltung der Außenfenster und Wohnungsabschlusstüren.

Maßstabskontinuität bei Folgebeschlüssen

Schließlich steht auch das Kriterium der Maßstabskontinuität einer Beschlussfassung nicht mehr im Wege, ist vielmehr bei Folgebeschlüssen zu beachten. Werden also etwa Erhaltungsmaßnahmen an einigen Balkonen vorgenommen, kann beschlossen werden, dass die Maßnahme auf Kosten der Balkoneigentümer durchgeführt wird. Werden zu einem späteren Zeitpunkt Erhaltungsmaßnahmen an weiteren Balkonen erforderlich, würde ein Beschluss unter Kostenbelastung auch derjenigen Wohnungseigentümer, die bereits die Kosten für die Erhaltung ihres Balkons getragen haben, ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Der Grundsatz der Maßstabskontinuität ist aber erst bei der Folgebeschlussfassung zu beachten.

Erhaltungsrücklage und Bildung weiterer Rücklagen

Der Begriff der „Instandhaltungsrückstellung“, die gemeinhin auch als „Instandhaltungsrücklage“ bezeichnet wird, wird im Gesetz durch „Erhaltungsrücklage“ ersetzt. Dies solle verdeutlichen, dass es sich bei der Rücklage um verfügbares Vermögen und nicht lediglich um einen bilanziellen Posten handelt.

Den Wohnungseigentümern ist künftig die Möglichkeit eingeräumt, neben der Erhaltungsrücklage weitere Rücklagen zu bilden, was in § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG zum Ausdruck kommt. Zu denken wäre hier an eine Rücklage für die Kosten von Beschlussklagen oder eine Liquiditätsrücklage. Möglich wäre wohl auch eine Rücklage für allseits kostentragungsverpflichtende Baumaßnahmen.

Allerdings ist stets zu beachten, dass sich die Bildung weiterer Rücklagen am Maßstab ordnungsmäßiger Verwaltung zu orientieren hat und keinesfalls zu einer unangemessenen finanziellen Belastung der Wohnungseigentümer führen darf.

Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Mit den Neuregelungen über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnungen soll zum einen der jeweilige Beschlussgegenstand bestimmt und zum anderen die Zahl der Anfechtungsverfahren bei den Gerichten reduziert werden.

Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan werden daher nur noch die zu leistenden Hausgeldvorschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse sein.

Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung werden nur noch die zu leistenden Nachschüsse oder Rückforderungen im Zusammenhang mit dem zuletzt beschlossenen Wirtschaftsplan darstellen.

Die Rechenwerke selbst, also der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung werden nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung sein.

Beschlussfassung über Abrechnungsspitze

Da die Jahresabrechnung nach wie vor eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan darstellt, ist Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die Genehmigung der Abrechnungsspitze, also der Saldo aus den auf Grundlage des Wirtschaftsplans nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschlossenen zu leistenden Vorschüssen und den tatsächlich auf die jeweilige Sondereigentumseinheit entfallenden Kosten.

Im Fall einer positiven Abrechnungsspitze kann eine Auszahlung des Anpassungsbetrags lediglich dann erfolgen, wenn keine Hausgeldrückstände auf den Wirtschaftsplan bestehen. Denn nach wie vor wirkt die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur hinsichtlich der die kalkulierten Vorschüsse übersteigenden Nachschüsse.

Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Auch wenn die grundlegenden Rechenwerke Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung nach § 28 WEG sind, und eine Anfechtungsklage auch dann keinen Erfolg haben wird, wenn etwa Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung selbst fehlerhaft sind, soweit sich die Mängel nicht auf die jeweilige Zahllast der Wohnungseigentümer auswirkt, besteht die Pflicht des Verwalters zur Erstellung ordnungsmäßiger Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen weiter fort. Diese kann notfalls im Wege einer Leistungsklage von einzelnen Wohnungseigentümern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verfolgt werden.

Regelungen über die Art und Weise von Zahlungen sowie der Fälligkeit

Nach § 28 Abs. 3 WEG haben die Wohnungseigentümer nach wie vor die Kompetenz, beschlussweise die Art und Weise von Zahlungen und ihrer Fälligkeit zu regeln. So kann weiterhin insbesondere die Teilnahme am Lastschriftverfahren und ein Verbot von Überweisungen beschlossen oder im Verwaltervertrag vereinbart werden.

Vermögensbericht

Nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter künftig gemäß § 28 Abs. 4 WEG einen Vermögensbericht zu erstellen und den Wohnungseigentümern zur Verfügung zu stellen. Die Verpflichtung zur Erstellung des Vermögensberichts besteht unabhängig von derjenigen zur Erstellung der Jahresabrechnung und einer Beschlussfassung über deren Ergebnisse.

Im Vermögensbericht hat der Verwalter den Stand der gebildeten Rücklagen, sowie die Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber außenstehenden Dritten wie auch gegenüber den Wohnungseigentümern darzustellen.

Ohne insoweit bewertet werden zu müssen, sind im Vermögensbericht auch wesentliche weitere Vermögensgegenstände zu benennen. Hierbei kann es sich insbesondere um bevorratetes Heizöl handeln, aber auch ggf. werthaltige Gemeinschaftsgegenstände wie etwa ein Rasentraktor und, soweit vorhanden, Immobilieneigentum der Gemeinschaft.