

WEG-Novelle: Ein größerer Wurf

Der lange erwartete Referentenentwurf zu einer umfassenden Reform des Wohnungseigentumsrechts (WEG) liegt vor. Er knüpft an die Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe an und könnte zahlreiche Neuregelungen bringen. Jetzt sind die Verbände am Zug.

Bis Ende 2019 wollte das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) einen Gesetzentwurf zu einer umfassenden Änderung des WEG sowie zur Anpassung des Mietrechts vorlegen. Es dauerte letztlich zwei Wochen länger: Am 13.01.2020 hat das BMJV den Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WE-ModG)“ veröffentlicht und zahlreichen Verbänden zur Stellungnahme übersandt.

Der Entwurf hält sich eng an die Ergebnisse der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEG-Reform, die ihren Abschlussbericht Ende August 2019 vorgelegt hatte. Der Gesetzentwurf, der allerdings noch nicht final mit den anderen Ministerien abgestimmt ist, 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 Einbruchschutz zu gestatten.



Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen soll vereinfacht werden.

Zudem sollen Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen deutlich 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 Eigentümergemeinschaft 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 „gewöhnliche“ Maßnahmen entscheiden können, die eine vorherige Beschlussfassung der Eigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern. Inwieweit eine Maßnahme als „gewöhnlich“ anzusehen ist, soll sich aus Größe und Art der Anlage ergeben. 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

wesenden 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, zum Beispiel per E-Mail, stellen können. Derzeit fordert das Gesetz die Schriftform. Zudem soll es Wohnungseigentümern erleichtert werden, selbst eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn eine Einberufung durch den

kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen.

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.

Änderungen beim Verwaltungsbeirat 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



Der Gesetzentwurf schafft die Möglichkeit, über das Internet an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen.

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 an-

Verwalter oder den Beiratsvorsitzenden nicht möglich ist.

Die gesetzliche Pflicht, über die Beschlüsse der Eigentümer eine Beschlussammlung zu führen, soll entfallen. Umlaufbeschlüsse sollen künftig nur noch der Textform statt der Schriftform bedürfen. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch elektronische Kommuni-

wichtigen Grundes abhängig sein; die Möglichkeit, den Verwalter abzuwerfen, 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 Nichtigkeitssklagen 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 Erwerbenden 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 Referentenentwurf zur WEG-Reform vor, dass die Gemeinschaft der Woh-

nungseigentümer 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.

Verbände können Stellung nehmen Die Verbände haben nun bis zum 14.02.2020 Gelegenheit, zu dem Gesetzentwurf zur WEG-Reform Stellung zu nehmen. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) begrüßte in einer Mitteilung den vorgelegten Referentenentwurf. Zugleich betonte der Verband seine langjährige Forderung nach der Einführung eines Sachkundenachweises für Immobilienverwalter. VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler kündigte an, sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren hierfür starkzumachen, und verwies darauf, dass auch die Bund-Länder-Arbeitsgruppe in ihrem Abschlussbericht einen Sachkundenachweis befürwortet hatte. Auch der stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Thorsten Frei erklärte, auf eine Sachkundeprüfung von Verwaltern hinwirken zu wollen. «