

WEG-Novellierung 2020

Aktualisierte Aufgaben im Zuge der WEG-Novellierung

Immobilienkauffrau

Immobilienkaufmann

Prüfungstrainer Abschlussprüfung

Immobilienwirtschaft, Teil 1

Best.-Nr. 2558

7. Auflage 2020



- Aufgabenteil -

Die Wohnungsvermittlung

[Seite 15](#)

1.1 Der Energieausweis

1.1.4

Aufgabe entfällt

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

[Seite 53](#)

3.1 Die Gemeinschaftsordnung

Situation

Sie sind Mitarbeiter/-in der ABC-Wohnungsbau GmbH. Seit Kurzem verwalten Sie das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 6 Wohneinheiten.

[Seite 54](#)

3.3 Benutzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums

Situation

Herr Schnelle möchte für sein neues E-Auto eine Ladestation in der Tiefgarage errichten lassen und seine Ehefrau möchte einen schnelleren Internetanschluss. Sie beantragen deshalb, die baulichen Veränderungen als Beschluss für die nächste Eigentümerversammlung aufzunehmen.

3.3.4.1

Muss der Verwalter die geforderte bauliche Maßnahme als Beschluss in die Eigentümerversammlung aufnehmen?

3.3.4.2

Wie muss rechtskräftig abgestimmt werden?

3.3.4.3

Wer trägt die Kosten für diese Maßnahme?

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

[Seite 58](#)

4.3 Buchhaltung, Wirtschaftsplan, Jahresabschluss, Vermögensbericht

4.3.1

Welche Änderungen hat das neue WEG zum Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung beschlossen?

4.3.2

Erklären Sie den § 28 Abs. 2 WEG

(2) Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer 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.

4.3.3

Was versteht man in diesem Zusammenhang unter dem Vermögensbericht?

4.4 Die Eigentümerversammlung

4.4.3

Welche wesentlichen Inhalte sollte eine Einladung zur Eigentümerversammlung enthalten?

4.4.3.1

Welche Formvorschrift ist bei der Einladung zur Eigentümerversammlung zu beachten?

4.4.3.2

Welche Anlagen werden Sie der Einladung beilegen?

4.4.3.3

Wann ist eine Eigentümerversammlung beschlussfähig?

4.4.4

Mit welchen Mehrheiten können Beschlüsse in der Eigentümerversammlung gefasst werden?

4.4.5

Was ist unter einem Umlaufbeschluss zu verstehen und wie wird dieser gefasst?

4.4.6

Innerhalb welchen Zeitraumes müssen Sie die Niederschrift zur Eigentümerversammlung erstellen?

4.4.7

Wann muss die Beschlussammlung vervollständigt werden und was findet sich in der Beschlussammlung?

5 Fallbeispiel: Wohnungseigentum

[Seite 62](#)

Situation

Ihr Unternehmen ist zum Verwalter der WEG Schulstr. 8 berufen worden. Die WEG besteht aus 10 Eigentumswohnungen. Zu jeder Wohnung gehören 1000/10.000stel Miteigentumsanteile. Dr. Starke besitzt zwei Wohnungen als Anlageobjekte im Dachgeschoss, alle anderen Eigentümer sind Selbstnutzer. Sie haben die Aufgabe, die Wohnungseigentümerversammlung vorzubereiten, durchzuführen und nachzubereiten.

5.1

Dr. Starke kann am Tag der geplanten Eigentümerversammlung nicht anwesend sein und fragt Sie nach der Möglichkeit, online an der Versammlung teilnehmen zu können. Erklären Sie ihm, ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen dies möglich wäre.

5.2

Der Eigentümer Herr Anton verlangt die Aufnahme eines Beschlusses, damit ihm der Einbau einer Ladestation für sein Elektroauto in der Tiefgarage genehmigt wird. Muss ihm der Einbau genehmigt werden?

5.3

Dr. Starke konnte es ermöglicht werden, online an der Versammlung teilzunehmen. Im Vorfeld hatte er beantragt, über die Anbindung schnellen Internets via Glasfaserkabel zu beschließen. Außer Herrn Bernd haben alle anwesenden Eigentümer mit ja gestimmt. Herr Bernd ist Rentner und nutzt kein Internet. Da er mit nein gestimmt hat, ist er der Meinung, an den Kosten nicht beteiligt zu werden. Beurteilen Sie die Rechtslage.

5.4

Herr Bernd ist empört über Ihre Erklärung und glaubt, dass Sie im Unrecht sind. Deshalb kündigt er an, die Abberufung Ihres Unternehmens als Verwalter zu verlangen. Ist dies bereits vor Ablauf Ihres Verwaltervertrages möglich? Begründen Sie Ihre Meinung.

5.5

Frau Schubert konnte an der Versammlung nicht teilnehmen. Nachdem ihr das Protokoll zugegangen war, meldet sie sich bei Ihnen. Sie ist der Meinung, dass die Versammlung nicht beschlussfähig sein konnte, da nicht genügend Eigentümer anwesend waren und die Onlineteilnahme des Dr. Starke bei der Bemessung der Beschlussfähigkeit nicht berücksichtigt werden dürfe. Erklären Sie ihr die Rechtslage.

WEG-Novellierung 2020

Aktualisierte Lösungen im Zuge der WEG-Novellierung

Immobilienkauffrau

Immobilienkaufmann

Prüfungstrainer Abschlussprüfung

Immobilienwirtschaft, Teil 1

Best.-Nr. 2558

7. Auflage 2020



- Lösungsteil -

1.1 Der Energieausweis

1.1.1

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Dieses löste zum 1. November 2020 das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab.

1.1.3

Ergänzender Hinweis:

In einer **Übergangsregelung bis zum 30.04.2021** dürfen bei Bestandsgebäuden noch Energieausweise nach der **Energieeinsparverordnung (EnEV)** erstellt werden. Künftig müssen Energieausweise auf Grundlage des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erstellt werden.

Miethöhe und Mieterhöhungen

[Seite 38](#)

3.2.2.3

Das Mieterhöhungsverlangen bedarf der Textform und muss begründet werden. Als Begründung kann Bezug genommen werden auf

- einen Mietspiegel oder
- eine Mietdatenbank oder
- ein entsprechendes Gutachten oder
- drei vergleichbare Wohnungen

Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. Die Kappungsgrenze ist einzuhalten. Das Mieterhöhungsverlangen darf dem Mieter frühestens zugehen, wenn die Miete bereits ein Jahr unverändert ist. Zum Zeitpunkt, an dem die neue Miete fällig ist, muss die alte Miete seit 15 Monaten unverändert sein.

Eigentumsbegriffe nach dem WEG

[Seite 59](#)

1.1.4

Nach § 3 Abs. 2/3 WEG kann für das Carport Sondereigentum eingeräumt werden. Wichtig dabei ist es, dass die Carports im Aufteilungsplan zeichnerisch mit Maßangaben verankert sind.

1.1.5

Da Carports sondereigentumsfähig sind, können die einzelnen Carports den Wohnungen zugeordnet werden – sie erhalten im Aufteilungsplan die gleiche Nummer wie die Wohnung. Der Wohnungseigentümer wird den Carport somit mit kaufen.

Begründung von Wohnungseigentum

[Seite 60](#)

2.1 Möglichkeiten der Begründung von Wohnungseigentum

2.1.1

Ergänzung

Teilungserklärung (§ 8 WEG)

Hier wird – mindestens durch notarielle Beglaubigung (oder auf Wunsch auch durch notarielle Beurkundung) – das Alleineigentum in Miteigentumsanteile, die mit einem bestimmten Wohnungseigentum bzw. Teileigentum verbunden sind, umgewandelt. Laut Abs. 3 dieses Gesetzes gilt der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber jemand bereits dann als Eigentümer, wenn für ihn eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und der Übergang von Nutzen und Lasten vollzogen wurde.

2.1.2

Neben der Teilungserklärung benötigt Herr Schlosser einen Aufteilungsplan und eine Abgeschlossenheitserklärung. Der Aufteilungsplan ist ein genehmigter Bauplan, in dem die Abgrenzungen der einzelnen Einheiten zeichnerisch dargestellt werden. Dieser wird in der Regel vom Architekten erstellt. Die Abgeschlossenheitserklärung wird von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Bauamt) ausgestellt.

2.2 Aufbau und Inhalt des Wohnungsgrundbuchs

2.2.3

Abteilung I

Der Name des Eigentümers und der Erwerbsgrund (Auflassung, Erbfolge, Zwangsversteigerung) wird in Abteilung I eingetragen.

Verkaufsberechtigt ist nur, wer in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen ist. Gibt es laut Grundbuch mehrere Eigentümer, müssen auch alle Eigentümer dem Verkauf zustimmen.

Abteilung II

Hier werden alle Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme der Grundpfandrechte eingetragen. Ferner werden hier die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen. Hier würde sich auch ein Zwangsversteigerungsvermerk oder ein Wohn- bzw. Nießbrauchsrecht finden. Diese stellen aber für den möglichen Käufer ein Alarmsignal dar, da diese die Nutzung der Immobilie ganz oder teilweise ausschließen. Die Löschung dieser Eintragungen muss durch den Eigentümer mit Einverständnis des Berechtigten erfolgen.

Abteilung III

Die Grundpfandrechte, also Hypothek, Grundschuld oder Rentenschulden werden in Abteilung III eingetragen. Wenn es hier Einträge gibt und diese noch nicht gelöscht sind, muss der Eigentümer die Löschung mit einer Löschungsbewilligung beim Grundbuchamt beantragen. Nur so kann die Wohnung lastenfrei verkauft werden.

3.3 Benutzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums

3.3.3

Die Anschaffung einer neuen Waschmaschine gehört zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung.

Durch die Beschlussfassung auf der Eigentümerversammlung, auf welcher Frau Marbert ja ihr Stimmrecht geltend machen konnte, ist jeder Eigentümer verpflichtet, sich an den Kosten der neuen Waschmaschine zu beteiligen.

Die Kostentragung für alle Eigentümer gilt nicht, wenn Veränderungen baulicher Art oder bei großen Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sind. Siehe dazu auch § 21 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WEG

3.4 Nutzungsrechte

3.4.1

Sondernutzungsrechte spielen im neuen WEG nur noch eine untergeordnete Rolle. Trotzdem ist es möglich, Herrn Scholz ein Sondernutzungsrecht am Garten einzuräumen. Dazu bedarf es einer Vereinbarung aller Eigentümer in der Gemeinschaft. Anstatt des Sondernutzungsrechtes kann die Nutzung des Gartens oder der Terrassenfläche auch dem Sondereigentum zugeordnet werden, dann könnte Herr Scholz den Garten kaufen.

3.5 Veräußerung des Wohnungseigentums

3.5.3

Die Erhaltungsrücklage steht der Wohnungseigentümergeinschaft zu und dient der Instandhaltung bzw. der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Wenn ein Eigentümer aus der Gemeinschaft ausscheidet, bleibt der rechnerische Anteil der Erhaltungsrücklage mit verkauft. Der neue Eigentümer erwirbt also nicht nur die Wohnung, sondern auch einen Anteil an den Rücklagen der Gemeinschaft. Herr Scholz hat keinen Anspruch auf Auszahlung seiner Rücklagenanteile.

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

[Seite 65](#)

4.1 Bestellung des Verwalters

4.1.3

Im § 26 WEG ist geregelt, dass der Verwalter auf maximal 5 Jahre bestellt werden kann. Ausgenommen davon ist nur die Erstbestellung (siehe Lösung 4.1.1)

Mit der WEG-Reform wurde der „zertifizierte Verwalter“ eingeführt. Ein neu bestellter Verwalter muss nach einer Übergangsfrist ab 01.12.2022 einen Sachkundenachweis vorlegen, diesen kann er durch eine IHK-Prüfung erwerben.

Der Verwalter wird durch die Eigentümerversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Ist der Verwalter in der Eigentümerversammlung anwesend, wird die Beschlussverkündung zugleich zur Erklärung der Bestellung. Ist er nicht anwesend, muss der Verwalterbeiratsvorsitzende dem Verwalter die Wahl mitteilen und die Bestellungserklärung übergeben.

[Seite 66](#)

4.2.3

Die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder kann dem Verwalter grundsätzlich nicht entzogen werden, da dies zu seinen Pflichten der ordnungsgemäßen Verwaltung zählt. Das Geldvermögen muss der Verwalter getrennt von seinem Vermögen auf einem Konto anlegen, dessen Inhaberin die Wohnungseigentümergeinschaft ist. Ein Treuhandkonto wie im alten WEG, genügt den neuen Gesetzesregeln nicht mehr. Die Verfügung über die Gelder (Hausgeld und Erhaltungsrücklage) kann nur von der Zustimmung der WEG oder eines Wohnungseigentümers abhängig gemacht werden. Die WEG kann dem Verwalter eine Vollmachtsurkunde ausstellen, aus dem der Umfang über die Verfügung des Hausgeldes ersichtlich ist.

4.3 Buchhaltung, Wirtschaftsplan, Jahresabschluss, Vermögensbericht

4.3.1

Mit der Neuregelung über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung soll das Abrechnungsverfahren reduziert werden und der Beschlussgegenstand neu bestimmt werden. Gegenstand eines Beschlusses zum Wirtschaftsplan sind nur noch die zu leistenden Hausgeldzahlungen (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG). Es besteht aber weiterhin die Pflicht des Verwalters zur Erstellung eines ordnungsgemäßen Wirtschaftsplanes sowie der Jahresabrechnung. Allerdings kann in beiden Fällen keine Anfechtungsklage beim zuständigen Amtsgericht eingereicht werden, selbst wenn diese fehlerhaft sind. Die Fehler dürfen sich jedoch nicht auf die Vorauszahlungen beziehen. In diesem Fall könnte der jeweilige Eigentümer eine Leistungsklage gegen die WEG einleiten.

4.3.2

Die Jahresabrechnung ist die Abrechnung über den Wirtschaftsplan und ist deshalb Gegenstand eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung beschränkt sich nur auf die Abrechnungsspitzen. Die Jahresabrechnung dient somit nur der Anpassung des Wirtschaftsplanes an den tatsächlichen finanziellen Bedarf. Es wird der Anteil der einzelnen Eigentümer an den Kosten festgelegt.

4.3.3

Der Verwalter wird nach § 28 Abs. 4 WEG verpflichtet, nach Ablauf des Geschäftsjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Erhaltungsrücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gesamtvermögens enthält. Dieser Vermögensbericht ist jedem Eigentümer zur Verfügung zu stellen, er ist aber nicht Bestandteil der Jahresabrechnung. Der Vermögensbericht soll zur Information über das tatsächliche Vermögen der Gemeinschaft dienen. Deshalb werden im Vermögensbericht neben den Rücklagen der Kontenentwicklung auch sonstige Vermögenswerte wie zum Beispiel Brennstoffvorräte aufgeführt.

4.4 Die Eigentümerversammlung

4.4.2

§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG sieht für die Frist zur Einberufung einer ordentlichen WEG-Versammlung mindestens drei Wochen vor.

4.4.3

Wesentliche Inhalte einer Eigentümerversammlung sind:

- Name, Anschrift des Verwalters
- Name, Anschrift des im Grundbuch eingetragenen Eigentümers
- Versammlungsort, Datum und Zeit
- Bericht des Verwalters zum Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung
- Vermögensbericht des Verwalters
- Stellungnahme des Verwalterbeirates durch seinen Vorsitzenden
- Beschluss zu den Abrechnungsspitzen der Jahresabrechnung
- Aufzählung von Beschlussentwürfen
- Sonstiges

4.4.3.1

Es ist die Textform vorgeschrieben. Der Verwalter hat also zum Beispiel die Möglichkeit, per Fax oder E-Mail einzuladen.

4.4.3.2

- Wegbeschreibung zum Versammlungsort
- Wirtschaftsplan
- Jahresabrechnung
- Vermögensbericht
- Vertretervollmacht
- Kostenvoranschläge bei entsprechenden TOPs

4.4.3.3

Seit der Reform des WEG im Dezember 2020 ist jede Eigentümerversammlung beschlussfähig, egal welche und wie viele Eigentümer anwesend sind.

4.4.4

Grundsätzlich werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit (mehr ja-Stimmen als nein-Stimmen) getroffen. Das trifft seit der WEG -Reform im Dezember 2020 auch auf bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zu.

Allerdings müssen alle Eigentümer zustimmen, wenn die Maßnahme das ordnungsgemäße Zusammenleben über das Maß hinaus beeinträchtigt.

In der Gemeinschaftsordnung können die Eigentümer abweichende Mehrheitsnotwendigkeiten festlegen.

4.4.5

Die Eigentümer haben die Möglichkeit, auch außerhalb der Eigentümerversammlung Beschlüsse zu fassen. Diese so genannten Umlaufbeschlüsse können in Textform beschlossen werden. Durch diese Form wird die Möglichkeit eingeräumt, die Beschlüsse durch moderne Kommunikationswege wie zum Beispiel E-Mail oder Apps zu fassen.

4.4.6

Laut § 24 Abs. 2 WEG muss die Niederschrift zur Eigentümerversammlung unverzüglich erstellt werden. Es kann sowohl ein Ergebnisprotokoll als auch ein Ablaufprotokoll erstellt werden. Das Protokoll wird vom Versammlungsleiter (Verwalter), dem Vorsitzenden des Verwalterbeirates sowie von einem weiteren Eigentümer unterschrieben.

4.4.7

Die Beschlussammlung kann sowohl schriftlich als auch elektronisch geführt werden. Laut § 24 Abs. 7 WEG sind die Beschlüsse unverzüglich vorzunehmen. Weitere Inhalte der Beschlussammlung sind zum Beispiel Umlaufbeschlüsse und Urteile des Amtsgerichtes zu wohnungsrechtlichen Entscheidungen mit Datum, Aktenzeichen, Parteien und Wortlaut des Urteils.

5 Fallbeispiel: Wohnungseigentum

[Seite 72](#)

5.1

Dr. Starke kann nur online an der Versammlung teilnehmen, wenn diese Möglichkeit vorher beschlossen wurde (siehe § 23 Abs. 1 WEG).

Sollte ein solcher Beschluss noch nicht vorliegen, könnte der Verwalter dafür einen Umlaufbeschluss durchführen. Wenn alle Eigentümer zustimmen, kann die Onlineteilnahme realisiert werden.

5.2

Ja, der Einbau einer Ladestation für sein Elektroauto kann ihm nicht verwehrt werden. Dies geht aus § 20 Abs. 2 WEG hervor. Die Kosten für den Einbau muss der Eigentümer allerdings alleine tragen (siehe § 21 Abs. 1 WEG).

5.3

Laut § 21 Abs. 2 Satz 1 WEG sind alle Eigentümer zur Mittragung der Kosten verpflichtet, wenn der Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile zugestimmt wurde. Da im vorliegenden Fall lediglich Herr Bernd mit nein gestimmt hat, wird er also an den Kosten im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile beteiligt.

5.4

Ja, dies ist möglich. Laut § 26 Abs. 3 WEG kann der Verwalter jederzeit abberufen werden. Sein Vertrag endet dann spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung. Natürlich müssen die Eigentümer vorher die Abberufung des Verwalters beschließen.

5.5

Eine Regelung, nach der eine Wohnungseigentümerversammlung nur dann beschlussfähig ist, wenn eine bestimmte Anzahl der Eigentümer oder ein bestimmter Anteil der Miteigentumsanteile in der Versammlung vertreten sein muss, gibt es im neuen WEG seit Dezember 2020 nicht mehr. Somit ist eine WEG-Versammlung immer beschlussfähig. Auch die Onlineteilnahme spielt hier keinerlei Rolle.