

Neue Regeln für Wohnungseigentümergeinschaften

Seit Dezember 2020 ist das neue Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, kurz **WEMoG** in Kraft getreten. Diese Reform verändert das Verhältnis innerhalb von Eigentümergeinschaften. So gibt es zukünftig z.B. Vorteile für einzelne Eigentümer bei Sanierungen. Die neuen Regeln beinhalten aber auch erhebliches Konfliktpotenzial. Auf folgende Neuerungen sollten Sie als Wohnungsbesitzer zukünftig achten.

I) **Bauliche Veränderungen**

Die Maßnahmen bei baulichen Veränderungen wurden verändert und überarbeitet. Die Zustimmungsquoten bei solchen Anträgen und Vorhaben wie z. B. das Errichten von Ladestationen für E-Autos benötigen nicht mehr die Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Jeder Eigentümer hat grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf bauliche Veränderungen. Beschlüsse können mit einfacher Mehrheit erfolgen. Der Hintergrund ist es den einfachen Sanierungsstau bei sinnvollen Veränderungen neben dem Erhaltungsaufwand voranzutreiben. Es bleibt jedoch auch hier ein hohes Konfliktpotenzial.

II) Das Führen einer separaten **Beschlussammlung** wird beibehalten. Allerdings kann diese zukünftig über digitale Techniken geführt werden.

III) Für **ordentliche Eigentümerversammlungen** betragen die Einladungsfristen zukünftig grundsätzlich 3 Wochen. Die Einladungen können in Textform, per mail, Fax und per SMS erfolgen. Es bleibt bei Präsenzveranstaltungen. Eine Gemeinschaft kann durch Beschluss die Online-Teilnahme erlauben. Zukünftig gibt es keine Mindestanwesenheit der Wohnungseigentümer mehr. Jede Versammlung ist unabhängig von den Anwesenden beschlussfähig. Für Umlaufbeschlüsse gilt nach wie vor die Allstimmigkeit. Per Beschluss kann jedoch in einer Präsenzveranstaltung mit einfacher Mehrheit für einen einzelnen anstehenden Fall das Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit gewählt werden.



- IV) **Die Wohnungseigentümer** können in Zukunft mit einfacher Mehrheit eine neue **Verteilung von Kosten** beschließen. Bei anstehenden Erhaltungsmaßnahmen bzw. Instandsetzungsarbeiten gilt das ebenso. Bei anstehenden technischen und energetischen Sanierungen sind nach wie vor alle Eigentümer an den Kosten zu beteiligen, da jeder davon profitiert und dauerhaft Geld spart. Ausgeschlossen davon sind allerdings Luxussanierungen. Bei fehlender Zustimmung können die Kosten nicht ohne weiteres aufgebürdet werden. Der Gesetzgeber erwartet hier eine zeitlich akzeptable Amortisation. Eine Ausnahme kann ein Beschluss mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit sein. Dabei sind WEG-Schutzregeln nicht veränderbar.
Privilegierte Maßnahmen sind ggf. auch nur von einzeltem Eigentümer zu zahlen. (E-Ladestationen, Einbruchschutz, Telekommunikationsanschlüsse, Barrierefrei Anlagen, u.a.)
Die Wohnanlage darf jedoch ohne Zustimmung nicht umgestaltet werden und es darf keine Beeinträchtigung anderer Miteigentümer erfolgen, die nicht zugestimmt haben. Insofern ist bei einer ordentlichen Verwaltung über die Durchführung solcher Maßnahmen abzustimmen.
- V) Der bisher geltende **Wirtschaftsplan** mit zentraler Bedeutung für das Verwalten bleibt erhalten. Es wird lediglich über die Anpassung der Abrechnungsspitzen entschieden. Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres jährlich einen Vermögensbericht jedem Eigentümer auf Verlangen zuzustellen. Der Vermögensbericht ist nicht Bestandteil der Jahresabrechnung, er dient lediglich der Information an die Eigentümer.
- VI) Der Beirat kann zukünftig aus beliebig vielen Mitgliedern gewählt werden. Er unterstützz und überwacht den Verwalter. Bei unentgeltlichen Tätigkeiten als Beirat haftet dieser nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit
- VII) Die Bestellung eines Verwalters erfolgt auch zukünftig bis max. 5 Jahre, bei Neugründungen 3 Jahre. Eine Abberufung ist jedoch jederzeit möglich. Als Vertreter der Gemeinschaft vertritt er diese im Außenverhältnis. Die WEG kann Kompetenzen einschränken oder erweitern.

