

IMMOBILIENRECHT

FEBRUAR 2020

Aktuelles zum WEG-Recht

In diesem Newsletter informieren wir Sie über die aktuellsten Entwicklungen im Recht der Wohnungseigentumsgemeinschaften.

Gegenstand dieses Newsletters ist der am 13.01.2020 vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz veröffentlichte Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) und eine Darstellung der wichtigsten Regelungen, welche in diesem getroffen werden.

1. Ziele des Entwurfs

Der Referentenentwurf soll das geltende WEG reformieren und an die jetzigen tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten anpassen.

Insbesondere macht es der demographische Wandel erforderlich, dass Wohnungen barriere-reduzierend aus- bzw. umgebaut werden. Auch die neuen technischen Möglichkeiten, wie z.B. die Möglichkeit der Teilnahme an Versammlungen mittels Videokonferenz oder die Errichtung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, sollen ihre Umsetzung in dem neuen Entwurf finden.

Viele dieser Maßnahmen erfordern einen Eingriff in die bauliche Substanz und eine schnelle Entscheidung. Diesen Herausforderungen wird das geltende WEG nicht gerecht. Die Hürden für die Gestattung von baulichen Maßnahmen sind hoch, da meistens die Zustimmung aller oder eines hohen Anteils der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer verlangt wird.

2. Wesentliche Änderungen

a) Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchsschutzes und die Vereinfachung von Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung

Nach jetziger Rechtslage bedarf jede bauliche Maßnahme, die das gemeinschaftliche Eigentum verändert, gem. § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, die durch die Maßnahme über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Dabei liegt die Schwelle der Beeinträchtigung niedrig, so dass bauliche Veränderung in der Regel nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer vorgenommen werden können.

Um die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen zu vereinfachen, regelt der Referentenentwurf, dass nun die einfache Stimmenmehrheit genügt, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt (§ 20 Abs. 1 WEG-E).

Folglich wird die Kostentragung so ausgestaltet, dass Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer gegen ihren Willen nur die Kosten bestimmter Maßnahmen tragen müssen (§ 21 Abs. 2 i.V.m. § 16 WEG-E). Andere bauliche Veränderungen können zwar Mehrheitlich beschlossen werden, ihre Kosten sind dann aber allein von der beschließenden Mehrheit zu tragen (§ 21 Abs. 3 WEG-E).

Auch das Ziel der Förderung der Elektromobilität, der Barrierereduzierung und des Einbruchsschutzes wird im Entwurf so umgesetzt, dass gem. §§ 20, 21 WEG-E ein Anspruch der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer dahingehend besteht, ihnen auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge, einen barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen zum Einbruchsschutz zu gestatten.

Jedoch ist hierbei zu berücksichtigen, dass bei der Beschlussfassung lediglich eine Gestattung im Innenverhältnis geregelt wird.

b) Gemeinschaft als Träger der Verwaltung und die Folge für das prozessuale Verfahren

Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist nach geltendem Recht anerkannt. (vgl. Bundesgerichtshof, 02.06.2005, Az. V ZB 32/05).

Dies führt in der Praxis zur Unsicherheit, da dadurch zu unterscheiden ist, ob im Einzelfall die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümer selbst Träger von Rechten und Pflichten sind.

Um diese Unsicherheit zu beseitigen, sieht der Entwurf in § 18 WEG-E vor, dass nunmehr die Gemeinschaft Trägerin der Verwaltung ist und durch ihre Organe handelt.

Diese Änderung im materiellen Recht wird durch Änderungen im Verfahrensrecht flankiert. So ist nach § 44 Abs. 2 WEG-E die Beschlussanfechtungsklage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten und nicht wie nach dem geltenden Recht gegen alle übrigen Wohnungseigentümer, auch wenn diese gegen den Beschluss gestimmt haben.

Weiterhin ordnet der Referentenentwurf an, dass das WEG bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher anwendbar ist, da in diesem Zeitpunkt auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als sog. Ein-Personen-Gemeinschaft (§ 9a Abs. 1 Satz 2 WEG-E) entsteht.

Der Entwurf sieht auch vor, dass sich Erwerber von Wohnungseigentum unter den bestimmten Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 WEG ab Besitzübergabe an der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums beteiligen können.

Dadurch sollen Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der in der Rechtsprechung entwickelten Rechtsfigur „werdender Wohnungseigentümer“ vermieden werden.

c) Vereinfachung des internen Verwaltungsverfahrens

Durch den Referentenentwurf werden auch die Regelungen hinsichtlich der Eigentümerversammlung geändert.

So sollen die Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz erhalten, dass eine Teilnahme auch online per Videoübertragung möglich ist. Jedoch ist davon nicht die Möglichkeit erfasst, die Eigentümerversammlung komplett online zu gestalten und auf die persönliche Anwesenheit zu verzichten.

Die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung soll von zwei Wochen auf vier Wochen verlängert werden.

Weiterhin soll jede Versammlung unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig sein (§ 25 WEG-E).

Das bisher vorgesehene Schriftformerfordernis hinsichtlich eines Einberufungsverlangens soll aufgehoben werden und durch Textform ersetzt werden. Auch Umlaufbeschlüsse sollen zukünftig anstatt der Schriftform nur der Textform bedürfen.

Zudem soll es Wohnungseigentümern erleichtert werden, selbst eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Einberufung durch den Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist, da durch Beschluss auch ein Wohnungseigentümer hierzu ermächtigt werden kann.

Weiterhin regelt der Referentenentwurf nun ausdrücklich das Recht jedes Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG-E).

Nach geltendem Recht ist die Befugnis, über die Verteilung der Kosten zu entscheiden, nur auf Maßnahmen im Einzelfall beschränkt und erfordert eine qualifizierte Mehrheit (vgl. § 16 Abs. 4 WEG). Der Entwurf sieht nun vor, dass die Wohnungseigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten entscheiden können (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG-E).

d) Neue Regelungen bezüglich des Verwalters und des Verwaltungsbeirats

Durch den Entwurf erhält der Verwalter mehr Befugnisse. So kann er eigenverantwortlich über „gewöhnliche“ Maßnahmen entscheiden, bei denen eine vorherige Beschlussfassung nicht nötig ist (§ 27 Abs. 1 WEG-E). Bei der Bestimmung, ob es sich um eine gewöhnliche Maßnahme handelt, spielt die Art und Größe der Anlage eine Rolle. Der Verwalter soll im Außenverhältnis eine unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht erhalten (§ 9b WEG-E).

Neben der bestehenden Pflicht zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans und einer Abrechnung (§ 28 WEG) soll der Verwalter zusätzlich zur Aufstellung eines jährlichen Vermögensberichts verpflichtet werden, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Auskunft gibt (§ 28 Abs. 3 WEG-E).

Für die Abberufung eines Verwalters muss nach dem Entwurf nicht mehr auf das Vorliegen eines gewichtigen Grundes abgestellt werden.

Hinsichtlich des Verwaltungsbeirats wird keine konkrete Mitgliederzahl mehr vorgegeben. Vielmehr können die Wohnungseigentümer die Größe des Verwaltungsbeirats selbst festlegen (§ 29 Abs. 1 WEG-E).

e) Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Der Entwurf hat auch zum Ziel, einen Gleichlauf zwischen Mietrecht und WEG-Recht in bestimmten Gebieten zu erzielen.

So soll ein grundsätzlicher Anspruch im Mietverhältnis bestehen, dass Mietern bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchschutz auf eigene Kosten erlaubt werden (§ 554 BGB-E). Im Gegenzug sind aber Mieter von Sondereigentumseinheiten verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden.

Zudem wird die Betriebskostenabrechnung dahingehend vereinfacht, dass ein einheitlicher Umlageschlüssel gelten soll (§§ 556, 556a BGB-E). Dadurch entfällt die aufwändige Umrechnung anhand verschiedener Umlageschlüssel. Aktuell ist mietrechtlich die Wohnfläche maßgeblich, während das WEG eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht.

f) Sondereigentumsfähigkeit von Freiflächen

Dem Entwurf folgend kann Sondereigentum auch auf Freiflächen erstreckt werden (§ 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 WEG-E). Dies hat zur Folge, dass man für solche Flächen nicht mehr auf die Konstruktion von Sondernutzungsrechten zurückgreifen muss.

Bis zum 14.02.2020 besteht für die beteiligten Verbände nunmehr die Gelegenheit, zu dem Referentenentwurf Stellung zu nehmen.