

# M. B. – D e p e s c h e

Oktober 2020

## Das neue WEG (Wohnungseigentumsgesetz ist (fast) da. Wir stellen die wichtigsten Änderungen dar!

Erläuterungen, Fakten und Betrachtungen zusammengefasst von Friedrich J. Maier-Bode

Das neue WEG hat länger gebraucht, als alle dachten. Es startete mit dem Vorhaben vieles zu verbessern und zu vereinfachen. Was nach Fachgremien und einem Gezurre und Gezerre durch verschiedene Lobbyisten aus den unterschiedlichsten Verbänden übrig geblieben ist, ist man wieder nur ein Versuch es besser zu machen. Moderner ist es in jedem Fall geworden und zum Glück ist hier und da auch noch etwas übrig geblieben vom guten Ansatz.

Unklar ist noch, wann es in Kraft tritt. Optimisten gehen von November 2020 aus, Pessimisten vom März 2021. Schon jetzt geht der Run los von Eigentümern, die auf die eine oder andere Sache gewartet haben. Und wie wir Laien so sind, denken wir, dass alles was in einem Gesetz steht auch so umsetzbar ist. Es sei vorausgeschickt, dass das nicht so ist. Natürlich wird die Gemeinschaft nicht komplett entmachtet, wenn einzelne Rechte bekommen. Auch Baurecht und Brandschutzrecht werden nicht durch die schönen neuen Formulierungen aufgehoben. Auch Rechte, von denen das neue WEG einige hat, beinhalten Pflichten. Auch an Rechten kann man sich gründlich die Finger verbrennen, wenn man bei ihrer Umsetzung nicht auf seine Pflichten achten, die sich meist gar nicht aus dem WEG ableiten lassen. Bevor Sie also ungefragt von einem der neuen Rechte Gebrauch machen, lassen Sie sich beraten, zum Beispiel von einem der Haus- und Grundbesitzervereine oder von einem Fachanwalt für WEG-Recht. Aber vielleicht warten Sie damit auch noch. Denn, auch für Juristen ist das WEG ja neu. Auch sie müssen sich erstmal sammeln und gucken, was was bedeutet und wie es zu deuten ist. Wir kommen aber noch dazu an einzelnen Punkten.

Hier kommt Teil 2 unserer Erläuterungen zum neuen WEG:

### Sondereigentum Erhaltung

Es gilt, dass ein Wohnungseigentümer außerhalb des Rahmens, der als bauliche Veränderung gilt, sein Sondereigentum auch über normale oder notwendige Instandhaltung und Instandsetzung hinaus erhalten kann, ohne eine Genehmigung der Gemeinschaft einzuholen, wenn die Rechte anderer nicht betroffen sind.

### Pflichten des Wohnungseigentümers

Hier ist alles beim Alten. Aber manches ist genauer gefasst. So auch, dass jeder Wohnungseigentümer gegenüber den anderen verpflichtet ist, die gesetzlichen Regelung, Vereinbarungen (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Hausordnung) und Beschlüsse einzuhalten. Das Betreten des Sondereigentums und andere Einwirkungen auf das Sondereigentum sind zu dulden.

### Pflichten Dritter (Mieter)

Eine ganz neue Sache, die aber sehr erfreulich ist, weil sie das eine oder andere Verfahren gegen den Ablauf störende Mieter in Eigentümergemeinschaften leicht machen könnte. Wer in Wohnungseigentum zum Beispiel wohnt, der hat gegenüber der Gemeinschaft Erhaltungsmaßnahmen im Bereich des Sonder- und Gemeinschaftseigentums zu dulden.

### Verwaltung / Einsicht in Unterlagen

Wird eine Gemeinschaft nicht von den Wohnungseigentümern selbst verwaltet, muss ein Verwalter bestellt werden. Jeder Eigentümer hat das Recht dies einzufordern. Jeder Eigentümer kann ohne Zustimmung der anderen Maßnahmen treffen, die zur Verhinderung eines der Gemeinschaft unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Die Einsicht von Unterlagen kann nicht mehr beim Verwalter verlangt werden. Diese muss jetzt bei der Gemeinschaft verlangt werden. Das heißt auch, dass sie letztlich verwehrt werden kann. Das aber wohl nur, wenn das Recht missbräuchlich ausgeübt wird. Als Verwalter darf nur ein zertifizierter Verwalter (IHK Abschluss erforderlich) genommen werden, es sei denn die Gemeinschaft hat weniger als 9 Wohnungen (Damit endet der sogenannte Bereich der „Hausfrauenverwaltungen“), ein Wohnungseigentümer ist zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Eigentümer fordern einen zertifizierten Verwalter.

**Weiter geht es mit den Depeschen im Oktober (kommt schon am 08.10.) und November. Dann wird es auch um Pflichten der Eigentümer Verwaltungsbeschränkungen, E-Ladenstationen, Modernisierungen, bauliche Veränderung, Einladefristen und noch einiges mehr gehen :-)**