

WEG-RECHT

Der WEG- Ratgeber

Rechte, Pflichten und die WEG-Reform 2020 verständlich erklärt

Gemeinsam Eigentümer

Wer eine Eigentumswohnung besitzt, ist automatisch Teil einer Eigentümergemeinschaft – mit eigenen Regeln für Beschlüsse, Kosten und Verwaltung. Seit der großen WEG-Reform 2020 hat sich dabei vieles grundlegend geändert.

Dieser Guide erklärt die wichtigsten Rechte und Pflichten verständlich – von baulichen Veränderungen bis zur Anfechtung von Beschlüssen.

Wir sind Deussen Immobilien – seit 1978 familiengeführt und seit fast 50 Jahren in Düsseldorf zuhause. Wir kennen die Besonderheiten des WEG-Rechts aus dem täglichen Geschäft mit Eigentumswohnungen.

IN DIESEM GUIDE

- 01 Was ist eine Eigentümergemeinschaft?**
- 02 Die WEG-Reform 2020: Der große Umbruch**
- 03 Bauliche Veränderungen: Einfache Mehrheit**
- 04 Die vier privilegierten Maßnahmen**
- 05 Wer zahlt? Kostentragung im Detail**
- 06 Der Verwalter: Bestellung und Abberufung**
- 07 Die Eigentümerversammlung**
- 08 Beschlüsse anfechten: Fristen sind absolut**
- 09 Wirtschaftsplan, Abrechnung & Rücklage**
- 10 Checkliste: Unterlagen & Fristen**
- 11 Häufige Fragen**
- 12 Über uns**

Die Eigentümergeinschaft

Sondereigentum trifft Gemeinschaftseigentum

Sondereigentum

Eure Wohnung im engeren Sinn – die Räume, über die ihr allein bestimmen könnt

Gemeinschaftseigentum

Alles, was allen gehört: Treppenhaus, Dach, Fassade, Grundstück, tragende Wände und die zentrale Heizungsanlage

EIN EIGENES RECHTSSUBJEKT

Seit der Reform ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) eine eigenständige, rechtsfähige Einheit – sie entsteht bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a WEG) und kann selbst klagen und verklagt werden.

Die WEG-Reform 2020

Der größte Umbruch seit 1951

SEIT 1.12.2020 IN KRAFT

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) hat die Rechtsbeziehungen innerhalb der WEG grundlegend neu geordnet – mit dem erklärten Ziel, Sanierung und Modernisierung deutlich zu erleichtern.

Die wichtigsten Änderungsbereiche:

- Bauliche Veränderungen deutlich vereinfacht
- Eigentümerversammlung immer beschlussfähig
- Zertifizierungspflicht für Verwalter größerer WEGs
- Klare Regelung, wer bei Streitigkeiten verklagt wird

Bauliche Veränderungen

Einfache Mehrheit statt Einstimmigkeit

§ 20 ABS. 1 WEG

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden – ohne dass alle beeinträchtigten Eigentümer zustimmen müssen. Vorher war dafür oft Einstimmigkeit oder eine Dreiviertelmehrheit nötig.

DIE GRENZEN (§ 20 ABS. 4 WEG)

Unzulässig bleiben Maßnahmen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einzelne Eigentümer:innen unbillig benachteiligen. Diese Grenze schützt vor Missbrauch der neuen, leichteren Mehrheitsregel.

Ziel der Reform: energetische Sanierungen und Modernisierungen sollen nicht mehr durch einzelne Blockierer verhindert werden können.

Vier privilegierte Maßnahmen

Auf diese habt ihr einen Anspruch

Nach § 20 Abs. 2 WEG muss die Gemeinschaft vier Maßnahmen gestatten, wenn ihr sie selbst beantragt und finanziert – unabhängig von einem Mehrheitsbeschluss:

1

Barrierefreier Umbau

Behindertengerechte Zugänge, Rampen oder Aufzüge

2

Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge

Wallbox oder Ladesäule am eigenen Stellplatz

3

Einbruchschutz

Zusätzliche Sicherungen an Türen und Fenstern

4

Glasfaseranschluss

Schneller Internetanschluss für die eigene Einheit

Auch Mieter:innen haben Anspruch auf fast alle diese Maßnahmen – nur beim Glasfaseranschluss gilt eine Ausnahme (§ 554 Abs. 1 BGB).

Wer zahlt?

Kostentragung bei baulichen Veränderungen

Standardfall

Nur die zustimmenden Eigentümer:innen zahlen – und nur sie dürfen die veränderte Sache anschließend nutzen (§ 21 Abs. 3 WEG)

Bei qualifizierter Mehrheit

Stimmen $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen UND mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile zu und sind die Kosten nicht unverhältnismäßig, zahlen alle Eigentümer:innen anteilig (§ 21 Abs. 2 WEG)

Bei energetischer Sanierung

Amortisiert sich die Maßnahme in angemessener Zeit, tragen grundsätzlich alle Eigentümer:innen die Kosten – unabhängig vom Abstimmungsverhalten

Der Verwalter

Bestellung, Zertifizierung und Abberufung

Bestellung

Einfacher Mehrheitsbeschluss, maximale Amtszeit 5 Jahre (§ 26 Abs. 1 WEG)

Zertifizierungspflicht

Seit 1.12.2023 müssen WEGs ab 9 Einheiten einen zertifizierten Verwalter (IHK-Sachkundenachweis) bestellen

Abberufung

Jederzeit auch ohne wichtigen Grund möglich – der Verwaltervertrag endet dann aber spätestens nach 6 Monaten

Die Eigentümerversammlung

Einberufung und Beschlussfähigkeit

3 WOCHEN

übliche Ladungsfrist vor der
Eigentümerversammlung

IMMER BESCHLUSSFÄHIG (§ 25 ABS. 3 WEG)

Seit der Reform ist die Versammlung unabhängig von der Anzahl anwesender oder vertretener Eigentümer:innen immer beschlussfähig – eine Mindestpräsenz ist nicht mehr erforderlich. Fehler in der Einladung bleiben aber weiterhin ein möglicher Anfechtungsgrund.

Alternative: Beschlüsse können auch im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden, ohne physische Versammlung.

Beschlüsse anfechten

Eine strenge, absolute Frist

1 MONAT

Frist zur Klageerhebung ab Beschlussfassung (§ 45 WEG) – die Frist ist absolut und gilt auch bei einer verzögerten gerichtlichen Zustellung. Die Begründung muss innerhalb von 2 Monaten nachgereicht werden.

Wer wird verklagt?

Immer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst, vertreten durch den Verwalter (§ 9b WEG) – nicht einzelne Eigentümer:innen

Wer darf klagen?

Nur, wer durch den Beschluss tatsächlich beeinträchtigt ist

Typische Gründe

Formfehler wie eine mangelhafte Einladung, oder materielle Verstöße gegen ordnungsmäßige Verwaltung

Wirtschaftsplan & Rücklage

Die finanzielle Grundlage der Gemeinschaft

Wirtschaftsplan

Die Vorausschau der erwarteten Kosten für das kommende Jahr – Grundlage für die monatlichen Vorschüsse der Eigentümer:innen

Jahresabrechnung & Vermögensbericht

Die tatsächlichen Ausgaben des Jahres, ergänzt um einen Vermögensbericht zum aktuellen Stand des Gemeinschaftsvermögens

Instandhaltungsrücklage

Muss angemessen hoch sein, um größere Reparaturen abzufedern – reicht sie nicht, kann eine Sonderumlage nötig werden

Checkliste: Unterlagen & Fristen

Woran ihr in der Eigentümergemeinschaft denken solltet

- ☐ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung griffbereit haben
- ☐ Einladung und Tagesordnung vor jeder Versammlung genau prüfen
- ☐ Anfechtungsfrist von 1 Monat im Blick behalten
- ☐ Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung nachvollziehen können
- ☐ Höhe der Instandhaltungsrücklage regelmäßig hinterfragen
- ☐ Bei geplanten baulichen Maßnahmen: privilegierte Maßnahmen prüfen
- ☐ Zertifizierung des Verwalters bei größeren WEGs verifizieren

Häufige Fragen

Kurz beantwortet

F Kann ich einfach eine Wallbox installieren lassen?

Ihr habt einen Anspruch darauf, wenn ihr die Kosten selbst tragt – ein Mehrheitsbeschluss ist dafür nicht nötig, die Maßnahme muss aber angekündigt werden.

F Muss ich für bauliche Veränderungen zahlen, gegen die ich gestimmt habe?

In der Regel nicht – außer die Maßnahme wurde mit qualifizierter Mehrheit beschlossen oder ist eine sich amortisierende energetische Sanierung.

F Wie lange habe ich Zeit, einen Beschluss anzufechten?

Nur einen Monat ab der Beschlussfassung – diese Frist ist absolut und lässt sich nicht verlängern.

F Reicht eine kleine Versammlung für gültige Beschlüsse?

Ja – seit der Reform ist die Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der Anwesenden immer beschlussfähig.

F Muss unser Verwalter zertifiziert sein?

Bei WEGs mit mindestens 9 Einheiten ja, seit dem 1.12.2023 – bei kleineren Gemeinschaften besteht diese Pflicht nicht zwingend.

Warum Deussen Immobilien

Erfahrung mit Eigentumswohnungen

1978

gegründet von Katharina Deussen, heute
geführt von Christian Deussen

Familiengeführt

seit fast 50 Jahren inhaber- und
familiengeführt

IVD-Mitglied

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

2 Standorte

Büros in Düsseldorf und Berlin

20.000+

vermittelte Immobilien, rund 50.000
Kund:innen

4,9 ★

bei über 120 Google-Bewertungen

Ob Kauf, Verkauf oder Verwaltungsfragen: Wir kennen die Besonderheiten von
Eigentümergeinschaften und beraten euch praxisnah.

Fragen zur Eigentümergeinschaft?

Ob beim Kauf einer Eigentumswohnung oder in einer laufenden Eigentümergeinschaft: Wir beraten euch unverbindlich zu euren Rechten und Pflichten.

0211 90506-0

info@deussen-immobilien.de

www.deussen-immobilien.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder sonstige individuelle Fachberatung dar. Trotz sorgfältiger Prüfung wird keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Bei Fragen zum konkreten Einzelfall wenden Sie sich bitte an entsprechend qualifizierte Fachberater.