

Die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 16.02.2007 dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer damit im Zusammenhang stehender Rechtsvorschriften zugestimmt.

Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass es entsprechend Artikel 4 des Gesetzes am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft treten wird. Das heißt zum 01.07.2007.

Diese Gesetzesnovelle wurde notwendig, da durch eine Vielzahl von Entscheidungen des BGH wie z.B. zu den sogenannten „Zitterbeschlüssen“, der Beschlussverkündung und der Teilrechtsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften eine Situation entstanden war, die zu erheblichen Problemen bei der Anwendung des WEG und in der gerichtlichen Spruchpraxis geführt hat.

Seit dem Monat Juni 2002 wurde die Überarbeitung in Angriff genommen und durch die aktive Einbeziehung von Politik und Fachwelt wie z.B. Expertenkommission, Verbände der Immobilienwirtschaft, am 14.12.2006 durch den Bundestag zur Beschlussfassung geführt.

Grundlegende Änderungen werden zukünftig in folgenden Bereichen wirksam:

1. Die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger zur Änderung von Vereinbarungen über den Inhalt des Sondereigentums wurde vereinfacht.
2. Die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde entbürokratisiert und die Landesregierungen ermächtigt, dazu Detailregelungen zu erlassen.
3. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft wurde positiv geregelt und deren Folgen normiert, wie z.B. der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Abänderung einer Vereinbarung, Aktiv- und Passivlegitimation der Gemeinschaft,

Klarstellung des Verwaltungsvermögens und die damit im Zusammenhang stehende Haftungsproblematik.

4. Dem Grundsatz der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft wurde gefolgt und die Insolvenzfähigkeit verneint.
5. Erleichterte Möglichkeiten zur Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels von Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie der Kosten bei baulichen Veränderungen zur Schaffung von Rechtssicherheit und hoher Flexibilität.
6. Bestimmte bauliche Veränderungen wurden dem Beschlusswege zugänglich gemacht und Klarstellung der modernisierenden Instandsetzung.
7. Zur Problematik der Wohnungseigentümersammlung gibt es klarstellende Regelungen zur Wirksamkeit von Beschlüssen, der Einführung einer Beschlussammlung und Verlängerung der Einladungsfrist.
8. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters wurden neu strukturiert, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der erfolgten Gesetzesänderung und der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft.
9. Verfahrensrechtlich wurde das Prinzip der Freiwilligen Gerichtsbarkeit aufgehoben und das streitige Verfahren nach der ZPO eingeführt.
10. Das Zwangsversteigerungsgesetz wurde dahingehend ergänzt, dass ein begrenztes Vorrecht von Hausgeldforderungen eingeführt wird.

In der Praxis ergeben sich daraus weitaus höhere Anforderungen an die Tätigkeit der WEG-Verwalter, was letztlich auch in höhere Anforderungen an die Gestaltung und den Abschluss der Verwalterverträge mündet.