

Zurück zur Übersicht

28. August 2019

Praxisinfo Immobilienrecht: Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vorgelegt



Auch nach der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahr 2007 gab es vielfach Kritik aus Praxis und Wissenschaft an den gesetzlichen Regelungen. Aus einer Initiative des Bundesrates, die sich zunächst nur auf die Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität bezog, entwickelte sich im letzten Jahr eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe, die sich nicht mehr nur auf die beiden Themen Barrierefreiheit und Elektromobilität konzentrierte, sondern in einer breit angelegten Untersuchung und unter Hinzuziehung von Experten das WEG insgesamt auf den Prüfstand stellte. Diese Arbeitsgruppe hat nun am 27.08.2019 ihren umfassenden Abschlussbericht vorgelegt, der als Grundlage für die Aufnahme der Arbeiten an einem entsprechenden Gesetzesentwurf zur Änderung des WEG dienen soll.

Auch wenn die Bund-Länder-Arbeitsgruppe bei einer Vielzahl von untersuchten Problemfeldern keinen Bedarf für eine Nachjustierung durch den Gesetzgeber festgestellt hat, werden einige Änderungsvorschläge unterbreitet, die unter anderem auch für Bauträger von Interesse sein dürften.

Ein-Mann-Gemeinschaft nach Teilung durch den Bauträger

Dies betrifft insbesondere die Reformvorschläge zum Zeitpunkt der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft. Auf Grundlage der derzeit geltenden Rechtslage entsteht mit der Teilung des Grundstücks nach § 8 WEG durch den Bauträger in Ermangelung eines zweiten Mitgliedes noch keine Wohnungseigentümergeinschaft, da die herrschende Meinung eine sogenannte Ein-Mann-Gemeinschaft abgelehnt. Die Praxis behilft sich hier gegenwärtig oft damit, dass der Bauträger beispielsweise Versorgungsverträge im Namen der erst noch entstehenden Gemeinschaft abschließt, oder zunächst selbst als Vertragspartner auftritt und die Verträge nach Entstehung der Gemeinschaft auf diese überleitet. Beides führt in der Praxis häufig zu Rechtsunsicherheit. Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe schlägt daher vor, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Falle der Teilung durch den Bauträger bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als sogenannte Ein-Mann-Gemeinschaft entstehen soll. Der aufteilende Bauträger als alleiniges Mitglied könnte dann die Wohnanlage bereits nach den Regeln des WEG verwalten und auf diese Weise auch über den Abschluss von Versorgungsverträgen beschließen.

Sondereigentum an Freiflächen und Erleichterung von Baumaßnahmen

Neben dieser grundlegenden Änderung des Zeitpunkts der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft gibt die Arbeitsgruppe auch weitergehende Anstöße zur Reformierung von Detailfragen des WEG. So soll beispielsweise zukünftig statt der Begründung von Sondernutzungsrechten die Einräumung von Sondereigentum an Freiflächen möglich sein sowie eine „große Lösung“ für den Umgang mit sämtlichen baulichen Maßnahmen gefunden werden. Dies betrifft nicht nur die ursprüngliche Reformidee zur Förderung der Barrierefreiheit und der Elektromobilität, sondern sämtliche bauliche Maßnahmen, die zum Teil deutlich erleichtert werden sollen.

Digitalisierung der Verwaltung

Für die Verwaltung einer bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft sieht der Abschlussbericht unter anderem vor, dass Umlaufbeschlüsse zukünftig auch in Textform (und nicht mehr ausschließlich in Schriftform) gefasst werden können und den Wohnungseigentümern auch eine sogenannte „Online-Teilnahme“ an Wohnungseigentümerversammlungen, d.h. im Wege elektronischer Kommunikation, möglich sein soll. Abgerundet werden die Reformvorschläge durch ein neues System der nunmehr insgesamt als „Beschlusskassationsklagen“ bezeichneten Anfechtung- und Nichtigkeitsklagen.

Ausblick

Nicht nur Bauträger, sondern auch Bestandshalter von Wohnungseigentum sollten das weitere Gesetzgebungsverfahren beobachten, da es in der gemeinsamen Arbeitsgruppe von Bund und Ländern einen breiten Konsens für bestimmte Änderungen gab, so dass es sehr wahrscheinlich ist, dass zumindest einige der in dem Abschlussbericht aufgeführten Änderungsvorschläge zukünftig Gesetz werden.

Sollten Sie zu den Vorschlägen der Arbeitsgruppe weitergehende Fragen haben, sprechen Sie die Mitglieder unserer **Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht** gerne an.

Kanzleiprofil:

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB ist eine der führenden deutschen Kanzleien, hoch spezialisiert im Bau- und Immobilienrecht. Darüber hinaus berät die Kanzlei große und mittelständische Unternehmen in allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Gegründet im Jahr 1974 ist sie heute mit rund 130 Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälten an den Standorten Berlin, Brüssel, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Mönchengladbach und München vertreten.

kapellmann.de