

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Die nach der BGH-Entscheidung vom 20.09.2000 einsetzende Diskussion über eine Novellierung des am 20.03.1951 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsgesetzes hat mit dem Entwurf des Gesetzes vom 1. Oktober 2004 einen Erfolg gebracht.

1. Ziel der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes:

- Erleichterung der Willensbildung der Wohnungseigentümer,
- Verbesserung der Informationsmöglichkeiten über die Beschlüsse der Wohnungseigentümer, ohne die Grundbuchämter weiter zu belasten,
- Harmonisierung der Gerichtsverfahren durch Erstreckung der Vorschriften der ZPO auf die WEG-Verfahren,
- Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber den Banken bei der Geltendmachung von Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung zu stärken.

2. Wesentliche Änderungen im Einzelnen:

- Das Zustimmungserfordernis Dritter zu Vereinbarungen der Wohnungseigentümer wird auf zwei Fälle beschränkt.
- Die Ausfertigung und Bescheinigung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Aufteilungsplänen soll durch Öffnungsklauseln durch Landesrecht geregelt werden.
- Die Eingriffsschwelle für den Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen soll gesenkt werden.

- Normierung einer Beschlusssammlung und Entbehrlichkeit der Grundbucheintragung,
- Regelungen zur Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen,
- Änderungen der Lasten- und Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschlüsse,
- Neuregelung des Verfahrens zum Entzug des Wohnungseigentums,
- Neuordnung der baulichen Maßnahmen und Bildung von Rückstellungen, Zustimmung durch qualifizierte Mehrheit der Wohnungseigentümer,
- Erweiterung der Aufgaben des Verwalters und Normierung der Abberufung des Verwalters,
- Änderungen angrenzender Rechtsvorschriften, Zwangsversteigerungsgesetz, Gerichtskostengesetz, Verordnung über das Erbbaurecht