

Wichtige Neuerungen des Wohnungseigentumsrechts seit 1.12.2020, kurz gesagt:

- Eine einberufene Versammlung kann unabhängig von der Höhe der anwesenden oder vertretenen Anteile Beschlüsse fassen. Die einberufene Versammlung ist also bereits voll beschlussfähig, wenn nur **ein einziger** Wohnungseigentümer oder eine einzige Wohnungseigentümerin erscheint oder vertreten ist. Also Achtung!
- Baumaßnahmen aller Art können mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden. Die qualifizierten Mehrheiten für Modernisierungen und bauliche Veränderungen fallen weg. Achtung: So kann eine kleine Minderheit in der Versammlung teure und weitreichende Baumaßnahmen beschließen, wenn nur wenige Eigentümer/innen an der Versammlung teilnehmen. Allerdings – jetzt wird’s wieder etwas kompliziert – tragen nur dann **alle** Eigentümer/innen die Kosten von Baumaßnahmen, wenn die Maßnahmen mit einer Zwei-Drittel-Mehrheit beschlossen wurden oder sich in angemessener Zeit „amortisieren“ (was immer das heißen mag). Ohne einer dieser beiden Voraussetzungen tragen nur die Eigentümer/innen die Kosten, die die Maßnahmen – mit Mehrheit – beschlossen haben. Die Eigentümer/innen, die so keine Kosten tragen, dürfen die neu gebauten Einrichtungen dann aber nicht benutzen (was immer das dann bedeuten mag).
- An der Eigentümerversammlung können Sie auch elektronisch/digital teilnehmen, wenn das zuvor von der Versammlung so beschlossen worden ist. Es bietet sich an, vorsorglich eine Vollmacht zu erteilen. Erstens muss ja erst einmal über die digitale Teilnahme beschlossen werden (wenn nicht schon einen allgemeinen Beschluss dazu gibt, was bei der ersten Versammlung nach dem 1. Dezember 2020 nicht möglich ist), zweitens kann es eine technische Störung geben.
- Versammlungs-Vollmachten sind auch per Mail oder Fax gültig. Der Vollmachtgeber muss aber trotzdem klar erkennbar und die Vollmacht verifizierbar sein.
- Die Einberufungsfrist zur Eigentümerversammlung beträgt drei Wochen statt bisher zwei Wochen.
- Die Eigentümergemeinschaft ist nun ähnlich einer Gesellschaft ein eigenes Rechtssubjekt mit mehr Eigenständigkeit nach außen und heißt nun „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ GdWE.
- Der Verwalter oder die Verwalterin vertritt diese GdWE wie ein Geschäftsführer, hat nun mehr Rechte und kann ohne Beschluss der Gemeinschaft/Versammlung viele Entscheidungen zu Instandhaltungen allein treffen und Aufträge vergeben. Das war allerdings in vielen Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen ohnehin bis zu einem bestimmten Betrag schon so geregelt. Ob das noch in dieser Form wirksam ist, muss geprüft werden, denn:
- Die Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung wird in vielen Teilen unwirksam, vor allem dort, wo sie den alten gesetzlichen Regelungen entspricht. Was wie genau unwirksam ist, muss jeweils konkret geprüft werden. Darum wäre es sehr sinnvoll, die Gemeinschaftsordnung alsbald neu zu fassen, dabei stark zu kürzen und übersichtlicher zu gestalten.
- Der Verwalter soll nun noch genauer vom Verwaltungsbeirat kontrolliert werden und kann im Gegenzug zu seiner neuen Machtfülle jederzeit abberufen werden, ganz gleich wie lange der Vertrag gilt.
- Es darf nun mehr als drei Verwaltungsbeiratsmitglieder geben. Auch hier stellt sich die Frage, ob eine anderslautende Vorschrift in der Gemeinschaftsordnung noch wirksam ist. Das wäre sie wohl dann, wenn sie nur das alte Recht wiedergibt, also drei Mitglieder festlegt.
- Ab 1. Januar 2023 brauchen WEGs einen besonders zertifizierten Verwalter. Verwalter, die bereits vor dem 1. Dezember 2020 Verwalter einer WEG waren, gelten in dieser WEG bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter, dürfen also bis dahin dieses Amt dort ausüben.
- Zur Jahresabrechnung kommt ein Vermögensbericht hinzu. Darin sind die Instandhaltungsrücklage, alle immateriellen Güter und die überschüssigen Wohngeldzahlungen aufzuführen. Weil nun auch die überschüssigen Wohngeldzahlungen zum Gesamtvermögen der Gemeinschaft gehören, sollten die zu viel gezahlten Wohngelder künftig rasch an die jeweiligen Eigentümer zurückbezahlt werden.
- Zudem muss die Rücklage noch genauer vom gesamten Geldbestand getrennt aufgeführt werden.
- Eigentümer/innen haben – auf eigene Kosten – Anspruch auf eine Ladestation für ihr Elektroauto, einen Glasfaser-Anschluss fürs Internet und einbruchssichere Türen für ihre Wohnung.

Zusammengestellt von RA Michael Schmuck