

§ EINIGUNG AUF ECKPUNKTE ZUR NOVELLIERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES

Nachdem bereits am 13.01.2020 das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) den Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG) vorgelegt hatte, gab es vor der Sommerpause noch keinen endgültige Fassung.

Kernpunkt des Entwurfs ist, dass Wohnungseigentümern im Grundsatz ein Anspruch auf den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, den barrierefreien Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes eingeräumt werden soll. Die Kosten sind vom Wohnungseigentümer zu tragen. Im Mietrecht soll ein solcher Anspruch künftig auch dem Mieter gegenüber dem Vermieter zustehen. Der Entwurf sieht weiter eine erleichterte Beschlussfassung für bauliche Veränderungen und eine Stärkung der Rechte von Wohnungseigentümern sowie eine Harmonisierung der Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung im BGB vor.

Nunmehr haben sich Koalitionspartner CDU/CSU und SPD am 08.09.2020 weiter verständigt.

Wesentliche Eckpunkte

1. Erleichterungen bei baulichen Veränderungen

Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann den Einbau einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge, einen barrierefreien Umbau, Einbruchsschutz oder einen Glasfaseranschluss von anderen Eigentümern verlangen, wenn er die Kosten dafür selbst trägt.

Künftig bedarf es nur einer Mehrheit der Eigentümer, um bauliche Veränderungen wie etwa Fassadensanierungen, Fahrstuhleinbau und andere Modernisierungen vorzunehmen.

Die Kosten sind von denjenigen zu tragen, der für diese Maßnahme gestimmt haben. Bei einer Zweidrittelmehrheit sollen alle Eigentümer die Modernisierungskosten tragen.

2. Einschränkungen des WEG-Verwalters

Der WEG-Verwalter soll lediglich ausführendes Organ der WEG sein. Hierzu sollen seine Befugnisse präzisiert werden. Ohne gesonderten Beschluss der Eigentümerversammlung ist er lediglich berechtigt, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen der WEG führen.

Erstmals soll das Gesetz auch die Möglichkeit für Eigentümer vorsehen, selbst konkrete Rechte und Pflichten ihres Verwalters zu definieren.

Zudem soll es einen Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter geben.

3. Weiterer Verfahrenslauf

Diese Eckpunkte müssen nunmehr in den Gesetzentwurf des BMJV eingearbeitet werden. Dieser ist dann vom Bundeskabinett und dem Deutschen Bundestag zu verabschieden.

Es ist geplant die Novellierung noch bis zum November 2020 umzusetzen. Sobald der entsprechend überarbeitete Entwurf des Gesetzes vorliegt, werden wir Sie informieren.