



# 4. DIGITALER IMMOBILIEN JOUR FIXE

Wohnungseigentumsgesetz 2020:  
Die Auswirkungen für  
Wohnimmobilienverwalter  
und Unternehmer

Dienstag, 10. November 2020





Bei Rückfragen steht Ihnen gerne der  
**Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.**  
zur Verfügung.

Tel.: 06102-57 45 216

E-Mail: [info@vdiv-hessen.de](mailto:info@vdiv-hessen.de)

Homepage: [www.vdiv-hessen.de](http://www.vdiv-hessen.de)



# Die WEG-Reform Auswirkungen auf den Verwalter und Unternehmer


**Werner Merkel**, Vorstandsvorsitzender des VDIV Hessen e.V.  
10. November 2020

# Der VDIV Hessen

## Kennzahlen

**>290**

Hauptberufliche  
Mitgliedsunternehmen




**>300.000**

Gesamtzahl der  
verwaltete Wohneinheiten



**30 Mrd.**

Wert der verwalteten  
Einheiten




**32**

Jahre erfolgreiche  
Verbandsarbeit



**>40**

Seminare und  
Veranstaltungen / Jahr



**>30**

Kooperationspartner  
rund um die Immobilie













# Der VDIIV Hessen

## Mitgliedschaften für...

- Verwalter
  - WEG-Verwalter
  - Mietverwalter
  - Gewerbeimmobilien-Verwalter
- Family offices
- Baugenossenschaften/Bauvereine
- Institutionen, die in der Verwaltung tätig sind

# Der VDIIV Hessen

## Leistungen für seine Mitglieder

-  Rechts- und Steuerberatungs-Hotline
-  Musterverträge und Handlungsempfehlungen
-  Aktuelle Rechtsprechung
-  Aus- und Weiterbildung
-  Verbandszeitschrift
-  Vertrauensschaden-Versicherung
-  Verwaltersuche
-  Netzwerk
-  Gütesiegel
- 

# Inhalte des Vortrags

Betrachtung einiger herausgegriffener Punkte, die den Verwalter direkt betreffen

- Entlastungen und Mehrbelastungen
- Bestellung und Abberufung
- Verwaltervertrag
- Zertifizierung/Sachkundenachweis

# Entlastungen und Mehrbelastungen

Die Verwalterarbeit wird in einigen Bereichen einfacher, wie auch gleichzeitig **aufwändiger, ohne angepasste Mehreinnahmen.**

- § 27 – keine „Aufgabenliste“ mehr und setzt mehr auf Eigenverantwortung des Verwalters  
Entscheidungsspielraum für Maßnahmen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen  
→ führt zu **Unsicherheit für den Verwalter. Möglich: erhöhter Abstimmungsbedarf, birgt Konfliktpotenzial**
- § 27 Abs. 2 Erweiterung und Beschränkung der Befugnisse durch die Eigentümergemeinschaft möglich  
→ kann zur **Einführung von Wertgrenzen bis zu Zustimmungsabhängigkeiten führen**



# Entlastungen und Mehrbelastungen

- Vereinfachte Beschlussfassung (Instandhaltung, Modernisierung und bauliche Veränderungen)  
deutlicher Anstieg der baulichen Maßnahmen für energetische Sanierung, Barrierefreiheit und Elektromobilität zu erwarten
  - deutlich höherer Verwaltungsaufwand – Angebotseinholung/Ausschreibung
  - erhöhter Aufwand durch Vorbereitung und Begleitung der Maßnahmen
  - Kostenregelungen, durch unterschiedliche Kostenträge und dadurch ggf. separierte Rücklagenbildungen
- Beschlussfähigkeit jeder Eigentümerversammlung  
Reduzierung der Anzahl der Versammlungstermine
  - Entfall der variablen Vergütung für Wiederholungsversammlungen

# Entlastungen und Mehrbelastungen

- **Vollmachtserteilung in Textform**  
höhere Quote zu erwarten, da umständlicher Postweg für Eigentümer entfällt  
→ höherer Aufwand bei der Teilnehmerkontrolle, da bspw. selbst eine SMS ausreicht  
→ rechtliche Praxis noch völlig unklar
- **Umlaufbeschluss in Textform**  
Reduzierung von zusätzlichen Versammlungen  
höhere Beteiligungsquote zu erwarten, da umständlicher Postweg für Eigentümer entfällt  
Umlaufbeschluss wird voraussichtlich häufiger genutzt  
→ Beteiligungsquorum von 100% nicht gesenkt, Beschluss im Vorfeld möglich zur Absenkung der erforderlichen Quoren
- **Sondereigentum außerhalb des Gebäudes möglich**  
Schwierigkeiten durch Sondernutzungsrechte entfallen (z.B. Parkplätze)  
→ Begründung neuen Sondereigentums ist in Vorbereitung und Umsetzung aufwendig für Verwalter und Eigentümer, z.B. auch Eintragung Grundbuch

# Entlastungen und Mehrbelastungen

- **Online-Teilnahme an Versammlungen**  
Eigentümer können – nach Beschluss der Gemeinschaft – virtuell eingebunden werden  
→ technische Ausstattung und Kompetenz des Verwalters notwendig  
→ großer Aufwand in externen Versammlungsräumen  
→ schränkt die Anmietung von Versammlungsräumen stark wegen der technischen Voraussetzungen ein
- **Flexibilisierung der Anzahl der Beiräte und Aufgabenerweiterung**  
insbesondere bei kleinen und sehr großen Objekten eine Erleichterung  
→ Formulierung im Gesetz „Der Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht ...“ führt zu deutlichem Mehraufwand für den Verwalter durch „überengagierte“ Beiräte, die diese Überwachung in ihrem Sinne auslegen werden

# Entlastungen und Mehrbelastungen

- **Beschlussammlung**  
→ bleibt im Gesetz bestehen. In Zukunft Sammlung der Niederschriften unter Hervorhebung der Beschlüsse und Urteile sowie vereinbarungsändernder Beschlüsse
- **Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen**  
war per se schon immer den Eigentümern möglich  
→ jetzt dezidiert im Gesetz aufgenommen mit dem Zusatz „jederzeit“, was zu erhöhter Belastung des Verwalters führen dürfte  
→ Zeit- und Aufwandsregelung erforderlich
- **Vereinbarungsändernde Beschlüsse aufgrund rechtlicher oder rechtsgeschäftlicher Öffnungsklauseln sind in das Grundbuch einzutragen**  
was insbesondere für Neuerwerber eine Erleichterung darstellen soll  
→ führt zu erhöhtem Aufwand beim Verwalter, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel vorsieht. Dann Prüfung der Eintragungspflicht und Erledigung der Eintragung



Fragen?

# Bestellung und Abberufung

## Planungsunsicherheit für Verwalter

- Abberufung kann jederzeit durch die WEG ohne wichtigen Grund erfolgen
  - große Unsicherheit für den Verwalter
  - Verwalter seinerseits kann nicht ohne wichtigen Grund niederlegen, auch nicht zur Unzeit, für ihn gilt die Vertragslaufzeit
  - Eingriff in die Unternehmenstätigkeit und die Vertragsfreiheit, Systembruch des BGB
- Risiko besteht v.a. nach Neubestellung
  - Verwalter muss bei der Akquise bereits Übernahmeaufwand abschätzen und ggf. einpreisen, um das Risiko eines möglichen frühen Einkommensverlustes abzufangen
- Fortzahlung der Vergütung gemäß Verwaltervertrag „bis zu 6 Monate“  
soll den Einkommensverlust bei sofortiger Abberufung dämpfen
  - „ersparte Aufwendungen“ müssen evtl. abgezogen werden
  - Abberufung kann auch für einen Zeitpunkt erst in 6 Monaten beschlossen werden

# Verwaltervertrag

## Aktualisierung der Verträge erforderlich

- Idee: Einrichtungspauschale bei Übernahme nach Aufwand
  - AGB-rechtlich umstritten für WEG's
  - gestaffelte Verwaltergebühr abnehmend nach Laufzeit möglich, dadurch aber Erschwernis bei späterem Erhöhungsverlangen
- Oder andere Idee: Entschädigung für Einarbeitungsaufwand bei vorzeitiger Vertragsbeendigung
  - aktuell in der Klärung, könnte ggf. als „Vertragsstrafe“ gewertet werden
  - würde ggf. auch in der Akquise abschrecken
- Wichtig:
  - Wesentliche Mehrbelastungen sind mit zusätzlicher Vergütung zu regeln
  - Grundvergütung und variable Vergütung sind in Vertrag einzeln darzustellen

# Verwaltervertrag

## Aktualisierung der Verträge erforderlich

Empfehlung: WEG-Verwaltervertrag des VDIV Hessen, in Zusammenarbeit mit dem VDIV NRW



- wird derzeit aktualisiert und steht ab Dezember bereit
- für VDIVH-Mitglieder weiterhin kostenfrei zu beziehen
- Erläuterungen im Online-Seminar am 04.12.2020 (leider schon ausgebucht)

§ 4 LEISTUNGS- UND PREISVERZEICHNIS vdiv

Leistungsverzeichnis	Preisspalte 1	Preisspalte 2
	In Festvergütung enthalten	Variable Vergütung*
<b>4.1 EIGENTÜMERVERSAMMLUNG</b>		
<b>4.1.1 Ordentliche jährliche Eigentümerversammlung</b>		
Formulierung der Einladung nebst Tagesordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Einladungunterlagen an alle Miteigentümer inkl. Anlagen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ergänzung der Tagesordnung für Eigentümeranträge, die erst nach bereits erfolgter Einberufung gestellt werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.4)
Durchführung inkl. Übernahme des Vorsitzes während der Bürozeiten	<input checked="" type="checkbox"/>	ab _____ Uhr Zuschlag € _____
Führung der Beschluss-Sammlung	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Niederschrift an alle Miteigentümer	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>4.1.2 Zusätzliche Eigentümerversammlungen</b>		
<b>4.1.2.1 Wiederholungsversammlungen (bei Beschlussunfähigkeit einer Eigentümerversammlung)</b>		
Leistungen gemäß § 4.1.1 bei Eventualeinberufung (vorsorgliche Einberufung im Anschluss an die Erstversammlung)	<input checked="" type="checkbox"/>	
Versand der Einladung zur Wiederholungsversammlung und deren Durchführung inkl. Übernahme des Vorsitzes während der Bürozeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> pauschal € _____ <input type="checkbox"/> _____ % der monatlichen Festvergütung (§ 3.2) <input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.4)
<b>4.1.2.2 Außerordentliche Eigentümerversammlungen</b>		
Leistungen gemäß § 4.1.1 für jede außerordentliche Eigentümerversammlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> pauschal € _____ <input type="checkbox"/> _____ % der monatlichen Festvergütung (§ 3.2) <input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.4)
<b>4.1.2.3 Umlaufbeschlüsse</b>		
Durchführung von schriftlichen Beschlussverfahren gem. § 23 Abs. 3 WEG inkl. Verkündung der Beschlüsse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> pauschal € _____ <input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.4)
<b>4.2 FINANZIELLE VERWALTUNG</b>		
Einrichtung und Führung der Bankkonten im Namen der Eigentümergemeinschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sachliche und rechnerische Prüfung der Eingangsrechnungen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fristgerechte Bewirkung von Zahlungen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kontrolle und Abrechnung von Hausmeister- und Sonderkassen (z. B. für gemeinschaftliche Wascheinrichtungen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> pauschal € _____ <input type="checkbox"/> nach Stundenaufwand (§ 3.4)
Überwachung des Zahlungseingangs der einzelnen Eigentümer und sonstiger Schuldner der Eigentümergemeinschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	
Erstellung von Mahnschreiben bei Verzug von Eigentümern mit Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> € _____ pro Mahnschreiben

Fassung 02/2020

Seite 3 von 8

\*inkl. USt. (p. 21, 19%)





Fragen?

# Vermögensbericht

## Unklare Begrifflichkeit

- Unterschiedliche Begriffe und Bestände werden zusammengebracht  
→ „wesentliches Gemeinschaftsvermögen“ ist nicht näher definiert
- Darstellung ist interpretierbar  
→ nicht unmittelbar angreifbar, da der Gesetzgeber es ohne Wert und Form gelassen hat  
→ fördert Diskussionen, was „wesentliches Gemeinschaftsvermögen“ ist
- → Rechtsprechung der nächsten Jahre ist abzuwarten
- Was es nicht ist (aktuelle Einschätzung renommierter Juristen)
  - Bestandsliste oder Inventarverzeichnis
  - Vermögensaufstellung wie in einer Bilanz
- Was es sein könnte: Gegenüberstellung in Soll und Haben
  - wesentlicher und bewertbarer
  - körperlicher und unkörperlicher Positionen

# Vermögensbericht

## **Forderung Gesetzgeber**

- Erhaltungsrücklage
- Weitere Rücklagen
- Sonderumlagen
- Forderungen
- Verbindlichkeiten
- Brennstoffvorrat (bewertet)
- Hochwertiger Rasenmäher o.ä. (ohne Nennung eines Wertes)
- Immobilienvermögen der WEG (ohne Nennung eines Wertes)
- Weitere Vermögensgegenstände (zu benennen, aber nicht zu bewerten)

## **Vermögensstatus –**

### **Verprobung für Verwalter/Beiräte**

- Bankbestand zum 01.01.
- Kasse
- alle Einnahmen des Wirtschaftsjahres
- alle Ausgaben des Wirtschaftsjahres
- Kasse
- Summe
- Bankbestand zum 31.12. → muss die Summe von wiedergeben
  
- Instandhaltungsrücklage (gesondertes Konto)

# Zertifizierung / Sachkundenachweis

## Nicht nur eine Verbraucherschutz-Maßnahme

Fördert die qualifizierte Stellung des Verwalters

- Rechtsverordnung fehlt noch:
  - Inhalt / Ablauf der Prüfung, dafür sind IHK'en vorgesehen
  - Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat
  - Befreiung von der Prüfung durch vorhandene Qualifikationen
- keine „Alte Hasen“-Regelung
- Die WEG kann
  - ab 01.12.2022 die Zertifizierung bei Neu-Bestellung verlangen
  - ab 01.08.2024 die Zertifizierung vom bestellten Verwalter verlangen

Das Zertifikat wird in Zukunft bei der Akquise neuer Objekte entscheidend sein für die Wettbewerbsfähigkeit des Verwaltungsunternehmens am Markt!



Was die Politik aus dem Gesetzesentwurf gemacht hat:

Bisher konnte ein sachunkundiger Verwalter nur mit triftigem Grund abgewählt werden.

Zukünftig kann ein zertifizierter Verwalter ohne triftigen Grund abgewählt werden.

# Unternehmenswert

## Verlust bei Unternehmens-Verkäufe

- **bisherige Praxis bei der Unternehmensbewertung**
  - langfristige Verwalterverträge flossen maßgeblich in den Unternehmenswert ein
  - Umsatz war über mehrere Jahre für den Kaufinteressenten ersichtlich
- **Konsequenz der jederzeit möglichen Abbestellung: fehlende Planungssicherheit**
  - in der Betriebskalkulation
  - im Personalvorhalt
  - für Investitionen
- **optimaler Verwaltervertrag notwendig, um Risiko auszugleichen**

**Fest steht: Der Unternehmenswert sinkt drastisch.**

# Fazit

## Ist die Reform jetzt „gut“ oder „schlecht“?

- viele positive Punkte, die Entlastung darstellen oder einfacher machen
- diverse Vorgaben, die zusätzliche Arbeit aufbürden, und die Abberufung ohne wichtigen Grund ist hinzugekommen
- Streitfälle und Aufwand werden steigen durch die „Überwachung“ und Kontrolle der Verwaltungsunterlagen durch Eigentümer und Beiräte.
- Viele Unklarheiten werden erst durch die Rechtsprechung der nächsten Jahre geklärt.
- Das Ziel, weniger Prozesse in WEG-Sachen vor Gerichten zu haben, wurde verfehlt aufgrund neuen Streitpotenzials in den Formulierungen.

Trotz der negativen Auswirkungen war es wichtig, nicht der „Verhinderer“ der notwendigen Änderungen zu sein. Das ergab auch die Rücksprache mit dem Hessischen Wirtschaftsministerium.



Fragen?





Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

[www.vdiv-hessen.de](http://www.vdiv-hessen.de)



Bei Rückfragen steht Ihnen gerne der  
**Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.**  
zur Verfügung.

Tel.: 06102-57 45 216

E-Mail: [info@vdiv-hessen.de](mailto:info@vdiv-hessen.de)

Homepage: [www.vdiv-hessen.de](http://www.vdiv-hessen.de)