

IMMOBILIENRECHT

NOVEMBER 2020

Aktuelle Gesetzgebung im Wohnungseigentumsrecht

Das Jahr 2020 neigt sich dem Ende zu und hat einige Neuerungen gebracht, wobei die Corona-Krise vor unerwartete Herausforderungen stellte, deren Bewältigung auch zu neuen Regelungen im Mietrecht geführt hat, wobei die Option, diese Regelungen zu verlängern, nicht genutzt wurde. Dies hat zur Folge, dass für Mietrückstände, die ab dem 01.07.2020 neu entstanden sind, der Kündigungsausschluss eindeutig nicht mehr greift und wieder die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten für den Vermieter/die Vermieterin gelten. Auch die durch das Gesetz ermöglichte Stundung des Mietzinses gilt nicht mehr für Mietzahlungen, welche seit dem 01.07.2020 fällig sind. Im Übrigen kann wegen Rückständen an Mietzahlungen, welche zwischen dem 01.04.2020 und dem 30.06.2020 eingetreten und die nicht bis 30.06.2022 ausgeglichen worden sind, anschließend wieder gekündigt werden.

Auch die am Anfang des Jahres angekündigte Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) wurde zwischenzeitlich verabschiedet. Mit diesem Newsletter soll zusammenfassend die nun beschlossene WEG-Reform und die damit verbundenen neuen Regelungen überblicksweise dargestellt werden.

1. Grundsatz

Bereits mit unserem Newsletter im Februar 2020 waren wir auf die seitens der Bundesregierung angestrebte WEG-Reform eingegangen und hatten die geplanten Änderungen im WEG sowie der mietrechtlichen Regelungen dargestellt.

Nach langen Diskussionen wurde nunmehr das neue Reformgesetz vom Bundestag verabschiedet und am 22.10.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet. Demnach treten bereits zum 01.12.2020 zahlreiche neue Regelungen im WEG-Recht in Kraft. Dabei ist es nicht ausgeschlossen, dass die Corona-Krise als Beschleuniger wirkte, denn ein Ziel der Reform ist die Digitalisierung von Verwaltungsprozessen, wie es aus den neuen Regelungen hinsichtlich einer Online-Teilnahme an Versammlungen sowie hinsichtlich der elektronischen Beschlussfassung ersichtlich wird. Beides sind Instrumente, die schon jetzt dringend nötig wären.

Das Reformgesetz umfasst dabei nicht nur Regelungen, welche ausschließlich für Wohnungseigentümer gelten sollen, sondern auch für Mieter. Der offizielle Name des Reformgesetz lautet dabei „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von

kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)“.

2. Einzelheiten

Die Reform bringt im Wesentlichen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – folgende Veränderungen mit sich:

a)

Es wird erstmals jedem Wohnungseigentümer/jeder Wohnungseigentümerin im Grundsatz ein Anspruch dahingehend gewährt, dass diesem/dieser auf eigene Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchschutzes und des Zugangs zu einem schnellen Internetanschluss gestattet wird.

Auch jeder Mieter/jede Mieterin soll – mit Ausnahme des Glasfaseranschlusses – der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchschutzes auf eigene Kosten gestattet werden.

b)

Es wird nun eindeutig geregelt, dass die Gemeinschaft Träger der gesamten Verwaltung ist, welche durch ihre Organe, also die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan handelt.

Auch die Beschlussfassung über die Durchführung oder die Gestattung baulicher Veränderungen der Wohnanlage werden durch das neue Gesetz vereinfacht. Nach der neuen Regelung des § 20 WEG sollen diese mit einfacher Mehrheit möglich sein, ohne dass es insbesondere auf die Zustimmung aller von der Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass dieser Umstand dadurch kompensiert wird, dass im Folgenden prinzipiell die Eigentümer die Kosten zu tragen haben, die der Maßnahme zugestimmt haben, wobei im Gegenzug dazu, dann alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihres Anteils zu tragen haben, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist (vgl. § 21 Abs. 2 Nr. 1).

Eine Ausnahme hiervon gilt gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG dann, wenn die baulichen Veränderungen mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden sind, da dadurch einzelne Wohnungseigentümer vor einer finanziellen Überforderung geschützt werden sollen. Auch sollen die Kosten auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden, wenn anzunehmen ist, dass sich die Kosten der baulichen Veränderung innerhalb einer angemessenen Zeit

bzw. eines angemessenen Zeitraums amortisieren, wobei ein „angemessener Zeitraum“ gesetzlich nicht festgelegt worden ist. Es bleibt an dieser Stelle wohl die Rechtsprechung hierzu abzuwarten, wobei immer eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen ist.

c)

Das Gesetz sieht zudem zukünftig vor, dass die Online-Teilnahme durch Beschluss gestattet werden kann. Dies ist eine Abkehr von dem noch aktuell bestehenden Gebot der Präsenzversammlung, wobei zu betonen ist, dass es aber nicht möglich ist, Präsenzversammlungen durch Mehrheitsbeschluss durch reine Online-Versammlungen zu ersetzen:

- Die Einberufungsfrist wurde auf drei Wochen verlängert, wobei das Einberufungsverlangen nun auch in Textform gestellt werden kann.
- Die Beschlussfähigkeit der Eigentümersammlung ist nicht mehr von der Zahl der anwesenden/vertretenen Eigentümer oder Miteigentumsanteile abhängig.
- Umlaufbeschlüsse bedürfen zukünftig nicht mehr der Schriftform. Vielmehr ist die Textform ausreichend, so dass dies zukünftig auch als E-Mail etc. möglich ist.
- Die geforderte Änderung des Quorums, hier Allstimmigkeit, wurde jedoch nicht umgesetzt.

d)

Auch hinsichtlich des Verwalters finden sich neue Regelungen. So gibt § 19 Abs. 2 Nr. 6 jedem Wohnungseigentümer das Recht, als Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters (durch Vorlage eines Sachkundenachweises) zu verlangen. Dabei regelt § 26a Abs. 1, dass derjenige die Bezeichnung zertifizierter Verwalter führen darf bzw. als solcher angesehen wird, 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. An dieser Stelle nur der Hinweis, dass trotz dieser Regelung gewerberechtlich die Vorlage eines Sachkundenachweises weiterhin keine Voraussetzung sein wird.

Das Gesetz gibt eindeutig vor, dass der in § 19 Abs. 2 geregelte Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters erstmals nach zwei Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes bestehen wird, damit ein erforderliches Zertifizierungsverfahren eingeführt werden kann. Verwalter, welche bereits bei Inkrafttreten der Reform bestellt worden sind, gelten gegenüber der Wohnungsgemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierte Verwalter. Im Falle der Eigenverwaltung in kleineren Anlagen (weniger als neun Sondereigentumsrechte und Bestellung eines Wohnungseigentümers als Verwalter) gilt eine Ausnahme hiervon. Erst wenn zwei Drittel der Wohnungseigentümer den Anspruch geltend machen, muss ein zertifizierter Verwalter bestellt werden.

Auch die Befugnisse des Verwalters wurden erweitert, jedoch nicht so umfangreich, wie es im Gesetzesentwurf vorgesehen war. So kann der Verwalter in eigener Verantwortung ohne vorherige Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, welche von untergeordneter

Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen, wobei als Maßstab die Größe der Anlage ausschlaggebend sein soll. Weiterhin ist es den Wohnungseigentümern möglich, selbst Maßnahmen zu bestimmen, deren Erledigung sie in die Verantwortung des Verwalters legen wollen, indem Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge festgelegt oder einzelne Handlungen des Verwalters von deren Zustimmung abhängig gemacht werden. Um dies auch umsetzen zu können, besitzt der Verwalter zudem im Außenverhältnis eine Vertretungsmacht, wobei für den Abschluss eines Darlehensvertrags oder eines Grundstückskaufvertrags ein Beschluss der Wohnungseigentümer notwendig ist (vgl. § 9b Abs. 1). Die im Gesetzesentwurf noch vorgesehene unbeschränkte Vertretungsmacht wurde nicht übernommen.

Der Verwalter ist nun verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen, welcher die Instandhaltungsrückstellungen (neu: „Erhaltungsrücklage“) sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten muss.

Entgegen der Regelung des Gesetzesentwurfs bleibt die Pflicht, eine Beschluss-Sammlung zu führen, weiterhin bestehen. Dabei wurde nun ausdrücklich das Recht eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen geregelt.

Auch ist es zukünftig nicht möglich, die Abwahl des WEG-Verwalters auf das Vorhandensein eines wichtigen Grundes zu beschränken. Vielmehr ist eine Abwahl jederzeit möglich und der Verwaltervertrag endet dabei spätestens 6 Monate nach Abberufung.

Zusätzlich können die Wohnungseigentümer die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats flexibel durch Beschluss festlegen, eine Mindestanzahl ist demnach nicht vorgegeben. Der Verwaltungsbeirat muss ausdrücklich den Verwalter überwachen.

e)

Nach den neuen Regelungen zur Anfechtungs- und Nichtigkeitssklage sind diese gegen die Gemeinschaft als alleinige Trägerin der Verwaltung und nicht mehr gegen die einzelnen Wohnungseigentümer zu richten.

f)

Eine weitere Neuerung besteht dahingehend, dass Ersterwerbende von Wohnungseigentum schon ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden können und die Wohnungseigentümergeinschaft bereits mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft entsteht.

g)

Ein weiteres Ziel der WEG-Reform war die Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrechts. Danach sind Mieter von Sondereigentumseinheiten nach dem Reformgesetz verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden. Weiterhin ist hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung vorgesehen, dass bei vermieteten Eigentumswohnungen auch im Verhältnis zwischen den vermietenden Eigentümern und dem Mieter die in der jeweiligen WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich ist.