



GRESCH | SCHAAR | ZABEL  
FACHANWÄLTE PartGmbH

## Wohnungseigentumsgesetz – Reform 2020

Zum 01.12.2020 hat das Wohnungseigentumsgesetz zahlreiche Neuregelungen erfahren. Zielrichtung des Gesetzgebers war, die den Herausforderungen unserer Zeit nicht mehr gerecht werdenden Regelungen zu aktualisieren und zu vereinfachen. Nachfolgend ein Überblick über die wichtigsten Neuerungen der WEG-Reform 2020:

### Sanierungen und Modernisierungen werden vereinfacht

Beschlussfassungen über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen werden vereinfacht, sind künftig mit einfacher Mehrheit möglich. Grundsätzlich tragen nur die zuständigen Eigentümer die Kosten der Maßnahme, es sei denn, die Maßnahme ist mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurden.

Um die Sanierung und Modernisierung zu vereinfachen, hat jeder Wohnungseigentümer Anspruch darauf, dass ihm auf eigene Kosten der Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeugen, ein barrierefreier Aus- und Umbau sowie Maßnahmen zum Einbruchschutz und Zugang zum schnelleren Internet gestattet wird.

### Mehr Befugnisse für Verwalter

Der Verwalter kann künftig eigenverantwortlich und ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen der WEG führen, z.B. bei

kleineren Reparaturen, den Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen sowie die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen. Generell soll gelten, je größer die Wohnanlage ist, desto mehr Entscheidungen darf der Verwalter alleine treffen. Das Gesetz gibt den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, die Maßnahmen festzulegen, über die der Verwalter eigenmächtig entscheiden darf.

### Außenvollmacht für den Verwalter

Verwalter besitzt im Außenverhältnis künftig eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft mit Ausnahme des Abschlusses von Darlehensverträgen oder Grundstückskaufverträgen.

### Anspruch auf zertifizierten Verwalter

Jeder Wohnungseigentümer hat künftig das Recht, einen Sachkundenachweis vom Verwalter zu verlangen. Dieser Anspruch besteht allerdings erstmals 2 Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform. Hiervon ausgenommen sind kleinere WEGs aus weniger als 9 Sondereigentumseinheiten, bei denen nicht 1/3 der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) den Nachweis verlangt.

### **Eigentümerversammlung Beschlussfassungen werden vereinfacht**

Die Einberufungsfrist wird von 2 auf 3 Wochen verlängert, der Aufruf kann jetzt auch in Textform (z.B. E-Mail) erfolgen. Eigentümer können auch online an der Versammlung teilnehmen, reine Online-Veranstaltungen sind jedoch nach wie vor nicht möglich. Eine Eigentümerversammlung ist generell beschlussfähig, unabhängig von der Zahl der anwesenden Eigentümer. Auch elektronische Beschlüsse sind erlaubt.

### **Verwaltungsbeirat**

Die Wohnungseigentümer können künftig die Zahl der Beiratsmitglieder flexibel durch Beschluss festlegen, zudem erhält der Verwaltungsbeirat als Aufgabengebiet ausdrücklich die Überwachung des Verwalters.

### **Erleichtere Abberufung des Verwalters**

WEGs können sich künftig einfacher von Ihrem Verwalter trennen, die Abberufung des Verwalters ist nicht mehr an das Vorliegen eines

wichtigen Grundes gebunden, vielmehr kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Spätestens 6 Monate nach der Abberufung endet der Verwaltervertrag.

### **Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit**

Die WEG-Reform erweitert die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen, wie Stellplätze und Terrassen.

---

Die vorstehende Auflistung spiegelt nur die aus unserer Sicht in der Praxis wichtigsten Gesichtspunkte der doch sehr umfangreichen WEG-Reform wider. Wir beraten Sie gerne darüberhinausgehend zu den Veränderungen des Wohnungseigentumsgesetzes.