

Bauliche Veränderungen	§ 20	Es gibt nur noch zwei Arten von baulichen Maßnahmen. Erhaltungen (ehemals Instandhaltungen) und bauliche Veränderungen (die sogenannte Modernisierung gibt es nicht mehr). Bauliche Veränderungen werden immer mit einfacher Mehrheit beschlossen. Einzelne Eigentümer können eine bauliche Veränderung nicht mehr verhindern. Auf bestimmte bauliche Veränderungen (sogenannte privilegierte Maßnahmen) haben einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch: <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen für Menschen mit Behinderungen - Einbau von Ladestationen für E-Fahrzeuge - Maßnahmen zum Einbruchschutz - Anschluss an Telekommunikationsnetze mit hoher Kapazität. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann hierzu nur noch über das „wie“ der Ausführung beschließen, ohne jedoch den beantragenden Wohnungseigentümer unbillig zu benachteiligen.
Kosten für bauliche Veränderungen und Nutzung	§ 21	Es gilt der Grundsatz: Wer der baulichen Maßnahme zustimmt, bezahlt sie auch. Alle zahlen jedoch dafür, wenn mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen (die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile der Wohnanlage repräsentieren) für die Maßnahmen sind, oder wenn sich die bauliche Maßnahme in angemessener Zeit amortisiert. (Außer die Maßnahme ist mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.) Eigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, bezahlen diese auch nicht, dürfen diese aber auch nicht nutzen. Wohnungseigentümer haben später noch die Möglichkeit einer nachträglichen Nutzung, müssen dann aber eine Kostenentschädigung zahlen.
Die Rolle der Wohnungseigentümergeinschaft	§ 9a	Die Wohnungseigentümergeinschaft ist zentrales Organ. Die einzelnen Eigentümer verlieren im Handeln gegenüber Miteigentümern und Verwalter ihr bisheriges Individualrecht. Hierfür ist ausschließlich die Wohnungseigentümergeinschaft zuständig. Bei Verstößen z.B. gegen Gebrauchsregelungen liegen die Rechte nun ausschließlich bei der Wohnungseigentümergeinschaft. Ist ein Eigentümer ausschließlich in seinem Sondereigentum beeinträchtigt (z.B. ein Nachbar stört nur ihn durch Lärm), ist dieser nach wie vor selbst zuständig.
Verwalterbestellung	§ 26	Der Verwalter kann durch Beschlussfassung auf einer Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit jederzeit abberufen werden, auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes. Ein Restvergütungsanspruch ist auf sechs Monate beschränkt.
Vertretung des Verwalters im Außenverhältnis (gegenüber Dritten)	§ 9b	Im Außenverhältnis vertritt der Verwalter die Wohnungseigentümergeinschaft unbeschränkt (außer bei Kredit- oder Grundstücksgeschäften) und wird gesetzlicher Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft.
Aufgaben des Verwalters	§ 27	Der Verwalter kann ohne Beschluss für die Wohnungseigentümergeinschaft handeln und Entscheidungen treffen. Allerdings nur für Dinge, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen. Die Eigentümer können die Rechte und Pflichten des Verwalters durch Beschluss erweitern oder einschränken. Der gesetzliche Aufgabenkatalog für den Verwalter ist entfallen.
Zertifizierter Verwalter	§ 26a	Nach einer Übergangsfrist (bis 01.12.2022), hat jede Wohnungseigentümergeinschaft Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. (Ausnahme Kleinwohnanlagen unter 9 Wohneinheiten, oder weniger als ein Drittel verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters). Wie die Zertifizierung genau aussehen wird, bestimmen die jeweiligen Industrie- und Handelskammern. Verwaltungsunternehmen, die in einem Berufsverband organisiert sind, erfüllen die angestrebten Anforderungen jetzt schon.

Stand: 08.02.2021. Diese Übersicht stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit dar, enthält jedoch die für die tägliche Praxis rund um das Wohnungseigentum wichtigsten Neuerungen für alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer.

Weitere Informationen zum neuen Wohnungseigentumsgesetz
finden Sie auf unserer Internetseite www.dew-immo.com