



Die WEG Novelle und ihre Auswirkungen

Gesetz zur Änderung des Wohneigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007 (**gültig ab 1. Juli 2007**)
(Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 11 vom 30. März 2007)

Ca. 50 Neuerungen

§ 5 WEG – Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

Ergänzung zugunsten der Wohnungseigentümer: bei Begründung SE keine Zustimmung des Dritten

§ 7 WEG – Grundbuchvorschriften

Weniger bürokratische Handhabung: Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan durch möglichen Erlass von Rechtsverordnungen durch die Landesregierungen

§ 10 WEG - Allgemeine Grundsätze

Wohneigentümergeinschaft Musterstraße (führen von exakter Bezeichnung vorgeschrieben) kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Verwaltungsvermögen (im Rahmen der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gesetzlich begründete und rechtlich erworbene Sachen, Rechte und Verbindlichkeiten, insbesondere Gelder) gehört der Gemeinschaft; der Anteil muss bei Veräußerung nicht mehr auf den Erwerber übertragen werden.
Neue Haftungsregelung – nach MEA (nach Außen und im Innenverhältnis)

§ 11 WEG – Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

Kein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft

§ 12 WEG – Veräußerungsbeschränkung

Zustimmungsvorbehalt kann durch Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden.

§ 16 WEG – Nutzen, Kosten und Lasten

Kostenverteilung für Betriebskosten und Verwaltungskosten können mit einfacher Stimmenmehrheit abweichend vom gesetzlichen Maßstab (Verhältnis des Anteils am Gemeinschaftseigentum) nach anderem Maßstab verteilt werden.

Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung oder baulicher Veränderung kann mit Mehrheit beschlossen werden (Mehrheit von Dreiviertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller MEA).

§ 21 WEG – Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

... „ die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen“

§ 22 WEG – Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau

Beschluss von baulichen Veränderungen, die über ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, durch alle Wohnungseigentümer, die betroffen sind.

Beschluss von Modernisierungsmaßnahmen und Anpassungen an den Stand der Technik, die keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinflussen, durch 2/3 Mehrheit der Wohnungseigentümer und mehr als $\frac{3}{4}$ der MEA.

§ 24 WEG – Einberufung, Vorsitz und Niederschrift

Einladungsfrist mindestens zwei Wochen

Führen einer Beschluss-Sammlung durch den Verwalter

Unterschied Protokoll und Beschlusssammlung:

Protokoll:

- Beginn und Ende der ETV
- genaue Bezeichnung des Versammlungsortes
- die Abstimmungsergebnisse in numerischer Auswertung
- Hinweise zum Hintergrund
- Geschäftsordnungsbeschlüsse
- Informationen zum Punkt Sonstiges ohne Beschluss

Beschlusssammlung:

- Fortlaufende Nummern bei jeder Eintragung
- nur der einfache Beschlusstext
- das verkündete Ergebnis der Abstimmung
- alle Gerichtsurteile im Tenor, die Parteien und Kostenfolgen
- Anfechtungsvermerke, falls erfolgt
- Tag der Eintragung in die Beschlusssammlung

§ 27 WEG – Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Dieser Teil wurde neu strukturiert.