

## Praxisrelevante Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes für bestehende Eigentümergeinschaften

WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) ab 01.12.2020

- **Neu:**  
**Öffnungsklausel-Beschlüsse müssen ins Grundbuch eingetragen werden**

Beschlüsse auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel bedürfen unter Geltung des WEMoG der Eintragung in das Grundbuch. Dies gilt insbesondere **auch für Altbeschlüsse**, die vor Inkrafttreten des WEMoG gefasst worden sind. Dies waren früher die gefürchteten Zitterbeschlüsse, denen der BGH mit der „Jahrhundertentscheidung“ vom 20.09.2000 (V ZB 58/99) ein Ende gesetzt hatte. Damit diese Beschlüsse auch gegen Sondernachfolger von Wohnungseigentümern Wirkung entfalten, **müssen sie in das Grundbuch eingetragen werden**. Allerdings sieht das Gesetz hier eine großzügige **Frist bis 31.12.2025** vor. Beschlüsse auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel wirken also auch noch bis zum 31.12.2025 gegen Sondernachfolger, die bis zu diesem Zeitpunkt eintreten. Für eine Wirkung gegen Sondernachfolger, die nach diesem Zeitpunkt in die Gemeinschaft eintreten, bedarf es dann der Grundbucheintragung.

- **Neu:**  
**Verwaltung obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Künftig obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht mehr den Wohnungseigentümern, sondern **der Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer. Praktische Auswirkungen hat dieser Systemwechsel in erster Linie für das Haftungssystem und Individualansprüche der Wohnungseigentümer.

- **Neu:**  
**Fast uneingeschränkte Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter**

Gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG n. F. wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zunächst **uneingeschränkt** durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Ausnahmen stellen allerdings Grundstückskauf- oder Darlehensverträge dar. Hier besteht eine Vertretungsmacht des Verwalters lediglich dann, wenn diese durch Beschluss der Wohnungseigentümer legitimiert ist. Die Wohnungseigentümer können Ermächtigungsbeschlüsse für einzelne zu schließende Verträge fassen. Sie können den Verwalter aber auch in bestimmten Grenzen oder umfassend zum Abschluss solcher Verträge ermächtigen.

Die Einschränkung der Vertretungsmacht gilt nur für den Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensverträgen, nicht aber für Erklärungen im Rahmen der Vertragsabwicklung. Über diese Einschränkung hinaus ist eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht Dritten gegenüber unwirksam. Die Wohnungseigentümer können also **eine Beschränkung der Vertretungsmacht des Verwalters** mit Wirkung für das Außenverhältnis **weder vereinbaren noch beschließen**. Eine entsprechende Vereinbarung wäre unwirksam, ein entsprechender Beschluss nichtig.

Zwar können die Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 2 WEG n. F. die Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschränken, entsprechende Beschränkungen hätten im Außenverhältnis allerdings keine Auswirkungen.

- **Neu:**  
**Einsichtsrecht in Verwaltungsunterlagen**

Gemäß § 18 Abs. 4 WEG n. F. kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Dies war zwar bisher gängige Verwalterpraxis, jedoch nicht explizit im Gesetz festgeschrieben.

- **Neu:**  
**Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haftet geschädigten Wohnungseigentümern**

Da die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG n. F. der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegt, wird sie künftig auch als Anspruchsgegnerin für geschädigte Wohnungseigentümer in Frage kommen und zwar sowohl was Pflichtverletzungen des Verwalters betrifft, als auch Pflichtverletzungen seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragter Sonderfachleute oder Fachunternehmen. Letztere werden als deren Erfüllungsgehilfen tätig.

- **Neu:**  
**Stellung des Verwalters wird im Außenverhältnis gestärkt und im Innenverhältnis geschwächt**

Die Stellung des Verwalters wird als wichtigstes Organ der Eigentümergemeinschaft festgeschrieben. **Allein der Verwalter vertritt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diese Vertretungsbefugnis kann weder durch Beschluss noch durch Vereinbarung eingeschränkt werden.** Diese uneingeschränkte, gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters dient in erster Linie dem Schutz des Rechtsverkehrs, der grundsätzlich darauf vertrauen kann, dass der Verwalter zur umfassenden Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt ist. Durch Beschluss können die Wohnungseigentümer im Innenverhältnis die Rechte und Pflichten des Verwalters weiter beschränken, aber auch erweitern.

- **Neu:**  
**Bestellung eines zertifizierten Verwalters entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung**

Der Verwalter benötigt nach wie vor keine Ausbildung, um seinen Beruf ausüben zu können. Gravierende Änderungen ergeben sich jedoch insoweit zur früheren Rechtslage, als nach einer Übergangszeit die **Bestellung eines nicht nach § 26a WEG n. F. zertifizierten Verwalters ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht** und so nicht unerhebliche Anfechtungsrisiken drohen. Bereits amtierenden Verwaltern von Gemeinschaften ist eine großzügige Frist zur Zertifizierung bis Mitte des Jahres 2024 eingeräumt.

Die Zertifizierungen werden durch eine einschlägige Prüfung vor den Industrie- und Handelskammern (IHK) zu erlangen sein und letztlich den Sachkundenachweis darstellen.

- **Neu:**  
**Abberufung des Verwalters ist jederzeit möglich**

Einschneidende Änderungen wird es für die **Abberufung des Verwalters** geben. Die Abberufung kann nach § 26 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. Abs. 5 WEG n. F. **nicht mehr an das Vorliegen eines wichtigen Grundes geknüpft** werden.

Die Wohnungseigentümer sollen sich also leichter vom Verwalter trennen können, wenn sie mit seiner Tätigkeit nicht mehr zufrieden sind oder das erforderliche Vertrauensverhältnis zumindest nicht mehr in wünschenswertem Maß vorhanden ist. Der Verwalter wird also letztlich jederzeit und grundlos durch einfachen Mehrheitsbeschluss von seinem Amt abberufen werden können. Der Verwaltervertrag endet dann gemäß § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG n. F. spätestens 6 Monate nach der Abberufung. Es ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass Abberufung durch Beschluss und **Schuld der Vergütung nach Vertrag** zwei verschiedene Angelegenheiten sind.

- **Neu:**  
**Verwalter haben kein Anfechtungsrecht mehr**

"Das Gericht kann auf Klage eines **Wohnungseigentümers** einen Beschluss für ungültig erklären" § 44 Abs. 1 WEG n. F. bringt damit deutlich zum Ausdruck: Ein **Verwalter hat kein eigenes Recht mehr zu einer Beschlussanfechtung**.

- **Neu:**  
**Aufgaben des Verwalters**

Zentrale Norm der Aufgaben und Pflichten des Verwalters bleibt § 27 WEG n. F. Allerdings regelt diese Vorschrift künftig pauschal die Aufgaben des Verwalters. Für die Praxis der Verwaltung wird sich nichts ändern, wenn auch dem Verwaltervertrag und seinen Regelungsinhalten künftig größere Bedeutung zukommen kann.

- **Neu:**  
**Anzahl der Beiratsmitglieder kann frei festgelegt werden**

Der Gesetzgeber folgt einem seit Jahrzehnten geforderten und besonderen praktischen Bedürfnis und legt keine vorgegebene Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats mehr fest (bisher waren es zwingend 3 Mitglieder). **Künftig bleibt die Anzahl der bestellten Beiratsmitglieder den einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften überlassen.**

- **Neu:**  
**Überwachung des Verwalters**

Gemäß § 29 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F. unterstützt und **überwacht** der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Da § 29 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F. dem Beirat keine Verwalterkompetenzen einräumt, wird sich die Überwachung des Verwalters überwiegend auf Auskunftsansprüche des Verwaltungsbeirats gegenüber dem Verwalter beschränken.

- **Neu:**  
**Haftung des unentgeltlich tätigen Beiratsmitglieds nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit**

§ 29 Abs. 3 WEG n. F. sieht vor, dass die **Mitglieder des Verwaltungsbeirats nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit** zu vertreten haben, **wenn sie unentgeltlich tätig sind.**

- **Neu:**  
**Auch ermächtigter Wohnungseigentümer darf Versammlung einberufen**

Zur Einberufungsberechtigung ergänzend regelt § 24 Abs. 3 WEG n. F., dass künftig neben dem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder dessen Stellvertreter **auch ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer zur Einberufung einer Versammlung berechtigt ist.**

- **Neu:**

- **Textform des Einberufungsverlangens eines Minderheitenquorums**

Das Schriftformerfordernis wird im Rahmen des WEMoG in § 24 Abs. 2 HS 2 WEG n. F. durch das der **Textform** ersetzt. Auch wenn insoweit Altvereinbarungen, insbesondere Gemeinschaftsordnungen, in Anlehnung an die bislang noch geltende Regelung in § 24 Abs. 2 HS 2 WEG a. F. Schriftform vorsehen, wird diese Vereinbarung nach § 47 WEG n. F. von der nunmehr gesetzlich angeordneten Textform überlagert werden.

- **Neu:**

- **Ladungsfrist für Eigentümerversammlung**

Gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG n. F. beträgt die **Ladungsfrist** für Eigentümerversammlungen **künftig 3 Wochen**.

- **Neu:**

- **Teilnahme an Eigentümerversammlung im Wege elektronischer Kommunikation**

Das neue WEG sieht **auch weiterhin keine reine Onlineversammlung** vor.

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:

1. Es bedarf eines Beschlusses.
2. 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.

Das heißt also, dass eine Präsenzversammlung (die dann ja erst einmal stattfinden muss) beschließen muss, dass **einzelne** Wohnungseigentümer elektronisch an einer Versammlung teilnehmen können und wie das technisch überhaupt realisiert werden soll/kann.

- **Neu:**

- **Stimmrechtsvollmacht in Textform**

Das WEMoG sieht in § 25 Abs. 3 WEG n. F. vor, dass Stimmrechtsvollmachten zu ihrer Gültigkeit der Textform bedürfen. So genügen künftig z.B. auch E-Mails in reiner Textform.

- **Neu:**

- **Einfache Mehrheit bei Beschlussfassung**

Gemäß § 25 Abs. 1 WEG n. F. entscheidet künftig **grundsätzlich die Mehrheit der abgegebenen Stimmen**. Auch wenn dies bislang nicht ausdrücklich geregelt war, ergeben sich insoweit keinerlei Änderungen zur bisherigen Rechtslage. In Zukunft genügt auch grundsätzlich die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen zur Beschlussfassung.

Einschränkungen gibt es jedoch als Ausnahme bei Beschlüssen über bestimmte Maßnahmen der baulichen Veränderung. Diese bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 der Wohnungseigentümer, wenn die Beschlussfassung mit einer Kostenträgungsverpflichtung sämtlicher Wohnungseigentümer verbunden sein soll.

- **Neu:**  
**Eigentümerversammlung ist stets beschlussfähig**

Die bislang geltenden Vorschriften nach § 25 Abs. 3 und 4 WEG a. F. entfallen, sodass eine Wohnungseigentümerversammlung **in Zukunft stets beschlussfähig** ist, auch wenn in der Versammlung nur ein einziger Wohnungseigentümer entweder anwesend oder – durch den Verwalter als Versammlungsleiter – vertreten ist. Lästige und zusatzkostenverursachende Zweitversammlungen entfallen somit.

- **Neu:**  
**Für die Zustimmung im schriftlichen Verfahren genügt Textform, im Einzelfall kann mehrheitliche Beschlussfassung geregelt werden**

Nach § 23 Abs. 3 WEG n. F. muss die **Zustimmung** der Wohnungseigentümer **nicht mehr schriftlich** erfolgen, **künftig** wird die **Textform** ausreichen. Außerdem besteht eine Beschlusskompetenz zur Regelung einer einfachmehrheitlichen Beschlussfassung im konkreten Einzelfall. Es bleibt aber (leider) bei der Bestimmung, dass ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig ist, wenn **alle** Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären (=100%-Regel)

Für **Einzelfälle** können die Eigentümer aber gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG beschließen, dass für einen bestimmten Beschluss ein schriftliches Umlaufverfahren durchgeführt wird und für diesen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Das wäre zum Beispiel der Fall, wenn in einer Präsenzversammlung zu einem bestimmten Tagesordnungspunkt noch Details geklärt werden müssen. Hier kann dann beschlossen werden, dass in diesem Einzelfall -nach Klärung etwaiger offener Fragen – eine abschließende Abstimmung über den bestimmten Tagesordnungspunkt im schriftlichen Verfahren mit Mehrheitsbeschluss erfolgen soll.

- **Neu:**  
**Unverzögliche Erstellung der Versammlungsniederschrift**

Korrespondierend mit § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG zur Beschluss-Sammlung, ist die Versammlungsniederschrift künftig gemäß § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG n. F. "**unverzüglich**" von dem Versammlungsvorsitzenden zu erstellen. Das Führen einer Beschluss-Sammlung bleibt im Übrigen unverändert bestehen.

- **Neu:**  
**Mehrheitsbeschluss für abweichende Kostenverteilung**

Für **einzelne Kosten** oder **bestimmte Kostenarten** können die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n. F. eine vom gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel abweichende Kostenverteilung beschließen. Lediglich für die Verteilung der Kosten von baulichen Veränderungen, die auch Maßnahmen der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums umfassen, gilt die Spezialnorm des § 21 WEG n. F.

- **Neu:**  
**Beschluss über dauerhafte Änderung der Verteilung von Erhaltungskosten ist möglich**

Künftig werden die Wohnungseigentümer auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n. F. mit **einfacher Mehrheit** beschließen können, dass die Kosten z. B. für Reparaturen ihrer Fenster oder eines Fensteraustauschs oder auch entsprechende Maßnahmen wie an den

Wohnungseingangstüren bzw. den Zugangstüren zum Sondereigentum, allein von den betreffenden Sondereigentümern zu tragen sind.

▪ **Neu:**  
**Künftig Einzelbelastung möglich**

Beschlüsse über eine exklusive Kostenbelastung der Wohnungseigentümer bei Maßnahmen der **Erhaltung** (Instandhaltung und Instandsetzung) für Teile des Gemeinschaftseigentums die sich im Bereich der jeweiligen Sondereigentumseinheit befinden **können auch mit Dauerwirkung gefasst werden**. Zum Beispiel könnten den Wohnungseigentümern die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen betreffend die Fenster, der Wohnungseingangstüren und der ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Bereiche des Gemeinschaftseigentums exklusiv auferlegt werden.

▪ **Neu:**  
**Beschlossen werden nur die nach Wirtschaftsplan zu zahlenden Beiträge, nicht das zugrundeliegende Zahlenwerk**

Gemäß § 28 Abs. 1 WEG n.F. beschließen die Wohnungseigentümer über die **Vorschüsse zur Kostentragung** und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 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.“

Mit dieser Neuregelung in § 28 Abs. 1 WEG n. F. bezweckt der Gesetzgeber in erster Linie eine Verringerung der Beschlussanfechtungsverfahren wegen formeller Mängel des Wirtschaftsplans. Dies stellt Satz 1 dieser Vorschrift insoweit klar, als Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan **künftig nur noch die entsprechenden Beiträge** sind und **nicht das nach Satz 2 zu erstellende Zahlenwerk**.

▪ **Neu:**  
**Beschlossen wird nur die in der Jahresabrechnung ausgewiesene Abrechnungsspitze, nicht das zugrundeliegende Zahlenwerk**

Gemäß § 28 Abs. 2 WEG n.F. beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres 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.“

Gegenstand des Beschlusses über die Jahresabrechnung ist demnach die sogenannte **Abrechnungsspitze**. Das Abrechnungswerk selbst wird jedenfalls **nicht mehr Gegenstand** des Beschlusses sein. Beispiel:

**Ergebnis der Abrechnung**



Hausgeldvorschuss nach Wirtschaftsplan:	2.800,00 EUR
Tatsächlich geleistete Zahlungen:	2.000,00 EUR
Anteil tatsächlicher Kosten und Lasten:	2.500,00 EUR

**Abrechnungsspitze**

Kalkulation lt. Wirtschaftsplan	2.800,00 EUR
<u>./. Ausgaben für Ihre Einheit</u>	<u>2.500,00 EUR</u>
<u>Guthaben (Abrechnungsspitze)</u>	<u>300,00 EUR</u>

~~**Abrechnungssaldo**~~

<del>Ausgaben für Ihre Einheit</del>	<del>2.500,00 EUR</del>
<del>Ihre Zahlungen</del>	<del>2.000,00 EUR</del>
<del><u>Nachzahlung</u></del>	<del><u>500,00 EUR</u></del>

▪ **Neu:**

**Erstellung eines Vermögensberichts**

Gemäß § 28 Abs. 4 WEG n. F. hat der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen. Dieser hat die Rücklagen, sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens zu enthalten und ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Sofern in Eigentümergemeinschaften vorhanden, sind hier also neben den Geldkontoguthaben (Girokonto, Rücklage, Heizölbestand) auch Forderungen und Verbindlichkeiten, sowie werthaltige Vermögensgegenstände anzugeben, z.B. Rasentraktor, Schneeräumgerät (aber nicht zu bewerten).

▪ **Neu:**

**Jede bauliche Veränderung ist zu beschließen**

Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums müssen künftig stets beschlossen werden und zwar unabhängig davon, ob die konkrete bauliche Veränderung tatsächlich zu einer Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer führt oder nicht.

▪ **Neu:**

**Jede bauliche Veränderung kann einfachmehrheitlich beschlossen werden**

Eine ganz erhebliche Änderung der früheren Rechtslage stellt der Umstand dar, dass bauliche Veränderungen in Zukunft **grundsätzlich einfachmehrheitlich beschlossen** werden können. Auf der Rechtsfolgenseite ist dabei zunächst der Grundsatz zu beachten, dass **nur die zustimmenden Wohnungseigentümer die Kosten der beschlossenen Maßnahme zu tragen haben**. Allerdings gilt dies gemäß § 21 Abs. 2 WEG n. F. dann nicht, wenn mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen für die Maßnahme votieren und dabei die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren oder sich die Kosten einer einfachmehrheitlich beschlossenen Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Dann erfolgt die Kostenverteilung unter sämtlichen Wohnungseigentümern.

▪ **Neu:**

**Gestattung bei Durchführung durch die Gemeinschaft**

Grundsätzlich regelt § 20 Abs. 1 WEG n. F. in Übereinstimmung mit der bislang geltenden Rechtslage zunächst zwei Konstellationen der baulichen Veränderung:

1. **"Gemeinschaftlicher" Mehrheitsbeschluss** im Sinne einer Maßnahmendurchführung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer;
2. **Gestattungsbeschluss** zugunsten einer baulichen Veränderung im Sinne einer Maßnahmendurchführung durch diese Wohnungseigentümer.

Ergänzt wird dieses System in § 20 Abs. 2 WEG n. F. um die weitere Variante, dass zwar einzelne Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung auf ihre Kosten verlangen können, die Durchführung der baulichen Veränderung selbst aber durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgt, wenn die Wohnungseigentümer entsprechendes beschließen.

- **Neu:**  
**Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderung**

§ 20 Abs. 2 WEG n. F. verleiht dem einzelnen Wohnungseigentümer **einen Anspruch auf Gestattung der Durchführung** einer baulichen Veränderung, bei der den Wohnungseigentümern kein Ermessen bezüglich des "Ob" der Maßnahme eingeräumt ist.

Diese Vorschrift verleiht den Wohnungseigentümern **einen Individualanspruch** auf Gestattung von baulichen Veränderungen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz und dem Glasfaseranschluss dienen.

a) **Barrierefreiheit**

- **Neu:**  
**Anspruch auf bauliche Veränderung, wenn erforderliche oder förderliche Nutzung für Menschen mit Behinderung**

Nach neuer Rechtslage dienen dem **Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen** alle baulichen Veränderungen, die für die Nutzung durch körperlich oder geistig eingeschränkte Personen erforderlich oder auch nur förderlich sind.

b) **Lademöglichkeit**

- **Neu:**  
**Anspruch auf bauliche Veränderung für das Laden von E-Mobilen**

§ 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG n. F. verleiht den Wohnungseigentümern einen Anspruch auf eine angemessene bauliche Veränderung, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen soll. Diesem Zweck dienen alle baulichen Veränderungen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden. Die Wohnungseigentümer **können** entsprechende Maßnahmen **auch als gemeinschaftlich durchzuführende Maßnahme beschließen**.

Wiederum auch hier ist allerdings die Kostenregelung in § 21 Abs. 2 WEG mit Blick auf die Anforderungen einer Kostenverteilung auch derjenigen Wohnungseigentümer zu berücksichtigen, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben.

c) **Einbruchschutz**

- **Neu:**  
**Anspruch auf bauliche Veränderung zum Einbruchschutz**

§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WEG n. F. verleiht jedem Wohnungseigentümer einen Anspruch auf angemessene bauliche Veränderung, die dem Einbruchschutz dient. Einbruchschutz kann insoweit nicht nur bezüglich der jeweiligen Sondereigentumseinheit des Wohnungseigentümers begehrt werden, sondern auch bezüglich der Wohnanlage insgesamt.

d) **Erweiterung des Telekommunikationsnetzes**

- **Neu:**  
**Anspruch auf bauliche Veränderung zur Erweiterung des Telekommunikationsnetzes**

§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 WEG n. F. verleiht dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsnetzes an ein Niveau mit sehr hoher Kapazität.



## e) Kosten baulicher Veränderungen

- **Neu:**  
**Kostentragung baulicher Veränderungen**

### **Gestattungsmaßnahmen**

Ein **Wohnungseigentümer, dem die Durchführung einer baulichen Veränderung** nach § 20 Abs. 1 WEG n. F. (nicht privilegierte Gestattungsmaßnahme) **gestattet wurde, hat grundsätzlich die entsprechend entstehenden Kosten zu tragen.**

Ist einem Wohnungseigentümer auf Grundlage von § 20 Abs. 2 WEG n. F. (privilegierte Gestattungsmaßnahme) die Durchführung einer privilegierten Baumaßnahme gestattet worden, gilt nichts anderes.

### **Gemeinschaftliche Maßnahmen**

Für die Frage der Kostentragungsverpflichtung von gemeinschaftlichen baulichen Veränderungen, kommt es darauf an, **mit welcher Mehrheit die Maßnahme beschlossen wurde.** Zunächst gilt der Grundsatz, dass **im Fall der Beschlussfassung mit einfacher Mehrheit auch nur die zustimmenden Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen haben.** Wichtige Ausnahme von diesem Grundsatz stellen gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG n. F. alle baulichen Maßnahmen dar, deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Hier führt also auch ein einfacher Mehrheitsbeschluss zur Kostentragungsverpflichtung aller Wohnungseigentümer. Werden bauliche Veränderungen **mit einer Mehrheit mit mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen beschlossen, die die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren, sind die Kosten der Maßnahme** nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG n. F. **ebenfalls von allen Wohnungseigentümern zu tragen**, es sei denn, diese sind unverhältnismäßig.

- **Neu:**  
**Duldungspflicht von Drittnutzern bzw. Mietern**

§ 15 WEG n. F. regelt erstmals im Wohnungseigentumsgesetz eine Duldungspflicht von Drittnutzern einer Sondereigentumseinheit. Die **Duldungspflicht bezieht sich auf Erhaltungsmaßnahmen** und solche, die darüber hinausgehen, also insbesondere **Modernisierungsmaßnahmen** und Maßnahmen, die dem § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F. entsprechen, also bauliche Veränderungen und hier **bestimmte privilegierte bauliche Veränderungen.**

- **Neu:**  
**Anspruch des Mieters auf bestimmte bauliche Veränderungen**

§ 554 BGB n. F. umfasst den Anspruch des Mieters gegen den Vermieter, von diesem die Erlaubnis für bestimmte bauliche Veränderungen der Mietsache verlangen zu können. Der Anspruch des Mieters soll künftig gemäß § 554 BGB n. F. folgende Maßnahmen umfassen: Maßnahmen, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchschutz dienen.

- **Neu:**  
**Maßstab der umzulegenden Betriebskosten richtet sich nach der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

§ 556a Abs. 3 BGB n. F. bestimmt, dass **bei Vermietung einer Eigentumswohnung die Betriebskosten nach dem Maßstab auf den Mieter umzulegen sind, der zwischen den Wohnungseigentümern für die Verteilung der Betriebskosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gilt**, soweit die Mietvertragsparteien nichts anderes vereinbart haben.

Der insoweit maßgebliche Kostenverteilerschlüssel ergibt sich entweder aus dem Gesetz, einer Vereinbarung oder einem Beschluss. Dass für einzelne Betriebskostenpositionen unterschiedliche Verteilerschlüssel gelten können, ist unerheblich. Dies war bislang nicht wirklich geregelt, wenn zum Beispiel bei vermieteten Eigentumswohnungen in Formularmietverträgen anderen Umlageschlüssel vereinbart waren, als in der Eigentümergemeinschaft üblich anzuwenden waren.

Änderungen bestimmter Begriffe in §19 Abs. 2 n.F.:

- **Erhaltung**, statt Instandhaltung/Instandsetzung
- **Erhaltungsrücklage**, statt Instandhaltungsrückstellung
- **angemessene Versicherung**, statt angemessene Feuerversicherung
- **Festsetzung von Vorschüssen**, statt Aufstellung eines Wirtschaftsplanes

*Diese Zusammenstellung stellt keine Rechtsberatung dar, sondern dient lediglich der Verschaffung eines kurzen Überblicks über die Änderungen des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes WEMoG zum 01.12.2020 mit praxisnahen Kommentaren.*

Quellenangaben:

*Seminar RA Alexander Blankenstein WEG-Reform Überblick Teil 1 vom 01.12.2020*

*Seminar RA Alexander Blankenstein WEG-Reform Überblick Teil 2 vom 08.12.2020*

*Seminar RA Oliver Elzer WEG-Reform Eigentümerversammlung vom 14.01.2021*

*Seminar SNP Burkhard Rüscher WEG-Novelle 2020 vom 22.01.2021*

*Seminar RA Marco Schwarz WEG-Reform Bauliche Veränderungen vom 26.01.2021*

*Seminar RA Oliver Elzer WEG-Reform Eigentümerversammlung vom 26.02.2021*

*Bundesgesetzblatt Online [www.bgbl.de](http://www.bgbl.de)*

*ZWE Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht Ausgaben 11/2020, 12/2020, 1-2/2021, 03/2021*

*VDIV Aktuell Fachmagazin für den Immobilienverwalter Ausgaben 08/20, 01/21, 02/21*

*Haufe Verwalterpraxis Professionell*