

REFORM DES WOHNUNGS- EIGENTUMS- GESETZES

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

SEIT DEM 14.01.2020 LIEGT DER LANGE ERWARTETE REFERENTENENTWURF DES BUNDEJUSTIZMINISTERIUMS ZUR NOVELLIERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES (WEG) VOR. DIESES STAMMT IN WEITEN TEILEN NOCH AUS DER NACHKRIEGSZEIT UND SOLL UMFASSENDE VERÄNDERUNGEN ERFAHREN, U.A. ZUR ERLEICHTERUNG DER ENERGETISCHEN UND ALTERSGERECHTEN MODERNISIERUNG VON WOHNANLAGEN, ZUR FÖRDERUNG DER E-MOBILITÄT UND ZUR VEREINFACHUNG DER BESCHLUSSFASSUNG DER EIGENTÜMER. DIE WICHTIGSTEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN STELLEN WIR NACHFOLGEND KURZ VOR.

E

RELEICHTERUNG BESTIMMTER BAULICHER MASSNAHMEN

Derzeit bedarf jede bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums der Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer. Damit scheitern auch grundsätzlich sinnvolle und wünschenswerte Maßnahmen häufig an der fehlenden Zustimmung der übrigen Eigentümer. Um diesem Missstand abzuwehren, sollen bestimmte bauliche Maßnahmen künftig nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen. Stattdessen soll jeder Eigentümer einen Rechtsanspruch hierauf haben, dafür aber auch die damit verbundenen Kosten selbst tragen müssen. Die Eigentümerversammlung darf die Zustimmung nur noch verweigern, wenn es hierfür triftige Gründe gibt. Zu den privilegierten baulichen Maßnahmen gehören u.a. solche zum altersgerechten Umbau des Gebäudes sowie zum Einbruchschutz.

ANSPRUCH AUF LADESTATIONEN FÜR ELEKTROFAHRZEUGE

Auch auf den Einbau einer Ladestation für Elektrofahrzeuge soll es künftig einen Anspruch geben, und zwar nicht nur für Wohnungseigentümer, sondern auch für Mieter. Voraussetzung ist, dass der Bewohner über einen festen Parkplatz am Gebäude oder in der Garage verfügt. Die Einbau- und Betriebskosten der Ladestation hat grundsätzlich der Bewohner zu tragen, der die Installation verlangt. Die Forderung kann nur zurückgewiesen werden, wenn die erforderlichen baulichen Eingriffe sehr umfangreich sind oder von diesen eine Gefahr ausgeht, z.B. weil Brandschutzbestimmungen nicht eingehalten werden können.

VEREINFACHUNG DER BESCHLUSSFASSUNG DER EIGENTÜMER

Das sogenannte Beschlussfähigkeitsquorum soll im Zuge der geplanten Reform aufgehoben werden. Dies bedeutet, dass Versammlungen künftig unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sein sollen. Darüber hinaus sieht der Gesetzesentwurf auch eine Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen und die elektronische Beschlussfassung vor. Bauliche Maßnahmen können nach dem Gesetzesentwurf künftig grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden. Dabei wird die überstimmte Mehrheit mit einer differenzierten Regelung zur Kostentragung vor unangemessenen Belastungen geschützt.

STÄRKUNG DER HAUSVERWALTUNG

Um die Handlungsfähigkeit der Verwaltung zu erhöhen, soll diese künftig für alle gewöhnlichen Maßnahmen, die aus objektiver Sicht keine Entscheidung der Wohnungseigentümer erfordern, zuständig sein. Damit könnte die Hausverwaltung kleinere Aufträge auch ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft vergeben. Diese hat jedoch die Möglichkeit, die Befugnisse des Verwalters gegenüber der neuen gesetzlichen Regelung einzuschränken.

Fazit

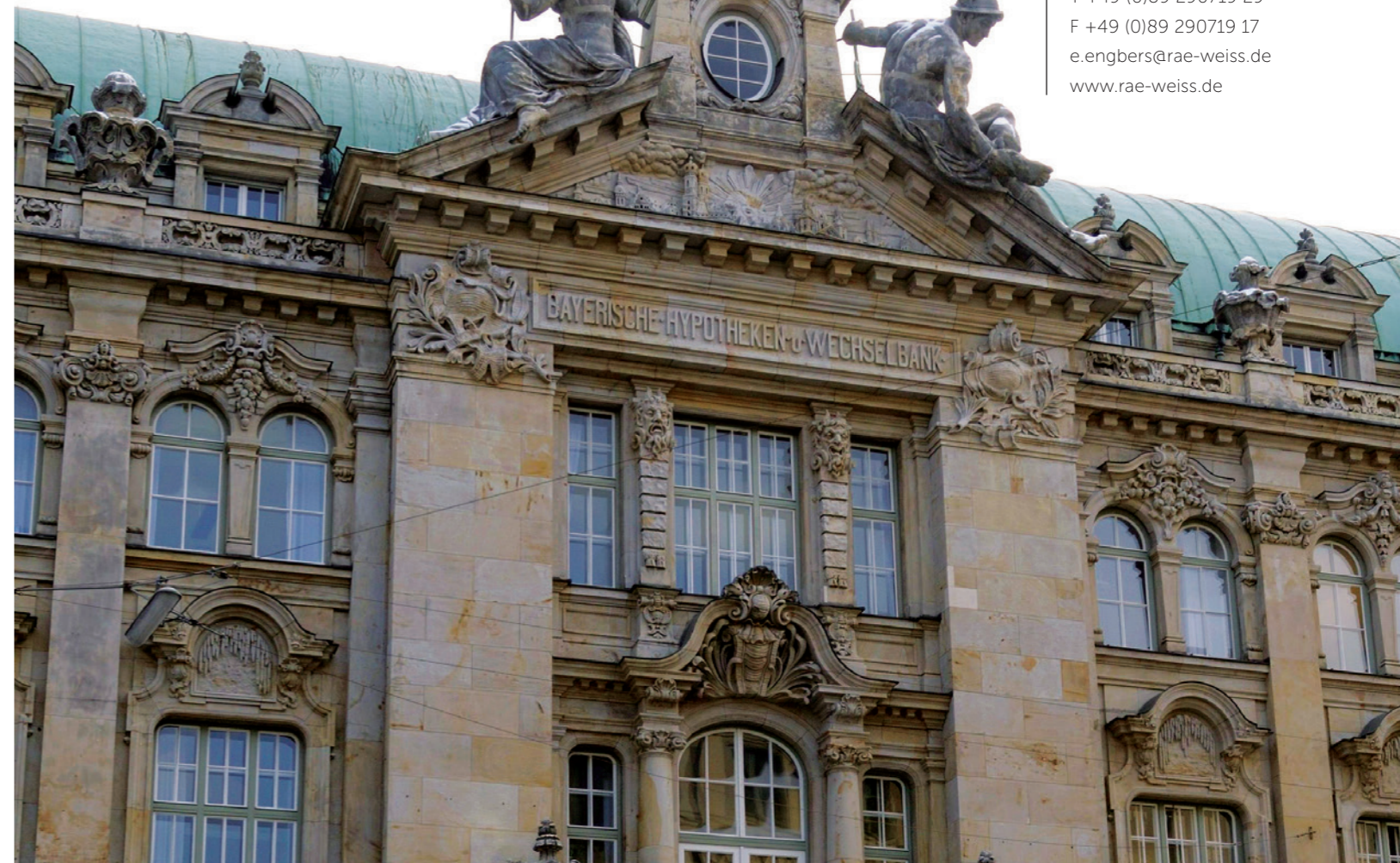
»Der Gesetzesentwurf enthält zahlreiche Neuregelungen, die teilweise bereits seit Jahren überfällig sind. Zu begrüßen sind insbesondere die Vereinfachung der Beschlussfassung der Eigentümer sowie der Rechtsanspruch auf bestimmte bauliche Maßnahmen. Es bleibt zu hoffen, dass die bereits seit Jahren diskutierte Reform in diesem Jahr zum Gesetz wird. Wir werden dann an dieser Stelle weiter berichten.«



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Bilder: © ah_fotobox - stock.adobe.com, Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister