

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

## WEG-Reform wird umgesetzt



Im Koalitionsvertrag 2018 vereinbarten Union und SPD eine Reform über neue Regelungen zum Wohnungseigentumsrechts, die mit dem Mietrecht harmonisieren soll, um die Vorbereitung und Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer über bauliche Maßnahmen insbesondere in den Bereichen Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchsschutz zu erleichtern. Anfang des Jahrs hat nun das Bundesjustizministerium den Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes“ veröffentlicht. Zu den Schwerpunkten der Reform gehört u.a., dass jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch hat, ihm auf seine Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchschutzes zu gestatten. Es bleibt abzuwarten, wie zügig das Gesetz nun umgesetzt werden kann. Rechtsanwältin Melanie Sterns-Kolbeck von HAUS + GRUND MÜNCHEN weist in einer Presseerklärung auf die baldige Umsetzung hin und gibt rechtsstehend (im Kasten) einen Überblick über die wesentlichen vorgesehenen Änderungen.



Rechtsanwältin Melanie Sterns-Kolbeck von HAUS + GRUND MÜNCHEN: „Das Wohnungseigentumsgesetz wurde im Jahre 1951 geschaffen, um den dringend notwendigen Wohnungsbau zu stärken und breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines Eigenheims zu ermöglichen. In den Jahren 1973 und 2007 wurde das Wohnungseigentumsgesetz reformiert. Die grundlegende Reform im Jahre 2007 betraf im Wesentlichen die Ausweitung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, Änderungen im Verfahrensrecht und die Regelung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dennoch hat es auch diese grundlegende Reform nicht geschafft, alle Regelungslücken zu schließen. Die Rechtsprechung hat viele Fragen geklärt, jedoch sind zahlreiche Fragen immer noch offen. Zudem ist es von Zeit zu Zeit auch schlichtweg erforderlich, Gesetze an den Wandel und den Fortschritt in der Technik und in der Gesellschaft anzupassen.“

[www.immostar.de/aktuelles](http://www.immostar.de/aktuelles)  
[www.szenario8.de/haus-und-grund](http://www.szenario8.de/haus-und-grund)  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)

### Hier die geplanten, wesentlichen Änderungen auf einen Blick:

Sanierung, Modernisierung und bauliche Veränderungen sollen vereinfacht werden. Insbesondere die Förderung der Elektromobilität, der Barrierefreiheit und des Einbruchschutzes.

Gemeinschaft als Träger der Verwaltung. Um die oft schwierige Unterscheidung zu beseitigen, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind, sieht der Entwurf vor, die Gemeinschaft als Träger der gesamten Verwaltung auszugestalten, die durch ihre Organe handelt (Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan, Verwalter als Vertretungsorgan).

Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, so z.B. durch ein gesetzlich normiertes Einsichtsrecht, Recht auf jährlichen Bericht zur wirtschaftlichen Lage der WEG, Abschaffung des Beschlussfähigkeitsquorums, erleichterte Hürden bei Beschlussfassungen und der Abberufung des Verwalters.

Verlängerte Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen und die Möglichkeit der Online-Teilnahme. Textform anstatt Schriftform für Umlaufbeschlüsse.

Flexible Anzahl der Mitglieder im Verwaltungsbeirat und Begrenzung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Ancfchtungsklagen richten sich künftig allein gegen die Gemeinschaft.

Vereinfachung von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan.

Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Stärkung der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft/mehr Befugnisse für Verwalter.

Regelungen zur werdenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen.

Modernisierung des gerichtlichen Verfahrensrechts.

Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse.

Die gesetzliche Pflicht, über die Beschlüsse der Wohnungseigentümer eine Beschluss-Sammlung zu führen, soll im Rahmen der Reform entfallen.