

WEG Reform tritt zum 01.12.2020 in Kraft

Die letzte große Reform des Wohnungseigentumsrechts erfolgte 2007. Nunmehr tritt zum 01.12.2020 die nächste umfangreiche Änderung des Wohnungseigentumsrecht in Kraft. Diese ist am 20.10.2020 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht worden.

Diese Änderung des Wohnungseigentumsrechts dreht nicht nur an einigen Stellschrauben des Wohnungseigentumsrecht, sondern ändert dessen gesamte Systematik. Exemplarisch seien folgende Änderungen erwähnt:

- Nach der bislang geltenden Rechtslage kann die sogenannte werdende WEG erst entstehen, wenn die Wohnungsgrundbücher angelegt sind, ein wirksamer Kaufvertrag des teilenden Eigentümers mit einem Erwerber geschlossen ist, für den Erwerber eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist und der Erwerber den Besitz an dem von ihm erworbenen Sondereigentum erlangt hat. Nach neuer Rechtslage entsteht die WEG ab dem 01.12.2020 bereits mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft und der teilende Eigentümer kann ab diesem Zeitpunkt Ein-Mann-Versammlungen abhalten. Dies erweitert seine Handlungsmöglichkeiten, zwingt aber zugleich Erwerber genauer nachzuforschen, welche Entscheidungen der teilende Eigentümer möglicherweise bereits getroffen hat. Die Anforderung und Sichtung der Teilungserklärung reicht nicht mehr aus.
- Ab dem 01.12.2020 können oberirdische Stellplätze leichter und andere Freiflächen wie Terrassen erstmalig zu Sondereigentum deklariert werden; die WEG-Reform erweitert die Sondereigentumsfähigkeit grds. auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks. Auch dies erweitert die Handlungsmöglichkeiten des teilenden Eigentümers, zwingt Erwerber aber genauer darauf zu achten, welche Regelungen der teilende Eigentümer getroffen hat. Zum Beispiel könnte der teilende Eigentümer einen Teil des Gemeinschaftseigentums zu Sondereigentum deklarieren, regeln, dass dieser Teil mit einem fünfstöckigen Wohngebäude bebaut werden darf.
- Ab dem 01.12.2020 wird es einfacher, Beschlüsse zu fassen. Eigentümerversammlungen sollen immer beschlussfähig sein, egal wie viele Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung teilnehmen. Es wird einfacher schriftliche Umlaufbeschlüsse oder Beschlüsse zur Sanierung und Modernisierung des Wohnungseigentums zu fassen.
- Die Mindest-Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen wird von zwei auf drei Wochen verlängert. Es ist nunmehr ausdrücklich normiert, dass Niederschrift der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse unverzüglich erstellt werden muss.
- Bisher war es möglich, die Abberufung des Verwalters auf wichtige Gründe zu beschränken. Ab dem 01.12.2020 können Verwalter jederzeit und ohne Grund abberufen werden. Der Verwaltervertrag endet spätestens 6 Monate nach der Abberufung des Verwalters.
- Jeder Wohnungseigentümer erhält das Recht, als Teil einer ordnungsmäßigen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters zu verlangen. Als zertifizierter Verwalter darf sich sodann bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Der Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters besteht erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG-Reform.

Personen, die bei Inkrafttreten der WEG-Reform schon zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt sind, gelten gegenüber den

Wohnungseigentümern dieser Gemeinschaft noch für weitere dreieinhalb Jahre als zertifizierter Verwalter.

- Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters werden im Zuge der WEG-Reform erweitert.

Diese Aufzählung ist bei weitem nicht abschließend, diese Reform führt zu wesentlichen Änderungen in allen Themengebieten mit denen eine Wohnungseigentümergeinschaft zu tun hat. Alle Beteiligten, d.h. sowohl Verwalter, wie auch die Wohnungseigentümer, müssen sich auf die neuen Anforderungen einstellen. Anwaltliche Beratung ist dringend zu empfehlen wird dringend empfohlen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.