



Renovieren

Modernisieren

Heimwerken

Das neue Wohnungseigentumsgesetz - welche Änderungen bringt die WEG Reform 2020?

Heute schon genowakit?!

In der letzten Zeit waren wir durch zahlreiche Vermittlungen zu gut. Wir suchen daher dringend für unsere vorgemerkten Kunden Ein- und Mehrfamilienhäuser, 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen und Grundstücke im gesamten Barchtesgadener Land. Nutzen Sie die Gunst der Stunde um einen attraktiven Kaufpreis für Ihre Immobilie, aufgrund der guten Marktlage, zu erzielen. Wir freuen uns auf Sie!

NOWAK IMMOBILIEN AG
www.nowak-ag.de ☎ 08652-64000

Die WEG Reform 2020 ist nach langer Diskussion nun tatsächlich beschlossene Sache: Zunächst wurde ein neuer Name beschlossen. Es lautet jetzt nicht mehr WEG (Wohnungseigentumsgesetz), sondern WEMoG (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz) Der Bundesrat hat das WEMoG gebilligt und die Novelle tritt ab 1. Dezember 2020 in Kraft. Der Weg ist frei für die größte Reform im Wohn- und Eigentumsrecht seit vielen Jahrzehnten.

Mit der jetzigen, großen Reform soll das WEG umfassend modernisiert werden. Folgende Aspekte stehen im Vordergrund:

1. Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer soll im Grundsatz einen Anspruch darauf haben, dass ihr beziehungsweise ihm auf ihre beziehungsweise seine Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und zum Glasfaseranschluss gestattet werden.

Auch jede Mieterin und jeder Mieter soll im Grundsatz einen Anspruch darauf haben, dass ihre/ihm auf ihre/seine Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes gestattet werden. Ob das in der Praxis so einfach durchzuführen ist, weil auch die Stromnetzbetreiber die Stromkapazitäten zu den Häusern schaffen müssen, wird sich zeigen, so Immobilienexperte Armin Nowak aus Barchtesgadener Land.

2. Darüber hinaus solle das Wohnungseigentums- und Mietrecht analog gehandhabt werden. Insbesondere indem die Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung harmonisiert werden. Der Vermieter muss künftig nicht mit einem anderen Umiagschlüssel (z.B. Wohnfläche) abrechnen, sondern kann den vom Vermieter vorgegebenen Umiagschlüssel (z.B. Miteigentumsanteile) verwenden.

3. Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage soll vereinfacht werden, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeit-

gemäßen Zustand versetzen. Diese sind nach § 20, Abs.1 WEMoG künftig mit einfacher Mehrheit möglich, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme betroffenen Eigentümer ankommt. Prinzipiell haben diejenigen Eigentümer die Kosten zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Jedoch haben alle Wohnungseigentümer die Kosten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil gemäß § 21, Abs.2, Nr.1 WEMoG zu bezahlen, wenn die Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen worden ist.

4. Die Rechte von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern wurden erweitert, insbesondere indem das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen im Gesetz festgeschrieben und ein jährlicher Vermögensbericht des Verwalters eingeführt wird, der über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft Auskunft gibt. Auch die Möglichkeit, sich von einem Verwalter zu trennen, in den die Wohnungseigentümer das Vertrauen verloren haben, wurde erleichtert, so der Hausverwalter Armin Nowak.

5. Die Wohnungseigentümergebersammlung wurde als zentraler Ort der Entscheidungsfindung ausgewertet, indem die Ladungsfrist auf 3 Wochen verlängert wurde. Eine Eigentümerversammlung ist nunmehr immer beschlussfähig, egal wie viele Eigentümer anwesend sind. Zugleich wird es Wohnungseigentümern ermöglicht, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, insbesondere indem die Online-Teilnahme an Versammlungen

und die elektronische Beschlussfassung gestartet wurde. Vollmachten für Eigentümerversammlungen bedürfen künftig nur noch der Textform und nicht mehr der Schriftform.

6. Der Verwaltungsbeitrag wird gestärkt, indem seine Zusammensetzung flexibilisiert und die Haftung seiner Mitglieder beschränkt wurde. Auch eine feste Anzahl von 3 Mitgliedern ist nicht mehr vorgeschrieben. Es können also z.B. 2 oder auch 4 oder mehr Beiratsmitglieder gewählt werden.

7. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums soll effizienter gestaltet werden, indem die Rolle der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer klar konzipiert und ihre Teilnahme am Rechtsverkehr vereinfacht wurde.

8. Das Streitpotential in der Gemeinschaft wurde reduziert, indem streittrüchtige Vorschriften klarer gefasst wurden. Das gilt insbesondere für die Vorschriften zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, zu baulichen Veränderungen und zur Entstehung und Stellung der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

9. Die Wohnungseigentümer haben nun spätestens ab Januar 2023 auch einen Anspruch auf einen »zertifizierten Verwalter«, wie die Nowak Immobilien AG aus Barchtesgadener Land.

NOWAK IMMOBILIEN AG

Tel. 08652-64000

www.nowak-ag.de

GRASSL
SEIT 1855
aus Ramsau

IDEEN ■ HANDWERK ■ TRADITION

Ein Team für Ihr Bauvorhaben

JOSEF SCHRECKENBAUER
SCHRECKENBAUER BALKEBAU
Dieberling 1 · D-83329 Waging am See

BALKONE
»Holz – Kunststoff – Metall«
Telefon (08681) 1465
Internet: www.schreckenbauer.de

ENERGIE-KRAFT SÜD

... Solar · Umwelttechnik · Photovoltaik ...

STROM ERZEUGEN

STROM SPEICHERN

STROM TANKEN



Baumfällung mit Sonderfahrzeug

In schwer zugänglichen Bereichen, z.B. Siedlungen

- HOLZTRINDLUNG
- LÄRM- und MASCHINEN- LINDUNG

