

# Eine moderne Entwicklung für die Verwalterpraxis

**Das Wohnungseigentumsgesetz wurde in einer Zeit geschaffen, in der es vor allem um Eigentumsbildung zur Selbstnutzung ging. Heute stehen Eigentümergemeinschaften und Verwalter vor ganz anderen Realitäten: energetische Anforderungen, Modernisierungsdruck, wachsende Vermietung und ein hoher Grad an rechtlicher Ausdifferenzierung. Drei Novellen haben das Regelwerk Schritt für Schritt an diese Praxis angepasst und neue Gestaltungsspielräume für die Verwaltung eröffnet.**

Von Prof. Rainer Hummelsheim

Am 15. März 2026 feiert das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sein 75-jähriges Jubiläum. Beschlossen wurde das WEG im Jahre 1951 mit der Intention, auch der einkommensschwächeren Bevölkerung die Möglichkeit zu bieten, Wohneigentum für die Selbstnutzung zu bilden. Eine Vermietung von Wohneigentum stand nicht im Vordergrund, daher war auch keine Harmonisierung mit dem Mietrecht enthalten.

Die weitere Ausdifferenzierung der Wohnungseigentumsbildung, die energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand, die Notwendigkeiten für erforderliche Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die zunehmende Vermietung haben in den Folgejahren zu einer überbordenden Rechtsprechung geführt, die für die Eigentümer und WEG-Verwalter nur noch bedingt handhabbar wurde.

## Große WEG-Novelle 2007

Mit der ersten großen WEG-Novelle 2007 wurden zahlreiche Änderungen herbeigeführt, die sich zum Teil auch aus der Rechtsprechung entwickelt hatten und erste grundsätzliche Erleichterungen für die Verwaltung von Wohneigentum geschaffen haben. Dazu gehörten die Erweiterung der Beschlusskompetenzen zu Erhaltungsmaßnahmen und Kostenregelungen sowie zu Zahlungsmodalitäten trotz abweichender Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung, die Ein-

führung einer Beschluss-Sammlung zu Informationszwecken, die Geltendmachung rückständiger Hausgelder und die Stärkung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) in Zwangsversteigerungsverfahren sowie Regelungen zur Teilrechtsfähigkeit der GdWE.

Insbesondere die Erweiterungen der Beschlusskompetenzen zu Erhaltungsmaßnahmen und zu den Kostenregelungen haben die Verwaltungspraxis vereinfacht, im individuellen Sinne der GdWE. Erhaltungsmaßnahmen wurden demnach in vier Kategorien unterteilt, mit zum Teil unterschiedlichen Beschlussmehrheiten: bauliche Veränderungen, Instandhaltung oder Instandsetzung, modernisierende Instandsetzung und Modernisierung.

Die Beschlusskompetenz für abweichende Kostenregelungen zu den Betriebskosten ermöglichte eine Angleichung der Abrechnungen bei vermietetem Wohnungseigentum, ein erster Schritt für eine Harmonisierung von WEG-Recht und Mietrecht. Darüber hinaus war es möglich, auch die Kosten der Verwaltung abweichend von der gesetzlichen Regelung oder Vereinbarungen zu beschließen, sofern der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung beachtet wurde.

## Große WEG-Novelle 2020

Mit der zweiten großen WEG-Novelle Ende 2020 wurden die Aufgaben und Be-

fugnisse des Verwalters noch flexibler ermöglicht und in die individuelle Vertragsvereinbarungskompetenz der jeweiligen GdWE überführt. Zentrale Eckpunkte dieser WEG-Novelle waren der Anspruch der GdWE auf einen zertifizierten Verwalter und die Sondereigentumsfähigkeit von Teilflächen des Grundstücks, zum Beispiel an Gartenflächen oder Stellplätzen.

Hinzu kam die Festlegung von privilegierten Maßnahmen über bauliche Veränderungen einschließlich Kostentragung und Nutzungen als alleinige Abgrenzung zu (Erhaltungs-)Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Erleichtert wurde zudem die Durchführung von Eigentümerversammlungen durch Einladung in Textform und Beschlussfähigkeit ohne Mindestteilnahmeverpflichtung sowie durch die Teilnahme von Eigentümern im Wege elektronischer Kommunikationsmittel (hybride Eigentümerversammlung). Weitere Erleichterungen betrafen Umlaufbeschlüsse durch die Einführung eines „einfachen“ Umlaufbeschlusses.

Daneben wurden die Beendigung der Verwaltertätigkeit ohne wichtigen Grund zum Schutz der Eigentümer, Regelungen zur Rechnungslegung mit Erweiterung um einen Vermögensbericht und zu Fälligkeiten von Zahlungsverpflichtungen sowie die Zusammensetzung des Verwaltungsrates ohne Mindestmitgliederanzahl und deren Haftung neu geordnet. Weitere Punkte waren die Harmonisierung von



WEG-Recht und Mietrecht in Bezug auf Betriebskostenabrechnungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Stärkung der Ersterwerber im Rahmen der werden den WEG.

Diese WEG-Novelle hat für Verwalter und Eigentümer erhebliche Erleichterungen für die zeitgemäße Einladung und Durchführung von Eigentümerversammlungen gebracht. Einladungen und Vertretungsvollmachten in Textform und eine elektronische Teilnahme entsprechen der heutigen Kommunikation und haben die Versammlungsteilnahme vereinfacht.

Die erweiterten Beschlusskompetenzen in den §§ 16, 21 WEG bieten ein breites Spektrum für Beschlussfassungen zu Kostentragungen und sind damit die Grundlage für einvernehmliche Entscheidungen. Die Option „einfacher“ Umlaufbeschlüsse reduziert den Verwaltungs- und Zeitaufwand für Verwalter und Eigentümer und führt zu schnelleren Ergebnissen.

Mit der Beschlusskompetenz, den Verwalter ohne wichtigen Grund abberufen zu können, werden die Rechte der Wohnungseigentümer uneingeschränkt geschützt. Flankiert werden diese Rechte von den Vereinfachungen der Verwaltungsbeiratsbestellung sowie deren Haftungsbeschränkungen.

#### **Kleine WEG-Novelle 2024**

Mit der dritten WEG-Novelle in 2024 wurden aktuelle Entwicklungen und politische Klima-Ziele in das WEG aufgenommen. Dazu gehören die Durchführung von virtuellen Eigentümerversammlungen und Steckersolargeräte (Balkonkraftwerke) als weitere privilegierte Maßnahme.

Mit der Option virtueller Eigentümerversammlung haben Eigentümergeinschaften nun alle Möglichkeiten, sich zu versammeln. Je nach Anlass sind somit Präsenzversammlungen, Hybridversammlungen oder virtuelle Versammlungen ohne Präsenzteilnahme möglich. Die Entscheidungen darüber treffen die Eigentümer (siehe auch den folgenden Artikel "Vom Hausflur zur Plattform" auf Seite 48/49 in dieser Ausgabe).

Als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele und zur Energiekostenreduzierung können Eigentümer neu die Montage von Balkonkraftwerken beantragen. Gleiche Rechte haben auch Mieter durch eine Anpassung des Mietrechts erhalten.

#### **Gestaltungsspielräume nutzen**

Insbesondere die beiden letzten WEG-Novellen haben das WEG deutlich moderner gemacht, im Interesse der Eigen-

tümer, und erhebliche Erleichterungen für die laufende WEG-Verwaltung eingeführt. Es liegt an den WEG-Verwaltern und Eigentümergeinschaften, diese Erleichterungen und Gestaltungsspielräume auch zu nutzen – im beiderseitigen Interesse und für den Erhalt und die Entwicklung der WEG-Anlagen. ■



**Prof. Rainer Hummelsheim MRICS**

ist Vorsitzender des IVD-Bundesfachausschusses Verwalter und Geschäftsführer der DOMUS Hausverwaltung GmbH in Leipzig.  
[www.domus-leipzig.de](http://www.domus-leipzig.de)