



Das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz

Diese **19** neuen Regelungen sollten Sie kennen



DER EIGENTÜMERBRIEF
WOHNUNGSEIGENTUM OPTIMAL NUTZEN

Dr. Tobias Mahlstedt

Impressum

© 2025 by GeVestor Financial Publishing Group
Theodor-Heuss-Straße 2–4 · 53177 Bonn
Telefon +49 228 8205-0 · Telefax +49 228 3696480
info@gevestor.de · www.gevestor-immobilien.de

Fachautor: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P)
Satz: ce redaktionsbüro für digitales publizieren, Heinsberg
Umschlag: Tiberius Gracchus/fotolia

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft.
Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und
unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht
übernommen werden.

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Vorstand: Richard Rentrop · USt.-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

© Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG.
Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen
nur mit Genehmigung des Verlags.

Neues Wohnungseigentumsgesetz – diese 19 Regelungen sollten Sie jetzt kennen

Darum geht es: Ende 2020 und nochmal Ende 2024 ist das Wohnungseigentumsgesetz umfassend neu geregelt worden. Angefangen von den Verwalterpflichten über den Beschluss von Baumaßnahmen und die Kostenverteilung bis zur Eigentümerversammlung kommt an den vielen Gesetzesänderungen fortan kein Wohnungseigentümer vorbei. Dieser Beitrag gibt Ihnen einen Überblick über die neuen Regelungen.

	Seite
● Beschlüsse über Baumaßnahmen	2
● Kostentragung bei Baumaßnahmen	3
● Gemeinschaft als Träger der Verwaltung	4
● Mehr Befugnisse für Verwalter	4
● Eigentümerversammlungen und Beschlüsse	5
● Einsicht in Verwaltungsunterlagen	7
● Kosten für Verwaltung, Nutzung und Bau	7
● Neuregelung des Verwaltungsbeirats	7
● Erleichterte Abberufung des Verwalters	8
● Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen	8
● Prozesskosten bei Verwalterverschulden	8
● Grundbucheintragung für Rechtsnachfolger	9
● „Werdende Eigentümergemeinschaft“	9
● Sondereigentumsfähigkeit auf Flächen	9
● Änderungen bei der Jahresabrechnung	10
● Entzug des Wohnungseigentums	10
● Anpassung von Miet- und WEG-Recht	10
● Anspruch auf zertifizierten Verwalter	11
● Wiederaufbau bei Zerstörung	12

Neues Wohnungseigentumsgesetz

**Umfangreichste
Gesetzesänderung
seit 2007**

Das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz trat zum 01.12.2020 in Kraft, Ende 2024 wurde es nochmals modifiziert und neue Regelungen zur Installation von sogenannten Balkonkraftwerken und zu Online-Eigentümerversammlung wurden aufgenommen. Hier erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten 19 neuen Regelungen.

Beschlüsse über Baumaßnahmen

Drei Arten von Baumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum haben Sie jetzt zu unterscheiden:

**4 Modernisierungen
können verlangt
werden**

Nr. 1. Um die Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, hat nun jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegenüber der Gemeinschaft darauf, dass ihm auf eigene Kosten solche Baumaßnahmen in angemessenem Umfang gestattet werden, die dem

- Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug,
 - barrierefreien Aus- und Umbau,
 - dem Einbruchschutz und
 - dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität (insbesondere Internet)
 - Anbau von Steckersolargeräten (sog. Balkonkraftwerke), neu seit Ende 2024
- dienen (§ 20 Abs. 2 WEG).

**Einfache Mehrheit
reicht für Beschluss**

Nr. 2. Zudem ist jetzt erleichtert, einen Beschluss über die Durchführung sonstiger baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zu erreichen. Denn solche Beschlüsse sind jetzt mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt (§ 20 Abs. 1 WEG). Ein Beispiel hierfür ist die Installation einer Energiesparheizung.

Nr. 3. Im Übrigen aber müssen (weiterhin) alle Wohnungseigentümer der baulichen Veränderung zustim-

men, deren Rechte hierdurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden (§ 20 Abs. 3 WEG).

Eine Grenze zieht das neue Gesetz aber auch: Bau-liche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nie beschlossen und gestattet werden; sie können auch von keinem Eigentümer verlangt werden (§ 20 Abs. 4 WEG).

**In 2 Fällen sind
Baumaßnahmen
ausgeschlossen**

Kostentragung bei Baumaßnahmen

Vier Arten der Kostentragung bei Baumaßnahmen sind ab jetzt zu unterscheiden:

**4 Fälle sind zu unter-
scheiden**

Nr. 1. Hinsichtlich der fünf zuvor genannten besonderen Baumaßnahmen (Nr. 1), die nun jeder Eigentümer verlangen kann, gilt: Hierfür zahlt der betreffende Eigentümer, der damit auch allein den geschaffenen Zustand nutzen darf (§ 21 Abs. 1 WEG).

Nr. 2. Im Übrigen haben jetzt nur diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben, infolgedessen dürfen auch nur sie den geschaffenen Zustand nutzen, etwa den neuen Fahrstuhl (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG).

Nr. 3. Bei Baumaßnahmen, die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mit mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden sind („doppelt qualifizierte Mehrheit“), haben die Eigentümer die Kosten nach ihren Miteigentumsanteilen zu tragen (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG).

**Beschluss mit
doppelt qualifizierter
Mehrheit**

Nr. 4. Eine Verteilung der Kosten auf sämtliche Eigentümer ist auch vorgesehen, wenn sich die Kosten der Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG). Etwa bei einem Blockkraftheizwerk. Was als „ange-

Neues Wohnungseigentumsgesetz

messener Zeitraum“ zu verstehen ist, ist gesetzlich nicht festgelegt und wird von den Gerichten beantwortet werden.

**Keine Tragung
unverhältnismäßiger
Kosten**

Ausnahme: Diese Kostentragung durch sämtliche Eigentümer (Nr. 3 und Nr. 4) gilt nicht, wenn die bauliche Veränderung mit objektiv unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Durch diese Einschränkung sollen einzelne Eigentümer vor finanzieller Überforderung geschützt werden.

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung

Um die oft schwierige Unterscheidung zu beseitigen, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind, statuiert das Gesetz nun, dass die Gemeinschaft Träger der gesamten Verwaltung ist, wobei die Gemeinschaft durch ihre Organe handelt (Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan, Verwalter als Vertretungsorgan).

**Verwalter vertritt die
Gemeinschaft**

Konkret: Verwalter besitzen im Außenverhältnis gegenüber Dritten, beispielsweise Handwerkern, jetzt eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft (§ 9b Abs. 1 WEG). Für den Abschluss eines Darlehens- oder Grundstückskaufvertrages setzt dies aber einen legitimierenden Beschluss der Eigentümer voraus. Ein solcher Beschluss kann den Verwalter entweder zu einem konkreten Geschäft ermächtigen oder generell zu Geschäften dieser Art.

Mehr Befugnisse für Verwalter

**Maßnahmen von
untergeordneter
Bedeutung ...**

Der Verwalter kann jetzt in eigener Verantwortung ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen der Gemeinschaft führen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG).

Ein Maßstab für die Bedeutung einer Maßnahme und die Erheblichkeit daraus resultierender Verpflichtungen ist z. B. die Größe der Anlage. Denn mit deren Größe wächst in der Regel der Umfang der Maßnahmen, die der Verwalter ohne vorherigen Beschluss durch die Eigentümer eigenverantwortlich treffen können muss. Hierzu gehört je nach Einzelfall neben kleineren Reparaturen auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen in beschränktem Umfang oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen.

... wie Reparaturen und Beauftragung von Leistungen

Darüber hinaus kann der Verwalter in eigener Verantwortung jetzt auch solche Maßnahmen treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils für die Gemeinschaft erforderlich sind (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG).

Maßnahmen zur Abwendung von Nachteilen

Schließlich haben Sie als Wohnungseigentümer aber auch die Möglichkeit, selbst diejenigen Maßnahmen zu definieren, deren Erledigung Sie in die Verantwortung des Verwalters legen möchten (§ 27 Abs. 2 WEG). Dazu können Sie etwa Wertgrenzen oder Maßnahmenkataloge aufstellen. Möglich ist auch, einzelne Handlungen des Verwalters (etwa Zahlungen ab einer bestimmten Höhe) von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirats oder eines Dritten abhängig zu machen.

Beschluss über die eigenverantwortlichen Pflichten des Verwalters

Eigentümerversammlungen und Beschlüsse

Weiterhin ist die ordentliche Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen sowie bei besonderer Dringlichkeit darüber hinaus eine außerordentliche Versammlung (§ 24 Abs. 1, 4 WEG).

Versammlung wird bei Bedarf einberufen

Als Eigentümer haben Sie jetzt die Möglichkeit zu beschließen, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen (§ 23 Abs. 1 WEG). Darüber hinaus können Wohnungseigentümer seit Ende 2024 mit

DIE BELIEBTESTEN IMMOBILIEN-REPORTS

Weitere Gratis-Reports per Klick



Fix & Flip

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Mietspiegel 2025

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Wohnungseigentumsgesetz

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Betriebskosten

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Die perfekte Mieterhöhung

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Balkonkraftwerke

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)

**GRATIS BUCH
LIEGT FÜR
SIE BEREIT**

**„Diese 80 Seiten werden
Ihr Leben als Wohnungseigentümer
radikal verändern!“**

© adbestock.com – Shirley

Eigentümerversammlung 2025 noch wichtiger!

- Neue Regeln für die Kostentragung!
- Welche neuen Gesetze Ihr Verwalter bei der Eigentümerversammlung beachten muss
- Welche Stimmen gezählt werden müssen – und welche nicht...
- Wie Sie eine außerordentliche Eigentümerversammlung beantragen.



GRATIS-Buch „Eigentümerversammlung“ jetzt schnell sichern!

Neues Wohnungseigentumsgesetz

**Online-Teilnahme an
Versammlung** mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters stattfindet oder stattfinden kann

Wichtig: Auch Gemeinschaften, die jetzt einen Beschluss zur virtuellen Versammlung fassen, müssen bis einschließlich 2028 dennoch mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchführen. Darauf kann aber durch einstimmigen Beschluss verzichtet werden (§ 23a WEG).

**Jede Versammlung ist
beschlussfähig** **Sehr wichtig:** Ihre Eigentümerversammlung ist jetzt unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig (früher musste mehr als die Hälfte anwesend sein, § 25 Abs. 3 WEG).

**3 Wochen Ein-
berufungsfrist** Die Einberufungsfrist für ordentliche Eigentümerversammlungen beträgt nun drei Wochen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG). Ein Einberufungsverlangen können Sie als Wohnungseigentümer jetzt auch in Textform stellen, etwa per E-Mail (§ 24 Abs. 2 WEG). Verweigert der Verwalter die Einberufung, kann diese auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen hierzu ermächtigten Eigentümer erfolgen.

Umlaufbeschlüsse bedürfen nur noch der Text- anstatt der Schriftform (§ 23 Abs. 3 WEG). Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen.

**Umlaufbeschlüsse:
In konkreten Fällen
jetzt mit Stimmen-
mehrheit** Als Wohnungseigentümer können Sie nun hinsichtlich konkreter Sachverhalte beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann (§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG). Ein Anwendungsbeispiel hierfür ist etwa, dass eine Beschlussfas-

sung in einer Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht möglich ist. In diesem Fall könnten die Eigentümer jetzt beschließen, die Beschlussfassung per Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren später nachzuholen.

Es gilt, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden muss (§ 24 Abs. 6 Satz 1 WEG).

Protokoll muss unverzüglich erstellt werden

Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft jetzt ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG).

Kosten für Verwaltung, Nutzung und Bau

Als Wohnungseigentümer können Sie jetzt umfassender als bisher über die Kostenverteilung beschließen. Während sich diese Befugnis nach bisheriger Rechtslage auf die Kostenverteilung für Baumaßnahmen aber nur im Einzelfall beschränkte und eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderte, sieht das Gesetz jetzt vor, dass die Eigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall auch über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können (§ 16 Abs. 2 WEG).

Verteilung der Kosten für Baumaßnahmen

Neuregelungen des Verwaltungsbeirats

Als Wohnungseigentümer können Sie die Zahl der Beiratsmitglieder flexibel durch Beschluss festlegen. Die bisher geltende Beschränkung auf drei Beiratsmitglieder ist entfallen. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, ist die Haftung der ehrenamtlich unentgeltlich tätigen Beiratsmitglieder nun auf Schäden begrenzt, die durch vorsätzlich oder grob fahrlässig begangene Pflichtverletzungen herbeigeführt wurden.

Jetzt mehr als 3 Beiratsmitglieder möglich

Neues Wohnungseigentumsgesetz

**Beirat „überwacht“
den Verwalter nun**

Ab jetzt gehört es auch zu den Aufgaben des Verwaltungsrats zu überwachen, dass der Verwalter seine Pflichten erfüllt (§ 29 Abs. 2 WEG). Bestimmte Rechte, um diese neue Pflicht zu erfüllen, schreibt das Gesetz dem Beirat aber nicht zu.

Erleichterte Abberufung des Verwalters

**Abberufung ohne
„wichtigen Grund“
möglich**

Wohnungseigentümergeinschaften können sich nun einfacher von ihrem Verwalter trennen. Denn die Abberufung des Verwalters setzt nicht mehr voraus, dass hierfür ein „wichtiger Grund“ vorliegt. Zudem kann die Möglichkeit, den Verwalter abzuberufen, jetzt nicht mehr im Verwaltervertrag beschränkt werden. Vielmehr können die Wohnungseigentümer den Verwalter jetzt jederzeit abberufen; gegebenenfalls endet der Verwaltervertrag automatisch spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 WEG).

Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen

**Klagegegner ist die
Gemeinschaft**

Das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz sieht eine Neugestaltung der Klagen vor, mit denen Beschlüsse angefochten und für rechtswidrig bzw. nichtig erklärt werden sollen (§ 44 WEG). Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen sind jetzt gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten, was deren Abfassung erleichtert. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern die Erhebung einer Klage jetzt unverzüglich bekannt zu machen.

Prozesskosten bei Verwalterverschulden

Die Vorschrift, wonach das Gericht dem Verwalter im Fall eines groben Verschuldens die Prozesskosten auferlegen kann, wurde gestrichen (§ 49 Abs. 2 WEG). Denn – so die Gesetzesbegründung – die Wohnungs-

eigentümer sind durch ihre gesetzlichen Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter bereits hinreichend geschützt.

Grundbucheintragung für Rechtsnachfolger

Um einen besseren Erwerberschutz zu gewährleisten, bedürfen vereinbarungsändernde Beschlüsse, welche die Eigentümer auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel in ihrer Teilungserklärung gefasst haben, jetzt der Eintragung im Grundbuch, um auch gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken (§ 10 Abs. 3 WEG).

Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel

„Werdende Wohnungseigentümergeinschaft“

Um die Rechtsunsicherheiten für Neueigentümer im Zusammenhang mit einer durch den Bauträger sukzessive entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft zu beseitigen, sieht das aktuelle Gesetz vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als „Ein-Mann-Gemeinschaft“ entsteht.

Ersterwerber von Wohnungseigentum können also jetzt schon ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden (§ 8 Abs. 3 WEG).

Sondereigentumsfähigkeit auf Flächen

Mit dem aktuellen Gesetz wird die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wie Pkw-Stellplätze und Terrassen erweitert (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG). Denn die bisherige Praxis, nur sondereigentumsähnlich ausgestaltete Sondernutzungsrechte an Flächen begründen zu können, hat in der Vergangenheit vielfach zur Rechtsunsicherheit.

Sondereigentum statt Sondernutzungsrecht

Änderungen bei der Jahresabrechnung

Beschlossen wird nur über die Abrechnungsspitze

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung ist jetzt auf die Abrechnungsspitze beschränkt (§ 28 Abs. 2 WEG). Das eigentliche Rechenwerk der Abrechnung ist jetzt nicht mehr Gegenstand Ihrer Beschlussfassung. Zudem sind Verwalter jetzt verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht abzufassen und jedem Eigentümer zur Verfügung zu stellen (§ 28 Abs. 4 WEG). Dieser Bericht muss die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

Die Instandhaltungsrückstellung/Instandhaltungsrücklage hat jetzt den Namen „Erhaltungsrücklage“, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht lediglich um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen der Gemeinschaft handelt.

Entzug des Wohnungseigentums

Keine Begrenzung mehr auf 3 Fälle von Pflichtverletzungen

Die Pflichten eines jeden Eigentümers, die gegenüber der Gemeinschaft bestehen und deren Verletzung eine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen kann, sind nun offener formuliert, womit mehr Pflichtverletzungen als bisher Grundlage des Entzugs sein können (§ 17 Abs. 2 WEG).

Nach der Gesetzesbegründung wird die Verletzung der Pflicht zur Kostentragung weiterhin Hauptgrund für ein Entziehungsverfahren gegenüber dem betreffenden Eigentümer sein. Doch sind viele andere Pflichtverletzungen denkbar, die das Gesetz jetzt nicht (mehr) ausdrücklich benennt.

Anpassung von Miet- und WEG-Recht

Zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht sind Mieter von Sondereigentumseinheiten

Neues Wohnungseigentumsgesetz

jetzt verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden (§ 15 WEG).

Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter nun die in der Gemeinschaft geltende Kostenverteilung maßgeblich, sofern nicht im Mietvertrag eine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist (§ 556a Abs. 3 BGB). Früher wurden ohne abweichende Vereinbarung Betriebskosten nach der Wohnfläche verteilt.

Mieter zahlt nach gleichem Maßstab wie der Vermieter

Schließlich kann ein Mieter nun verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache in zumutbarem Umfang erlaubt, die der Schaffung von Barrierefreiheit, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, der Installation eines „Balkonkraftwerks“ oder dem Einbruchschutz dienen (§ 554 BGB).

Mieter kann bestimmte Baumaßnahmen verlangen

Anspruch auf zertifizierten Verwalter

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, die Bestellung eines zertifizierten Verwalters – und damit einen Sachkundenachweis – zu verlangen (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Diese Qualifizierung ist aber keine Voraussetzung für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis des Verwalters nach § 34c Gewerbeordnung.

Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht seit 01.12.2022.

Anspruch seit 01.12.2022

Personen, die bei Inkrafttreten des neuen Gesetzes schon zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt waren, gelten gegenüber den Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft dabei ohnedies noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter.

Bestellte Verwalter gelten 3,5 Jahre als zertifiziert

Als zertifizierter Verwalter darf sich ansonsten bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handels-

Neues Wohnungseigentumsgesetz

kammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt (§ 26a Abs. 1 WEG). Die genaue Ausgestaltung der Zertifizierung hat das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in einer Rechtsverordnung geregelt.

Ausnahme bei Gemeinschaften mit weniger als 9 Einheiten

Eine Ausnahme vom Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht in kleineren Anlagen in Fällen der Eigenverwaltung. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die Anlage aus weniger als neun Sondereigentumsrechten besteht und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Verlangt in einem solchen Fall wiederum ein Drittel der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) die Bestellung eines zertifizierten Verwalters, muss ein solcher aber doch bestellt werden.

Pflicht zur Fort- bildung besteht fort

Die im Jahr 2018 eingeführte Fortbildungspflicht für Verwalter bleibt von den Regelungen zum zertifizierten Verwalter unberührt, sodass Verwalter weiterhin 20 Stunden Fortbildung innerhalb von drei Jahren nachweisen müssen.

Wiederaufbau bei Zerstörung

Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann die Gemeinschaft den Wiederaufbau nicht beschließen; einen solchen Beschluss darf jetzt kein Eigentümer verlangen (§ 22 WEG).

Hinweis: Mehr Informationen zu Ihren neuen Rechten als Wohnungseigentümer und wie Sie diese für sich nutzen können gibt Ihnen der **Eigentümer-Brief**. Und das 2-Mal im Monat – leicht verständlich erklärt und mit vielen Tipps in jeder Ausgabe.

Das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz trat zum 01.12.2020 in Kraft, Ende 2024 wurde es nochmals modifiziert und neue Regelungen zur Installation von sogenannten Balkonkraftwerken und zu Online-Eigentümerversammlung wurden aufgenommen. Hier erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten 19 neuen Regelungen.

Diese 19 neuen Regelungen sollten Sie jetzt kennen:

- Beschlüsse über Baumaßnahmen
- Kostentragung bei Baumaßnahmen
- Gemeinschaft als Träger der Verwaltung
- Mehr Befugnisse für Verwalter
- Eigentümerversammlungen und Beschlüsse
- Einsicht in Verwaltungsunterlagen
- Kosten für Verwaltung, Nutzung und Bau
- Neuregelung des Verwaltungsbeirats
- Erleichterte Abberufung des Verwalters
- Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen
- Prozesskosten bei Verwalterverschulden
- Grundbucheintragung für Rechtsnachfolger
- „Werdende Eigentümergemeinschaft“
- Sondereigentumsfähigkeit auf Flächen
- Änderungen bei der Jahresabrechnung
- Entzug des Wohnungseigentums
- Anpassung von Miet- und WEG-Recht
- Anspruch auf zertifizierten Verwalter
- Wiederaufbau bei Zerstörung



Dr. Tobias Mahlstedt ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und seit vielen Jahren der Chefredakteur des „**Eigentümerbriefs**“. In seiner Kanzlei in Berlin-Charlottenburg bearbeitet er das gesamte Recht „rund um die Immobilie“. Daneben ist er als Fachautor zahlreicher Publikationen zum Immobilienrecht sowie bundesweit als Referent und Wirtschaftsmediator in diesem Bereich tätig.