

Aktualisierungsservice: Ratgeber „Lexikon Eigentumswohnung“

Lexikon Eigentumswohnung

Praxiswissen von A bis Z



3. Auflage 2021, 384 Seiten, 19,90,- Euro

ISBN 978-3-86336-649-0

Stand dieser Aktualisierung: Dezember 2025

Seit Oktober 2024: virtuelle Wohnungseigentümersversammlung möglich

Die Bundesregierung hat ein Gesetz verabschiedet, dass erlaubt durch Beschluss die Durchführung reiner Online-Versammlungen zu bestimmen, wenn sie hinsichtlich der Teilnahme (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit) und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sind. Die Wohnungseigentümer können demnach mit mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen beschließen, dass die Versammlung innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren ab Beschlussfassung ohne physische Präsenz der Wohnungseigentümer und des Verwalters an einem Versammlungsort stattfindet oder stattfinden kann (virtuelle Wohnungseigentümersversammlung). Die virtuelle Wohnungseigentümersversammlung muss hinsichtlich der Teilnahme und Rechteausübung mit einer Präsenzversammlung vergleichbar sein.

Steckersolargeräte

Ferner sind bauliche Veränderungen privilegiert worden, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Die sogenannten Steckersolargeräte wurden in den Katalog der privilegierten Maßnahmen aufgenommen, auf deren Genehmigung die Mieter und Eigentümer einen rechtlichen Anspruch haben. Das sind bauliche Veränderungen, die von Vermietern und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) nicht einfach blockiert

werden können. Wie dieser Anspruch allerdings erfüllt wird, obliegt der Beschlussfassung der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Seit Dezember 2022: Anspruch auf zertifizierten Verwalter

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEG) ist mit einem ganzen Änderungspaket rund um Modernisierung und Sanierung, Verwaltung und Miteigentümer sowie Mieterpflichten bereits zum Dezember 2020 in Kraft getreten. Seit Dezember 2022 ist eine weitere WEG-Neuerung hinzugekommen: Eine Eigentümergemeinschaft mit mehr als acht Einheiten hat dann Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter. Dies können die Mitglieder als Teil einer ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen. Die Qualifikation ist durch einen Sachkundenachweis zu belegen. Als zertifizierter Verwalter darf sich nach dem Gesetz bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für diese Tätigkeit notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Die Anforderungen und Prüfungsmodalitäten sind in einer Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsordnung festgelegt. Volljuristen, Immobilienkaufleute, Personen mit Studienabschlüssen mit immobilienrechtlichem Schwerpunkt und geprüfte Immobilienfachwirte sind zertifizierten Verwaltern gleichgestellt. Für sie gilt daher keine Prüfungspflicht. Allerdings müssen sie auch eine IHK-Prüfung ablegen, wenn sie sich als „zertifizierter Verwalter“ bezeichnen wollen.

Für bereits vor Inkrafttreten des WEG bestellte Verwalter galt eine Übergangsfrist: Diese galten ausschließlich gegenüber den Miteigentümern dieser Gemeinschaft bis zum 1. Juli 2024 als zertifizierte Verwalter. Für Gemeinschaften mit weniger als neun Einheiten gilt die Pflicht zur Bestellung eines zertifizierten Verwalters übrigens weiterhin nicht, wenn ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

Alle Bücher und E-Books der Verbraucherzentrale finden Sie in unter
shop.verbraucherzentrale.de