



Fit für die Zukunft – neues Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Ende letzten Jahres ist das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten. Durch die grundlegende Reform des Wohnungseigentumsrechts sollen zerstrittene Gemeinschaften sowie Sanierungsstau der Vergangenheit angehören und das Gesetz an die Bedürfnisse der heutigen Zeit angepasst werden.

Mehr Flexibilität bei der Beschlussfassung

Mit der Reform des WEG verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die Beschlussfassung flexibler zu gestalten, um damit vor allem bauliche Maßnahmen zur Modernisierung der Eigentumsanlage zu erleichtern. „Bislang verlangte das Wohnungseigentumsrecht für die Durchführung baulicher Maßnahmen häufig Einstimmigkeit oder zumindest qualifizierte Mehrheiten. Dies führte oft zu Streitigkeiten und Blockaden in der Eigentümergemeinschaft. So unterblieb im Zweifel etwa der Einbau eines Fahrstuhls, weil die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen hieran kein Interesse hatten und sich vor hohen Kosten scheuten“, erläutert David Sommer, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern.

Gerade bei der Schaffung von Barrierefreiheit, dem Breitbandausbau sowie der Einrichtung von Ladestationen für E-Autos war dies dem Gesetzgeber ein Dorn im Auge, so dass er Gemeinschaftseigentümern einen Rechtsanspruch auf angemessene bauliche Veränderungen einräumt. Künftig entscheidet bei der Beschlussfassung die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die Interessen der nicht bauwilligen Eigentümer werden im Gegenzug durch eine ausdifferenzierte Regelung zur Verteilung der Kosten für die Maßnahme geschützt.

Darüber hinaus können Eigentümer an Versammlungen künftig auch „online“ teilnehmen und ihr Stimmrecht im Wege elektronischer Kommunikation ausüben. „Eine Abschaffung von Präsenzversammlungen ist hiermit jedoch nicht verbunden. Insbesondere kann kein Eigentümer zur elektronischen Teilnahme gezwungen werden“, erklärt Sommer.

Größere Gestaltungsfreiheit bei der Aufteilung

Neben weiteren Neuerungen vor allem im Bereich der Verwaltung der Gemeinschaft wurden die Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Zuordnung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum erweitert. So kann nun beispielsweise an Stellplätzen, gleich ob im Freien oder in einer Garage, vollwertiges Eigentum begründet werden. „Eine Verselbstständigung des Eigentums am Stellplatz hat zur Folge, dass dieses getrennt von der Wohneinheit übertragen werden kann. Dies gewährt dem Wohnungseigentümer mehr Flexibilität, ist aber nicht für alle Gemeinschaften sachgerecht“, warnt Sommer und rät, diesen Aspekt bei der Aufteilung zu berücksichtigen.



Notarielle Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung als Fundament

„Das rechtliche Fundament jeder Eigentümergeinschaft wird weiterhin in der notariell zu beurkundenden Teilungserklärung und in der Gemeinschaftsordnung gelegt“, resümiert Sommer. In der Teilungserklärung ist festgehalten, was zum alleinigen Eigentum des einzelnen Wohnungseigentümers und was zum Gemeinschaftseigentum gehört. Die Gemeinschaftsordnung gestaltet das Miteinander der Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Nutzung, Kostentragung, Verwaltung und Beschlussfassung näher aus. Diese Dokumente sollten daher auch vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung stets eingesehen werden.