

Inkrafttreten des WEMoG zum 1.12.2020
Die 10 wichtigsten Neuerungen für die notarielle Praxis
(Stand: 26.10.2020)

1. Sondereigentumsfähigkeit von Stellplätzen

Nach § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. gelten (alle) Stellplätze als Räume im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 WEG. Zukünftig können also auch Stellplätze im Freien als Sondereigentum ausgestaltet werden. Gemäß § 3 Abs. 2 WEG n.F. kann zudem Sondereigentum auch auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks (Freiflächen) erstreckt werden, es sei denn, die Räume bleiben dadurch wirtschaftlich nicht die Hauptsache. Die Möglichkeit, Sondernutzungsrechte einzuräumen, wird durch die Reform nicht beseitigt. § 3 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. und § 3 Abs. 2 WEG n.F. schaffen also **zusätzliche Varianten**, die im Vergleich zu den Sondernutzungsrechten gewisse Vorteile bieten. Die Möglichkeit der Einräumung von Sondernutzungsrechten wird jedoch nicht beseitigt. Bisher vorbereitete oder beurkundete Teilungserklärungen, die Sondernutzungsrechte einräumen, können auch nach dem 1.12.2020 noch vollzogen werden.

Wichtig: Vorsicht ist geboten bei bereits vorbereiteten Teilungserklärungen, die **Sondereigentum an TG-Stellplätzen** vorsehen. Da § 3 Abs. 3 WEG n.F. für Stellplätze (auch für TG-Stellplätze) und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks (sofern sie Sondereigentum werden soll) zwingend **Maßangaben im Aufteilungsplan** fordert, genügen die bislang verwendeten Pläne ggf. nicht mehr den Anforderungen des neuen Rechts. Eine Übergangsregelung für diese Fälle sieht das WEMoG nicht vor. Auch wenn sich gute Argumente für eine analoge Anwendung des § 48 Abs. 5 WEG n.F. finden lassen werden, sollte nach dem Prinzip des sichersten Weges davon ausgegangen werden, dass ein Aufteilungsplan, der TG-Stellplätze in Form des Sondereigentums vorsieht und keine Maßangaben enthält, vor dem 1.12.2020 im Grundbuch vollzogen sein muss. Es sollten also entweder bereits Pläne mit Maßangaben zugrunde gelegt oder ein Vollzug bis zum 30.11.2020 beim Grundbuchamt erbeten werden.

2. Auslegung von „Altvereinbarungen“

Für die Gestaltung der Gemeinschaftsordnung im Übergangszeitraum (bis zum 1.12.2020) gilt im Übrigen Folgendes: Gem. § 47 S. 1 WEG n.F. setzt sich im Zweifel die neue gesetzliche Vorschrift gegenüber einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, die vor dem 1.12.2020 beurkundet wurde durch. Es wird vermutet, dass im Zweifel kein Wille bestand, dass die alte Gemeinschaftsordnung vorrangig sein soll. Der Beweis des Gegenteils muss sich **aus der Vereinbarung selbst** ergeben, § 47 S. 1 WEG n.F. Es empfiehlt sich also auch vor dem 1.12.2020

beurkundete Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen (das Gesetz spricht in § 47 WEG neue Fassung schlicht von „Altvereinbarungen“) auf das neue Recht abzustimmen.

3. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft

Gem. § 9a Abs. 1 WEG n.F. ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nunmehr vollumfänglich rechtsfähig und nicht mehr nur teilrechtsfähig im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 10 Abs. 6 WEG a.F.).

4. Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der Verwalter kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich (unbeschränkt und unbeschränkbar) vertreten. Diese Vertretungsmacht besteht lediglich nicht für den Abschluss von Grundstückskauf- und Darlehensverträge, § 9b Abs. 1 WEG n.F.

5. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Gemäß § 18 Abs. 1 WEG n.F. obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nunmehr der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht mehr den Wohnungseigentümern (so noch § 20 Abs. 1 WEG a.F.). Auch sonst gilt das Prinzip, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer ausübt, die einer einheitlichen Rechtsverfolgung bedürfen, § 9a Abs. 2 WEG n.F.

6. Entstehung der Gemeinschaft

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entsteht nun – auch im Falle der Teilung gemäß § 8 WEG – mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, § 9a Abs. 1 S. 2 WEG n.F. Eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit nur einem Eigentümer ist möglich. Die Figur der „werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft“ wird obsolet. Gesetzlich kodifiziert ist nunmehr der „werdende Wohnungseigentümer“. Gem. § 8 Abs. 3 WEG n.F. gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (also im Innenverhältnis) derjenige anstelle des teilenden Eigentümers als Eigentümer, der einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat und durch Vormerkung im Grundbuch gesichert ist.

7. Erleichterung von baulichen Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen werden gegenüber dem alten Recht erheblich erleichtert. Nach altem Recht waren bauliche Maßnahmen fast immer nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich. § 20 Abs. 2 WEG n.F. sieht vor, dass jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Maßnahmen verlangen kann, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchschutz oder (das „und“ im Gesetz an dieser Stelle ist als „oder“ zu lesen) dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen (insb. also Glasfaserleitungen). § 20 Abs. 3 WEG n.F. sieht zudem einen Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers vor, dass ihm bauliche Maßnahmen gestattet werden müssen, die andere Wohnungseigentümer nicht beeinträchtigen (oder denen die beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt haben). Stets ist für die baulichen Maßnahmen jedoch ein Beschluss erforderlich. Die Pflicht zur Kostentragung bei baulichen Veränderungen richtet sich nach § 21 WEG n.F.

8. Eintragungsfähigkeit von Beschlüssen aufgrund Öffnungsklausel

§ 10 Abs. 3 WEG n.F. sieht vor, dass nunmehr auch Beschlüsse, die „aufgrund einer Vereinbarung“ gefasst werden (also in der Regel aufgrund einer sog. Öffnungsklausel), ins Grundbuch eingetragen werden können. Nur dann entfalten sie Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers. Die Eintragung erfolgt gemäß § 7 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. aufgrund eines Antrags der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, vertreten durch den Verwalter. Gemäß § 7 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. genügt zum Nachweis des Beschlusses die Vorlage einer Niederschrift, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen (Versammlungsvorsitzender, ein Eigentümer und gegebenenfalls Vorsitzender des Verwaltungsbirats) öffentlich beglaubigt sind.

9. Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung in das Grundbuch

Eine Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 Abs. 1 WEG muss gemäß § 7 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. nunmehr zwingend in das Bestandsverzeichnis eingetragen werden. Dies war in § 3 Abs. 2 WGV zwar bereits geregelt, dessen materiell-rechtliche Bedeutung war jedoch umstritten.

10. Zertifizierter Verwalter

§ 26a WEG n.F. führt den Begriff des „zertifizierten Verwalters“ ein. Als solcher bezeichnen darf sich nur, wer durch eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Gemäß § 48 Abs. 4 WEG n.F. gilt eine Person, die am 1.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war, *gegenüber dieser konkreten Gemeinschaft* bis zum 1.6.2024 als zertifizierter Verwalter.