

## Änderungen im neuen Wohnungseigentumsgesetz ab 01. Dezember 2020

Das neue Gesetz stärkt die Kompetenz der „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ (*im Folgenden mit Eigentümergemeinschaft bezeichnet*) und des Verwalters gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer. Individuelle Anliegen einzelner Wohnungseigentümer werden nun ausschließlich über die Gemeinschaft abgewickelt.

Im Folgenden sind lediglich die wichtigsten gesetzlichen Änderungen dargestellt. Auf die komplizierte Auslegung alter Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen im Zusammenwirken mit dem neuen Wohnungseigentumsgesetz kann hier nicht eingegangen werden. Dazu gibt ein Rechtsanwalt Auskunft.

### **Bauliche Veränderung** (S. 28)

Kann nun mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Forderungen zur Barrierefreiheit, E-Mobilität, Einbruchschutz und Telekommunikation **müssen** nun erfüllt werden. Kosten trägt der Nutznießer der Maßnahme. Ausnahmen sind u. U. möglich. Benachteiligte können ihr Recht nur über eine Beschlussanfechtung erstreiten.

### **Beschlussanfechtung** (S. 40)

Erfolgt nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

### **Beschlussfähigkeit** (S. 42)

Ist nunmehr bereits **ab einem** Miteigentümer bzw. Vollmacht gegeben. Auch hier gibt es je nach Teilungserklärung umzudeutende Ausnahmen.

### **Doppelt qualifizierte Mehrheit** (S. 68)

Damit können nun Kosten für eine bauliche Veränderung auf alle umgelegt werden. Den Begriff „Modernisierung“ gibt es im Gesetz nicht mehr. Das wird nun unter „bauliche Veränderung“ behandelt.

### **Eigentümerversammlung** (S. 72)

Die gesetzliche Ladungsfrist beträgt jetzt 3 Wochen. Reine Online-Versammlungen sind **nicht** zulässig. Es muss immer mind. eine Person physisch anwesend sein. Wiederholungsversammlungen entfallen.

Zunächst ist über die grundsätzliche Zulässigkeit von Online-Teilnahmen zu beschließen. Die damit verbundenen technischen und rechtlichen Anforderungen sind zu klären u. einzuhalten (*DSGVO*). Erst in der folgenden Versammlung kann online teilgenommen werden. Der zusätzl. Aufwand löst entsprechende Kosten aus.

### **Fensterbeschlüsse** (S. 86)

Gibt es nach 20-jähriger Abwesenheit wieder. Jedoch dürfen dem Wohnungseigentümer lediglich Kosten auferlegt werden. Ob und welche Fenster erneuert werden, entscheidet die Eigentümergemeinschaft.

### **Modernisierung** (S. 158)

Gibt es nicht mehr. Wird jetzt als bauliche Veränderung bewertet.

### **Nichtöffentlichkeitsgebot** (S. 162)

Dessen Einhaltung ist bei einer virtuellen Teilnahme an einer Eigentümerversammlung problematisch. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass jemand im Hintergrund unbemerkt souffliert oder aufzeichnet. Damit würde man sich einen Vorteil gegenüber anderen Wohnungseigentümern verschaffen. Wird rechtlich noch geklärt.

### **Stimmrechtsvollmacht** (S. 197)

Die Vorlage im Original ist nicht mehr erforderlich. Kann jetzt auch per Fax oder E-Mail übermittelt werden.

### **Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft** (S. 202)

Gibt es nicht mehr. Eine Eigentümergemeinschaft ist jetzt voll rechtsfähig.

### **Werdende Eigentümergemeinschaft** (S. 233)

Ab jetzt entsteht die Eigentümergemeinschaft bereits mit dem Anlegen der Grundbücher beim Grundbuchamt.

### **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** (S. 238)

Änderung soll bisherige Rechtsprechung und Gesetz harmonisieren und damit der Rechtssicherheit dienen.