

Welche Veränderungen ergeben sich für Verwalter durch das WEModG?  
Wird der Verwalter zum Manager/Geschäftsführer?

Moritz Schmid  
IW 2019A

<b>Betreuer:</b>	████████████████████
<b>Praxisbetrieb und Betreuer im Praxisbetrieb:</b>	Schmid Hausverwaltungen GmbH Beate u. Uwe Schmid
<b>Abgabedatum:</b>	30.09.2020
<b>Wörteranzahl:</b>	4.771

Abstract:

In dieser Studienjahresarbeit werden die wesentlichen Veränderungen durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz untersucht und in Bezug auf die Veränderungen der Tätigkeitsprofile des Verwalters analysiert. Dabei wird untersucht ob das WEModG innovativ ist und ob Sie die Tätigkeit des Verwalters erleichtert.

## **Anmerkung:**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an vielen Stellen dieser Arbeit auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher oder neutraler Sprachformen verzichtet. Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für Menschen jeglichen Geschlechts.

# I. Inhaltsverzeichnis

<b>I. Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>II</b>
<b>II. Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>IV</b>
<b>III. Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>V</b>
<b>IV. Anhangsverzeichnis .....</b>	<b>VI</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>- 1 -</b>
1.1 Hintergrund und Verlauf der WEG-Reform .....	- 2 -
1.2 Stellungnahme des VDIVs auf den Referentenentwurf vom Januar 2020- 4 -	
1.3 Vorgehensweise.....	- 5 -
<b>2 Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz.....</b>	<b>- 5 -</b>
2.1 Gesetzesentwurf zur WEG-Reform + beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz (2020).....	- 5 -
2.1.1 Vereinfachung von Modernisierung und Sanierung .....	- 5 -
2.1.2 Wohnungseigentum-Gemeinschaft als Träger der Verwaltung -	6 -
2.1.3 Erweiterte Entscheidungs- und Vertreterbefugnis des Verwalters-	7 -
2.1.4 Vereinfachung der Eigentümersammlungen und der Beschlussfassung - 8 -	
2.1.5 Modifizierung der Beschluss-Sammlung.....	- 9 -
2.1.6 Recht auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen.....	- 10 -
2.1.7 Flexiblere Entscheidung über Kostenverteilung.....	- 10 -
2.1.8 Veränderung in Bezug auf den Verwaltungsbeirat.....	- 11 -
2.1.9 Vereinfachung der Abberufung des Verwalters .....	- 11 -
2.1.10Regelung von Anfechtungsklagen gegen die Gemeinschaft..	- 12 -
2.1.11Abschaffung der Kostenentscheidung zulasten des Verwalters-	12 -
2.1.12Vereinbarungsändernde Beschlüsse bedürfen einer Grundbucheintragung - 12 -	
2.1.13Werdende Wohnungseigentümergeinschaft.....	- 13 -
2.1.14Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit.....	- 13 -
2.1.15Neue Regelung zur Jahresabrechnung .....	- 14 -
2.1.16Entziehung des Wohnungseigentums .....	- 14 -
2.1.17Erhaltung einer Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen .....	- 15 -

2.1.18	Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht ....	- 15 -
2.1.19	Sachkundennachweis für den Verwalter?.....	- 16 -
<b>3</b>	<b>Die Auswirkungen auf die Tätigkeit des Verwalters .....</b>	<b>- 17 -</b>
3.1	Die Änderungen in Bezug auf die Schmid Hausverwaltungen GmbH-	17 -
3.2	Wird der Verwalter zum Manager oder Geschäftsführer? .....	- 19 -
3.2.1	Merkmal: Planung .....	- 19 -
3.2.2	Merkmal: Organisation .....	- 19 -
3.2.3	Merkmal: Unternehmensführung .....	- 20 -
3.2.4	Merkmal: Kontrolle .....	- 20 -
3.2.5	Beantwortung der Frage.....	- 20 -
<b>4</b>	<b>Stellungnahme des BVIs (Bundesfachverband der Immobilienverwalter).....</b>	<b>- 21 -</b>
<b>5</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>- 22 -</b>
<b>V.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>VII</b>
<b>VII.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>IX</b>
<b>VIII.</b>	<b>Erklärung.....</b>	<b>XI</b>

## **II. Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Gemeinschafts- oder Sondereigentum .....	- 2 -
Abbildung 2: Logo VDIV.....	- 4 -

### **III. Abkürzungsverzeichnis**

WEModG .....	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
WEG.....	Wohnungseigentumsgesetz
BVI .....	Bundesfachverband der Immobilienverwalter
VDIV .....	Verband der Immobilienverwalter Deutschland

## **IV. Anhangsverzeichnis**

**Anhang 1: Experteninterview mit Herrn Uwe Schmid ..... IX**

# 1 Einleitung

Das Wohnungseigentumsgesetz umfasst das Rechtsgebiet über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Beim Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet man im Großen und Ganzen, gemäß §1 Abs. 1 WEG, zwischen Wohnungseigentum und Teileigentum. „Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“<sup>1</sup> „Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“<sup>2</sup> Das WEG ist daher die Arbeitsgrundlage von jedem Hausverwalters. Das aktuell geltende WEG stammt aus dem Jahre 2007, dies bedeutet die letzte WEG-Reform ist am 01.07.2007 in Kraft getreten. Da das Gesetz immer noch viele Schwachstellen und mehrere unklare Regelungen beinhaltet, wurde im Juli 2018 von der Justizministerkonferenz vorgeschlagen eine Arbeitsgruppe einzurichten, die diese Schwachstellen prüft. Hierbei wurde ein Referentenentwurf zur WEG Reform 2020 erarbeitet. Im Folgenden werde ich auf den Hintergrund, den Verlauf, die geplanten Änderungen und auf die Auswirkungen eingehen. Hierbei wird auf die Frage, ob die Veränderungen innovativ sind und ob Sie die Tätigkeit des Verwalters erleichtern, eingegangen.

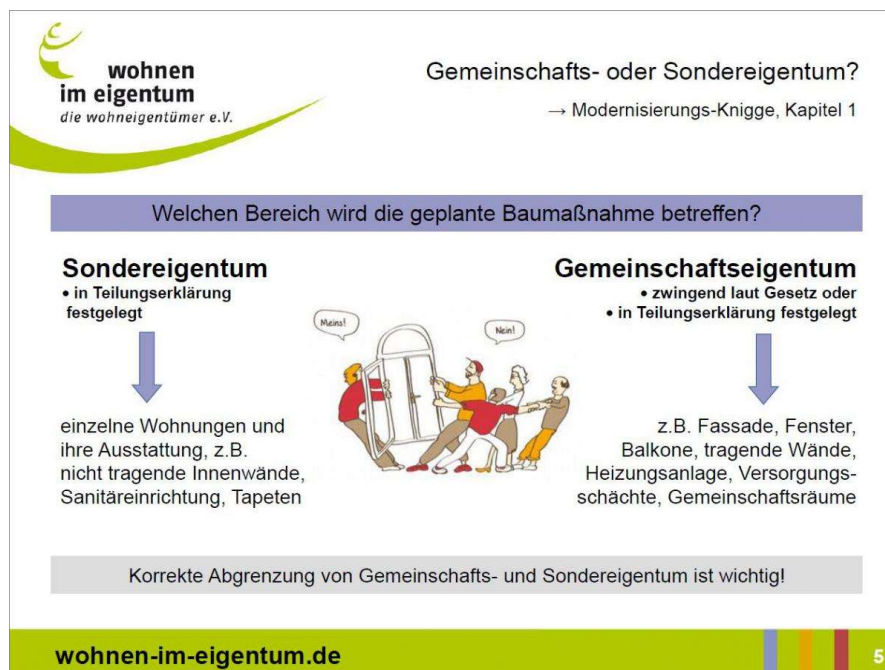
---

<sup>1</sup> §1 Abs. 2 WEG

<sup>2</sup> §1 Abs. 3 WEG



## Abbildung 1: Gemeinschafts- oder Sondereigentum



Quelle: [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)

### 1.1 Hintergrund und Verlauf der WEG-Reform

Das Gesetz, welches 1952 ausgefertigt worden ist, wurde im Jahre 2007 komplett verändert. Die WEG-Reform aus 2007 beinhaltet:

- eine gesetzliche Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer

Dies ist kein neuer Bestandteil des WEG, es wurde nur gesetzlich festgehalten, dass die Wohnungseigentümer beschränkt teilrechtsfähig sind, beschränkt nach außen haften, der Verwalter als Organ der Gemeinschaft tätig ist und die Gemeinschaft nicht insolvenzfähig ist.

- Erweiterung der Beschlusskompetenz

Hierbei hat der Gesetzgeber die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bei folgenden Beschlussfassungen erweitert:

- Änderung der Kostenverteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten

- Änderung der Kostenverteilung bei Instandsetzung, Modernisierung und baulichen Veränderungen
- Hausgeld- und Verzugsregelungen; bauliche Veränderungen; Modernisierungen; Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen

Diese Änderung resultierte aus dem Grundgedanken, die Meinungsbildung der Gemeinschaft zu fördern.

- Veränderungen bei der Verwaltung

Durch die WEG-Reform von 2007 ist der Verwalter dazu verpflichtet eine Beschluss-Sammlung zu führen, ebenfalls hat sich die Einberufungsfrist für die Eigentümersammlung von einer Woche auf 2 Wochen verlängert. Des Weiteren wurde die Noteinberufung des Verwalters aufgehoben und die Ersteinbestellung des Verwalters auf drei Jahre begrenzt.

- Überführung des Gerichtsverfahrens in Wohnungseigentumssachen in das streitige Verfahren der Zivilprozessordnung

Das Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen war früher ein Verfahren der „Freiwilligen Gerichtsbarkeit“ und ist nun ein Verfahren der Zivilprozessordnung.

- Besserstellung in der Zwangsversteigerung

Die Wohnungseigentümergeinschaft wird im Falle einer Zwangsversteigerung nicht mehr leer ausgehen.

Mehr als zehn Jahre später traf sich die von der Justizministerkonferenz vorgeschlagene Arbeitsgruppe Anfang Juli zu einem Verbändegespräch. Bei diesem Gespräch wurden erste Diskussionsentwürfe vorgelegt. Die Entwürfe handelten von zukunftsfähigem Wohnen im Wohneigentum, Förderung der Barrierefreiheit und der Elektromobilität im Bezug auf das Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Ein Abschlussbericht der von der Bund-Länder-Arbeitsgruppe am 27.08.2019 vorgestellt wurde, entstand aus fünf Sitzungen zwischen November 2018 und Mai 2019.

Dieser Abschlussbericht ist die Grundlage des am 13.01.2020 vorgestellten Referentenentwurfs für eine WEG-Reform.

Daraufhin wurde ein Gesetzesentwurf erstellt, welcher im großen Rahmen dem Referentenentwurf und den Ergebnissen der Bund-Länder-Arbeitsgruppe entspricht. Dieser Entwurf wurde am 06.05.2020 zum ersten Mal im Bundestag gelesen und in die Ausschüsse zur Beratung und Verbesserung verwiesen.

Am 17.09.2019 wurde die WEG-Reform endgültig beschlossen.

## **1.2 Stellungnahme des VDIVs auf den Referentenentwurf vom Januar 2020**

„Der vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) im Januar 2020 vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des WEG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz–WEModG) ist von hoher Qualität, rechtsdogmatisch konsistent und löst viele Probleme der Praxis. Durch ihn werden die in der WEG-Reform 2007 vorgenommenen Änderungen vor dem Hintergrund der seitdem gesammelten praktischen Erfahrungen zum Teil konsequent fortgesetzt und dadurch gewissermaßen vollendet, zum Teil werden aber auch Regelungen, die sich in der Praxis nicht bewährt haben, aufgehoben oder modifiziert. Das ist mutig, aber vor allem dort überzeugend, wo die Neuregelungen in der Praxis den Aufwand ungerechtfertigt vergrößert und für Rechtsunsicherheit gesorgt haben.“<sup>3</sup>

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. ist demnach mit dem Referentenentwurf, welcher im Januar 2020 erschienen ist, zufrieden. Der Entwurf beinhaltet lediglich die Modifizierungen und Aufhebungen, welche auch dringend notwendig seien und Rechtsunsicherheiten beseitigen. Aufgrund dessen stellt, für den VDIV, der Referentenentwurf eine Erleichterung für die Tätigkeit des Verwalters dar.

**Abbildung 2: Logo VDIV**



Quelle: <https://www.baulinks.de/webplugin/2020/1236.php4>

---

<sup>3</sup> Stellungnahme des VDIV S.5

### **1.3 Vorgehensweise**

In dieser Studienjahresarbeit wird durch die Analyse von Gesetzentwurf und der schlussendlich beschlossenen Fassung die einzelnen Änderungen aufgrund der WEG-Reform erläutert.

Anschließend werden diese Änderungen in Bezug auf die Schmid Hausverwaltungen GmbH und die dabei verursachten Veränderungen der Tätigkeiten analysiert. Dabei wird geprüft ob das WEModG eine Erleichterung für den Verwalter darstellt.

Zum Schluss wird geprüft ob der Job des Verwalters, nach der WEG-Reform dem eines Managers beziehungsweise dem eines Geschäftsführers entspricht.

## **2 Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz**

### **2.1 Gesetzesentwurf zur WEG-Reform + beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz (2020)**

Der Gesetzesentwurf und die beschlossene Fassung zur WEG Reform beinhalten folgende Änderungen:

#### **2.1.1 Vereinfachung von Modernisierung und Sanierung**

##### WEG-Gesetzesentwurf:

In Zukunft sollen gemäß des Gesetzesentwurfes Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf besitzen eine Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug einzubauen und einen barrierefreien Umbau auf eigene Kostentragung auszuführen. Ebenfalls sollen auf eigene Kosten Maßnahmen zum Einbruchschutz und ein Anspruch auf einen Glasfaseranschluss für jeden Wohnungseigentümer gestattet werden. Zukünftig soll die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit möglich sein, bis dato musste solch eine Beschlussfassung einstimmig erfolgen.

##### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Der Aspekt der Vereinfachung von Modernisierung und Sanierung wurde in der beschlossenen Fassung identisch beschlossen, es wurden lediglich zusätzliche Regelungen über die Kostentragung getroffen. Hierbei müssen diejenigen Eigentümer die Kosten tragen, die der Maßnahme auch zugestimmt haben. Allerdings

sind alle Eigentümer gemäß §21 Abs.2 Nr.1 WEG-neu verpflichtet die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen, wenn die Maßnahme mit einer qualifizierten Mehrheit beschlossen wurde. Eine qualifizierte Mehrheit ist dann gegeben, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist. Dies gilt allerdings nicht, wenn die Maßnahme mit unverhältnismäßig großen Kosten verbunden ist.

Ebenfalls werden die Kosten auf alle Eigentümer, gemäß §21 Abs. 2 Nr.2 WEG-neu, verteilt wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Welcher Zeitraum darauf zutrifft ist von Maßnahme zu Maßnahme unterschiedlich. Im Regelfall sind es zehn Jahre, allerdings kann eine sinnvolle Maßnahme diesen Regelfall überschreiten. Eine sinnvolle Maßnahme wäre beispielsweise eine energetische Sanierung, welche nach einem bestimmten Zeitraum notwendig ist und alle Wohnungseigentümer betrifft.

Der Anspruch auf eine Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug einzubauen und einen barrierefreien Umbau auf eigene Kostentragung auszuführen wurde genau im selben Kontext in die Fassung (§20 Abs. 2 WEG-neu) aufgenommen.

### **2.1.2 Wohnungseigentum-Gemeinschaft als Träger der Verwaltung**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

In den letzten Jahren gab es sehr oft Streitigkeiten, wer der Träger von den Rechten und Pflichten ist. Dieser Posten des Gesetzesentwurfs der WEG-Reform soll diese Ungewissheit nun klären. Somit soll in Zukunft die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Träger der Verwaltung sein, die durch ihre Organe handelt. Die Wohnungseigentümerversammlung, welche im §23 Abs.1 WEG geregelt ist, soll als Willensbildungsorgan handeln. Wobei der Verwalter das Organ der Vertretung darstellen soll.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Der beschlossene Gesetzestext zum Posten der Gemeinschaft als Träger der Verwaltung, entspricht genau gleich dem des Gesetzesentwurfs.

### 2.1.3 Erweiterte Entscheidungs- und Vertreterbefugnis des Verwalters

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Um die Wohnungseigentumsverwaltung effizienter gestalten zu können, sieht die WEG-Reform vor, die Befugnisse für den Verwalter über gewöhnliche Maßnahmen zu erweitern. Inwieweit eine gewöhnliche Maßnahme definiert ist, soll die Größe und Art des Anwesens ein Maßstab sein. Gerichtliche Durchsetzungen von Hausgeldforderungen oder der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen können nun beispielsweise allein durch den Verwalter durchgesetzt werden. Bezüglich der Rechtssicherheit sollen folgende Regelungen im Außen- und Innenverhältnis gelten:

<b>Außenverhältnis:</b> Verwalter – unbeschränkte/unbeschränkbare Vertretungsmacht für die Gemeinschaft	<b>Innenverhältnis:</b> Eigentümer besitzen die Möglichkeit, Aufgaben + Befugnisse für den Verwalter zu beschränken.
---	--

Tabelle 1: Haftung des Verwalters im Innen- sowie im Außenverhältnis

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Die Erweiterung der Entscheidungs- und Vertreterbefugnis für den Verwalter fällt nicht so umfassend aus wie der ursprüngliche Gesetzesentwurf. Gemäß §27 Abs. 1 Nr.1 WEG-neu kann der Verwalter über Maßnahmen entscheiden, die nicht zu Verpflichtungen führen und nicht allzu großer Bedeutung sind. Dies bedeutet umso größer das Anwesen umso größer die alleinige Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis. Wie auch im Gesetzesentwurf beschrieben kann der Verwalter künftig Versorgungs- und Dienstleistungsverträge abschließen.

Im Gesetzesentwurf war eigentlich vorgesehen, dass der Verwalter über Maßnahmen entscheiden kann, über die eine Beschlussfassung durch die Eigentümer nicht geboten ist. Dieser Aspekt der erweiterten Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis wurde weitestgehend kritisiert.

Daher bekommen die Wohnungseigentümer, gemäß §27 Abs. 2 WEG-neu, die Möglichkeit über den Rahmen (Wert/Maßnahmenkatalog) der Maßnahmen, die der Verwalter allein entscheiden kann, zu bestimmen. Ebenfalls ist es möglich im

Vertrag niederzuschreiben, dass der Verwalter ab einem bestimmten Maß die Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder des Verwaltungsbeirats benötigt.

Bezüglich der Vertretung im Außenverhältnis bekommt der Verwalter gemäß §9b Abs. 1 WEG-neu eine Vertretungsmacht, allerdings keine unbeschränkte Vertretungsmacht wie im Gesetzesentwurf vorgesehen. Für den Abschluss von Darlehensverträgen oder eines Grundstückskaufvertrags benötigt der Verwalter einen Beschluss der Eigentümer.

#### **2.1.4 Vereinfachung der Eigentümerversammlungen und der Beschlussfassung**

##### WEG-Gesetzesentwurf:

In Zeiten von Covid-19 sieht man immer mehr, wie wichtig der Stand der Digitalisierung ist. Die Digitalisierung vereinfacht und verändert Geschäftsmodelle in jeglicher Branche. Dies weist auch der Gesetzesentwurf zur WEG-Reform auf. Eigentümer, welche beispielsweise im Urlaub oder auf Geschäftsreise sind, können in Zukunft auch online an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Hierbei erhalten sie ebenfalls eine Beschlusskompetenz, gemäß ihrer Miteigentumsanteile. Dieser Änderungsaspekt sieht allerdings nicht vor, dass Eigentümerversammlungen ausschließlich online stattfinden.

Bezüglich der Eigentümerversammlung soll sich die Einberufungsfrist von zwei auf vier Wochen verlängert werden. Eine Eigentümerversammlung ist immer nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer mit ihren Miteigentumsanteile anwesend war. Zukünftig soll eine Eigentümerversammlung immer beschlussfähig sein, dies bedeutet es kommt nicht mehr auf die Anzahl der anwesenden Eigentümer drauf an. Ebenfalls soll der Verwalter verpflichtet sein unverzüglich nach Beendigung der Eigentümerversammlung das Protokoll zu erstellen.

Umlaufbeschlüsse sollen in Zukunft der Textform bedürfen. Dies bedeutet es soll möglich sein einen Umlaufbeschluss über Kommunikationsträger wie Apps, Internetplattformen oder per Mail zu fassen.

##### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Bezüglich der Eigentümerversammlungen und der Beschlussfassung wurden minimale Änderungen am Gesetzesentwurf beschlossen.

Gemäß §23 Abs. 1 WEG- neu erhalten die Eigentümer, wie im ursprünglichen Gesetzesentwurf eine Beschlusskompetenz, wenn sie der Eigentümerversammlung online beitreten. Ebenfalls wird bei der beschlossenen Fassung die Durchführung reiner Online-Versammlungen ausgeschlossen.

Dass eine Eigentümerversammlung künftig immer beschlussfähig ist, hat im neuen WEG-Gesetz ebenfalls seinen Platz gefunden. §25 Abs. 3 WEG wird daher gestrichen.

Die Einberufungsfrist von Eigentümerversammlungen sollte sich ursprünglich von zwei auf vier Wochen verlängern, allerdings wird sie gemäß §24 Abs. 4 Satz 2 WEG-neu nur auf drei Wochen verlängert.

Das Einberufungsverlangen über Textform wurde im §24 Abs. 2 WEG-neu niedergeschrieben.

Ebenfalls bedürfen Umlaufbeschlüsse, wie im Gesetzesentwurf, in Zukunft der Textform (§23 Abs. 3 WEG-neu).

Im Gesetzesentwurf wurde normiert, dass Umlaufbeschlüsse generell nicht mehr einstimmig beschlossen werden müssen. Dies wurde im neuen WEG-Gesetz allerdings nicht berücksichtigt, jedoch können die Eigentümer gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG-neu beschließen, über welche Maßnahmen beziehungsweise über welche Verfahren ein Umlaufbeschluss nach Stimmenmehrheit beschlossen werden kann.

Das Protokoll muss gemäß §24 Abs. 6 Satz 1 WEG-neu umgehend nach Ende der Versammlung erstellt werden.

### **2.1.5 Modifizierung der Beschluss-Sammlung**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Die Modifizierung der Beschluss-Sammlung sieht vor, dass die Pflicht eine Beschluss-Sammlung zu führen entfallen soll. Allerdings sollen dafür die gefassten Beschlüsse, sowie Urteile aus Beschlussanfechtungsklagen und Beschlussersetzungsklagen aufbewahrt werden. Dies ist in mehreren Schriftformen möglich. Dieser Aspekt der WEG-Reform soll den Wohnungseigentümern einen schnelleren Überblick über alle Beschlüsse und Urteile ermöglichen.



### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Die Beschluss-Sammlung entfällt im neuen WEG-Gesetz doch nicht. Es besteht weiterhin die Pflicht eine Beschluss-Sammlung zu führen.

### **2.1.6 Recht auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

„Jeder Wohnungseigentümer soll ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen erhalten.“<sup>4</sup>

### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Die Formulierung des Gesetzesentwurfs findet auch im reformierten WEG-Gesetz seinen Platz. § 18 Abs. 4 WEG-neu gibt den Wohnungseigentümern das Recht auf Einsichtnahme.

### **2.1.7 Flexiblere Entscheidung über Kostenverteilung**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Aktuell können die Wohnungseigentümer nur über die Kostenverteilung für Maßnahmen im Einzelfall, gemäß § 16 Abs. 4 WEG, entscheiden. Zukünftig sollen die Eigentümer über die Verteilung einzelner Kosten und über die Verteilung bestimmter Kostenarten entscheiden können.

Diese Verteilung der Kosten soll anstatt mit qualifizierter Mehrheit, gemäß § 16 Abs. 4 S. 2 WEG (min.  $\frac{3}{4}$  Kopfstimmen und min.  $\frac{1}{2}$  der Miteigentumsanteile), künftig durch einfache Mehrheit beschlossen werden können.

### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Auch hier wurde die Formulierung vom Gesetzesentwurf identisch im reformierten Gesetz niedergeschrieben. § 16 Abs. 2 WEG-neu schreibt vor, dass die Wohnungseigentümer die Verteilung einzelner Kosten über Stimmenmehrheit abschließen können.

---

<sup>4</sup> S. 5 Art. WEG-Reform 2020 auf der Zielgeraden

### **2.1.8 Veränderung in Bezug auf den Verwaltungsbeirat**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Eine Anpassung im Zuge der WEG-Reform soll ebenfalls auf den Verwaltungsbeirat zutreffen. Die Wohnungseigentümer sollen künftig die Zahl der Beiratsmitglieder durch Beschluss festlegen können.

Die Haftung in Bezug auf den Verwaltungsbeirat soll auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Die neuen Regelungen zum Verwaltungsbeirat entsprechen genau dem damaligen Gesetzesentwurf. § 29 Abs. 1 WEG entfällt, somit haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit über die Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen. Die Haftung der Verwaltungsbeiräte wird gemäß § 29 Abs. 3 WEG-neu auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Außerdem erhält der Verwaltungsbeirat durch § 29 Abs. 2 WEG-neu die Aufgabe den Verwalter zu überwachen.

### **2.1.9 Vereinfachung der Abberufung des Verwalters**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Der Verwalter kann gemäß des Gesetzesentwurfs einfacher abberufen werden. Hierbei sollen alle Beschränkungen abgeschafft werden, dies bedeutet, dass die Abberufung nicht mehr durch einen wichtigen Grund abhängig ist. Demnach sollen § 26 Abs.1 S.3 WEG und § 26 Abs.1 S.4 WEG gestrichen werden.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Ebenfalls wird die vereinfachte Abberufung des Verwalters in das reformierte Gesetz übernommen. Die Wohnungseigentümer können entsprechend § 26 Abs. 3 WEG-neu den Verwalter ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen. Der Verwaltervertrag und die damit verbundenen Pflichten des Verwalters gegenüber der Wohnungseigentumsgemeinschaft enden spätestens 6 Monate nach der Abberufung.

### **2.1.10 Regelung von Anfechtungsklagen gegen die Gemeinschaft**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Aufgrund dessen, dass die Wohnungseigentum-Gemeinschaft künftig allein Träger der Verwaltung sein soll, müssen nachfolgende Klagen gegen die Gemeinschaft gerichtet sein. Die aktuelle Rechtsklage sieht vor, dass eine Klage gegen die einzelnen Wohnungseigentümer gerichtet ist.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Gemäß Punkt **2.1.2** ist die Wohnungseigentumsgemeinschaft ab dem 01.12.2020 Träger der Verwaltung, daher wird eine künftige Klage gegen die Gemeinschaft gerichtet sein.

### **2.1.11 Abschaffung der Kostenentscheidung zulasten des Verwalters**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Gemäß § 49 Abs. 2 WEG muss der Verwalter die Prozesskosten im Falle eines groben Verschuldens tragen. Dies soll sich zukünftig ändern, da die Wohnungseigentümer gegen Schadenersatzansprüche materieller Art ausreichend geschützt sind.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Der Verwalter muss zukünftig keine Kosten mehr tragen, da § 49 Abs. 2 WEG im reformierten Gesetz gestrichen wurde.

### **2.1.12 Vereinbarungsändernde Beschlüsse bedürfen einer Grundbucheintragung**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Nach aktueller Rechtslage bedürfen vereinbarungsändernde Beschlüsse, sofern rechtlich möglich, keiner notariellen Grundbucheintragung. Sie wirken aktuell auch ohne eine Grundbucheintragung. Jedoch sieht der Gesetzesentwurf vor, dies zu ändern, damit Erwerb von Wohnungseigentum besserer Schutz gewährleistet wird.

Somit wird der §10 Abs. 3 WEG umgeschrieben und vereinbarungsändernde Beschlüsse werden hinzugefügt.

### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Um den Erwerberschutz zu erhöhen wurde auch dieser Punkt identisch im neuen WEG-Gesetz niedergeschrieben. Somit bedarf ein vereinbarungsändernder Beschluss, der auf Grundlage einer rechtlichen Öffnungsklausel beschlossen wurde, der notariellen Grundbucheintragung.

### **2.1.13 Wirdende Wohnungseigentümergeinschaft**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Um weitere Rechtsunsicherheiten zu beseitigen soll die von der Rechtsprechung entwickelte Rechtsfigur „werdender Wohnungseigentümer“ im neuen WEG Gesetz niedergeschrieben werden. Dies bedeutet, dass ein Ersterwerber von einem Wohnungseigentum ab Übergabe über die Verwaltung mitentscheiden kann.

Demnach soll ein neuer Absatz zum §8 WEG Teilung durch den Eigentümer hinzugefügt werden.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Gemäß § 8 Abs. 3 WEG-neu ist ein sogenannter „werdender Wohnungseigentümer“ ab der Übergabe des Eigentums berechtigt, über die Verwaltung mitentscheiden zu können. Somit ist die entwickelte Rechtsfigur „werdender Wohnungseigentümer“ auch wirklich rechtskräftig.

### **2.1.14 Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen soll erweitert werden. Freiflächen sind beispielsweise Terrassen oder Stellplätze. Damit sollen aktuelle Rechtsunsicherheiten beseitigt werden.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Das reformierte Gesetz überträgt ebenfalls die Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit. Dieser Posten findet im § 3 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 WEG-neu seinen Platz wieder. Demnach können Freiflächen ab dem 01.12.2020 zum Sondereigentum erklärt werden.

## **2.1.15 Neue Regelung zur Jahresabrechnung**

### WEG-Gesetzesentwurf:

Die Jahresabrechnung muss jedes Jahr von der Eigentümerversammlung genehmigt werden. Zukünftig soll sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf die Abrechnungsspitze beschränken. Dies bedeutet die Eigentümer beschließen nur noch den jeweiligen Nachzahlungs- bzw. Guthabensbetrag.

Außerdem soll der Verwalter nach Ablauf eines Jahres verpflichtet sein einen Vermögensbericht aufzustellen. Dieser Bericht soll die Positionen Gemeinschaftsvermögen und Instandhaltungsrücklage beinhalten.

### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Die neu vorgeschlagenen Regelungen zur Jahresabrechnung werden auch in das neu reformierte Gesetz übertragen. Gemäß § 28 Abs. 2 WEG-neu wird bei der Eigentümerversammlung nur noch über die Abrechnungsspitze Beschluss gefasst.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Vermögensberichts ist im § 28 Abs. 4 WEG-neu festgelegt.

## **2.1.16 Entziehung des Wohnungseigentums**

### WEG-Gesetzesentwurf:

Ebenfalls ist in dem Gesetzesentwurf zur WEG-Reform eine Neuregelung enthalten. Wohnungseigentümern soll das Wohnungseigentum aufgrund einer Pflichtverletzung gegenüber der Gemeinschaft entzogen werden können.

### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Das reformierte WEG-Gesetz beinhaltet auch die Neuregelung zur Entziehung des Wohnungseigentums. Gemäß § 17 Abs. 2 WEG-neu kann einem Wohnungseigentümer durch Verletzung seiner Pflicht gegenüber der Gemeinschaft entzogen werden.

### **2.1.17 Erhaltung einer Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Die Wohnungseigentümer sollen über Vertragsstrafen beschließen können, wenn ein Eigentümer seine Pflichten verletzt hat. Dies gilt für alle Pflichten des Wohnungseigentümers, wie beispielsweise der Verzug von Geldforderungen.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer über Vertragsstrafen wurde im neu reformierten WEG-Gesetz nicht beachtet.

### **2.1.18 Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

#### WEG-Gesetzesentwurf:

Mieter von Eigentumswohnungen (Sondereigentumseinheit) sind verpflichtet Baumaßnahmen im Anwesen einer Wohnungseigentum-Gemeinschaft zu dulden.

Ebenfalls soll betreffend der Betriebskostenabrechnung eine Veränderung vorgenommen werden. Bei vermieteten Eigentumswohnungen soll die Kostenverteilung künftig nach dem in der WEG geltenden Verteilerschlüsseln vorgenommen werden können und nicht mehr wie bisher mietrechtlich im BGB festgelegt nach Wohnfläche.

#### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Die Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Baumaßnahmen wurde im Gesetz im § 15 WEG-neu normiert. Der Mieter muss demnach Baumaßnahmen jeglicher Art akzeptieren.

Unter anderem kann die Kostenverteilung bei vermieteten Eigentumswohnungen künftig nach dem in der WEG geltende Verteilerschlüssel problemlos vorgenommen werden. Die Veränderung dieses Punktes der Betriebsabrechnung ist im § 556a Abs. 3 BGB-neu festgelegt.

## **2.1.19 Sachkundennachweis für den Verwalter?**

### WEG-Gesetzentwurf:

Der Punkt des Sachkundennachweises war im Gesetzentwurf nicht vorzufinden, obwohl er im Vorfeld heiß diskutiert worden ist.

### Beschlossene Fassung des neuen WEG-Gesetz:

Ein großer Streitpunkt in den Verhandlungen rund um die WEG-Reform war der Sachkundennachweis für den Verwalter. Dieser Punkt war so umstritten, dass er nicht einmal im Gesetzesentwurf seinen Platz gefunden hatte. Jedoch wurde er im Bundestag heiß diskutiert. Gemäß der beschlossenen Fassung des reformierten WEG-Gesetz haben sich die Parteien Union und SPD auf einen Kompromiss eingehen lassen. Es wird zwar keinen verbindlichen Sachkundennachweis für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung geben, allerdings hat jeder Wohnungseigentümer entsprechend dem § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG-neu das Recht einen zertifizierten Verwalter zu verlangen. Ein zertifizierter Verwalter muss, um die Gewerbeerlaubnis beizubehalten einen Sachkundennachweis erbringen. Gemäß § 26a Abs. 1 WEG-neu muss ein zertifizierter Verwalter diese Prüfung bei der Industrie- und Handelskammer erfolgreich abgeschlossen haben. Bei der Prüfung werden rechtliche, kaufmännische und technische Kenntnisse abgefragt. Jedoch kann der Anspruch auf die Bestellung eines zertifizierten Verwalters erst zwei Jahre nach Inkrafttreten des reformierten WEG-Gesetzes erfolgen.

Verwalter, die beim Inkrafttreten des reformierten WEG-Gesetzes schon zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt wurden, gelten noch dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter. Dies bedeutet die Wohnungseigentümer können erst nach dreieinhalb Jahren Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter erheben.

Wohnungseigentümer, die in einer Kleinanlage als Verwalter bestellt worden sind, müssen solch eine Zertifizierung erst nachweisen, wenn dies mehr als drei Viertel der Wohnungseigentümer wünschen.

Die Fortbildungspflicht besteht allerdings weiter.

### **3 Die Auswirkungen auf die Tätigkeit des Verwalters**

#### **3.1 Die Änderungen in Bezug auf die Schmid Hausverwaltungen GmbH**

Die Schmid Hausverwaltungen GmbH betreut aktuell circa 1.100 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit 5 Mitarbeitern. Die Firma betreut ihre Kunden nun seit über 25 Jahren sehr professionell. Sie sind seit dem Jahre 2013 Mitglied im Bundesfachverband für Immobilienverwalter.

Das novellierte WEG-Gesetz stellt für einige Verwalter eine neue Herausforderung dar, allerdings bringt es auch Vorteile mit sich.

Für die Praxis der Schmid Hausverwaltungen GmbH heißt es, dass neue Regelungen zu beachten sind.

Die Wohnungseigentümer müssen bei den folgenden Eigentümerversammlungen über das reformierte Gesetz und den damit verbundenen neuen Rechten und Pflichten informiert werden.

Durch die Erweiterung der Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis vereinfacht sich die Arbeit der Hausverwalterin. Die Verwaltung muss in Zukunft nicht mehr über allzu unbedeutende Maßnahmen das Einverständnis der Wohnungseigentümer einholen. Dies erleichtert und verschnellert die Arbeit der Hausverwaltung. Ebenfalls können ab dem 01.12.2020 Versorgungs- und Dienstleistungsverträge im kleineren Rahmen abgeschlossen werden. So kann beispielsweise ein Vertrag zur Mülltonnenreinigung vom Hausverwalter selbst festgemacht werden. Dies vereinfacht das Geschäft der Hausverwaltung enorm. Den genauen Umfang dieser Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis wird dann von der nächsten Wohnungseigentümerversammlung beschlossen.

Durch Beschluss kann es einzelnen Eigentümern ermöglicht werden online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Hierzu bedarf es jedoch seitens der Hausverwaltungen weiterer Organisation technischer Maßnahmen.

Eine weitere Erleichterung des reformierten Gesetzes stellt die Regelung zur Beschlussfähigkeit dar. Jede Versammlung ist demnach beschlussfähig, sofern ein Eigentümer anwesend oder durch Vollmacht vertreten ist., die Schmid Hausverwaltungen muss also nicht bangen, dass die Versammlung aufgrund der geringen



Anzahl an Eigentümer nicht durchgeführt werden kann. Somit werden Aufwand und Kosten für Wiederholungsversammlungen vermieden.

Die neue Regelung zur Einberufungsfrist von Eigentümerversammlungen verursacht keine größeren Umstellungen, da die Einladungen drei bzw. vier Wochen im Voraus verschickt werden. Die Schmid Hausverwaltungen GmbH terminiert ihre Eigentümerversammlungen bereits ein Jahr im Voraus. Vermutlich wird die Schmid Hausverwaltungen die Einladungen eine Woche früher versenden, damit keine rechtlichen Probleme verursacht werden.

Durch die Möglichkeit Umlaufbeschlüsse für konkrete Einzelmaßnahmen in Zukunft mit einfacher Mehrheit beschließen zu können, sind Umlaufbeschlüsse einfacher zu ermöglichen. Da leider wie üblich die Vorgehensweise aus dem Gesetztext nicht eindeutig hervorgeht wird die Rechtsprechung in Zukunft diese Regelung klarstellen müssen.

Die Abschaffung der Kostenentscheidung zulasten des Verwalters erleichtert jeden Hausverwalter.

Wenn vereinbarungsändernde Beschlüsse müssen künftig nach der Protokollierung beim Notar vorgebracht und eingetragen werden.

Zur Änderung der Jahresabrechnung entsteht bei der Schmid Hausverwaltung ebenfalls keine größere Umstellung. Der Tagesordnungspunkt „Beratung und Beschlussfassung – Abrechnung und Wirtschaftsplan“ muss künftig „Beratung und Beschlussfassung – Abrechnungsspitze und Wirtschaftsplan“ lauten. Auch der Vermögensbericht wird seit Jahren jeder Abrechnung beigelegt, dieser ist jedoch nicht Bestandteil der Abrechnung.

Ein Sachkundennachweis muss der Geschäftsführer Herr Schmid frühestens in zwei Jahren vorweisen, falls nach dem 01.12.2020 eine weitere Eigentümergemeinschaft ihn als Verwalter bestellt und diesen Nachweis fordert. Es ist derzeit noch abzuwarten, welche Regelungen für den Sachkundennachweis das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz in der erforderlichen Rechtsverordnung festlegt.

Des Weiteren müssen bei der Versammlung alle weiteren Änderungen zu den Rechten und Pflichten des Wohnungseigentümers bzw. der Gemeinschaft genannt und erklärt werden.

Durch die einfachere Abwahl des Verwalters muss geprüft werden, ob die Verwalterhonorare bei diesem Risiko ausreichend kalkuliert sind.

Dadurch, dass der Verwaltungsbeirat nun die Funktion hat, den Verwalter zu überwachen, muss geprüft werden ob das Verwaltungshonorar ausreichend kalkuliert ist.

### **3.2 Wird der Verwalter zum Manager oder Geschäftsführer?**

Dadurch, dass der Verwalter in Zukunft mehr Befugnisse erhält, stellt sich die Frage ob der Verwalter somit zum Manager der Wohnungseigentumsgemeinschaften bzw. der Anlagen wird.

Um dies zu klären, müssen zunächst die Merkmale eines Managers bzw. die eines Geschäftsführers aufgewiesen werden.

Ein Manager ist eine angestellte Person, die Managementaufgaben zur Organisation besitzt. Die wichtigsten Tätigkeiten sind die Planung, Organisation, die Führung des Unternehmens und die Kontrolle.

#### **3.2.1 Merkmal: Planung**

Bezüglich der Planung spielt der Verwalter in einer Wohnungseigentumsgemeinschaft eine sehr wichtige Rolle.

Er plant die Eigentümerversammlungen, bezüglich Datums/Ort/Tagesordnungspunkte. Allerdings führt der Verwalter dies nicht allein durch, die Termine werden meistens in der Eigentümerversammlung für die nächste Eigentümerversammlung besprochen. Unter anderem werden diese Termine auch kurzfristig mit den Verwaltungsbeiräten abgesprochen. Die Tagesordnungspunkte, wie beispielsweise eine Beratung zur Beschlussfassung über eine Instandhaltungsmaßnahme setzt er zwar selbst fest, allerdings wird sie von den Eigentümern durch beispielsweise einer Beschwerde ins Spiel gebracht.

#### **3.2.2 Merkmal: Organisation**

Bezüglich der Organisation in einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt der Verwalter die Hauptrolle dar.

Der Verwalter ist das Bindeglied von der Wohnungseigentumsgemeinschaft zu Versicherungen, Handwerkern und anderen Dienstleistern. Durch das neu reformierte Gesetz darf er solche Verträge bis zu einem bestimmten Rahmen sogar selbst abwickeln.

### **3.2.3 Merkmal: Unternehmensführung**

Der Verwalter verwaltet zwar das Anwesen bzw. die Wohnungseigentumsgemeinschaft in jeglicher Ansicht, jedoch führt er dies nicht. Viele Maßnahmen kann er nicht selbst entscheiden und benötigt für die meisten Maßnahmen die Zustimmung der Eigentümer.

### **3.2.4 Merkmal: Kontrolle**

Die Hausverwaltung spielt eine sehr große Rolle in Sachen der Kontrolle.

Der Verwalter ist verpflichtet den Eingang der Hausgeldzahlungen und das Einhalten der Hausordnung des Anwesens zu überprüfen. Diese Überwachungsaspekte sind für eine Wohnungseigentumsgemeinschaft sehr wichtig, da sie essenziell für die Eigentümer sind.

### **3.2.5 Beantwortung der Frage**

Im Großen und Ganzen handelt der Verwalter nicht als Manager, sondern eher als Geschäftsführer. Er hat in jede der Funktionen, die ein Manager als Hauptaufgabe hat zwar eine Aufgabe, jedoch benötigt er oft die Zustimmung aller bzw. die der meisten Eigentümer.

Ein Geschäftsführer ist jemand, der damit beauftragt ist die Interessen von einer Organisation wahrzunehmen und zu verwirklichen. Er vertritt diese Organisation als Organ außergerichtlich, sowie gerichtlich.

Ein Verwalter vertritt die Interessen der Wohnungseigentümer und vertritt die Wohnungseigentumsgemeinschaft ebenso außergerichtlich, sowie gerichtlich.

Die meisten Geschäftsführer in großen Unternehmen besitzen eine Handlungsvollmacht, allerdings nur bis zu einem gewissen Rahmen. Ab einem gewissen Rahmen benötigt der Geschäftsführer das Einverständnis aller Gesellschafter.

Da der Verwalter künftig eine größere Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis erhält und auch Geschäfte bis zu einem gewissen Rahmen allein abschließen darf,

handelt er genau wie ein Geschäftsführer. Ab einem gewissen Rahmen benötigt der Verwalter das Einverständnis aller Eigentümer bzw. eine Stimmenmehrheit der Eigentümer.

Aufgrund dieser Tatsachen, kann man sagen, dass der Verwalter durch diese erweiterte Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis als Geschäftsführer der Wohnungseigentumsgemeinschaft handelt.

#### **4 Stellungnahme des BVIs (Bundesfachverband der Immobilienverwalter)**

„Wir freuen uns, dass mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz die WEG-Verwaltung endlich ins aktuelle Zeitalter gebracht wird“, freut sich BVI-Präsident Thomas Meier, „Viel zu lange waren dem Immobilienverwalter die Hände gebunden. Die Erweiterung der Kompetenzen war eine dringende Notwendigkeit für eine sachgemäße Verwaltung. Wir beurteilen das WEModG daher sehr positiv“, so Meier.<sup>5</sup>

Besonders glücklich ist der BVI über die Einführung des Sachkundennachweis:

„Der Sachkundenachweis ist nicht nur eine Qualitätsversicherung, sondern dient als solche vor allem dem Verbraucherschutz. Wir sind davon überzeugt, dass der Nachweis als vertrauensbildende Maßnahme die produktive und konstruktive Zusammenarbeit von Immobilienverwaltern und Eigentümern fördern wird“, so BVI-Präsident Thomas Meier.<sup>6</sup>

Den Sachkundennachweis hatte der Bundesfachverband der Immobilienverwalter schon Jahre lang gefordert.

BVI-Präsident Thomas Meier ist ebenfalls sehr glücklich, über die Einführung der Online Eigentümerversammlungen, „[g]erade für die Immobilienverwaltung in Pandemie-Zeiten stellt das WEModG eine große Erleichterung dar“.

---

<sup>5</sup> BVI begrüßt Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

<sup>6</sup> BVI ist begeistert über die Einführung des Sachkundennachweises

Allerdings hat der BVI auch Kritikpunkte an der WEG-Reform, beispielsweise finden sie die jederzeit mögliche Abberufung des Verwalters nicht gut. Sie könnte zur Kostensteigerung führen, da sich die Verwaltungen die unsichere Situation bezahlen lassen werden.

## **5 Fazit**

In dieser Studienjahresarbeit wurden die Änderungen durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz analysiert und es wurde untersucht, ob die Änderungen innovativ sind. Diese Analyse erfolgte durch Beobachtung und Gegenüberstellung des Gesetzesentwurfs und der vom 17.09.2020 beschlossenen Fassung. Dabei wurde jeder Paragraf, der sich ändert, wegfällt oder neu dazukommt ausführlich beschrieben und ausgearbeitet.

Diese Änderungen wurden im Hinblick auf die anstehenden Umstellungen, durch das WEModG, bei der Schmid Hausverwaltungen GmbH untersucht. Diese Untersuchung stellte heraus, dass das novellierte Gesetz auf jeden Fall eine Erleichterung für die Tätigkeit des Verwalters darstellt.

Ebenfalls wurde analysiert ob der Verwalter nun zum Manager oder Geschäftsführer wird. Bei dieser Analyse stellte sich heraus, dass durch die erweiterte Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis der Verwalter dem Job eines Geschäftsführers ähnelt. Hierbei wurden die Hauptaufgaben eines Managers und die der Geschäftsführer mit den Tätigkeiten des Verwalters abgeglichen.

Schlussendlich ist das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz nötig gewesen, da nun die meisten Schwachstellen beziehungsweise Rechtunsicherheiten im WEG-Gesetz beseitigt sind.

Ebenfalls stellen die erweiterten Befugnisse und die Veränderung der Eigentümersammlungen eine Erleichterung für den Verwalter dar und sorgen für eine schnellere Arbeit. Allerdings muss abgewartet werden, wie lange dieser Paragraf standhält.

Allerdings lässt die Reform ein wenig zu wünschen übrig, da in der beschlossenen Fassung ein wenig die Demokratie fehlt. Viele Beschlüsse müssen immer noch einstimmig beschlossen werden, dies hätte auch künftig mit einfacher beziehungsweise qualifizierter Stimmenmehrheit rechtlich möglich sein sollen.

## V. Literatur- und Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Justiz, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), § 1 Begriffsbestimmungen, [https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/\\_1.html](https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/_1.html) [Stand: 05.12.2014]
- Brenecke und Partner, Was ist seit dem 01.07.2007 neu im WEG - Ein Überblick, [https://www.brenecke-rechtsanwaelte.de/Was-ist-seit-dem-01-07-2007-neu-im-WEG-Ein-Ueberblick\\_109298](https://www.brenecke-rechtsanwaelte.de/Was-ist-seit-dem-01-07-2007-neu-im-WEG-Ein-Ueberblick_109298) [Stand: 08.2007]
- Haufe, WEG-Reform vom Bundestag beschlossen, [https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/weg-reform\\_84342\\_460970.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/weg-reform_84342_460970.html) [Stand: 18.09.2020]
- Immobilienverband, WEG-Reform 2020, <https://ivd.net/2020/02/weg-reform/> [Stand: aktuell]
- VDIV, Stellungnahme des VDIVs , [https://vdiv.de/download/auclgsa8i-ree5bd5hutg0ajil3/Stellungnahme\\_VDIV%20Deutschland\\_RefE.pdf](https://vdiv.de/download/auclgsa8i-ree5bd5hutg0ajil3/Stellungnahme_VDIV%20Deutschland_RefE.pdf) [Stand:14.02.2020]
- BVI, BVI ist begeistert über die Einführung des Sachkundennachweises, <https://bvi-verwalter.de/aktuelles/news/bvi-ist-begeistert-ueber-die-einfuehrung-des-sachkundenachweises/> [Stand: 08.09.2020]
- BVI, BVI begrüßt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, <https://bvi-verwalter.de/aktuelles/news/bvi-begruesst-das-wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz-wemog/> [Stand: 24.09.2020]
- Rechtsanwaltssozietät Liebert & Röth, WEG-Reform 2020, <https://www.liebert-roeth.de/de/rechtsgebiete/wohnungseigentumsrecht/187-weg-reform-2020> [Stand: unbekannt]
- Elzer, Oliver, WEG-Recht, 3. Auflage, Haufe
- BMJV, Regierungsentwurf, [https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RegE\\_WEMoG.pdf?\\_\\_blob=publication-File&v=3](https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/RegE_WEMoG.pdf?__blob=publication-File&v=3) [Stand: 13.03.2020]

- Frank Kemter/Isabel Naus, Wohnungseigentumsgesetz <https://ratgeber.immowelt.de/a/wohnungseigentumsgesetz-diese-regeln-gelten-fuer-eigentuemer.html> [Stand: unbekannt]
- Marcel Kurzke, Aufgaben WEG-Verwalter, <https://www.pro-meda.de/blog/aufgaben-weg-verwalter/> [Stand:30.09.2014]
- BMJV, Wohnungseigentümersammlung, [http://www.bmjv.de/Shared-Docs/Publikationen/DE/Wohnungseigentuemerversammlung.pdf?\\_blob=publicationFile&v=8](http://www.bmjv.de/Shared-Docs/Publikationen/DE/Wohnungseigentuemerversammlung.pdf?_blob=publicationFile&v=8) [Stand: Juni 2019]
- Dr.Wolf D. Deckert, Wohnungseigentumsrecht Deckert erklärt Beschluss-Sammlung [https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/wohnungseigentumsrecht-deckert-erklaert-beschluss-sammlung\\_258\\_166756.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/wohnungseigentumsrecht-deckert-erklaert-beschluss-sammlung_258_166756.html) [Stand: 25.02.2013]
- Haufe, Sachkundennachweis für Immobilienverwalter, [https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/sachkundenachweis-fuer-immobilienverwalter\\_258\\_518994.html](https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/sachkundenachweis-fuer-immobilienverwalter_258_518994.html) [Stand: 22.06.2020]

## VII. Anhang

### Anhang 1: Experteninterview mit Herrn Uwe Schmid

**Frage 1:** Guten Morgen Herr Schmid, bevor wir mit dem Interview starten, in welcher Position stehen Sie bei der Schmid Hausverwaltungen GmbH und beim BVI?

Ich bin Geschäftsführer sowie Gesellschafter der Firma Schmid Hausverwaltungen GmbH. Beim Bundesfachverband der Immobilienverwalter bin ich stellvertretender Landesvorsitzender.

**Frage 2:** Was halten Sie im Allgemeinen von der WEG-Reform?

Die Weg-Reform hat grundsätzlich der Verwaltung einen Job eingebracht, der nun ohne Rechtsunsicherheiten durchgeführt werden kann. Ich hätte mir jedoch gewünscht, dass man in weiteren Aspekten weitergegangen wäre. Wie zum Beispiel Zulassungen von reinen Online-Versammlungen, qualifizierte Mehrheiten für alle Umlaufbeschlüsse. Grundsätzlich gibt es von meiner Seite zu beanstanden, dass durch die Festlegung der Aufgaben des Verwaltungsbeirat, als Kontrollorgan des Verwalters in Zukunft noch weniger Eigentümer bereit sein werden, dieses Amt auszuüben. Die Regelung in Bezug auf Umlaufbeschlüsse im konkreten Einzelfall, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können ist für mich rechtlich zu ungenau formuliert

**Frage 3:** Was halten Sie von dem neu eingeführten Anspruch der Wohnungseigentümer auf einen zertifizierten Verwalter?

Dies ist grundsätzlich sehr zu begrüßen, da sich somit die Spreu vom Weizen trennt. Die gesamten Anforderungen an eine moderne Hausverwaltung können nicht mehr von Hobbyverwaltern ordnungsgemäß geleistet werden. Regelmäßige Fortbildungen, im größeren Umfang, wie es § 34 c der Gewerbeordnung sieht, sind für den modernen Verwalter unumgänglich. Nur so kann der Verwalter den kaufmännischen, bautechnischen und rechtlichen Ansprüchen seines Berufes gerecht werden.



**Frage 4:** Freuen Sie sich über die erweiterte Entscheidungs- und Vertretungsbe-  
fugnis?

Diese Neuregelung ist grundsätzlich zu begrüßen, es muss jedoch abgewartet werden, inwieweit durch die nachfolgende Rechtsprechung diese Möglichkeiten wieder eingegrenzt werden.

**Frage 5:** Die Beschluss-Sammlung wird doch nicht abgeschafft, wie sehen Sie dies?

Die Beschluss-Sammlung hat nach meiner Ansicht nach, noch die Wirkung entfaltet, die der Gesetzgeber sich vorgestellt hat. Die Aneinanderreihung von Beschlüssen ohne Hintergrundinformationen macht für Kaufinteressierte Eigentümer keinen Sinn, da sie meist den Zusammenhang nicht verstehen. Wir fertigen seit Jahren Versammlungsprotokolle als Beschluss-Protokolle mit Anmerkungen zur Beschlussfassung an. So können der interessierte Eigentümer bzw. der künftige Eigentümer den Hintergrund der Beschlussfassung erfassen. Das Führen der Beschluss-Sammlung stellt somit nur einen unnötigen Aufwand dar.

## VIII. Erklärung

### Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe, insbesondere keine anderen als die angegebenen Informationen aus dem Internet. Ich reiche die Arbeit erstmals als Prüfungsleistung ein. Mir ist bekannt, dass ein Betrugsversuch mit der Note „nicht bestanden“ (5,0) geahndet wird.

Der Speicherung meiner Arbeit zum Zweck der Plagiatsprüfung stimme ich zu. Ich versichere, dass die elektronische Version mit der gedruckten Version inhaltlich übereinstimmt. Mir ist bewusst, dass Plagiarismus zum Nichtbestehen der Arbeit führt.

Name: Schmid

Vorname: Moritz

Engen, 28.09.2020

---

Ort, Datum



Unterschrift

### Freigabe durch den Praxisbetrieb

Die vorliegende Arbeit wurde durch den Praxisbetrieb zur Vorlage an der [REDACTED] freigegeben.

Praxisbetrieb: Schmid Hausverwaltungen GmbH

Ansprechpartner im Praxisbetrieb: Uwe Schmid

Engen, 28.09.2020

---

Ort, Datum



Unterschrift