

INHALT

Spitz auf Knopf – Kolumne von Georg Gafron: Prügelknaben
..... Seite 2

Ausbildung zum Gutachter und Immobiliensachverständigen
..... Seite 4

Online-Seminare

Verteilung der Maklerkosten
..... Seite 3

Erbrechtliche Nachfolgeplanung
..... Seite 3



IMPRESSUM

RDM KOMPAKT
Informationsbeilage des
Ring Deutscher Makler
Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 / 213 20 89
Telefax 030 / 216 36 29
eMail: info@rdm-berlin-brandenburg.de

Chefredakteur (verantwortlich i.S.d.P.):
Markus Gruhn, Vorstandsvorsitzender

Das neue WEG ab 1. Dezember 2020

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde zum 1. Dezember 2020 umfassend durch das WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) geändert. Diese Reform ist deutlich umfassender als das im Vergleich hierzu „kleine Reförmchen“ zum 1. Juli 2007. Nachfolgend möchte ich einige wichtige Änderungen darstellen, wobei dies weniger juristisch als mehr praxisbezogen versucht wird. Hierbei werden Sie häufig auf die Abkürzung GdW stoßen, die für „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ steht.

Änderung der Struktur der WEG

Das WEMoG überführt die Wohnungseigentümergeinschaft in das Gesellschaftsrecht. In der Vergangenheit bestand zwar schon der (teil-) rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer. Hierbei war aber teils unklar, wie sich die Rechtsbeziehungen zwischen den einzelnen Eigentümern untereinander, zum Verwalter oder auch zu Dritten darstellt. Nun steht die GdW zentral und dient als Partner für die Eigentümer, den Verwalter sowie Dritte. Der Verwalter steht hier wie ein Geschäftsführer der GdW. Der Verwaltervertrag soll nun grundsätzlich keine Schutzwirkung mehr zugunsten des einzelnen Eigentümers entfalten. Dieser hat sich mit sämtlichen Ansprüchen zunächst an die GdW zu wenden.

Stellung des Verwalters

Die Vertretungsmacht des Verwalters nach außen wurde stark ausgeweitet. Diese kann (und sollte) im Innenverhältnis beschränkt werden. So wird künftig zwischen dem „Können“ des Verwalters im Außenverhältnis und dem „Dürfen“ des Verwalters im Innenverhältnis zu unterscheiden sein. Positiv ist hierbei, dass ein Verwalter für die Durchsetzung von Zahlungsansprüchen gegenüber einem Eigentümer aus Wohnungsgeldern keine gesonderte Bevollmächtigung per Beschluss benötigt, sondern dies kraft Gesetzes darf.

Neu ist, dass es für die Abberufung des Verwalters keines Grundes mehr bedarf. Eine Gemeinschaft kann einen Verwalter auch während der laufenden Bestelldauer abberufen. Dies stellt einen massiven Nachteil für den Verwalter im Vergleich zu der bisherigen Situation dar, und die Verwalter werden sich überlegen müssen, wie dies wirtschaftlich kompensiert werden kann. Dass bei einer solchen Abberufung der Verwaltervertrag

dann trotzdem noch bis zu sechs Monate weiter laufen soll, stellt lediglich eine kleine Kompensation dar (§ 25). Dies bedeutet, dass der Verwalter nach seiner Abwahl ggf. noch bis zu sechs Monate seine (Grund-) Vergütung erhält, ohne jedoch für die GdW weiter tätig zu sein.

Neu ist, dass nach einer Übergangsfrist zukünftig nur solche Verwalter bestellt werden dürfen, die nach § 26a zertifiziert sind oder die einem zertifizierten Verwalter gleichgestellt sind. Dies gilt unabhängig von der Fortbildungsfrist für Wohnungsverwalter.

Die Eigentümerversammlung

Der wichtigste Punkt ist wohl der, dass eine Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der vertretenen Miteigentumsanteile immer beschlussfähig ist.

Außerdem wurde die Einladungsfrist für die Versammlung auf drei Wochen verlängert. Die Praxisfrage wird hier sein, wie mit der Einladungsfrist umzugehen ist, wenn die Teilungserklärung eine abweichende Regelung enthält. Hier deutet sich folgende Wertung an: Wenn eine Regelung in der TE lediglich auf die gesetzliche Situation verweist und diese dann wiederholt, gilt die jeweils aktuelle gesetzliche Bestimmung. Das Gleiche dürfte gelten, wenn die gesetzliche Bestimmung wiederholt wurde, ohne auf das Gesetz zu verweisen, da hier kein Wille zur vom Gesetz abweichenden Regelung zu erkennen ist.

Wenn bei von (zum Zeitpunkt der Erstellung der TE gültigen) gesetzlichen Bestimmungen abgewichen wird, ist zu hinterfragen, ob der Verfasser der TE eine Ausweitung oder Einschränkung der Rechte im Vergleich zum Gesetz gewünscht hat. Eine Ladungsfrist von zwei Wochen aus einer TE vor 2007 bedeutete eine Verlängerung der Ladungsfrist, so dass hier heute die Frist von drei Wochen nach dem Gesetz gelten dürfte.

Eine Ladungsfrist von einer Woche in einer TE von nach 2007 stellt eine Verkürzung der Ladungsfrist im Vergleich zum Gesetz dar und dürfte weiter gelten (§ 47).

Praxistip: Soweit keine längere Einladungsfrist als drei Wochen geregelt ist sollte einfach die Frist von drei Wochen eingehalten werden.

Neu ist auch, dass die GdW beschließen kann, dass Eigentümer zukünftig online an einer Versammlung teilnehmen dürfen. Hierbei sollte darauf hingewiesen werden, dass der jeweils online teilnehmende Eigentümer



darauf zu achten hat, dass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit nicht von seiner Seite aus gestört wird.

Im Rahmen eines solchen Beschlusses sind nicht nur die zusätzlichen Kosten einer solchen Teilnahme (zusätzliches Personal, Kosten der Programme, technische Ausstattung etc.) zu berücksichtigen, die Eigentümer können auch den Umfang des online-Teilnahmerechtes bestimmen. Gestaffelt sind dies das Teilnahmerecht, das Rederecht, das Antragsrecht sowie das Stimmrecht.

Eine weitere Neuerung ist die Regelung des Umlaufbeschlusses. Die GdW kann beschließen, dass bei einer schriftlichen Abstimmung im Umlaufverfahren für einen einzelnen Gegenstand die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend sein soll. Der Grundsatz der Allstimmigkeit bei Umlaufbeschlüssen gilt aber weiter, soweit kein entsprechender Beschluss gefasst wurde.

Kostenverteilung

Schon in der Reform zum 1. Juli 2007 wurde die Beschlusskompetenz eingeführt, dass Eigentümer per Beschluss für bestimmte Kosten eine abweichende Kostenverteilung beschließen können.

Diese Kompetenz wurde nun mit § 16 Abs. 2 ausgeweitet. Für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten soll hier eine Kostenverteilung beschlossen werden dürfen. Ein solcher Beschluss kann dann auch für sämtliche Folgekosten gelten, was im Sinne der Rechtssicherheit im Beschluss mit geregelt werden sollte.

Vor 2000 war ein Beschluss beliebt, nach dem sich jeder Eigentümer um die Instandhaltung der Fenster im Bereich seines Sondereigentums selbst zu kümmern hat. Auch wenn eine solche Tätigkeitspflicht auch heute nicht beschlossen werden darf, so lässt sich dies über eine entsprechende Kostenregelung teilweise wieder zum Leben erwecken.

Bauliche Veränderungen/ Instandsetzungen

Hier gibt es umfassende Neuerungen. Die ehemalige doppelt qualifizierte Mehrheit gibt es in dieser Form nicht mehr.

Ich empfehle jedem dringend, sich die entsprechenden Bestimmungen des neuen WEG (insbesondere die §§ 15, 20, 21) einmal durchzulesen.

Die Eigentümer können künftig auch bauliche Veränderungen beschließen, soweit diese nicht die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Eigentümer gegenüber den anderen unbillig benachteiligen. Als privilegierte Maßnahmen gelten nach dem Gesetz solche, die dem Gebrauch für Menschen mit Behinderung dienen, die Elektromobilität fördern, den Einbruchschutz verbessern oder den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Der bisherige Gedanke, dass jede „spürbare“ Änderung bereits einer Allstimmigkeit bedurfte, wurde umgekehrt, so dass es nun auf eine unangemessene Benachteiligung eines Eigentümers ankommt.

Wenn man bedenkt, dass die einfache Mehrheit solche Maßnahmen beschließen kann und eine Versammlung stets beschlussfähig ist, musste eine Regelung gefunden werden, die einen Missbrauch oder eine übermäßige Ausnutzung dieser Möglichkeit eindämmt. Diese Regelung wurde in § 21 mit der Kostenregelung gefunden.

Kosten einer Maßnahme, die einem Eigentümer gestattet wurde oder auf dessen Verlangen durchgeführt wurde, hat dieser Eigentümer zu tragen.

Bei einem Beschluss über eine bauliche Veränderung haben diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die dieser Maßnahme zugestimmt haben. Hiervon sollen grundsätzlich auch alle Folgekosten betroffen sein. Hiervon gibt es zwei Ausnahmen, nach denen die Kosten von allen getragen werden, wenn

1. mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen der Maßnahme zugestimmt haben und diese mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten oder

2. sich die Kosten innerhalb „eines angemessenen Zeitraums“ amortisieren.

Auch wenn die GdW nach § 21 Abs. 5 eine abweichende Kostenverteilung beschließen kann, so dürfen bei dieser Verteilung niemandem Kosten auferlegt werden, der nach den vorangegangenen Bestimmungen keine Kosten zu tragen hätte. Wie ggf. mit einem Beschluss umzugehen ist, nach dem die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage (die nun Erhaltungsrücklage heißt) erfolgen soll, muss abgewartet werden.

Verhältnis der GdW zu Dritten (Mietern)

In der Vergangenheit konnte es zu Problemen kommen, wenn die Gemeinschaft Ansprüche gegen einen Mieter durchsetzen wollte und der Wohnungseigentümer hier nicht unterstützend tätig wurde.

In § 15 gibt es eine unmittelbare Duldungspflicht desjenigen, der Wohnungseigentümer nutzt, ohne selbst Eigentümer zu sein. Diese greift bei Erhaltungsmaßnahmen oder darüber hinausgehenden Maßnahmen (Modernisierungen/bauliche Veränderungen).

Allerdings sind solche Maßnahmen dem „Mieter“ gegenüber so anzukündigen, wie dies nach den mietrechtlichen Bestimmun-



Spitz auf Knopf

Kolumne von Georg Gafron



Foto: bluejayphoto/istock
Foto Gafron: Wikipedia

Prügelknaben

Wieder einmal wird die Gilde der Makler ohne jedes eigene Zutun zum Prügelknaben gemacht. Oder wie sonst muss sich ein Vermittler von Wohnraum fühlen, wenn er für einen Teil seines Angebots einen aktuell gültigen Mietpreis anbieten kann, zugleich aber auf die Vorläufigkeit dieses Angebots verweisen muss. Klingt komisch, aber auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist das zurzeit so. Grund dafür ist der in Kraft gesetzte staatlich verfügte Mietpreisdeckel, der sogar rückwirkende Gültigkeit hat. Soweit so schlecht! Wenn da nicht das ausstehende Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Mietpreisdeckel wäre. Scheitert Berlins sozialistische Stadtregierung, würde es für viele Mieter ein böses Erwachen geben. Der dem Vermieter ungesetzlich vorenthaltene Teil des Mietzinses müsste nachgezahlt werden. Manche Vermieter haben beim Abschluss von Miet-

verträgen darauf hingewiesen und wurden dafür übelst beschimpft. Dabei entspricht dies doch bloß der Fürsorgepflicht eines anständigen Kaufmanns! Wer hier täuscht sind die Väter und Mütter des Mietendeckels. Sie nähren wider besseres Wissen und mit Blick auf Wählerstimmen eine mögliche Illusion und setzen dabei auf die Staatsgläubigkeit der Betroffenen. Denn es entspricht der deutschen Mentalität, dass das, was die Obrigkeit einmal beschlossen hat, auch gilt. Alles andere führt zu vielfachen Notlagen, für die eigentlich der Verursacher gerade stehen sollte. Kurzum: Wie wäre es denn, wenn der Finanzsenator ein Sonderkonto „Verfassungsbruch und Mietertäuschung“ einrichtete, auf dem die entsprechenden Rücklagen für den Tag X aufgebaut würden? Doch wetten – auf diese Idee kommt dort niemand!



gen (§ 555a und d BGB) erforderlich ist. Eine solche Ankündigung wird zukünftig wohl der Verwalter aussprechen müssen, wobei hier eine Sondervergütung oder Unterstützung durch Dritte bereits im Rahmen der Beschlussfassung mit geregelt werden sollte. Häufig ist dem Verwalter auch nicht bekannt, wer ggf. in der Wohnung wohnt, da Eigentümer diesen nicht immer von Mieterwechseln informieren.

Hier sollte der Mehraufwand des Verwalters auf Stundenbasis zusätzlich vergütet werden, wobei die GdW nach wie vor die Möglichkeit haben, eine verursachungsgerechte Kostenverteilung zu beschließen.

Die Jahresabrechnung/ der Wirtschaftsplan

Zusätzlich zur Erstellung der Jahresabrechnung ist zukünftig ein Vermögensbericht zu erstellen, der neben dem Stand der Rücklage(n) auch eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten soll. Hierin sind z. B. der Heizölbestand zum 31. Dezember, größere Gerätschaften (z. B. Rasentruck) oder Forderungen aufzuführen. Da das Gesetz hier von einer Aufstellung spricht, wird wohl eine Bewertung der Vermögensgegenstände – soweit sich dieses nicht aus der Buchhaltung ergibt – nicht erforderlich sein. Nicht aufzunehmen dürfte die klassische Hauswartwohnung sein, da diese im Bruchteilseigentum der jeweiligen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile steht und nicht im Vermögen der GdW.

Im Gegensatz zu früher wird Bestandteil des Beschlusses über die Jahresabrechnung sowie die Wirtschaftspläne nicht mehr das gesamte Rechenwerk sein. Vielmehr wird „nur“ noch über die „Einforderungen von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ beschlossen. Im Klartext heißt dies, dass die Abrechnungsspitzen beschlossen werden. Bei den Wirtschaftsplänen werden entsprechend nur noch die Wohngelder beschlossen.

Im Fall einer Anfechtungsklage erhöht dies das Risiko des anfechtenden Eigentümers, da es nicht mehr darauf ankommt, dass das gesamte Rechenwerk korrekt ist, sondern auf das Wohngeld. Sollte trotz einer fehlerhaften Jahresabrechnung (z. B. saldierte Einnahmen und Ausgaben) im Ergebnis eine korrekte Abrechnungsspitze stehen, so hätte eine Anfechtungsklage im Ergebnis keinen Erfolg. Weitere Themen, wie im Grundbuch eintragungsfähige Beschlüsse, Übergangsvorschriften, Duldungspflichten der Eigentümer und Erstattungsansprüche, Auflösung der Gemeinschaft, fehlende Insolvenzfähigkeit etc. sind Themen, die ich in der Anfangszeit für nicht vorrangig sehe.

*Harald Schuch, Vorstandsmitglied
RDM Landesverband
Berlin und Brandenburg e.V.*



Online- Seminare

Verteilung der Maklerkosten

Der Bundesrat hat am 5. Juni 2020 das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser gebilligt. Das Gesetz wird insbesondere in den Bundesländern, in denen üblicherweise der Käufer die Provision des Maklers bezahlt, zu weitreichenden Änderungen führen und tritt am 23. Dezember 2020 in Kraft. Dieses Seminar soll Ihnen die wesentlichen Informationen zu den Änderungen und sowie zu den praktischen Auswirkungen der gesetzlichen Neuregelung vermitteln.



Inhalte:

- Gesetzesbegründung – Ziel der Maklerrechtsreform
- Regelungsinhalt und Anwendungsbereich
- Verschiedene Fallgruppen

Zielgruppe:

Immobilienmakler, Hausverwalter, Rechtsanwälte

Referent:

Rechtsanwalt Axel Lipinski-Mießner, Geschäftsführer des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Termin:

3. Dezember 2020, 11.00 bis 13.00 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	100,00 €
Externe	170,00 €

Erbrechtliche Nachfolgeplanung



Jeder sollte rechtzeitig überlegen, welche Bestimmungen zum Schicksal des eigenen Vermögens im Todesfall getroffen werden sollen, um Angehörige zu versorgen, geschaffenes Vermögen zu erhalten und Streit unter Angehörigen zu vermeiden. Das geltende Erbrecht eröffnet auf der Grundlage der verfassungsrechtlich garantierten Testierfreiheit eine große Fülle von Möglichkeiten zur Gestaltung der Erbfolge und zur Regelung des eigenen Nachlasses. Dabei gewinnt die Klarheit und Eindeutigkeit zu treffender Verfügungen ebenso Beachtung wie die Berücksichtigung steuerlicher Aspekte zur Begrenzung einer Erbschaftsteuer- oder Schenkungsteuerlast.

Inhalte:

Das Seminar soll einen Überblick über wesentliche Fragen der Gestaltung letztwilliger Verfügungen wie auch über die Möglichkeiten der lebzeitigen Vermögensübertragung und der steueroptimierten Nachfolgeplanung verschaffen.

Folgende Themen werden Behandlung erfahren:

- gesetzliche Erbfolge
- Formen letztwilliger Verfügungen
- Erbinsetzung und Vermächtnisanordnung
- Erbengemeinschaft
- Testamentsvollstreckung
- lebzeitige Vermögensübertragung
- Erbschaft- und Schenkungsteuer

Zielgruppe:

Immobilien Eigentümer, Unternehmer, Freiberufler

Referent:

RA Dr. Dirk Engel, Fachanwalt für Erbrecht

Termin:

10. Dezember 2020, 12.00 bis 14.30 Uhr

Teilnahmegebühren:

RDM-Mitglieder	99,00 €
Externe	169,00 €

**Diese Online-Seminare finden über die
Videoplattform „Zoom“ statt.**



Ausbildung zum Gutachter und Immobiliensachverständigen

Berufsbegleitender Lehrgang der Architektenkammer Berlin in Kooperation mit dem Verband der Vereidigten Sachverständigen Berlin und Brandenburg e.V. (VVS) und dem Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Berlin und Brandenburg e.V.

Die Bewertung von Immobilien ist mit hoher Verantwortung verbunden und setzt daher eingehende fachliche Kenntnisse und Fähigkeiten sowie einschlägige Berufserfahrung voraus. Nur entsprechend qualifizierte Fachleute sind in der Lage, den Wert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie deren Beleihungswert korrekt zu ermitteln.

Der berufsbegleitende Lehrgang vermittelt die Basisqualifikation, die bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen zu einer späteren Bestellung als IHK-Sachverständiger oder zur Personenzertifizierung nach DIN/ISO 9000 ff. führen kann. Die erfolgreiche Teilnahme an dem Lehrgang führt allerdings nicht automatisch zur öffentlichen Bestellung oder Zertifizierung als Sachverständiger; hierfür sind weitere Voraussetzungen zu erfüllen.

Lehrgangsinhalte

- Wirtschaftliche Kenntnisse ■ Bautechnik
- Sachverständigenrecht ■ Bau- und Planungsrecht ■ Wertermittlungsverfahren und

ihre Anwendung ■ Inhalt, Arten und Aufbau von Gutachten mit praktischen Übungen ■ Lehrgangsabschluss: interner Test

Zielgruppe

Die Veranstaltung wendet sich an berufserfahrene Architektinnen und Architekten, Kaufleute, Betriebs- und Volkswirte sowie



LEHRGANG

GUTACHTER UND
IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE



Maklerinnen und Makler. Anfängliche praktische Erfahrungen in der Erstellung von Gutachten sind zweckmäßig.

Abschluss

Wer an dem Lehrgang regelmäßig teilnimmt und die lehrgangsinternen Leistungsnachweise erbringt, erhält ein gemeinsames Lehrgangszertifikat von Architektenkammer Berlin, VVS und RDM.

Teilnahmegebühren

Mitglieder	3.240 €
Gäste	3.500 €

Veranstaltungsort/-zeiten

Architektenkammer Berlin, Alte Jakobstraße 149, 10969 Berlin. Freitags 14.00 bis ca. 19.00 Uhr, samstags 9.00 bis ca. 14.00 Uhr

Ansprechpartnerinnen

Organisatorische Fragen:

Janica Bohne, Tel. 030-29 33 07-31

Fachliche und inhaltliche Fragen:

Dipl.-Ing. Andrea Lossau, Tel. 030-29 33 07-11

Bitte haben Sie Verständnis, dass sich während der Weiterbildung unter Umständen Änderungen im Lehrplan ergeben können. Der Lehrgang beginnt am 12. März 2021, sofern genügend Anmeldungen vorliegen.



PriceHubble

Mehr als nur Bewertung - Mehr Geschäft für Immobilienprofis

- **Bei Akquisition:** Initiale Live-Immobilienbewertungen und Datendienste direkt eingebunden in Ihre Website und Landingpages für mehr Leads sowie höhere Konvertierung.
- **Bei Beratung und Verkauf:** Höheres Kundenerlebnis, mehr Abschlüsse durch einfach bedienbare, digitale und attraktiv visualisierte Beratungsunterstützung rund um die Immobilie.
- **im After-Sales:** Mehr Kundenbindung und mehr Weiterempfehlungen durch automatisierte Updates zur Wertentwicklung der Immobilie

Sichern Sie sich Ihren persönlichen Testzugang auf www.pricehubble.com



Lernen Sie uns kennen.

contact@pricehubble.com     

