

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das 50 Jahre alte WEG-Gesetz ist im Grundgedanken richtig, in vielen Punkten jedoch von der Praxis überholt.

Da für eine grundsätzliche Neufassung des Gesetzes ein Zeitraum von zehn Jahren veranschlagt werden muss, wird es nur eine kleinere Lösung zur Änderung des WEG geben können. Auch diese wird angesichts der Bundestagswahlen erst in der nächsten Legislaturperiode verwirklicht werden können, frühestens 2003 im parlamentarischen Verfahren.

Grundlegender Änderungsgedanke:

Der Eigentümergemeinschaft soll die Möglichkeit gegeben werden, mit qualifizierter Mehrheit Bestimmungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zu ändern und diese im Grundbuch zu verankern.

Weiterer Regelungsinhalt:

- Einrichtung eines Zentralgrundbuches für jede WE-Gemeinschaft, in das die Person des dann auch „öffentlich bestellten“ Verwalters eingetragen wird.
- Mindeststandard für qualifizierte Verwalter unter dem Gesichtspunkt einer Berufsordnung im Sinne des Verbraucherschutzes
- Klarstellung von derzeitigen Grauzonen zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum
- Eintragung der Sondernutzungsrechte in das Grundbuch
- Stufenweise Erstellung von Wohnungseigentum, taktische Gemeinschaft und Nichtfertigstellung der WE-Anlage
- Eintritt des werdenden Eigentümers in die Gemeinschaft mit allen Rechten und Pflichten mit Auflassungsvormerkung
- Klarstellung der Aufgaben, Rechte und Pflichten bei einem Verwalterwechsel

- Stärkung der Verwaltungsbeiräte hinsichtlich der Rechte, Pflichten und Haftung. Dispositive Regelungen hinsichtlich der Zahl der Mitglieder und der Zusammensetzung
- Klarstellung und Abgrenzung zwischen baulichen Veränderungen, Instandsetzung und modernisierender Instandsetzung
- Erhöhung der Anforderungen an die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung sowie deren Beschlussfassung und –umsetzung

Übereinstimmende Auffassung zwischen den Verbänden und dem Bundesjustizministerium besteht dahingehend, dass dringender Handlungsbedarf geboten ist.

Neben der Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes steht eine Vielzahl von Änderungen und Ergänzungen angrenzender Rechtsvorschriften an.