

Pro Contra

WEG-Reform 2020 - was sind
die Vorteile für die Praxis



Thorsten Woldenga



Ist es
tatsächlich
doof ...

Und wie war es bisher mit der "Juristischen" Zufriedenheit?

... oder
einfach nur
NEU?



Erstmals (!)
gesetzliche
Verwaltungs-
kompetenz
(§§ 9b Abs. 1
+ 27 WEG)

- Zwingend **Beschluss**
bei Grundstückskauf-
und Darlehens-
verträgen
(§ 9b Abs. 1 WEG)

~~Satzung~~

- Für Maßnahmen von
untergeordneter
Bedeutung + wenn
keine erhebliche
Verpflichtungen
entstehen
(§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)

... oder zur **Wahrung einer**
Frist oder zur **Abwendung**
eines Nachteils
(§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG)

- **Einschränkung**
(nur im Innen-
verhältnis!) per
Vertrag/Beschluss
möglich
(§ 27 Abs. 2 WEG)

Eigentümergeversammlung leicht gemacht ...

Freie Abende statt *Wiederholungsversammlungen!*
(Wegfall § 25 Abs. 3 WEG aF)

Hurra ... Umlaufbeschlüsse auch zB per Mail
möglich! (§ 23 Abs. 3 WEG)

... dabei im **Einzelfall** sogar einfache Mehrheit denkbar!
(§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG)

Hurra ... Vollmachten müssen nicht mehr im
Original vorliegen! (§ 25 Abs. 3 WEG)

Versachlichung durch neues Format möglich!
(§ 23 Abs. 1 WEG)

Minenfeld Abstimmungsquoren

VORHER

einfache Mehrheit

qualifizierte Mehrheit

2 x doppelt
qualifizierte Mehrheit

Einstimmigkeit

NACHHER

einfache Mehrheit

1 x doppelt
qualifizierte Mehrheit
(§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG)

Einstimmigkeit

Der Beschluss bedarf für seine Rechtmäßigkeit – anders als nach dem geltenden § 22 Absatz 1 – also **nicht** (mehr) der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, die durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden.

(Referentenentwurf BMJV 01/2020)



Adieu "Verkündungsfall"!

Befürchtung:
Werden WEGs zu
Dauerbaustellen?



Grundsätzlich gilt:
"Es zahlen nur
diejenigen, die
nutzen wollen!"



Befürchtung

Es entsteht dennoch "Wildwuchs", weil privilegierte bauliche Veränderungen (§ 20 Abs. 2 Nr. 1 - 4 WEG) doch nicht abgelehnt werden können!

Gerade bei privilegierten baulichen Veränderungen hat die ETV Einfluss auf das **WIE!**



Papier

Glas

Kunststoffe
 Dosen

Restmüll

Fall
Zusätzlicher
Müllplatz

Bauliche Veränderung = einfache Mehrheit (§ 20 Abs. 1 WEG)

Verhinderung durch einzelne/Minderheit nur im Ausnahmefall möglich (§ 20 Abs. 4 WEG)

Kosten = JA-Stimmen (§ 21 Abs. 3 WEG)

Ein Wohnungseigentümer, der ... in den Genuss (einer baulichen Veränderung) ... kommt, ohne dass er sich dem entziehen könnte ... ist ... nicht zur Kostentragung verpflichtet, wenn er der baulichen Veränderung nicht zugestimmt hat.
(Referentenentwurf BMJV 01/2020)

Andere Kostenverteilung (wenn zB Gebrauchsmessung) über § 16 Abs. 2 WEG möglich!

Fall

Erhaltungsmaßnahme Fassade steht an; ertüchtigendes WDVS wird mehrheitlich gewünscht



Bauliche Veränderung = einfache Mehrheit (§ 20 Abs. 1 WEG)

Verhinderung durch einzelne/Minderheit kaum möglich (§ 20 Abs. 4 WEG)

Kosten = JA-Stimmen (§ 21 Abs. 3 WEG)

Wahrscheinlicher: Kosten über **alle** MEA, wenn DQM **oder** Amortisation (§ 21 Abs. 2 Nr. 1 + 2 WEG)

Mein Fazit?

now



possible