

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

WEG-Reform: Was gilt für den Verwalter ab 1. Dezember?

Das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) gilt ab dem 1. Dezember 2020 und gibt nicht nur Eigentümergemeinschaften mehr Verantwortung und Pflichten. Auch die Stellung des Verwalters wurde gestärkt. Grundsätzlich handeln künftig für die Gemeinschaft ihre Organe. Das ist zum einen die Eigentümerversammlung als Willensorgan und zum anderen der Verwalter als Vertretungsorgan. Dieser Strukturwechsel hat weitreichende Auswirkungen für die Praxis.

Zwar wurde auch bisher mit der Bestellung des Verwalters dessen Organstellung begründet. Allerdings bekommt dieser nunmehr sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis größere Befugnisse. Maßgeblich ist, dass der Aufgabenkatalog in § 27 WEG (alt) abgeschafft wurde. § 27 des WEMoG (neu) enthält nun noch eine Generalklausel, wonach der Verwalter nicht nur verpflichtet, sondern auch berechtigt ist, diejenigen Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder aber die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Damit wird der Handlungsspielraum des Verwalters deutlich erweitert. Der Wohnungseigentümergeinschaft wird das Recht eingeräumt, den Verwalter auch ohne wichtigen Grund abzuempfehlen, wobei dann auch das Dienstvertragsverhältnis sechs Monate später endet. Bisher war es so, dass eine Abberufung nur mit wichtigem Grund möglich war.

Grundsätzlich geht man dabei davon aus, dass mit der Größe der Anlage der

Kreis der Maßnahmen, über die der Verwalter eigenverantwortlich entscheiden kann, wachsen wird. Allerdings sind Kredit- und Grundstücksgeschäfte von der Vertretungsbefugnis im Außenverhältnis ausgenommen.

Bei den Beratungen über die WEG-Reform wurde auch darüber diskutiert, ob ein verpflichtender Sachkundenachweis für gewerbliche Verwalter eingeführt wird. Letztlich führte diese Diskussion zu einem Kompromiss. Gewerberechtlich wird es auch nach der WEG-Reform keinen verbindlichen Sachkundenachweis geben. Allerdings, und das ist neu, wird nunmehr Wohnungseigentümern das Recht zugebilligt, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters – und damit einen Sachkundenachweis – zu verlangen.

Neue Regelungen sieht die WEG-Reform auch zur Jahresabrechnung vor. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung wird auf die Abrechnungsspitze beschränkt. Nicht mehr Beschlussgegenstand ist das Rechenwerk selbst. In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass der Verwalter künftig verpflichtet ist, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. In diesem muss nicht nur die Instandhaltungsrückstellung dargestellt sein, sondern sie muss auch eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Die Begriffe Instandhaltungsrückstellung und Instandhaltungsrücklage werden nunmehr unter dem Begriff Erhaltungsrücklage geführt.

Dies soll verdeutlichen, dass es sich nicht um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt. Künftig wird es auch so sein,



dass der Verwaltungsbeirat explizit nicht nur eine Unterstützungsfunktion des Verwalters hat, sondern diesen auch überwachen soll.

Sie haben Fragen zu diesem Thema oder einem anderen Thema rund um Ihr privates Eigentum? Die Rechtsanwälte und Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Sie sind noch nicht Mitglied bei Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.? Das neue Eigentümerportal von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. kann auch von Nichtmitgliedern kostenfrei für eine Erstinformation genutzt werden.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer Haus & Grund
Frankfurt am Main

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main