

M. B. – D e p e s c h e

September 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.

Was ist also neu? Fangen wir ganz vorne an:

Sondereigentum / Bestimmung

Bisher konnte nur für abgeschlossene Räume oder in abgeschlossenen Räumen Sondereigentum begründet werden. Das neue WEG ermöglicht auch Sondereigentum zum Beispiel an Stellplätzen, die nicht überdacht und auf dem Grundstück liegen.

Werdende Eigentümer

Während bisher immer unklar war, wann ein Eigentümer, der eine Neubauwohnung gekauft hat, Eigentümer wird, ab wann er also solcher Rechte hat und dergleichen, gilt jetzt, dass jeder, der im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung hat und gleichzeitig den Besitz der Wohnung oder Fläche hat (also nach Wohnungsübergabe durch den Bauträger) der Gemeinschaft gegenüber als Wohnungseigentümer gilt.

Rechtsfähige Gemeinschaft / Gemeinschaft

Der Begriff war zuvor im Wesentlichen durch Rechtsprechung geregelt war, kommt mit dem neuen WEG ein Rechtsicherheit bringender Katalog von Erklärungen, wie eine Gemeinschaft juristisch anzusehen und was sie kann. Danach ist nur auch gesetzlich geregelt, dass die WEG Rechte erwerben kann, Verbindlichkeiten eingehen kann (zum Beispiel Darlehnsaufnahme), vor Gericht klagen und auch verklagt werden. Die Gemeinschaft nimmt die Pflichten der Wohnungseigentümer im Ganzen wahr. Jeder Eigentümer haftet für alle Rechtsgeschäfte einer Eigentümergemeinschaft, für Kosten, Ausgaben, Verbindlichkeiten immer im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile, solange er Eigentümer ist. Insolvenzverfahren über das Gemeinschaftseigentum sollen nicht stattfinden. Da hätte man mehr regeln können. Es dürfte seltenen in der Praxis, aber im Fall der Fälle ein hoch komplexes Thema werden. Es spielt aber im Rahmen des Tagesgeschäfts eher keine Rolle.

Vertretung der Gemeinschaft / Verwalter

Auch die Regelung von § 9 b des neuen WEG sind neu und daher auch von Wortlaut interessant. Eine Eigentümergemeinschaft wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Dem Verwalter gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss dazu ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft.

Weiter geht es mit der Depesche im Oktober, die ja schon am 08.10. kommt. Dann wird es auch um E-Ladenstationen, Modernisierungen, bauliche Veränderung, Einladefristen und noch einiges mehr gehen :-)