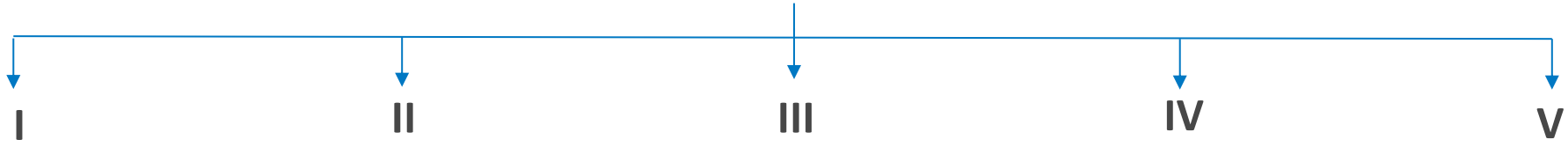
Dr. Oliver Elzer

Das **neue** WEG-Recht »Kurzüberblick«

Das **Übergangsrecht**

§§ 47, 48 WEG

§ 48 WEG



- Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel
- bis zum **31.12.2025** nachtragen

- § 5 IV 3 aF gilt noch für bei bis zum **1.12.2020** erteilte Zustimmungen

- Vereinbarungen zur Haftung und Veräußerungs-beschränkungen
- bis **31.12.2025** nachtragen

- Anspruch auf zertifizierten Verwalter ab **1.12.2022**
- rund 3½-jährige Fiktion für bestehende Bestellungen

- Verfahrens-recht
- Anhängigkeit am letzten Tag vor Inkraft-treten des WEMoG

Hinweis

Vorgehen nach § 48 I, III WEG **vorbereiten**.

§ 47 WEG Gemeinschaftsordnung bestimmt etwas **anderes** als WEMoG

gesetzes**wieder-holend**

- unerheblich, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt
- ein solcher Wille ist idR nicht anzunehmen

Abweichung von „Alt-WEG“

- Erleichterung
- Erschwerung

Struktureingriff?

§ 47 WEG Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Der **Verwalter**

§§ 26, 27 WEG

Verwalter ist (nur) primäres **Organ** der GdW

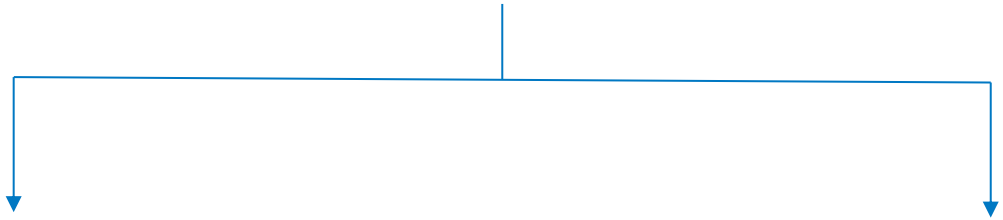
Vertretungsmacht für GdW

- § 9b I 1 WEG
  - § 181 BGB, zB Verwaltervertrag
- ausnahmsweise Beschluss
  - Darlehensverträge
  - Grundstückskaufverträge

Geschäftsführung für GdW

- § 27 I WEG
  - Willensbildung Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
    - Maßnahmen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
  - umfassende Notgeschäftsführung (Erhaltung + alle Verträge)
- §§ 23 bis 25; 28 WEG
- Beschlüsse (§ 27 II WEG)
- Vereinbarungen

Einschränkungen und **Erweiterungen**



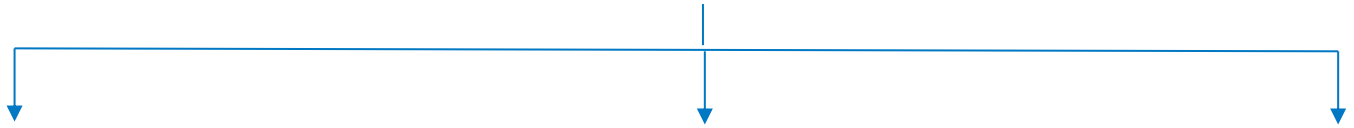
- Beschlüsse (§ 27 II WEG)
- Vereinbarungen

- Verwaltervertrag?

Hinweis

In der **nächsten** Versammlung Maßnahmenkatalog **beschließen**. Verträge, Summen, Bindungen.

Verwalter



§ 26 III WEG: Abberufung

- wichtiger Grund ist entfallen
- Übergangsfragen
  - Vereinbarung, § 47 WEG
  - Beschluss, § 48 WEG
  - Verwaltervertrag
- § 26 III WEG: **Folgen** für Verwaltervertrag (endet ½ Jahr automatisch nach Abberufung)

§ 26 V WEG

- „Abweichungen“ von § 26 I bis III sind nicht zulässig.

§§ 19 II Nr. 6, 26a WEG

- Anspruch auf Verwalter mit „Zertifikat“ (= **Sachkundenachweis** im anderen Kleid)

Das **Finanzwesen**

§§ 16 II, 28 WEG

§ 28 WEG

I. Die Wohnungseigentümer beschließen über die **Vorschüsse** zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen **Wirtschaftsplan** aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

II. Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von **Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.** Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine **Abrechnung über den Wirtschaftsplan** (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

Hinweis

Software **anpassen**.

§ 28 WEG

III. Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

IV. 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.

Hinweis

Software **anpassen**.

Inhalt des Vermögensberichts

Rücklagen

wesentliches Gemeinschaftsvermögen

- sämtliche Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einzelne Wohnungseigentümer;
- sämtliche Forderungen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen
- Dritte;
- sämtliche Verbindlichkeiten (vor allem Bankdarlehen);
- sonstige Vermögensgegenstände, beispielsweise Brennstoffvorräte.

WEMoG **2020** oliverelzer.de

Die **Versammlung**

§§ 23-25 WEG

Überblick **zentrale** Änderungen

Beschlusskompetenzen

- **§ 23 I 2 WEG** Online-Teilnahme
- **§ 23 III 2 WEG** schriftlicher Mehrheitsbeschluss
- **§ 24 III WEG** Ermächtigung zur Einberufung der Versammlung

Textform

- **§ 23 III 1 WEG** (schriftlicher Beschluss)
- **§ 25 II WEG** (Vollmachten)

§ 25 WEG

- jede Versammlung ist beschlussfähig

Der **Verwaltungsbeirat**

§ 29 WEG

Überblick **zentrale** Änderungen

§ 29 I 2 WEG

- Anzahl beliebig

§ 29 II WEG

- auch Überwachung des Verwalters

§ 29 III WEG

- Haftung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit

als **Organ** der Gdw

Bauliche **Veränderungen**

§§ 20-22 WEG

bauliche Veränderung (= keine Erhaltung)

§ 20 I WEG Beschluss (ausnahmslos)

Anspruch auf Beschluss (bei Angemessenheit)

- **§ 20 II 1 WEG**
  - Gebrauch durch Menschen mit Behinderung,
  - Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
  - Einbruchsschutz
  - Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität
- **§ 20 III WEG**
  - nicht störend und/oder Einverständnis

- **§ 20 IV WEG**
  - Wohnanlage **grundlegend** umgestalten
  - Wohnungseigentümer **unbillig** benachteiligen

§ 20 I WEG

Beschluss (Vornahmebeschluss)

- Mit einem Vornahmebeschluss wird bestimmt, dass die **GdW** die bauliche Veränderung selbst durchführt.
- Die Wohnungseigentümer müssen dann **festlegen**,
  - auf welche Art und Weise,
  - durch wen,
  - wann,
  - aufgrund welcher vertraglichen Grundlagen die GdW durch ihre Organe mit welchen Mitteln handeln soll.
- Die Wohnungseigentümer können im Falle des § 20 II 2 WEG ferner bestimmen, dass die GdW einen Anspruch auf **Vorschuss** hat.

durch Beschluss gestattet (Gestattungsbeschluss)

- Mit einem Gestattungsbeschluss nach § 20 I, II 2 WEG erlauben es die Wohnungseigentümer, dass ein Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung **selbst** durchführt.
- Sie können dabei einerseits das **Konzept** des bauwilligen Wohnungseigentümers ohne Bedingungen/Auflagen **gestatten**.
- Wie aus § 20 Abs. 2 Satz 2 WEG folgt, können sie von dem Konzept aber auch abweichen und dem bauwilligen Wohnungseigentümer **vorgeben**, wie er die bauliche Veränderung umzusetzen hat.

- Bei einem Gestattungsbeschluss **nach § 20 III WEG** haben die Wohnungseigentümer hingegen keine Möglichkeit, auf die Art und Weise der baulichen Veränderung einzuwirken.

Kosten baulicher Veränderung

§ 20 II 1, 20 III WEG

- § 21 I WEG

§ 20 I WEG

§ 21 II WEG

- 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
- deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums **amortisieren**

§ 21 III WEG

- „Ja-Sager“

§ 21 V WEG

WEMoG **2020** oliverelzer.de

Danke für Ihre **Aufmerksamkeit**!