

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt a. M. e. V.

Worum geht es bei der Reform des Wohnungseigentumsrechts?

Mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts (WEG) erfolgen weitreichende Änderungen für die Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung. Mehr als zehn Jahre nach der letzten WEG-Reform sollen nun bekannte Schwachstellen des Gesetzes beseitigt werden. Ob sich die Intention des Gesetzgebers erfüllt, wird sich erst in der Zukunft zeigen. Das Gesetz tritt am 1. Dezember 2020 in Kraft. Unter anderem wird dem Wohnungseigentümer ein Anspruch eingeräumt, ihm auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, einen barrierefreien Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Einbruchschutz sowie bauliche Veränderungen, die einen Glasfaseranschluss ermöglichen, zu gestatten. Künftig wird es auch so sein, dass nicht in einem Fall die Wohnungseigentümergeinschaft und in einem anderen Fall die Wohnungseigentümer Träger von Rechten und Pflichten sind, sondern die Gemeinschaft wird als Träger der gesamten Verwaltung ausgestattet. Mit der Intention einer effizienteren Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wird die Entscheidungs- und Vertretungsbefugnis des Verwalters erweitert. Offen ist allerdings, wie weit die Befugnisse des Verwalters gehen, auch ohne Beschluss über Maßnahmen selbst entscheiden zu können. Der Verwalter erhält zudem im Außenverhältnis eine unbeschränkte Vertretungsmacht für die Gemeinschaft. Hier kann die Gemeinschaft nur im Innenverhältnis die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters einschränken. Der zunehmenden Digitalisierung wird Rechnung getragen. Zukünftig sollen Eigentümer eine Beschlusskompetenz dafür erhalten, online an einer präsenten Eigentümerversammlung teilzunehmen. Zudem wird künftig eine Eigentümerversammlung unabhängig von der Zahl der anwesenden und vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig sein. Zu begrüßen ist, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung künftig unverzüglich nach der Eigentümerversammlung erstellt werden muss. Über die Kostenverteilung sollen die Eigentümer künftig umfassender beschließen können. Weiter vorgesehen ist auch eine ein-



fachere Abberufung des Verwalters. Dies wird künftig nicht mehr vom Vorliegen eines wichtigen Grundes abhängig sein. Künftig wird die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auf die Abrechnungsspitze beschränkt werden. Auch wird den Wohnungseigentümern künftig eine Beschlusskompetenz dafür eingeräumt, Vertragsstrafen für den Fall zu beschließen, dass ein Eigentümer seine Pflichten verletzt. Bei der Teilungserklärung ist zu beachten, dass die Sondereigentumsfähigkeit sich künftig auch auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen erstrecken kann. Schließlich wird zur Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentum der Mieter von Sondereigentumseinheiten verpflichtet, Baumaßnahmen in der Wohnungseigentumsanlage zu dulden.

Die Reform ist jedoch mit vielen Fragezeichen versehen. Zum Beispiel ist nicht geklärt, welche Maßnahmen bedeutsam, welche Kosten verhältnismäßig sind und damit von allen Eigentümern bezahlt werden müssen. Hierüber dürfte es in den nächsten Jahren noch viele Auseinandersetzungen geben. Vermutlich werden am Ende die Gerichte darüber entscheiden müssen.

Sie haben Fragen zu diesem Thema oder einem anderen Thema rund um Ihr privates Eigentum? Die Rechtsanwälte und Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. stehen Ihnen gerne zur Verfügung. Sie sind noch nicht Mitglied bei Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.? Das neue Eigentümerportal von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. kann auch von Nichtmitgliedern für eine Erstinformation kostenfrei genutzt werden.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Geschäftsführer
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (069) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



IMMO-TICKER

Corona erhöht den Stellenwert der eigenen vier Wände

Die letzten Monate haben gezeigt: Sich zu Hause wohlfühlen, ist wichtiger denn je. Denn egal, ob während des Lockdowns oder im Homeoffice – man verbringt deutlich mehr Zeit in den eigenen vier Wänden.

Welche Auswirkungen die Corona-Pandemie und die dazu gehörigen Einschränkungen auf die eigene Immobilie haben, zeigt eine aktuelle Studie des Marktforschungsinstitutes infas quo im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Welchen Stellenwert haben die eigenen vier Wände während der Corona-Pandemie?

Schwäbisch Hall hat bei rund 2.200 Deutschen nachgefragt: Gerade Eigenheimbesitzer sind derzeit besonders glücklich.

Zwei Dritteln der Immobilienbesitzer wurde während der letzten Monate bewusst, welche Vorteile die eigenen vier Wände mit sich bringen. Da das Freizeitangebot durch die aktuellen Corona-Schutzmaßnahmen mitunter eingeschränkt ist, bleiben sie häufiger zu Hause und schätzen ihren dortigen Freiraum.

Die Zeit im eigenen Zuhause hat ihnen aber auch gezeigt, an welchen Stellen sie ihre Immobilie noch optimieren können.

So können sich 43 Prozent vorstellen, künftig in die Verschönerung der eigenen vier Wände, z. B. in einen neuen Anstrich, zu investieren.

Konkret fühlen sich 28 Prozent durch die Corona-Pandemie in ihrer Entscheidung bestärkt, ihre eigene Immobilie zu renovieren oder zumindest modernisieren. Vor allem Bäder, Küchen oder Heizungsanlagen stehen dabei im Fokus der Renovierungspläne. Nur sieben Prozent der Immobilienbesitzer wollen aufgrund der Entwicklungen der letzten Monate auf Renovierungsmaßnahmen verzichten.