

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Informationsblatt WEG-Reform – Das ändert sich für Verwalter	Stand: 1. Juli 2022
Referat Recht		Seite 1 / 2

Am 22.10.2020 wurde das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) im [Bundesgesetzblatt](#) verkündet und ist am **01.12.2020 in Kraft getreten**.

Das Gesetz sieht insbesondere für WEG-Verwalter **wichtige Änderungen** vor.

Schwerpunkte:

- Verwalter können **ohne Beschlussfassung über Maßnahmen entscheiden**, die von untergeordneter Bedeutung sind und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Dieses Recht kann durch Beschluss eingeschränkt oder erweitert werden. Für die Bedeutung der Maßnahme und den damit einhergehenden Verpflichtungen soll es der Gesetzesbegründung zufolge auf die Größe der Anlage ankommen.
- Verwalter sind zur **gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft** berechtigt und verpflichtet. Beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrages bedarf es jedoch eines vorherigen Beschlusses der Wohnungseigentümer.
- Die **Pflicht zur Tragung der Prozesskosten im Falle groben Verschuldens entfällt**, § 49 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde gestrichen.
- Verwalter sind **verpflichtet jährlich einen Vermögensbericht zu erstellen**, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der **Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen** (§ 28 Abs. 4 WEG).
- Die **Mehrheit der Wohnungseigentümer kann den Verwalter jederzeit abberufen** und einen neuen Verwalter bestimmen. Eines wichtigen Grundes bedarf es hierzu nicht mehr.
- Die Wohnungseigentümersammlung wird aufgewertet, indem die **Ladungsfrist verlängert** und die Hürden für die Beschlussfähigkeit abgebaut werden. Weiterhin wird es Wohnungseigentümern ermöglicht, die **Chancen der Digitalisierung** zu nutzen (Online-Teilnahme an Versammlungen und elektronische Beschlussfassung).
- **NEU - Einführung eines IHK-zertifizierten Verwalters**

Zum **01.12.2023** können Wohnungseigentümer die **Bestellung eines zertifizierten Verwalters** verlangen.

Gemäß [§ 26 a WEMoG](#) müssen Verwalter künftig in einer vor der Industrie- und Handelskammer abzulegenden Prüfung nachweisen, dass sie über die für ihre Tätigkeit notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügen.

- **Ausnahmeregelung gem. § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG:**

Der **Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht grundsätzlich dann nicht, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen und ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt** wurde. In einem solchen Fall besteht der Anspruch nur, wenn mindestens ein Drittel der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt.

 Industrie- und Handelskammer Südthüringen	Informationsblatt WEG-Reform – Das ändert sich für Verwalter	Stand: 1. Juli 2022
Referat Recht		Seite 2 / 2

- **Übergangsvorschrift gem. § 48 Abs. 4 Satz 2 WEMoG:**

Jeder Verwalter, welcher am 01.12.2020 bereits Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, gilt bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter.

- **Weiterbildungspflicht gem. § 34 c Absatz 2 a GewO:**

Die **Weiterbildungspflicht von 20 Stunden innerhalb** eines Zeitraums **von drei Kalenderjahren**, bleibt davon unberührt und **ist auch weiterhin zu erbringen**.

Das **Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)** wird ermächtigt, durch eine zu erlassende **Rechtsverordnung** nähere Bestimmungen über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter, insbesondere zu

- Inhalt und Verfahren der Prüfung,
- Bestimmungen über das zu erteilende Zertifikat sowie die Voraussetzungen, unter denen sich juristische Personen und Personengesellschaften als zertifizierte Verwalter bezeichnen dürfen oder
- Bestimmungen, wonach Personen aufgrund von anderweitigen Qualifikationen von der Prüfung befreit sind,

festzulegen.

In Thüringen bietet die IHK Ostthüringen zu Gera die Prüfung zum zertifizierten WEG-Verwalter an. Weitere Informationen zur Prüfung finden Sie auf der [Homepage](#) der IHK Ostthüringen zu Gera.

Ansprechpartner:

Cindy Funk
 Telefon: 03681 362-202
 E-Mail: funk@suhl.ihk.de

Hinweis:

Dieses Informationsblatt soll – als Service Ihrer IHKs – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.