

Quelle: haufe online, 24.03.20

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf zu einer umfassenden WEG-Reform beschlossen. Unter anderem sollen die WEG-Verwaltung vereinfacht und der Ausbau der Elektromobilität gefördert werden.

Am 23.3.2020 hat das Bundeskabinett einen Gesetzentwurf zu einer umfassenden Änderung des WEG sowie zur Anpassung des Mietrechts verabschiedet. Der "Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz WEMoG)" entspricht inhaltlich größtenteils dem im Januar vorgelegten Referentenentwurf und hält sich eng an die Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform, die ihren Abschlussbericht Ende August 2019 vorgelegt hatte.

Der Entwurf wird nun in den Bundestag zur weiteren Beratung und Beschlussfassung eingebracht. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) rechnet damit, dass das Gesetzgebungsverfahren im Sommer 2020 abgeschlossen wird. Das Gesetz soll dem Entwurf zufolge zu Beginn des zweiten Kalendermonats nach Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft treten.

Das steht im Gesetzentwurf zur WEG-Reform (2020)

Der von der Bundesregierung beschlossene Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen folgende Änderungen am Wohnungseigentumsrecht vor:

Sanierung und Modernisierung vereinfachen

Um die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen zu vereinfachen, sieht der Entwurf mehrere Änderungen am WEG vor. So soll jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf bekommen, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen zum Einbruchsschutz zu gestatten. Neu in den Gesetzentwurf aufgenommen wurde ein Anspruch auf bauliche Veränderungen, die einen Glasfaseranschluss ermöglichen. Dies war im Referentenentwurf noch nicht enthalten.

Zudem sollen Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen vereinfacht werden. Diese sollen künftig mit einfacher Mehrheit möglich sein, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt.

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).

Mehr Befugnisse für Verwalter

Die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse des Verwalters sollen erweitert werden, um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums effizienter gestalten zu können.

Der Verwalter soll in eigener Verantwortung über Maßnahmen entscheiden können, über die eine Beschlussfassung durch die Eigentümer nicht geboten ist. Im Referentenentwurf war insoweit noch von „gewöhnlichen“ Maßnahmen die Rede. Inwieweit eine Beschlussfassung nicht geboten ist, soll sich aus der Bedeutung der Maßnahmen für die Gemeinschaft ergeben. Ein Maßstab dabei soll die Größe und Art der Anlage sein. Dem Entwurf zufolge sollen je nach Einzelfall auch der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen oder die gerichtliche Durchsetzung von Hausgeldforderungen zum Kreis der gewöhnlichen Maßnahmen gehören können.

Zudem soll der Verwalter aus Gründen der Rechtssicherheit im Außenverhältnis eine unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht für die Gemeinschaft erhalten. Im Innenverhältnis sollen die Eigentümer allerdings die Möglichkeit haben, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters zu beschränken.

Eigentümerversammlungen und Beschlussfassung vereinfachen

Der Gesetzentwurf sieht die Flexibilisierung von Eigentümerversammlungen und die Nutzung der Möglichkeiten vor, die sich durch die Digitalisierung bieten. Die Eigentümer sollen eine Beschlusskompetenz erhalten, Eigentümern zu ermöglichen, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Mehrheitsbeschluss zugunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, sieht der Entwurf aber ausdrücklich nicht vor.

Eine Eigentümerversammlung soll künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig sein. Aufwand und Kosten für Wiederholungsversammlungen sollen damit vermieden werden.

Die Einberufungsfrist für Eigentümerversammlungen soll von zwei auf vier Wochen verlängert werden. Ein Einberufungsverlangen sollen Wohnungseigentümer dem Entwurf zufolge künftig auch in Textform, z.B. per E-Mail, stellen können. Derzeit fordert das Gesetz die Schriftform. Zudem es Wohnungseigentümern erleichtert werden, selbst eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Einberufung durch den Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist.

Umlaufbeschlüsse sollen künftig nur noch der Textform anstatt der Schriftform bedürfen. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen.

Zudem soll ausdrücklich normiert werden, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung unverzüglich nach deren Beendigung erstellt werden muss.

Beschluss-Sammlung wird modifiziert

Die Verpflichtung, eine gesonderte Beschluss-Sammlung zu führen, soll entfallen. An die Stelle der bisherigen Beschluss-Sammlung soll die Pflicht treten, Niederschriften von Beschlüssen (sowohl in Eigentümerversammlungen gefasste Beschlüsse als auch Umlaufbeschlüsse) sowie Urteilen aus Beschlussanfechtungsklagen und Beschlussersetzungsklagen aufzubewahren. Dies soll in Papierform als auch eingescannt und elektronisch zulässig sein. Beschlüsse, die die Kostenverteilung zum Gegenstand haben, sollen besonders hervorgehoben werden müssen, etwa durch eine farbliche Markierung, eine separate Liste oder bei elektronischer Aufbewahrung durch eine technische Lösung, die ein schnelles Auffinden ermöglicht. Dies soll Wohnungseigentümern einen schnellen Überblick über die relevanten Beschlüsse und Urteile ermöglichen.

Der Referentenentwurf hatte noch vorgesehen, die Beschluss-Sammlung komplett abzuschaffen.

Recht auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen

Jeder Wohnungseigentümer soll ein gesetzlich verbrieftes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen erhalten.

Flexiblere Entscheidung über Kostentragung

Die Wohnungseigentümer sollen künftig umfassender über die Kostenverteilung beschließen können. Während sich diese Befugnis nach derzeitiger Rechtslage auf die Kostenverteilung für Maßnahmen im Einzelfall beschränkt und eine qualifizierte Mehrheit erfordert, sieht der Entwurf vor, dass die Eigentümer künftig mit einfacher Stimmenmehrheit und losgelöst vom Einzelfall über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können.

Verwaltungsbeirat flexibler ausgestalten

Auch die Regelungen zum [Verwaltungsbeirat](#) sollen angepasst werden. So sollen die Wohnungseigentümer die Zahl der Beiratsmitglieder flexibel durch Beschluss festlegen können. Um mehr Eigentümer zu motivieren, sich als Verwaltungsbeirat zur Verfügung zu stellen, soll die Haftung ehrenamtlicher Beiräte auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden.

Einfachere Abberufung des Verwalters

Wohnungseigentümergeinschaften sollen sich dem Gesetzentwurf zufolge einfacher von einem Verwalter trennen können. So soll die Abberufung des Verwalters nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig sein; die Möglichkeit, den Verwalter abzurufen soll auch nicht beschränkbar sein. Zugleich betont der Entwurf,

dass für die Vergütung im Falle einer Abberufung die Vereinbarungen im Verwaltervertrag maßgeblich sind.

Anfechtungsklage gegen die Gemeinschaft

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Regelungen zu Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen neu auszugestalten. Da Träger der Verwaltung künftig allein die Gemeinschaft sein soll, sollen sich derartige Klagen dementsprechend gegen die Gemeinschaft richten anstatt - wie nach aktueller Rechtslage - gegen die einzelnen Wohnungseigentümer.

Kostenentscheidung zulasten des Verwalters abschaffen

§ 49 Abs. 2 WEG, wonach das Gericht dem Verwalter im Falle groben Verschuldens Prozesskosten auferlegen kann, soll gestrichen werden. Die Wohnungseigentümer seien hinreichend durch materiell-rechtliche Schadensersatzansprüche geschützt, heißt es in der Begründung des Gesetzentwurfs.

Grundbucheintragung vereinbarungsändernder Beschlüsse

Vereinbarungsändernde Beschlüsse, die auf Grundlage einer gesetzlichen oder rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst werden, wirken nach aktueller Rechtslage auch ohne Grundbucheintragung gegenüber Erwerbern von Wohnungseigentum. Um einen besseren Erwerberschutz zu gewährleisten, sollen Beschlüsse, die die Eigentümer auf Grundlage einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel gefasst haben, in Zukunft der Eintragung im Grundbuch bedürfen, um gegenüber Rechtsnachfolgern zu wirken.

Werdende Wohnungseigentümergeinschaft

Um Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Rechtsfigur der „[werdenden Wohnungseigentümergeinschaft](#)“ zu beseitigen, sieht der Gesetzentwurf zur WEG-Reform vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schon mit Anlage der Wohnungsgrundbücher als Ein-Mann-Gemeinschaft entstehen soll.

Ersterwerber von Wohnungseigentum sollen schon ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden können. Damit soll die von der Rechtsprechung entwickelte Rechtsfigur „werdender Wohnungseigentümer“ auch im Gesetz Niederschlag finden.

Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit

Der Gesetzentwurf sieht vor, die Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen zu erweitern. Die derzeitige Praxis, sondereigentumsähnlich ausgestaltete Sondernutzungsrechte an solchen Flächen zu begründen, führe zu Rechtsunsicherheit.

Gegenstand und Inhalt der Jahresabrechnung

Der Gesetzentwurf sieht neue Regelungen zur Jahresabrechnung vor. So soll sich die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf die Abrechnungsspitze beschränken; das Rechenwerk selbst hingegen soll nicht mehr Beschlussgegenstand sein.

Zudem sollen Verwalter verpflichtet sein, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht aufzustellen. Dieser muss die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung sowie eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten. Die Instandhaltungsrückstellung /Instandhaltungsrücklage soll den Namen „Erhaltungsrücklage“ erhalten, um zu verdeutlichen, dass es sich nicht lediglich um einen bilanziellen Posten, sondern um verfügbares Vermögen handelt.

Entziehung des Wohnungseigentums

Der Entwurf sieht eine Neuregelung der Vorschriften zur Entziehung des Wohnungseigentums vor. So soll allgemein formuliert werden, dass eine Verletzung der Pflichten, die gegenüber der Gemeinschaft bestehen, eine Entziehung des Wohnungseigentums rechtfertigen kann. Dies kann der Begründung zufolge etwa eine Verletzung der Pflicht zur Kostentragung sein.

Beschlusskompetenz für Vertragsstrafen

Die Wohnungseigentümer sollen die Kompetenz erhalten, Vertragsstrafen für den Fall zu beschließen, dass ein Eigentümer seine Pflichten verletzt. Dies soll sowohl den Verzug mit Geldforderungen als auch sonstige Pflichtverletzungen umfassen.

Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht sieht der Entwurf vor, dass Mieter von Sondereigentumseinheiten verpflichtet sind, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden.

Auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung ist eine Harmonisierung vorgesehen. So soll bei vermieteten Eigentumswohnungen auch im Verhältnis zwischen dem vermietenden Eigentümer und dem Mieter die in der WEG geltende Kostenverteilung maßgeblich sein. Aktuell ist mietrechtlich die Wohnfläche maßgeblich, während das WEG eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht.