



Sonderinformation „Das neue Wohnungseigentumsgesetz 2020“

Mit dem 01.12.2020 ist ein neues Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten, das viele Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage mit sich bringt und die rechtliche Ausgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft teils grundlegend verändert.

Von der Gemeinschaft in Richtung einer Gesellschaft

Ursprünglich erfolgte die Aufteilung eines Grundstücks nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der Form, dass die Wohnungseigentümer keine Gesellschaft, sondern nur eine Gemeinschaft bilden und die Wohnungseigentümergeinschaft daher nichts anderes war, als die Summe der einzelnen Eigentümer.

Im Jahr 2005 hatte der BGH dann entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Verband rechtsfähig sein und damit selbst Träger von Rechten und Pflichten sein kann. Seitdem war zu unterscheiden, welche Rechte und Pflichten jeweils die einzelnen Miteigentümer und welche die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband betrafen. Durch das neue Wohnungseigentumsgesetz wird nun der Verband in den Vordergrund gestellt und die rechtliche Ausgestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft den Regelungen des Gesellschaftsrechts angenähert.

Stärkung und Schwächung des Verwalters

Die Stellung des Verwalters wurde inhaltlich gestärkt, im Gegenzug wurden jedoch auch die Möglichkeiten der Miteigentümer verbessert, sich von einem nicht mehr gewünschten Verwalter zu trennen. Der Verwalter kann nun jederzeit durch einen Mehrheitsbeschluss abberufen werden, eine Begründung ist insoweit nicht erforderlich. Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung, so dass auch die Vergütungsansprüche des Verwalters spätestens sechs Monate nach der Abberufung entfallen. Der Verwalter kann einen Abberufungsbeschluss auch nicht mehr gerichtlich anfechten.



Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch den Verband

Die einzelnen Wohnungseigentümer verlieren rechtlich an Bedeutung, für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist nun nur noch der Verband zuständig. Eine Vergemeinschaftung von Ansprüchen einzelner Miteigentümer soll nur noch bei Gewährleistungsansprüchen aus Bauträgerverträgen möglich sein. Dies geht damit einher, dass bisher den einzelnen Eigentümern zustehende Ansprüche nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz nur noch dem Verband zustehen. Dies gilt etwa für Abwehransprüche gegen unzulässige bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums.

Bauliche Veränderungen

Bisher war es ein elementarer Grundsatz von Wohnungseigentümergeinschaften, dass bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums nur dann zulässig sind und rechtmäßig beschlossen werden konnten, wenn alle durch die baulichen Veränderungen betroffenen Miteigentümer ihre Zustimmung zu den baulichen Veränderungen erteilt hatten. Nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz können bauliche Veränderungen nunmehr grundsätzlich mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Dies ist also auch gegen den Willen von durch die bauliche Veränderung nachteilig betroffenen Miteigentümern möglich. Unzulässig sind lediglich bauliche Veränderungen, durch die die Wohnanlage grundlegend umgestaltet wird oder die einen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen. Was eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sein soll, ist noch unklar. Überdies können bestimmte bauliche Veränderungen, die etwa dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen, nun von jedem Miteigentümer verlangt werden.

Erleichterungen für Eigentümerversammlungen und Umlaufbeschlüsse

Eigentümerversammlungen sind nun immer beschlussfähig. Mehrheitsbeschlüsse können damit nun im Einzelfall auch durch sehr wenige Eigentümer gefasst werden. Für eine Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen wurden beschränkte Möglichkeiten geschaffen. Eine konsequente Durchführung von Online-Versammlungen ist jedoch nicht vorgesehen.

Änderung der Beschlussinhalte bei Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen

Bei Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen werden nur noch die zu bezahlenden Beträge beschlossen, das hinter den Beträgen stehende Rechenwerk ist nicht mehr Beschlussgegenstand. Tatsächlich wird das Rechenwerk jedoch wohl immer noch eine gewisse Bedeutung behalten, da rein willkürliche Festsetzungen von Zahlungsbeträgen kaum mit einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums vereinbar sein dürften.



Kurzbewertung

Im einigen Punkten dürften die neuen Regelungen die praktische Abwicklung wohnungseigentumsrechtlicher Streitfragen erleichtern. In anderen Punkten erscheinen die neuen Regelungen hingegen nicht abschließend durchdacht bzw. ausformuliert. Insoweit werden die tatsächlichen Auswirkungen der neuen Regelungen daher in den nächsten Jahren durch die Rechtsprechung zu konkretisieren sein. Ob sich die stärkere Ausrichtung des Wohnungseigentumsgesetzes an gesellschaftsrechtlichen Strukturen bewähren wird, bleibt abzuwarten.

Die obigen Ausführungen (Stand 25.01.2021) stellen nur eine unverbindliche Übersicht zum voraussichtlichen Regelungsgehalt und zu den möglichen Auswirkungen des neuen Gesetzes dar, sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich.

Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie unsere Ansprechpartner, die Ihnen mit wohnungseigentumsrechtlicher Expertise beratend und gestaltend zur Verfügung stehen und sich mit den vorstehenden Themen besonders beschäftigt haben.

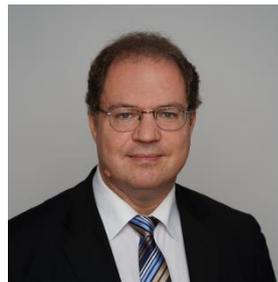


Dr. Benjamin Riedel

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Peter Senski

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

peter.senski@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Ingmar Niederkleine

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 911 81 511-0

Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen.

An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 380 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten – ab.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung, IT Consulting und digitale Steuerberatung.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>