

Übersicht der WEG-Recht Modernisierung ab dem 01.12.2020 / Stand 11.10.2020

Themenfeld	bisher	ab 01.12.2020	§-Änderung
bauliche Veränderung - Beschlussanforderung	allstimmig	einfache Mehrheit = Kostentragung nur die ET, die zugestimmt haben	§20
		mehr als 2/3 <b>und</b> mehr als 50% der MEA = Kostentragung alle Eigentümer, soweit nicht unverhältnismäßige Kosten	§20
		wenn die Kosten Maßnahme innerhalb angemessenen Zeitraum amortisieren, dann ebenfalls Kosten alle ET möglich	§21
E-Lademöglichkeit, barrierefreie Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz und schnelles Internet	i. d. R. allstimmig / kein Anspruch	Anspruch auf Genehmigung bei eigener Kostentragung und soweit nicht besondere Gründe dagegen sprechen	§20
Anspruch auf zertifizierte Verwaltung	nein	ja, mit Ausnahme für Kleinanlagen mit weniger als 9 WE und ein ET führt selbst die Verwaltung durch	§26
Träger der Verwaltung	Entweder WETG oder SE	Gemeinschaft (WETG) ist Träger der gesamten Verwaltung	
Entscheidungen / Maßnahmen des Verwalters von untergeordneter Bedeutung	ohne Beschluss nicht möglich (sofern ggf. nicht im Vertrag geregelt oder Notfallmaßnahme)	Maßnahmen, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen der WETG führen, können vom Verwalter entschieden werden (bspw. Kleinreparaturen, Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen, Durchsetzung von Hausgeldforderungen). Die Relation der Bedeutung erfolgt neben einer Wertbemessung insbesondere zur Größe der Anlage.	§27
Online Eigentümerversammlung	nein	möglich - als Ergänzung zur Präsenzveranstaltung	§23
Eigentümerversammlung Beschlussfähigkeit	mehr als 50% der MEA	ohne Rücksicht auf die erschienenen MEA / ET	§24
Einladungsfrist für Eigentümerversammlung	2 Wochen	3 Wochen	§24
Einberufung einer Eigentümerversammlung - Form	Schriftform und nur durch den Verwalter	Textform; künftig also auch per eMail möglich	§24
Einberufung einer Eigentümerversammlung - wer kann?	nicht durch ET bzw. nur durch Beirat bei bestimmten Voraussetzungen möglich	Erleichterte Einladung durch Eigentümer und Beiräte möglich	§24
Umlaufbeschlüsse - Form	Schriftform	Textform; künftig also auch per eMail möglich	§23
Umlaufbeschlüsse - Beschlussanforderung	allstimmig	weiterhin allstimmig, im konkreten Bedarfs- und Einzelfall kann mit einfacher Mehrheit auf einer Versammlung beschlossen werden, dass im Umlaufverfahren mit Stimmmehrheit beschlossen werden kann.	§23
Kostenverteilung im Einzelfall bspw. für Instandhaltungsmaßnahmen	qualifizierte Mehrheit und nur im begründeten Einzelfall	einfache Mehrheit und losgelöst vom Einzelfall	§16
Verwaltungsbeirat - Anzahl Mitglieder	3 Beiräte	Anzahl flexibel nach Willen der WETG	§29
Verwaltungsbeirat - Haftung	Fahrlässigkeit und Vorsatz	Beschränkung auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz	§29
Verwaltungsbeirat - Aufgaben	Unterstützung des Verwalters	Unterstützung und Überwachung des Verwalters	§29
Abberufung des Verwalters	aus wichtigem Grund	jederzeit; spätestens 6 Monate nach Abberufung endet der Vertrag	§26
Kostenentscheidung zulasten des Verwalters	gerichtlich im Prozess der WETG möglich	isoliertes Verfahren erforderlich	§49 - entfällt
Vereinbarungsändernde Beschlüsse bei Öffnungsklausel in der TE	Wirkung gegenüber Erwerber durch Beschluss	Eintragung ins Grundbuch erforderlich für Wirkung gegenüber Erwerber	§10
werdende Eigentümergemeinschaft	Formal erst mit Eintragung ins Grundbuch	ab Besitzübergang an Erwerber	§8
Sondereigentumsfähigkeit	bspw. Stellplätze und Terrassen nicht; nur Sondernutzungsrechte	künftig sind Einrichtungen wie Stellplätze oder Terrassen auch mit Sondereigentumsfähig	§3
Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung	Beschluss über Abrechnungsspitze und Rechenwerk	Künftig Beschluss nur über Abrechnungsspitze sowie verpflichtender Vermögensaufstellung	§28
Entziehung des Wohneigentums	möglich mit hohen Hürden	möglich, mit Senkung der Hürden	§17
Miet- und Wohnungseigentumsgesetz	zwei ganz unabhängige Gesetze ohne Bezug zueinander	nach wie vor unterschiedliche Gesetze. Vereinzelt jedoch Harmonisierung, insbesondere bei Verteilung der Betriebskosten = nun Verteilerschlüssel der WETG maßgeblich auch für den Mieter	§15

Stichwortverzeichnis

ET = Eigentümer  
 MEA = Miteigentumsanteile  
 WE = Wohnungen  
 WETG = Wohnungseigentümergeinschaft  
 SE = Sondereigentümer (=Wohnungseigentümer)  
 TE= Teilungserklärung  
 WEG = Wohnungseigentumsgesetz  
 allstimmig = alle Eigentümer einer WETG

Bitte beachten Sie, dass es sich lediglich um eine auszugsweise Darstellung der wesentlichen Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes ab dem 01.12.2020 handelt. Alle Änderungen und die damit verbundenen Hintergründe und Auswirkungen können und wollen wir an dieser Stelle nicht abbilden. Bei Erstellung dieses Dokumentes liegt uns noch kein Gesetzestext vor, so dass inhaltlich ggf. noch Ergänzungen oder Änderungen zu erwarten/vorzunehmen sind.

