

Wohnungseigentumsgesetz

Reform endlich in Kraft getreten

Nach mehr als 50 Jahren wurde das seit 1951 geltende und seitdem nur redaktionell überarbeitete Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grundlegend überarbeitet. Mit dem zum 01.07.2007 in Kraft tretenden Gesetz soll zum einen die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft gestärkt und zum anderen das WEG der im Laufe der Jahre geänderten Rechtsprechung angepasst werden. Für alle Wohnungseigentümer sind dabei insbesondere nachfolgende Änderungen von Bedeutung:

Verdeutlichung der Rechtsstellung der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 WEG)

Mit dem vorangestellten neuen Absatz 1 wird klargestellt, dass grundsätzlich die Wohnungseigentümer Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften des WEG, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind. Etwas anderes gilt nur dann, wenn wie zum Beispiel hinsichtlich der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft in § 10 Abs. 6 WEG (siehe unten) ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Erleichterung der Abänderung einer Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG)

Der neue Satz 3 schafft einen gesetzlichen Ausnahmetatbestand für die grundsätzlich erforderliche, in der Praxis aber nur selten erzielbare Einstimmigkeit für die Abänderung einer Gemeinschaftsordnung. Damit hat nun jeder Wohnungseigentümer einen Rechtsanspruch auf Schaffung einer vom Gesetz abweichenden oder auf Abänderung einer bestehenden Vereinbarung. Der Anspruch setzt jedoch voraus, dass ein Festhalten an der bisherigen Regelung aus schwerwiegenden Gründen im Einzelfall unbillig ist.

Keine Grundbucheintragung von Mehrheitsbeschlüssen aufgrund Öffnungsklausel (§ 10 Abs. 4 Satz 2 WEG)

Mit der Ergänzung von § 10 Abs. 4 WEG durch den neuen Satz 2 wird zur Rechtssicherheit klargestellt, dass ein in Anwendung einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasster Mehrheitsbeschluss, der vom Gesetz abweicht oder eine Vereinbarung abändert, zur Wirkung gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger nicht der Eintragung im Grundbuch bedarf. Dies hat zur Folge, dass das Grundbuch in Zukunft keine verbindliche Aussagekraft mehr hinsichtlich der in der Gemeinschaft geltenden Rechtslage hat. Um dem Informationsinteresse der Wohnungseigentümer bzw. eines Erwerbers gerecht zu werden, sieht der neu eingeführte § 24 Abs. 7 WEG daher die Führung einer Beschlussammlung vor.

Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 WEG)

Die Neuregelung des § 10 Abs. 6 WEG trägt der aktuellen Rechtsprechung des BGH Rechnung, nach welcher die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums selbst rechtsfähig sein kann. Es ist nun im Gesetz festgeschrieben, dass auch die Wohnungseigentümergeinschaft (in Abweichung vom Grundsatz des § 10 Abs. 1 WEG) Rechte erwerben und Pflichten eingehen, sowie vor Gericht klagen und verklagt werden kann.

Zuordnung des Verwaltungsvermögens (§ 10 Abs. 7 WEG)

Durch den neuen § 10 Abs. 7 WEG wird das Verwaltungsvermögen ausdrücklich der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet. Damit ist nun klargestellt, dass der Anteil eines einzelnen Wohnungseigentümers am Verwaltungsvermögen bei einer Veräußerung oder bei einer Zwangsversteigerung automatisch auf den Rechtsnachfolger übergeht und der ausscheidende Eigentümer keinen Anspruch auf Auszahlung seines Anteils hat.

Begrenzung der Haftung von Wohnungseigentümern (§ 10 Abs. 8 WEG)

Die Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft bleibt gemäß § 10 Abs. 8 WEG zwar bestehen, wird jedoch auf den jeweiligen Miteigentumsanteil begrenzt. Ein Wohnungseigentümer haftet demzufolge grundsätzlich nicht mehr wie bisher mit seinem Privatvermögen als Gesamtschuldner für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft. Etwas anderes gilt nur dann, wenn sich der bzw. die Wohnungseigentümer neben der Eigentümergemeinschaft klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.

Die in Halbsatz 2 angeordnete entsprechende Anwendung von § 160 HGB begrenzt die Nachhaftung eines ausgeschiedenen Wohnungseigentümers. Dieser haftet demnach neben dem Erwerber der Wohnung nur für die Dauer von fünf Jahren für die während seiner Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft entstandenen Verbindlichkeiten.

Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen durch Mehrheitsbeschluss (§ 12 Abs. 4 WEG)

Die Wohnungseigentümer können aufgrund des neu angefügten Absatzes 4 künftig mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen, dass eine bestehende Vereinbarung mit dem Inhalt, dass eine Veräußerung der Wohnung der Zustimmung eines Dritten bedarf, aufgehoben wird.

Vereinfachte Änderung des Kostenverteilungsschlüssels (§ 16 Abs. 3 und 4 WEG)

Die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten kann durch den neu eingefügten Absatz 3 nun auf Dauer abweichend von der gesetzlichen oder der vereinbarten Regelung mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn ein sachlicher Grund für die Änderung gegeben ist. Beschränkt auf den Einzelfall kann gemäß Abs. 4 auch eine abweichende Verteilung der Kosten einzelner Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von baulichen Veränderungen und Modernisierungen mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, sofern die geänderte Kostenverteilung dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Mit diesen Gesetzesänderungen wird das WEG der geänderten Rechtsprechung angepasst und gleichzeitig die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft gestärkt.

Beschlusskompetenz für Zahlungsregelungen (§ 21 Abs. 7 WEG)

Die Wohnungseigentümer können künftig mit einfacher Stimmenmehrheit die Regelung der Art und Weise von Zahlungen (zum Beispiel Einführung des Lastschriftverfahrens), der Fälligkeit und der Folgen des Verzuges sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand (zum Beispiel Mehraufwandsgebühr bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren oder einer Umzugskostenpauschale) beschließen.

Erfordernis der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG)

Der überarbeitete Absatz 1 stellt zur Rechtssicherheit ausdrücklich klar, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auch für bauliche Veränderungen oder Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, die Beschlusskompetenz hat. Diese Maßnahmen bedürfen daher eines Beschlusses, dem alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmen müssen. Die bloße Zustimmung betroffener Wohnungseigentümer ohne Beschlussfassung genügt grundsätzlich nicht mehr. Ein Beschluss, dem nicht alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zugestimmt haben, ist wie bisher nur innerhalb der Monatsfrist des neuen § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG anfechtbar, aber nicht nichtig.

Beschluss von Modernisierungsmaßnahmen mit qualifizierter Mehrheit (§ 22 Abs. 2 WEG)

Nach der bisherigen gesetzlichen Regelung bedürfen bauliche Maßnahmen gemäß § 22 Abs. 1 WEG in der Regel der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Damit wurde in der Praxis vielfach eine notwendige Anpassung des Gemeinschaftseigentums an veränderte Umstände verhindert, da eine Einstimmigkeit meist nicht erreicht wird. Mit der Neuregelung sollen nun künftig bauliche Maßnahmen, die der Modernisierung oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, abweichend von Abs. 1 mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden können (§ 22 Abs. 2 WEG). Modernisierungsmaßnahmen anlässlich einer ohnehin erforderlichen Reparatur (sog. modernisierende Instandsetzungen) können die Wohnungseigentümer aber weiterhin wie nach bisher geltendem Recht mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen, auch wenn es sich hierbei um eine bauliche Veränderung handelt (§ 22 Abs. 3 WEG).

Längere Frist für die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG)

Die Mindestfrist für die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung wird von einer auf zwei Wochen verlängert.

Verpflichtung zur Führung einer Beschlusssammlung (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG)

Die neu eingeführten § 24 Absätze 7 und 8 Satz 1 WEG verpflichten den Verwalter eine Beschlusssammlung zu führen, in die alle künftig in der Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, alle schriftlichen Beschlüsse sowie alle gerichtlichen Entscheidungen aufzunehmen sind und in die jeder Wohnungseigentümer Einsicht nehmen kann. Die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschlusssammlung stellt in der Regel einen Grund für die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund dar (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG). Fehlt ein Verwalter, ist gemäß § 24 Abs. 8 Satz 2 WEG der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung oder ein anderer durch Mehrheitsbeschluss bestimmter Wohnungseigentümer zur Führung der Beschlusssammlung verpflichtet.

Begrenzung der Vertragslaufzeit für den Erstverwalter (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG)

Der Verwalter darf wie bisher zwar grundsätzlich auf die Dauer von bis zu fünf Jahren bestellt werden. Nach dem neuen Halbsatz zwei ist die Bestellung des ersten Verwalters nach der Begründung von Wohnungseigentum ausnahmsweise jedoch auf drei Jahre begrenzt.

Strukturelle Neuregelung der Rechte und Pflichten des Verwalters (§ 27 WEG)

Nach Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft tritt der Verwalter künftig sowohl als Vertreter der Wohnungseigentümer als auch als Organ der teilrechtsfähigen Gemeinschaft auf. Dies machte es erforderlich, die Aufgaben und Befugnisse sowie seine Vertretungsmacht strukturell neu zu fassen, ohne den ansonsten bewährten Inhalt wesentlich zu ändern. Als bedeutsame Neuregelungen sind insbesondere § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 sowie die Sätze 2 und 3 zu nennen. In Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 wird den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz eingeräumt, dem Verwalter mit einfacher Stimmenmehrheit eine weitergehende Vertretungsmacht zu erteilen. Der neue Satz 2 sieht vor, dass die Gemeinschaft immer dann, wenn ein Verwalter fehlt oder nicht zur Vertretung berechtigt ist, von allen Wohnungseigentümern vertreten wird. Gemäß Satz 3 können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss aber auch einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen. Mit den neuen Sätzen 2 und 3 soll zum anderen auch der Wegfall des früheren Notverwalters kompensiert werden.

Geltung der ZPO für wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten (§ 43 ff WEG)

Nach der Reform des WEG sollen wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten künftig nicht mehr im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG), sondern im streitigen Verfahren nach der ZPO entschieden werden. Für das erstinstanzliche Verfahren ist damit wie bisher das Amtsgericht zuständig. Über das Rechtsmittel der Berufung wird künftig in der Regel vom Landgericht als zweite Instanz entschieden. Die Revision beim Bundesgerichtshof ist nur dann zulässig, wenn sie vom Berufungsgericht zugelassen wird. Beschwerden wegen Nichtzulassung der Revision sind gemäß § 62 Abs. 2 WEG für eine Übergangszeit von fünf Jahren ausgeschlossen.

Anders als im FGG-Verfahren besteht im ZPO-Verfahren nun auch die Möglichkeit des Erlasses eines Versäumnisurteils bei Nichterscheinen einer Partei in der mündlichen Verhandlung.

Während die außergerichtlichen Kosten, insbesondere die Rechtsanwaltskosten, im FGG-Verfahren jeder Beteiligte in der Regel bisher selbst zu tragen hatte, werden diese Kosten im ZPO-Verfahren künftig grundsätzlich der unterlegenen Partei auferlegt. Dieses Kostenrisiko und auch die höheren Gerichtsgebühren nach dem Gerichtskostengesetz (GKG) werden sicherlich dazu führen, dass wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten in Zukunft zumindest für die unterlegene Partei wesentlich teurer werden.