

## **Es gibt Neues im Wohnungseigentumsrecht!**

Zum 01.12.2020 treten zahlreiche neue Regelungen im Wohnungseigentumsrecht in Kraft. Zu den wichtigsten gehört sicherlich, dass zukünftig bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme betroffenen Eigentümer ankommt. Dafür müssen aber auch nur diejenigen Eigentümer, die der Maßnahme zugestimmt haben, die Kosten tragen. Alle anderen werden hiervon befreit. Die Antragstellung auf bauliche Veränderungen im Rahmen von Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten muss also wohl überlegt sein. Nur dann, wenn die Maßnahme mit mehr, als  $\frac{2}{3}$  der abgegebenen Stimmen beschlossen wurde oder die bauliche Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist und sich diese nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, müssen alle die Kosten tragen, § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Zukünftig ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Träger der gesamten Verwaltung, die durch ihre Organe (Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan, Verwalter als Vertretungsorgan und Beirat als Kontrollorgan) handelt. Damit ist die Gemeinschaft anderen Verbänden, wie GmbH, KG oder AG angeglichen. Demgemäß kann der Verwalter zukünftig – wie ein Geschäftsführer einer GmbH oder Vorstand einer AG – in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. In gleicher Weise besitzt der Verwalter nunmehr auch im Außenverhältnis eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 9 b Abs. 1 WEG. Deshalb ist es auch nur folgerichtig, dass sich die Wohnungseigentümergeinschaften zukünftig einfacher von ihrem Verwalter wieder trennen können. So ist die Abberufung des Verwalters nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig, sondern können die Wohnungseigentümer den Verwalter jederzeit abberufen, § 26 Abs. 3 WEG. Spätestens 6 Monate nach der Abberufung endet dann auch der Verwaltervertrag. Auf gleicher Schiene liegen die Neuregelungen über den Verwaltungsbeirat. Der Verwaltungsbeirat erhält als Aufgabengebiet nunmehr ausdrücklich die Überwachung des Verwalters, § 29 Abs. 2 WEG und nähert sich damit dem Aufsichtsrat einer AG. Die Wohnungseigentümer können zukünftig auch flexibel durch Beschluss die Zahl der Beiratsmitglieder festlegen und wird die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz

und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, § 29 Abs. 3 WEG. Damit soll die Motivation der Eigentümer gefördert werden, sich zu engagieren.

Aber auch für die Eigentümer selbst wird einiges einfacher. So erhalten die Eigentümer die Beschlusskompetenz, Eigentümern die online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen zu ermöglichen. Leider wurde nicht die Möglichkeit, Präsenzveranstaltungen per Mehrheitsbeschluss zu Gunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, mit in das Gesetz aufgenommen. Des Weiteren bedürfen Umlaufbeschlüsse zukünftig nur noch der Textform, anstatt der Schriftform, was dazu führt, dass auch mittels elektronischer Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps Umlaufbeschlüsse möglich werden, § 23 Abs. 3 WEG. Die Wohnungseigentümer können künftig aber nur bezüglich konkreter Beschlussgegenstände beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann, § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG. Wenn also beispielsweise eine Beschlussfassung in einer Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht möglich ist, können die Eigentümer beschließen, die Beschlussfassung selbst per Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nachzuholen.

Man kann nur hoffen, dass diese und alle weiteren Änderungen schnell in die Praxis umgesetzt werden.