

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Das neue Wohnungseigentumsgesetz tritt am 1. Juli in Kraft. Die für die Praxis wichtigsten Neuerungen im Überblick:

1. Teilrechtsfähigkeit der WEG

Inhaber der Rechte und Pflichten nach dem WEG sind die Wohnungseigentümer (§ 10 Absatz 1 WEG), sofern das WEG nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt. Diese klarstellende Regelung ist erforderlich, weil das neue Gesetz in § 10 Absatz 6 nunmehr die Wohnungseigentümergeinschaft ausdrücklich als teilrechtsfähig bezeichnet, so dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Im Rechtsverkehr nutzt die Gemeinschaft die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft ...“ gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstückes. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden. Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 10 Absatz 7 WEG). Es bedarf deshalb keiner gesonderten Übertragung der Instandhaltungsrücklage bei Veräußerung einer Wohnung. Auch im Rahmen der Zwangsversteigerung bleibt das „anteilige“ Vermögen des jeweiligen Wohnungseigentümers an der Instandhaltungsrücklage bestehen und „geht“ praktisch auf den Ersteher über.

Jeder Wohnungseigentümer hat den Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten einzustehen, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraumes fällig geworden sind (§ 10 Absatz 8 WEG). Scheidet der Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft aus, haftet er noch fünf weitere Jahre für Altverbindlichkeiten fort.

2. Haftung der Wohnungseigentümer

Jeder Wohnungseigentümer hat den Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten einzuste-

hen hat, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraumes fällig geworden sind (§ 10 Absatz 8 WEG). Scheidet der Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft aus, haftet er noch fünf weitere Jahre für Altverbindlichkeiten fort. Damit besteht keine volle gesamtschuldnerische Außenhaftung des Wohnungseigentümers neben der Gemeinschaft, sondern nur eine auf seinen Miteigentumsanteil beschränkte Haftung neben der Gemeinschaft. Die Aussenhaftung ist allerdings gegenüber der neuerlichen Rechtsprechung des BGH auch nicht mehr subsidiär zur Haftung der Gemeinschaft. Damit werden die Wohnungseigentümer motiviert, die Gemeinschaft immer mit ausreichend Geldmitteln zu versorgen, denn sie können sich nicht mehr hinter der Gemeinschaft verstecken. Für die Vollstreckung gegen einen Wohnungseigentümer ist immer ein Vollstreckungstitel gegen den Wohnungseigentümer erforderlich. Ein Titel gegen die Gemeinschaft genügt nicht.

3. Keine Insolvenz der Wohnungseigentümergeinschaft

§ 11 Absatz 3 WEG bestimmt nunmehr, dass ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht stattfindet. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist deshalb nicht insolvenzfähig.

4. Veräußerungsbeschränkung

Viele Teilungserklärungen sehen eine Veräußerungsbeschränkung im Falle des Verkaufes einer Wohnung vor (§ 12 Absatz 1 WEG). Die Veräußerung bedarf dann regelmäßig der Zustimmung des WEG-Verwalters, die allerdings nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Die Wohnungseigentümer können nunmehr durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung als aufgehoben gilt (§ 12 Absatz 4 WEG). Die Befugnis zur Aufhebung dieser Veräußerungsbeschränkung darf nicht eingeschränkt werden.

5. Kosten und Lasten

Die Wohnungseigentümer können nunmehr generell, also nicht nur für den Einzelfall, abweichend von § 16 Absatz 2 WEG (dort ist geregelt, dass Kosten und Lasten nach Miteigentumsanteilen verteilt werden) durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach dem Verbrauch oder der Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt

werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall auch eine Kostenverteilungsregelung bezüglich der Instandhaltung oder der Instandsetzung oder für bauliche Veränderungen abweichend von § 16 Absatz 2 WEG (Kosten und Lasten nach Miteigentumsanteilen) regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauches durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung bedarf einer Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (§ 25 Absatz 2 WEG), also nach Köpfen, in der Versammlung und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile der Gemeinschaft (§ 16 Absatz 4 WEG). Es ist also eine doppelte Auswertung der Stimmen erforderlich.

6. Erleichterung der Verwaltung

Die Wohnungseigentümer können jetzt die Regelung der Art und Weise der Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie die Kosten für die besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit abweichend vom Gesetz oder einer Vereinbarung beschließen (§ 21 Absatz 7 WEG). Der Mehrheitsentscheidung sind danach zugänglich, z.B. Einführung des Lastschriftverfahrens, Fälligkeitsbestimmungen, Verzugszinsen.

7. Erleichterung für bauliche Veränderungen und Modernisierungen

§ 22 Absatz 1 WEG bestimmt, dass bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, beschlossen und verlangt werden können, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Somit können – wie bisher – nur diejenigen Wohnungseigentümer baulichen Veränderungen widersprechen, die nicht nur unerheblich durch diese beeinträchtigt werden.

Eine von diesem Grundsatz abweichende Erleichterung betrifft Modernisierungsmaßnahmen, wie sie in § 559 Absatz 1 BGB für Wohnungsmietverhältnisse definiert sind, oder solche, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Diese können zukünftig nach § 22 Absatz 2 WEG abweichend von § 22 Absatz 1 WEG durch eine Mehrheit von 3/4

aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer in der Versammlung beschlossen werden, wenn diese mehr als der Hälfte aller Wohnungseigentumsanteile repräsentieren. Bei Modernisierungen kann also auch derjenige Wohnungseigentümer, der nachteilig betroffen ist, von den übrigen überstimmt werden. Die Grenze ist nur dort erreicht, wo es eine „unbillige“ Beeinträchtigung gibt.

8. Nichtigkeit eines Beschlusses

Ein Beschluss ist – wie bisher - so lange gültig, bis er durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist (§ 23 Absatz 4 WEG). Neu ist, dass ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, kraft Gesetzes unbeachtlich ist, auch wenn keine gerichtliche Entscheidung vorliegt.

9. Einladungsfrist für Versammlungen

Die Frist für die Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung soll, sofern nicht ein Fall der Dringlichkeit vorliegt, regelmäßig zwei Wochen betragen (§ 24 Absatz 4 Satz 2 WEG).

10. Beschluss-Sammlung

Der Verwalter hat nunmehr eine Beschluss-Sammlung (§ 24 Absatz 7 WEG) zu führen, die nur den Wortlaut enthält:

- der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung
- der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
- der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichtes und der Parteien.

Die Beschluss-Sammlung ist erst zu führen für Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen, die nach dem 01.07.2007 gefasst/gefällt werden. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend und unverzüglich und nummeriert einzutragen. Sofern sie angefochten oder aufgehoben werden, ist dies umgehend vom Verwalter zu vermerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einem Vermerk abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch dann gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat

(zum Beispiel durch Zeitablauf). Sämtliche Eintragungen sind mit Datum zu versehen.

Der Verwalter hat einem Wohnungseigentümer und/oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben. Ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters liegt regelmäßig darin vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt (§ 26 Absatz 1 Satz 3 WEG).

11. Befugnisse des Verwalters

Die gesetzlichen Befugnisse des Verwalters (§ 27 WEG) werden teilweise erweitert und neu formuliert. Neu ist:

- Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer (gemeint sind alle) unverzüglich darüber zu unterrichten, wenn ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist. Abzuwarten bleibt, ob der Verwalter für jeden begonnenen Rechtsstreit (zum Beispiel bei großen Anlagen mit zahlreichen Inkassoverfahren) jedes Mal ein Rundschreiben an die Wohnungseigentümer zu versenden hat.

12. Gerichtliche Verfahren

Für alle gerichtlichen Verfahren, die am 01.07.2007 bereits anhängig waren, ändert sich in der Verfahrensordnung nichts.

Für danach beginnende Verfahren gilt: Zukünftig wird nicht mehr das Wohnungseigentumsgericht im Rahmen freiwilliger Gerichtsbarkeit tätig sein, sondern das normale Zivilgericht. Ausschließlich zuständig in erster Instanz ist immer das Amtsgericht, in dem das Wohnungseigentum belegen ist. Nur Klagen Dritter gegen die Wohnungseigentümergeinschaft oder die Wohnungseigentümer nach § 43 Nr. 5 WEG können streitwertabhängig auch vor dem Landgericht beginnen.

Wenn ein Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage mit dem Ziel erhebt, die Ungültigkeit eines Beschlusses feststellen zu lassen, so muss diese Klage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung begründet werden. Man kann jetzt also nicht mehr abwarten, bis man vom Gericht zur Begründung der Anfechtungsklage aufgefordert wird (§ 46 WEG).

Dem Verwalter können Gerichts- und Anwaltskosten auferlegt werden können, wenn das gerichtliche Verfahren aufgrund eines groben Fehlers des Verwalters veranlaßt wird (§ 49 WEG). Dazu kann gehören, dass der Verwalter einen für ihn erkennbar nichtigen Beschluss (zum Beispiel mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft) fassen lässt und protokolliert.

Die gerichtlichen Verfahren sind bezüglich der Gerichtskosten teilweise privilegiert (§ 49 a WEG). Der Streitwert für die Gerichtskosten ist auf 50 % des Interesses der Parteien an der Entscheidung festzusetzen, darf aber das Interesse des Klägers nicht unterschreiten. Diese Kostenprivilegierung wird sich insbesondere im Rahmen von Streitigkeiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen oder den Streit um Rechte und Pflichten aus dem Gemeinschaftsverhältnis kostenmindernd auswirken.

13. Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes

Zum einen sind Wohngeldrückstände zukünftig nach § 10 Absatz 1 Nr. 2 ZVG bis zur Höhe von 5 % des für die Wohnung in der Versteigerung festgesetzten Verkehrswertes vor den Forderungen der Banken oder sonstiger Gläubiger des zahlungsunfähigen Wohnungseigentümers aus dem Versteigerungserlös in der Rangklasse 2 zu begleichen. Um sich diese Zahlung beim Versteigerungsgericht zu sichern, muss die Gemeinschaft ihre Forderung rechtzeitig im Versteigerungsverfahren anmelden. Die Ansprüche sind durch ein Gerichtsurteil nachzuweisen oder in sonstiger Weise glaubhaft zu machen, zum Beispiel durch Vorlage der Beschlussprotokolle einschließlich der Wohngeldeinzelabrechnungen oder der Wirtschaftspläne.

Zum anderen kann die Wohnungseigentümergeinschaft nach der Neuerung in § 10 Absatz 3 ZVG wegen der Wohngeldrückstände zukünftig aus einem bevorrechtigten Rang die Zwangsversteigerung betreiben, wenn der durch Gerichtsurteil festgestellte Rückstand mehr als 3 % des im Versteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswertes ausmacht. Zwar kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch nach heutigem Recht das Versteigerungsverfahren einleiten, es oft jedoch nur mit Hilfe der besser besicherten Gläubiger zum Abschluss bringen. Mit der Neuregelung besteht auch für die Wohnungseigentümergeinschaft die Chance, dass die Versteigerung dazu führt, dass ein zahlungskräftiger neuer Wohnungseigentümer in die Gemeinschaft eintritt, da

dieser die im Range nach den Wohngeldforderungen zu berücksichtigenden Belastungen der Grundschuldgläubiger nicht zu übernehmen hat.

(Quelle: Steven Shaw, Breiholdt & Partner)