

DAS NEUE WEG-GESETZ

Was ändert sich für Wohnungseigentümer oder Verwalter?

Mit der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt (BGB 1 Nr. 11 vom 30. März 2007) ist die letzte formale Hürde genommen. Die Reform des Wohnungseigentumsrechts tritt nun nach langem hin und her endgültig zum 1. Juli 2007 in Kraft. Die wichtigsten Neuregelungen (Auszug) werden nachfolgend in einer stichwortartigen Übersicht dargestellt.

1. Zustimmungserfordernis Dritter zu Vereinbarungen

§ 5 Absatz 4 Satz 2 WEG – neu

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

2. Bescheinigung der Abgeschlossenheit/Erstellung der Aufteilungspläne

§ 7 Abs. 4 WEG – neu

Anders als nach einem früheren Entwurf des Bundesrates bleibt es bei der Aufrechterhaltung des Abgeschlossenheitserfordernisses und der Erstellung des Aufteilungsplanes, allerdings können die einzelnen Bundesländer durch Rechtsverordnung bestimmen, dass die Bescheinigung der Abgeschlossenheit und die Erstellung der Aufteilungspläne privaten Sachverständigen übertragen werden kann und nicht mehr durch Baubehörden erfolgt.

3. Gesetzlicher Anspruch auf Anpassung/Änderung von Vereinbarungen

§ 10 Absatz 2 Satz 3 WEG – neu

Nachdem die Rechtsprechung bereits grundsätzlich Wohnungseigentümern einen Anspruch auf Änderung bzw. Anpassung von Vereinbarungen eingeräumt hat, wird dieser Anspruch nunmehr gesetzlich normiert, allerdings mit einer niedrigeren Eingriffsschwelle als die von der Rechtsprechung bisher vorausgesetzte „grobe Unbilligkeit“. Stattdessen wird darauf abgestellt, dass das Festhalten an der bestehenden Regelung „unbillig erscheint“.

4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft

§ 10 Absatz 1 Weg – neu

Die neue Bestimmung bezeichnet die Wohnungseigentümer als Inhaber von Rechten und Pflichten,

insbesondere hinsichtlich des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums.

Durch Verweis auf abweichende Vorschriften erfolgt an dieser Stelle die grundsätzliche Abgrenzung gegenüber Rechten und Pflichten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Beispiel: Vertragspartner z.B. bei Energielieferungsverträgen, Handwerker u.s.w. sind nicht mehr die einzelnen Eigentümer, sondern die WEG als Verband, d.h. teilrechtsfähige Gemeinschaft, Vertragspartner. Die Anfechtungen v. Beschlüssen ist aber nach wie vor „Sache“ der Einzeleigentümer.

5. Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft

§ 10 Absatz 6 WEG – neu

Diese Bestimmung regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiges Subjekt, die Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. Sie ist Inhaberin von Rechten und Pflichten und übt gemeinschaftsbezogene Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt gemeinschaftsbezogene Pflichten wahr.

6. Das Verwaltervermögen

§ 10 Absatz 7 WEG – neu

Entgegen der früheren Rechtsauffassung wird hier das Verwaltervermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft zugeordnet und hinsichtlich Inhalt und Umfang gesetzlich definiert. Vorteil: Vermögen ist unabhängig vom jeweiligen Mitgliederbestand.

7. Begrenzung der Haftung

§ 10 Absatz 8 WEG – neu

Als Folge der Teilrechtsfähigkeit erfolgt durch diese Bestimmung eine Regelung der nur anteiligen Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis und ebenso auch im Innenverhältnis. Künftig haften die Wohnungseigentümer neben der teilrechtsfähigen Gemeinschaft für Verwaltungsschulden unmittelbar

in der Höhe anteilig beschränkt auf ihren Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Gläubiger der Gemeinschaft können sich also wegen ihrer Forderungen an die teilrechtsfähige Gemeinschaft und daneben auch noch an die einzelnen Wohnungseigentümer halten. § 10 Abs. 8 Satz 1, 2. Halbsatz WEG n. F. beschränkt dabei die Haftung des Wohnungseigentümers auf solche Verbindlichkeiten, die „während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind“. Des Weiteren ordnet § 10 Abs. 8 Satz 1 HS. 2 WEG n. F. die Nachhaftung ausgeschiedener Wohnungseigentümer entsprechend § 160 HGB an. Hat also ein Wohnungseigentümer sein Sonder- bzw. Teileigentum veräußert, haftet er für die während seiner Gemeinschaftszugehörigkeit begründeten Verbindlichkeiten noch fünf Jahre nach seinem Ausscheiden aus der Eigentümergemeinschaft.

8. Insolvenzfähigkeit

§ 11 Absatz 3 WEG – neu

Nach dem ursprünglichen Entwurf sollte die Wohnungseigentümergeinschaft insolvenzfähig sein. Der Rechtsausschuss empfiehlt dagegen eine Regelung, wonach ein Insolvenzverfahren über das Verwaltervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht stattfindet. Damit entfällt auch die im ursprünglichen Regierungsentwurf enthaltene Regelung nach § 11 Absatz 4 WEG – neu, wonach der Verwalter nicht verpflichtet sein sollte, Insolvenzantrag für die Gemeinschaft zu stellen.

9. Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen

§ 12 Absatz 4 WEG – neu

Nach bisher geltendem Recht kann durch Vereinbarung geregelt werden, dass die Veräußerung der Zustimmung Dritter, beispielsweise des Verwalters bedarf.

Diese Beschränkungen können künftig durch mehrheitliche Beschlussfassung aufgehoben werden.

10. Änderung der Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten

§ 16 Absatz 3 WEG – neu

Änderungen der Verteilung der Betriebs- (§ 2 BetrKV) und Verwaltungskosten (z.B. Verwalterhonorar) werden durch die Neuregelung der Beschlussfassung durch einfachen Mehrheitsbeschluss unterworfen. Derartige Kosten können künftig also mit einfacher Mehrheit dauerhaft abweichend vom bisher geltenden Kostenverteilungsschlüssel „nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht“.

11. Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen

§ 16 Abs. 4 WEG – neu

Für konkrete Maßnahmen der Instandhaltung, der Instandsetzung, bei baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen im Einzelfall, nicht generell, wird den Wohnungseigentümern das Recht eingeräumt, abweichende Kostenverteilungsmaßstäbe nach Gebrauch oder Gebrauchsmöglichkeiten mit Dreiviertel-Mehrheit (nach Köpfen) zu beschließen, wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss.

12. Erweiterte Beschlusskompetenz

§ 21 Absatz 5 Nr. 7 WEG – neu

Ebenfalls der Beschlussfassung, und zwar durch einfachen Mehrheitsbeschluss, werden Regelungen unterworfen zur Art und Weise von Zahlungen, zur Fälligkeit und zu Verzugsfolgen sowie zu Kosten für eine besondere Nutzung (z.B. Fälligkeit v. Hausgeld oder Teilnahme am Lastschriftverfahren, Umzugspauschalen).

13. Beschlusskompetenz für Modernisierungsmaßnahmen

§ 22 Abs. 2 und 3 WEG – neu

Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 Abs. 1 BGB (z.B. Kabelanschluss, Anbau von Balkonen) und Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand

der Technik dienen, können künftig mit Dreiviertel-Mehrheit (Kopfprinzip) beschlossen werden, wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss.

Die vorgesehenen Maßnahmen dürfen jedoch die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern (Anbau eines Wintergartens oder uneinheitliche Gestaltung) und keinen Wohnungseigentümer gegenüber den anderen unbillig beeinträchtigen. Ein individueller Anspruch auf Durchführung dieser Maßnahmen gegen den Willen der Mehrheit wird jedoch nicht eingeräumt.

Für modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen bleibt es bei der einfachen Mehrheit der in der beschlussfähigen Versammlung anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer.

14. Verlängerung der Einladungsfrist

§ 24 Abs. 4 WEG – neu

Die Einladungsfrist von bisher „mindestens einer Woche“ wird auf „mindestens zwei Wochen“ erhöht.

15. Einführung einer Beschluss-Sammlung

§ 24 Abs. 7 und 8 WEG – neu

Zwecks umfassender Information und Dokumentation wird die Führung einer Beschluss-Sammlung zwingend vorgeschrieben. In diese Sammlung sind alle Versammlungsbeschlüsse, alle schriftlichen Beschlüsse und Urteile in Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft aufzunehmen. Bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschluss-Sammlung liegt regelmäßig ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters vor (erstmaliges Einführen eines Regelbeispiels für die Verwalterabberufung).

16. Erstbestellung des Verwalters

§ 26 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz WEG – neu

Im Falle der Erstbestellung des Verwalters nach Begründung des Wohnungseigentums darf die Bestellung auf höchstens drei Jahre vorgenommen werden.

17. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 27 WEG – neu

Durch die Einführung der Teilrechtsfähigkeit wurde es erforderlich, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters neu zu strukturie-

ren, da der Verwalter künftig als Geschäftsführungs- und Vertretungsorgan der rechtsfähigen Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einerseits und andererseits im Rahmen seiner Geschäftsführung in allen Angelegenheiten tätig wird, die das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer betreffen.

18. Regelung künftiger WEG-Streitigkeiten im ZPO-Verfahren

§ 43 ff. WEG – neu

Gerichtliche Auseinandersetzungen sind künftig nicht mehr im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Verfahren) zu führen, sondern im Verfahren nach der Zivilprozessordnung. Das führt dazu, dass u.a. der Amtsermittlungsgrundsatz entfällt, die Möglichkeit eröffnet wird, ein Versäumnisurteil zu erlassen und dass die gesamten Verfahrungskosten von der unterliegenden Partei zu zahlen sind (Vermeidung von Prozesshanserei)

19. Bevorrechtigung von Hausgeldforderung in der Zwangsversteigerung

§ 10 ZVG

Kam es in der Vergangenheit zu Zwangsversteigerungsverfahren bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern, 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. ■

AUTOR:



RECHTSANWALT
GERHARD FRIESER
HAUS UND GRUND
NÜRNBERG

Die Zinsen steigen wieder, handeln Sie jetzt!

- Baugeld zu Top-Konditionen bis 100% vom Kaufpreis
- Bei selbst genutzten Immobilien bis 105% möglich
- Internetkonditionen mit Beratung vor Ort
- Forward Darlehen bis zu 36 Monaten ohne Zinsaufschlag

RAINER LUCZAK

Diplom-Verwaltungswirt
Büro für Baufinanzierungen

Büro Recklinghausen:
Westfalenstr. 53 ■ 45661 Recklinghausen
Tel.: 0 23 61. 70 56
Mobil: 01 72. 58 66 436
Fax: 0 23 61. 70 55
E-Mail: rainerluczak@t-online.de