

ZfIR 2020, A 3

Bundestag: WEG-Novelle beschlossen

Am 17. 9. 2020 nahm der Bundestag den Entwurf der Bundesregierung zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (WEMoG - Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz; Drucks. 19/18791, 19/19369, 19/19655Nr. 5) in der vom Rechtsausschuss geänderten Fassung (Drucks. 19/22634) an. Mit einem Inkrafttreten wird zum 1. 12. 2020 gerechnet, sollte der Bundesrat das WEMoG in der nächsten Sitzung am 9. 10. 2020 noch auf die Tagesordnung nehmen.

Schwerpunkte der Reform sind der grundsätzliche Anspruch von Wohnungseigentümern und auch von Mietern auf den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchschutzes und zum Glasfaseranschluss auf eigene Kosten. Darüber hinaus kommt es zur Einführung des geforderten Sachkundenachweises. Näheres soll durch eine, noch vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zu erlassende, Rechtsverordnung geregelt werden. Die Abberufung des Verwalters ist künftig jederzeit möglich. Die Landungsfrist wird von zwei auf drei Wochen verlängert. Durch die Reduzierung der erforderlichen Mehrheiten für Beschlüsse zu baulichen Maßnahmen werden Sanierungen leichter möglich. Der Verwalter kann die Gemeinschaft im Außenverhältnis zukünftig gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Die Gemeinschaft hat das Recht, die Befugnisse des Verwalters im Innenverhältnis einzuschränken oder zu erweitern. Die umstrittene Beschluss-Sammlung bleibt bestehen. Erleichterungen sieht die Novelle bei Umlaufbeschlüssen vor: Anstelle der umständlichen Schriftform wurde die Textform eingeführt. Zudem können Wohnungseigentümer künftig beschließen, dass für einen einzelnen Beschlussgegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auch im Umlaufverfahren ausreicht. Die Eigentümerversammlung wird als Willensbildungsorgan aufgewertet. Danach ist jede Versammlung beschlussfähig. Ferner wird auch die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen sowie die Willensbildung im Wege elektronischer Kommunikation ermöglicht. Außerdem hat der Verwalter künftig einen jährlichen Vermögensbericht zu erstellen.

(PM VDIV Deutschland v. 17. 9. 2020 und BT v. 17. 9. 2020)