

# Die WEG-Novelle



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.



# Die WEG-Novelle

56 Jahre nach Inkrafttreten sind die Wohnungseigentümer und ihr Verwalter mit der größten des Wohnungseigentumsgesetzes konfrontiert.

Zu regeln war insbesondere die Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft und eine flexiblere Handhabung der Regelungen der teilweise veralteten Gemeinschaftsordnungen. Der Gesetzgeber war kreativ und hat den Wohnungseigentümern erheblich erweiterte Beschlusskompetenzen zu Fragen der Kostenverteilung, Modernisierung und Anpassung der Wohnanlagen an den Stand der Technik zugebilligt.

Der Fiskus hat sich „Mehreinnahmen in derzeit nicht bezifferbarer Höhe“ durch die Überführung der Wohnungseigentumsverfahren in den Geltungsbereich der Zivilprozessordnung versprochen.

Die Rechte der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung werden erstmals gravierend gestärkt.

## Die Änderungen im Einzelnen

### 1. Gesetzlicher Anspruch auf Anpassung /Änderung von Vereinbarungen

§ 10 Absatz 2 Satz 3 WEG

Die Rechtsprechung hat zwar grundsätzlich einzelnen Wohnungseigentümern einen Anspruch auf Änderung von Regelungen der Gemeinschaftsordnung eingeräumt, dieser ist aber an den nahezu unüberwindlichen Hürden zumeist gescheitert. So musste im Bereich der Kostenverteilungsschlüssel eine grob unbillige Belastung nachgewiesen werden, die erst im Bereich von 150-250% zu finden war.

Nunmehr ist der Abänderungsanspruch gesetzlich normiert, allerdings mit einer deutlich verringerten Schwelle als bisher vorausgesetzt.

### 2. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümer-gemeinschaft – die teilrechtsfähige WEG

§ 10 Absatz 1, Absatz 6, Absatz 7 WEG

Die Wohnungseigentümer sind Inhaber von Rechten und Pflichten, insbesondere hinsichtlich des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, soweit es sich nicht um Angelegenheiten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geht.

Tritt die Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, im Rechtsverkehr nach außen auf, kann sie Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte aus und nimmt gemeinschaftsbezogene Pflichten wahr.

Das Verwaltungsvermögen (Instandhaltungsrücklage, Girokonto, Ansprüche gegen die einzelnen Wohnungseigentümer auf Wohngeldzahlung) ist Eigentum der rechtsfähigen Gemeinschaft.

### 3. Die Haftung der Wohnungseigentümer

§ 10 Absatz 8 WEG

Für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder fällig geworden sind, haftet der einzelne Wohnungseigentümer nach außen nur noch im Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

### 4. Aufhebung des Zustimmungserfordernisses bei Wohnungsverkauf

§ 12 Absatz 4 WEG

Ist in der Gemeinschaftsordnung geregelt, dass die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf, so kann diese Beschränkungen durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden. Ein solcher Beschluss sollte im Grundbuch vollzogen werden.

### 5. Änderung der Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten

§ 16 Absatz 3 WEG

Änderungen der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten (Umlagefähige Kosten nach Mietrecht / Betriebskostenverordnung, Verwaltervergütung, Kontoführungsgebühren) können durch einfachen Mehrheitsbeschluss erfolgen, soweit die neuen Verteilungsschlüssel nach dem Verursacher- oder Verbrauchsprinzip bemessen sind und ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Achtung: Die Neureglung betrifft ausdrücklich nicht die Kosten der Instandhaltung / Instandsetzung und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

## **6. Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung / Bauliche Veränderung**

§ 22 Abs. 1, 2 und 3 WEG

Die Instandhaltung (Beseitigung von Abnutzungen) und Instandsetzung (Beseitigung von Schäden und Mängeln) ist wie bisher durch einfachen Mehrheitsbeschluss zu regeln.

Besteht Instandsetzungsbedarf, steht es den Wohnungseigentümern frei technisch neuere und bessere Ausführungsvarianten durch Mehrheitsbeschluss zu wählen (modernisierende Instandsetzung).

Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, können die Wohnungseigentümer mit Dreiviertel-Mehrheit (Kopfprinzip) beschließen, wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile darstellen muss.

Allerdings darf dadurch die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber den anderen unbillig beeinträchtigt werden.

Die bauliche Veränderung (nachhaltige Veränderung des Gemeinschaftseigentums ohne konkreten Anlass) ist durch einfachen Mehrheitsbeschluss möglich. Es müssen alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmen.

## **7. Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und baulichen Veränderungen**

§ 16 Absatz 4 WEG

Für einzelne Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung und bei baulichen Veränderungen können Wohnungseigentümer abweichende Kostenverteilungsschlüssel nach Gebrauch oder Gebrauchsmöglichkeit mit Dreiviertel-Mehrheit (nach Köpfen) beschließen, wobei auch hier gleichzeitig mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile zustimmen muss.

## **8. Zahlung von Geldern und Verzugsfolgen**

§ 21 Absatz 5 Nr. 7 WEG

Durch einfachen Mehrheitsbeschluss können Regelungen zur Art und Weise von Zahlungen (Teilnahme am Lastschriftverfahren), zur Fälligkeit (Vorfälligkeitsregelung bei Wohngeldverzug) und zu Verzugsfolgen (erhöhte Verzugszinsen) sowie zu Kosten für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums (Umzugspauschale) und besonderen Verwaltungsaufwand (Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren) bestimmt werden.

## **9. Einladungsfrist zur Eigentümerversammlung**

§ 24 Abs. 4 WEG

Die Einladungsfrist beträgt mindestens zwei Wochen.

## **10. Beschluss-Sammlung**

§ 24 Abs. 7 und 8 WEG

Der Verwalter hat eine Beschluss-Sammlung zu führen. Es sind alle Versammlungsbeschlüsse, alle schriftlichen Beschlüsse im Umlaufverfahren und Urteile in Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft aufzunehmen; dies unverzüglich nach der Versammlung. Sämtliche Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend zu nummerieren. Anfechtungen oder gerichtliche Beschlussaufhebungen sind anzumerken. Jedem Wohnungseigentümer muss der Verwalter Einsicht in die Beschluss-Sammlung gewähren. Führt der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordentlich, riskiert er eine Abberufung aus wichtigem Grund.

## **11. Erstbestellung des Verwalters**

§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG

Die Erstbestellung eines Verwalters nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft ist auf höchstens drei Jahre beschränkt.

## **12. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters**

§ 27 WEG

Der Verwalter ist als Geschäftsführungs- und Vertretungsorgan der teilrechtsfähigen Gemeinschaft und Vertreter aller Wohnungseigentümer in der Wahrnehmung ihrer gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten. Er hat im Falle von Gerichtsverfahren alle Wohnungseigentümer unverzüglich zu unterrichten und kann mit den beauftragten Rechtsanwälten in eingeschränktem Maße Honorarvereinbarungen treffen.

## **13. WEG-Streitigkeiten in der Zivilprozessordnung**

§ 43 ff. WEG

Gerichtliche Auseinandersetzungen werden im echten Streitverfahren nach der Zivilprozessordnung geführt. Es gilt die Parteimaxime, Rechtsstreitigkeiten werden ausschließlich nach dem Vorbringen der Parteien durch Urteil entschieden. Zuständig in erster Instanz ist das Amtsgericht am Ort der Liegenschaft, in zweiter Instanz ein zentralisiertes Landgericht. Wird die Revision zugelassen entscheidet der Bundesgerichtshof. Grundsätzlich trägt die unterlegene Partei sämtliche Kosten des Verfahrens.

## **14. Bevorrechtigung der Gemeinschaft in der Zwangsversteigerung**

§ 10 ZVG

Hausgeldforderungen werden in begrenzter Höhe bevorrechtigt berücksichtigt, wobei hiervon die beiden Wirtschaftsjahre vor der Beschlagnahme bis zum Zuschlag in der Zwangsversteigerung bis zu einer Höhe von 5% des Verkehrswertes der Immobilie umfasst sind.

Diese Fachinformation haben Sie von einem Mitglied des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. erhalten. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters im Verband der Immobilienverwalter bringt Ihnen als Eigentümer folgende Vorteile:

- Anerkennung der Berufsordnung des Verbandes
- Führung des Logos des Verbandes als Qualitätsmerkmal und Gütesiegel
- Verpflichtung zur regelmäßigen Fort- und Weiterbildung
- Unterhalten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung

- Nutzung von Rahmen- und Gruppenverträgen des Verbandes
- Verwalter verhalten sich kollegial, fair und sachlich im Wettbewerb

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. betreuen etwa 600.000 Objekte: kleine und große Wohnanlagen, Grundstücke und Gewerbeanlagen, WEG's und Fondsvermögen. Das Eigentum von privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren.

In der Summe blicken wir auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 50 Milliarden Euro. Tendenz weiter steigend. Der jährliche Geldfluss für deren Bewirtschaftung wird auf ca. 2 Milliarden Euro hochgerechnet.

Große Werte bedeuten auch eine große Verantwortung. Um ihr heute und in Zukunft bestmöglich gerecht zu werden, haben sich alle namhaften bayerischen Immobilienverwalter im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. zusammengeschlossen.

Der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. wurde 1978 gegründet und ist der älteste Verwalterverband in Deutschland. Mit seinen über 350 Mitgliedsunternehmen stellt er den größten Landesverband Deutschlands im DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter dar. Der Landesverband bezweckt unter Ausschluss von Erwerbsinteressen die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der im Freistaat Bayern ansässigen Immobilienverwalter und der unmittelbar oder mittelbar mit der Immobilienverwaltung befassten Unternehmen in wirtschaftlicher, wirtschaftspolitischer, bildungspolitischer und technischer Hinsicht.

Die regionale Ausrichtung garantiert viele Vorteile für die Verbandsmitglieder ebenso für die Immobilienbesitzer, die durch das Verbandsmitglied betreut werden. Neben dem überregionalen Austausch von Erfahrungen und Kompetenz durch ständige, aktualisierte Weiterbildung der Verbandsmitglieder, profitieren alle von den kurzen Wegen zur regionalen Organisation und den finanziellen Vorteilen im Verband. Damit ist der Verband der Immobilienverwalter Bayern auch immer ein „**Verband zum Anfassen**“.



## Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Elisenstraße 3  
D-80335 München

Telefon 089 / 55 39 16  
Telefax 089 / 5 50 12 07

E-mail [info@vdiv-bayern.de](mailto:info@vdiv-bayern.de)