



Unser Infoblatt

Immobilien: WEG-Reform -Kurzüberblick

Der Bundestag hat die WEG-Reform am 17.9.2020 endgültig beschlossen. Voraussichtlich ab 1.12.2020 gelten die neuen Regelungen. Der Bundesrat muss noch zustimmen.

Sanierung + Modernisierung werden einfacher

Diese sind nach § 20 Abs. 1 WEG-neu künftig mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt. Die Kosten tragen nur dann alle Eigentümer, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist oder wenn sich die Kosten der Maßnahme amortisieren. Jeder Wohnungseigentümer hat künftig einen Anspruch, auf eigene Kosten eine Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie zum Zugang zu einem schnellen Internetanschluss zu ermöglichen.

Zertifizierten Verwalter

Außer in kleinen Anlagen besteht künftig ein Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Mehr Befugnisse für Verwalter

Der Verwalter kann künftig ohne Beschlussfassung Maßnahmen vornehmen, die von untergeordneter Bedeutung sind. Das sieht § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG-neu vor.

Eigentümerversammlungen werden vereinfacht

Zukünftig soll es möglich sein, bei Freigabe durch die Versammlung online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Eine Eigentümerversammlung ist zudem künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig. Die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert. Wohnungseigentümer können künftig per E-Mail eine Einberufung einer Versammlung fordern. Umlaufbeschlüsse können künftig ebenfalls in Textform gefasst werden. Die Wohnungseigentümer können künftig bezüglich konkreter Beschlussgegenstände beschließen, dass hierüber im Umlaufverfahren mit einfacher Stimmenmehrheit entschieden werden kann. In § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG-neu wird ausdrücklich normiert, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden muss.

Beschluss zu abstrakter Kostentragung

§ 16 Abs. 2 WEG-neu sieht vor, dass die Eigentümer künftig mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können.

Zahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirats nicht mehr vorgegeben



Unser Infoblatt

Die Wohnungseigentümer können die Zahl der Beiratsmitglieder künftig flexibel durch Beschluss festlegen.

Einfachere Abberufung des Verwalters

Wohnungseigentümergeinschaften können sich künftig einfacher von einem Verwalter trennen. So ist die Abberufung des Verwalters nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig, sondern die Wohnungseigentümer können den Verwalter jederzeit abberufen (§ 26 Abs. 3 WEG-neu).

Vereinbarungsändernde Beschlüsse müssen eingetragen werden.

Beschlüsse, die die Eigentümer auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst haben, müssen in Zukunft im Grundbuch eingetragen werden, um gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken (§ 10 Abs. 3 WEG-neu).

Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Die WEG-Reform erweitert die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG-neu).

Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung

Die Abrechnungsspitze und nicht mehr die Jahresabrechnung selbst ist künftig Beschlussgegenstand. Zudem sind Verwalter künftig verpflichtet, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Die Instandhaltungsrückstellung/Instandhaltungsrücklage erhält den Namen „Erhaltungsrücklage“.

Entziehung des Wohnungseigentums

Eine Verletzung der Pflichten, die gegenüber der Gemeinschaft bestehen, kann eine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen.

Miet- und Wohnungseigentumsrecht werden angeglichen

Mieter von Sondereigentumseinheiten sind künftig verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden (§ 15 WEG-neu). Im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter künftig die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich (§ 556a Abs. 3 BGB-neu).

Tobias Schimmöller

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

schimmoller@wss-osnabrueck.de

