

Vorwort

„Nach der Reform ist vor der Reform“ – dieses geflügelte Wort trifft auf das Wohnungseigentumsrecht in besonderem Maße zu. Mit dem WEMoG, das zum 1.12.2020 in Kraft getreten ist, sind gerade einmal 13 Jahre nach der WEG-Novelle 2017 wiederum zahlreiche Änderungen in Kraft getreten. Kaum ein anderes Gebiet des Sachenrechts war in den letzten 20 Jahren so intensiven Änderungen ausgesetzt wie das WEG.

Inhaltlich sollen zur Neuregelung an dieser Stelle nur kurz einige Stichworte genannt werden, die für die Gestaltung von Teilungserklärungen besonders relevant sind: Außenflächen (als Bestandteil von Sondereigentum) und Stellplätze sind nach der Gesetzesänderung künftig sondereigentumsfähig und die erst 2017 ins Gesetz eingefügten Regelungen über bauliche Änderungen wurden wiederum komplett neu gefasst mit der Zielsetzung, bauliche Änderungen zu vereinfachen. Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel müssen künftig im Grundbuch eingetragen werden, um gegen Rechtsnachfolger zu wirken. Eigentümerversammlungen können künftig auch unter Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel abgehalten werden. Die gesetzlichen Befugnisse des Verwalters wurden erweitert und der „zertifizierte Verwalter“ eingeführt. Ferner wurden die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und die Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr gesetzlich geregelt.

Insgesamt ergibt sich damit für die künftige Gestaltung von Teilungserklärungen und Verträgen mit Bezug auf das WEG eine Reihe von Änderungen, die in die Mustersammlung eingearbeitet worden sind. Es bleibt abzuwarten, wie die gesetzlichen Neuregelungen von der Rechtsprechung künftig ausgelegt werden. Auch bereits bestehende Teilungserklärungen sollten vor dem Hintergrund der Gesetzesänderungen auf den Prüfstand kommen.

Die in dem Kommentar enthaltenen Muster sind – wie auch in den Voraufgaben – als Vorschläge für typische Fallgestaltungen zu verstehen. Sie beruhen auf erprobten Texten, wobei für die durch das WEMoG eingeführten Gesetzesänderungen naturgemäß Einschränkungen gelten. Es versteht sich, dass sie den mit der Vorbereitung von Teilungserklärung oder Vertrag betrauten Juristen nicht von der sorgfältigen Erforschung des Sachverhalts und der Beratung im Einzelfall entbinden können. Die Mustertexte sind daher im Rahmen der Vorbereitung von Urkunden stets kritisch zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

Wuppertal, im Januar 2022

Henrich Fabis