

Übersicht über die gesetzlichen Änderungen seit dem 01.12.2020

Sehr geehrte Eigentümer*innen,

untenstehend möchten wir Ihnen in einer kurzen Übersicht die Gesetzesveränderungen im Bezug auf Ihre Eigentumswohnung näherbringen:

Die Einladung zur Eigentümerversammlung:

- Die Einladung kann jetzt auch **per E-Mail, Fax o.ä. verschickt** werden (Textform) und muss dem Eigentümer **mindestens 3 Wochen** vor der Versammlung zugehen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WeMoG)
- Die Tagesordnung muss den Eigentümer ausreichend über die Beschlusspunkte informieren

Die Eigentümerversammlung:

- Die Eigentümerversammlung **ist immer beschlussfähig**, unabhängig von der Anzahl der Anwesenden oder von abweichenden Regelungen in der Teilungserklärung
- die Teilnahme an Eigentümerversammlungen ist durch vorherigen Beschluss¹ auch online möglich (§ 23 Abs. 1 WeMoG), sie ersetzt aber nicht die Präsenzversammlung

Beschlussfassungen:

- Versammlungsbeschlüsse werden **mit der einfachen Mehrheit** (mehr Ja- als Nein-Stimmen der anwesenden Eigentümer) gefasst
- Entscheidungen über Kostenverteilungen sind flexibler (losgelöst vom Einzelfall)
- Umlaufbeschlüsse (auch per Mail o.ä. versendbar) bedürfen weiterhin der **Allstimmigkeit**, außer auf der Eigentümerversammlung wird im konkreten Fall beschlossen, dass der Umlaufbeschluss nur der einfachen Mehrheit bedarf (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WeMoG)
- Bauliche Veränderungen (ausgenommen Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten) werden mit der **einfachen Mehrheit** gefasst, wobei nur die zustimmenden Eigentümer die Kosten der Maßnahme tragen
 - **Ausnahmen der Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen:**
 - a) alle Eigentümer müssen die Kosten tragen:
Maßnahme wurde mit **mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile und mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen beschlossen** (gilt nicht bei baulichen Veränderungen mit unverhältnismäßigen Kosten)
 - b) alle Eigentümer müssen die Kosten tragen:
Kosten der Maßnahme **amortisieren sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums**

Protokoll und Beschlussammlung der Eigentümerversammlung:

- Protokoll muss unverzüglich nach der Versammlung erstellt und den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden
- Beschlussammlung muss weiterhin geführt werden

¹ mit einfacher Mehrheit

E-Mobilität und Modernisierung:

- **Jeder Eigentümer hat** durch vorherigen Beschluss **einen Anspruch** auf (§ 20 Abs. 2 WeMoG):
 - Lademöglichkeit für E-Auto
 - Barrierefreien Aus- und Umbau
 - Maßnahmen zum Einbruchschutz
 - Zugang zu schnellem Internetanschluss
- Eigentümer beschließen mit einfacher Mehrheit, wer die Kosten dafür zu tragen hat (antragstellender Eigentümer oder Gemeinschaft)
- Die Wohnungseigentümergeinschaft darf über **die Umsetzung und Umfang der Maßnahme entscheiden**, aber die Maßnahme **nicht verbieten**

Befugnisse des Verwalters:

- Verwalter kann Maßnahmen, die untergeordnete Bedeutung haben oder nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen, **ohne Beschluss** vergeben (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WeMoG):
- Eigentümer können Maßnahmen benennen, welche der **Verwalter eigenverantwortlich erledigen** kann (§27 Abs. 2 WeMoG)
- Durch vorherigen Beschluss können einzelne Handlungen von der Zustimmung eines Eigentümers oder des Verwaltungsbeirats abhängig gemacht werden

Der Verwaltungsbeirat:

- Anzahl der Mitglieder kann durch Beschluss **flexibel** gestaltet werden
- Haftung beschränkt sich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit (§ 29 Abs. 3 WeMoG)
- Aufgabengebiet beschränkt sich ausdrücklich auf die **Überwachung des Verwalters** (§29 Abs. 2 WeMoG)

Jahresabrechnung:

- **Beschlussfassung beschränkt sich auf die Abrechnungsspitze²** (§ 28 Abs. 2 WeMoG)
- Verwalter muss zukünftig einen Vermögensbericht aufstellen, der die Erhaltungsrücklage³ (=Instandhaltungsrücklage) und das Gemeinschaftsvermögen aufzeigt

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Das Team der



² Die **Abrechnungsspitze** ist der Saldo aus den im Wirtschaftsplan kalkulierten Soll-Vorschüssen und den tatsächlichen Kosten.

³ **Instandhaltungsrücklage** wird künftig Erhaltungsrücklage genannt, da verdeutlicht werden soll, dass es sich nicht lediglich um verfügbares Vermögen für Instandhaltungen handelt, sondern ggf. auch Modernisierungen damit finanziert werden können.