

Ihr Recht am Sonntag

Die WEG-Reform 2020



RECHTSANWÄLTE
LAMPERT & DR. GRAF
KOLLEGEN

Sowohl Wohnungseigentümer, als auch Hausverwaltungen sollten in den nächsten Wochen ganz genau die Entwicklung der Gesetzgebung zum neuen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) verfolgen.

Aktuell befindet sich der Gesetzentwurf zur Lesung im Deutschen Bundestag. Unter Berücksichtigung der noch notwendigen Beteiligung des Bundesrates, soll das neue Gesetz zum 01.09.2020 gelten. Die Änderungen, so sie aus dem jetzigen Gesetzesentwurf dann auch tatsächlich übernommen werden, sind so weitreichend, dass manche Entscheidungen bis zur Wirksamkeit des neuen Gesetzes abgewartet werden sollten.

Ziel des neuen Gesetzes

ist eine Vereinfachung auf vielen Ebenen. Unter anderem folgende Änderungen sollen künftig gelten:

Vereinfachung von Sanierungen und Modernisierungen

Jeder Eigentümer soll einen Anspruch darauf bekommen, dass ihm ein barrierefreier Aus- und Umbau, Maßnahmen zur Einbruchssicherung, der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug oder der Anschluss an das Glasfasernetz ermöglicht wird. Hierzu bedarf es keines Mehrheitsbeschlusses mehr. Der Eigentümer, der solche Änderungen möchte, muss aber die hierfür notwendigen Kosten dann selbst tragen.

Bauliche Veränderungen sollen künftig mit einfacher Mehrheit möglich sein, es kommt dann nicht mehr auf die Zustimmung aller von der Maßnahme betroffenen Eigentümer an.

Verwaltungsbeirat

Bestand der Verwaltungsbeirat bislang aus drei Mitgliedern, soll nach dem neuen Gesetz die Zahl der Beiratsmitglieder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft flexibel festgelegt werden können. Um Wohnungseigentümern die Bereitschaft zur Übernahme der Tätigkeit als Verwaltungsbeirat zu erleichtern, soll die Haftung der Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden.

Vereinfachung von Versammlungen und der Beschlussfassung

Die zunehmende Digitalisierung soll im WEG Berücksichtigung finden. Umlaufbeschlüsse sollen dann bereits wirksam sein, wenn diese nur in Textform, aber nicht in Schriftform beschlossen wurden. Dies bedeutet, ein Umlaufbeschluss kann künftig auch per

E-Mail gefasst werden. Identisch verhält es sich bei dem Antrag auf Einberufung einer Eigentümerversammlung. Auch hierfür soll künftig die Textform gegenüber der bisherigen Schriftform ausreichen. Ein solcher Antrag kann dann also künftig per E-Mail gestellt werden.

Darüber hinaus soll eine Eigentümerversammlung unabhängig von der Anzahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sein.

Interessant für viele Eigentümergemeinschaften ist die Pflicht, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden muss. Bislang werden die Protokolle oft so spät erstellt und möglichst nicht herausgegeben, dass es den einzelnen Eigentümern erschwert wird, die Monatsfrist zur Einreichung einer Anfechtungsklage über-

haupt wahren zu können.

Gerade im Hinblick auf die vereinfachten Ladungsmöglichkeiten und insbesondere die Erleichterungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Ladestationen oder bei Absicht eines behindertengerechten Aus- und Umbaus, sollten alle Eigentümer, aber auch Hausverwaltungen abwägen, ob mit Anträgen und Beschlussfassungen hierüber nicht bis zur Geltung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zugewartet wird.

Beabsichtigen Sie in naher Zukunft entsprechende Maßnahmen, lassen Sie sich wegen der noch geltenden Regelungen des WEG von einem in dieser Materie fachkundigen Rechtsanwalt beraten, bevor Sie eine Maßnahme oder Beschlussfassung anstreben, die Ihnen nach noch geltendem Recht, möglicherweise nicht oder nur erschwert gewährt wird



*Christian Ebert,
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Büro Kulmbach, Wilhelm-Meußdorfer-Str. 4,
95326 Kulmbach,
Tel.: 09221/907916,
Fax: 09221/9079-30,
christian.ebert@lampert-graf.de
www.lampert-graf.de*