



WEG-Novelle ab 01.07.2007 in Kraft

Mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt (BGBl I Nr. 11 vom 30. März 2007) ist die letzte formale Hürde genommen. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts tritt nun endgültig zum 1. Juli 2007 in Kraft.

Die wichtigsten Neuregelungen lassen sich nunmehr wie folgt zusammenfassen:

Künftig wird die Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern zu Änderungen von im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen nur noch dann erforderlich sein, wenn es um die Begründung, Aufhebung, Änderung oder Übertragung von Sondernutzungsrechten geht.

- Nachdem die Rechtsprechung bereits grundsätzlich Wohnungseigentümern einen Anspruch auf Änderung bzw. Anpassung von Vereinbarungen (z. B. Kostenverteilungsschlüssel) eingeräumt hat, wird dieser Anspruch nunmehr gesetzlich eingeräumt. Dabei ist die bislang von der Rechtsprechung vorausgesetzte „grobe Unbilligkeit“ nicht mehr erforderlich. Das neue Gesetz hält es für ausreichend, wenn das Festhalten an der bestehenden Vereinbarung „unbillig erscheint“. Hier bleibt abzuwarten, was die Rechtsprechung aus dieser feinen Abstufung macht.
- Im Außenverhältnis haften die Wohnungseigentümer jetzt nur noch anteilig. Dasselbe gilt im Innenverhältnis.
- Nach bisher geltendem Recht konnte durch Vereinbarung geregelt werden, dass der Verkauf der Wohnung zum Beispiel von der Zustimmung des Verwalters abhängig sein sollte. Derartige Beschränkungen können künftig durch mehrheitliche Beschlussfassung aufgehoben werden.
- Künftig können die Wohnungseigentümer mehrheitlich über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Das ist z. B. dann interessant, wenn der Verteilungsmaßstab geändert werden soll, wie etwa bei der Umstellung auf den individuellen Verbrauch.
- Für konkrete Maßnahmen der Instandhaltung, baulichen Veränderung und Modernisierungsmaßnahmen dürfen die Wohnungseigentümer jetzt Kostenverteilungsmaßstäbe wählen, die sich am Gebrauch orientieren. Hier reicht eine Dreiviertelmehrheit (nach Köpfen) aus, wobei diese Mehrheit allerdings auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss.
- Ein einfacher Mehrheitsbeschluss reicht jetzt aus, wenn Regelungen über die Art und Weise von Zahlungen, zu Fälligkeit und zu Verzugsfolgen sowie zu Kosten für besondere Nutzungsmöglichkeiten getroffen werden sollen.
- Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sollen künftig ausreichen, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum an den Stand der Technik anpassen wollen. Auch hier reicht dann eine Dreiviertelmehrheit (Kopfprinzip), wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Eigentumsanteile repräsentieren muss. Die vorgesehenen Maßnahmen dürfen jedoch die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber den anderen unbillig beeinträchtigen. Für modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen bleibt es dagegen bei der einfachen Mehrheit der in der beschlussfähigen Versammlung anwesenden und vertretenden Wohnungseigentümer.
- Die Einladungsfrist von bisher „mindestens einer Woche“ wird auf „mindestens zwei Wochen“ erhöht.
- Es muss eine Beschlussammlung vom Verwalter angelegt werden. In diese Sammlung sind alle Sammlungsbeschlüsse, alle schriftlichen Beschlüsse, Urteile in Rechtstreitigkeiten der Gemeinschaft aufzunehmen. Bei nicht ordnungsgemäßer Führung der Beschlussammlung liegt regelmäßig ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters vor.
- Schließlich sieht das Gesetz eine Neuregelung für Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer vor. Hier ist ein begrenztes Vorrecht für Grundpfandrechte in der Zwangsversteigerung eingeräumt worden. Der Vorteil: Kam es in der Vergangenheit bei Zahlungsunfähigkeit zu Zwangsversteigerungsverfahren, blieben im Regelfall Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft aus rückständigen Hausgeldbeiträgen unberücksichtigt. Künftig werden diese Forderungen in begrenzter Höhe bevorrechtigt behandelt, so dass die Verluste der Gemeinschaft in diesen Fällen in Grenzen gehalten werden.

