

# WEMoG – Fast alles neu ab 1. Dezember – Neues Wohnungseigentumsrecht wird Praxis herausfordern, meint Prof. Dr. Martin Häublein

Am 9. Oktober hat das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) den Bundesrat passiert und wird bereits am 1. Dezember 2020 in Kraft treten. Da es nur wenige Übergangsregelungen gibt, etwa für bereits anhängige Gerichtsverfahren, muss die Praxis das neue Recht sehr kurzfristig anwenden. „In unserem Notariat haben wir die Vertragsmuster bereits entsprechend angepasst“, erläutert Notar **Detlef Müller**, namensgebender Partner bei Müller Radack Schultz in Berlin. Denn wer nach wie vor alte Muster für die Gemeinschaftsordnung verwendet, legt die künftige Eigentümergemeinschaft in der Regel auf das alte Recht fest, beispielsweise zur Beschlussfähigkeit der Versammlung oder den Rechten und Pflichten des Verwalters. „Hier haben wir als Notare eine große Verantwortung“, ergänzt Müller, „damit die künftigen Wohnungseigentümer von der größeren Flexibilität, die das neue Recht bietet, profitieren können.“



**Prof. Dr. Martin Häublein**  
rägt Verwaltervollmachten  
auch über den 1. Dezember  
hinaus aufzubewahren oder  
ausgelaufene sogar erneuern  
zu lassen. Foto: Müller  
Radack Schulz



# Mythos im Meer

## Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie  
gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten  
Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300  
digitalisierten und restaurierten Privatfil-  
men von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.  
Nur auf DVD erhältlich.  
[Hier bestellen](#)



Auch für die Verwalter von Wohnungseigentum bedeuten die Neuerungen eine enorme Herausforderung. Eigentümersammlungen müssen ab dem 1. Dezember nach neuem Recht durchgeführt werden. „Das betrifft u.a. den Nachweis von Vollmachten, der künftig in Textform zu erfolgen hat“, erklärt **Oliver Letzner**, Fachanwalt für Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei Wingendorf und Weisschuh, mit Sitz in Mannheim, Stuttgart und Berlin, die im Rahmen der international ausgerichteten RELAN - Real Estate Lawyers and Notaries - Group mit der Kanzlei Müller Radack Schultz kooperiert. Auch die Jahresabrechnungen des laufenden Jahres 2020 müssen die Verwalter im kommenden Jahr bereits nach dem neuen WEG erstellen. „In vielen Gemeinschaften stehen außerdem bauliche Veränderungen an, die künftig mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können, obwohl bislang alle Eigentümer zustimmen mussten. Verwalter müssen sich rasch auf diese Änderungen einstellen, um die Eigentümer nicht fehlerhaft anzuleiten“, betont Letzner, der selbst entsprechende Schulungen für seine Mandanten vornimmt.

## Grundlegendste und umfassendste Reform des WEG

„Es handelt sich mit Sicherheit um die grundlegendste und umfassendste Reform des WEG seit dessen Inkrafttreten im Jahr 1951“, weiß **Prof. Dr. Martin Häublein**, of counsel bei Müller Radack Schultz und dort insbesondere mit immobilienrechtlichen Problemen befasst. „Das neue Recht schafft erhebliche Haftungsrisiken für Wohnungseigentumsverwalter und Rechtsberater; denn die Rechtsbeziehungen zwischen den Eigentümern untereinander und zur Gemeinschaft werden ebenso neu geordnet, wie die zum Verwalter.“ Er rät allen, die mit wohnungseigentumsrechtlichen Fragen befasst sind, sich in den kommenden Wochen intensiv mit dem neuen Recht zu befassen. Auch Banken und Versicherer seien vom neuen Recht betroffen, weil sie künftig von Verwaltern, die für Wohnungseigentümergemeinschaften handeln, keine Vollmachten mehr einfordern können. Nach neuem Recht vertritt der Verwalter die Gemeinschaft umfassend als Organ gesetzlich und nicht mehr auf der Basis einer Vollmacht. „Vermutlich wird es aber Jahre dauern, bis sich das in der Finanzbranche herumgesprochen hat. So war es jedenfalls, als der BGH 2005 die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannte“, befürchtet Häublein. Er rät Verwaltern daher dazu, ihre Verwaltervollmachten auch über den 1. Dezember hinaus aufzubewahren oder ausgelaufene sogar erneuern zu lassen. Auf entsprechende Forderungen, eine Vollmacht vorzulegen, könne man so rasch reagieren.

Red.

Quellen: [www.raww.de](http://www.raww.de) und [www.mueller-radack.com](http://www.mueller-radack.com)

## Die Folgen der Corona-Pandemie für die Wohnungswirtschaft?

Ihre Meinung ist gefragt:

Zu Teil 2 der großen Online-Befragung\* geht es hier!

\*eine Initiative von Pestel Institut, stolp+friends und Wohnungswirtschaft heute

