

Mandanteninformation

Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Mit dem vom Kabinett beschlossenen Gesetzesentwurf soll das Wohnungseigentumsgesetz aus dem Jahr 1951 in wesentlichen Teilen modernisiert werden. Hier einmal die wichtigsten Punkte aus dem vom Bundeskabinett beschlossenen Gesetzesentwurf.

Bauliche Maßnahmen durch den Mieter: Jeder Mieter soll einen Anspruch gegen den Vermieter erhalten, dass ihm bauliche Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge, zur Barrierereduzierung sowie zum Einbruchschutz auf seine Kosten erlaubt werden.

Grundlegende bauliche Maßnahmen sollen mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden können. Die Wohnungseigentumsanlage darf jedoch durch die bauliche Veränderung nicht grundlegend umgestaltet und kein Wohnungseigentümer darf durch die Baumaßnahme unbillig benachteiligt werden. Die Kosten, insbesondere die Kosten von energetischen Sanierungsmaßnahmen, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren, sollen von allen Wohnungseigentümern zu tragen sein. Andere bauliche Veränderungen sind hingegen nur von den Wohnungseigentümern zu bezahlen, die für die bauliche Veränderung stimmten.

Wohnungseigentümerversammlung: Die Ladungsfrist für eine Versammlung wird von zwei auf vier Wochen verlängert und Niederschriften sind unverzüglich nach der jeweiligen Versammlung zu erstellen. Unabhängig von der Zahl der vertretenen Miteigentumsanteile soll die Versammlung beschlussfähig sein. Über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten reicht eine einfache Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat jährlich einen Vermögensbericht zu erstellen, der über die wirtschaftliche Lage der Wohnungseigentümergeinschaft informiert. Das Recht jedes Wohnungseigentümers zur Einsicht in die Verwaltungsunterlagen wird ausdrücklich im Gesetz festgeschrieben.

Die **Haftung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats** beschränken die neuen Regelungen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Des Weiteren können die Wohnungseigentümer die Größe des Verwaltungsbeirats nach den Bedürfnissen ihrer konkreten Gemeinschaft festlegen.

Die **Digitalisierung** wird in das WEG aufgenommen. Somit können Wohnungseigentümer ihre Versammlungen einer sog. Online-Teilnahme öffnen. Bei Umlaufbeschlüssen ist nicht mehr zwingend die Unterschrift der Wohnungseigentümer erforderlich, sondern es genügt die Textform.

Für **eilbedürftige Maßnahmen** und für Maßnahmen, die eine Entscheidung durch die Wohnungseigentümer aus objektiver Sicht nicht erfordern, soll der Verwalter zuständig sein. Durch Beschluss können die Wohnungseigentümer die Zuständigkeiten des Verwalters bestimmen, indem sie seinen Aufgabenkreis erweitern oder einschränken.

Sondereigentum kann nun auch auf Freiflächen erstreckt werden. Bisher ist es nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Terrassen, Gartenflächen oder Stellplätze für Fahrzeuge im Freien.