

Die neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Diplom-Volkswirt Volker Bielefeld, Düsseldorf

Der Deutsche Bundestag hat am 14. Dezember 2006 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze (Drucksache 16/887) mit einigen wenigen Änderungen auf Empfehlung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages mit Mehrheit in 2. und 3. Lesung verabschiedet.

Nach Verkündung im Bundesgesetzblatt, die voraussichtlich im Januar 2007 erfolgen wird, könnten die Änderungen dann nach einer Übergangsfrist von drei Monaten am 1. Mai 2007 in Kraft treten.

Die wichtigsten Neuregelungen werden nachfolgend in einer stichwortartigen Übersicht dargestellt. Ausführliche Erläuterungen der Einzelbestimmungen und deren Auswirkungen werden in späteren Beiträgen folgen.

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 die 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.

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 Verwaltungsvermögen

§ 10 Absatz 7 WEG – neu

Entgegen der früheren Rechtsauffassung wird hier das Verwaltungsvermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft zugeordnet und hinsichtlich Inhalt und Umfang gesetzlich definiert.

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.

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 Verwaltungsvermögen 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- und Verwaltungskosten werden durch die Neuregelung der Beschlussfassung durch einfachen Mehrheitsbeschluss unterworfen, soweit die neuen Verteilungsmaßstäbe nach dem Verursacher- oder Verbrauchsprinzip bestimmt werden und ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

11. Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen

Veränderungen

§ 16 Absatz 4 WEG – neu

Für konkrete Maßnahmen der Instandhaltung, der Instandsetzung, bei baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen wird den Wohnungseigentümern das Recht eingeräumt, abweichende Kostenverteilungsmaßstäbe nach Gebrauch oder Gebrauchsmöglichkeit 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.

13. Beschlusskompetenz für Modernisierungsmaßnahmen

§ 22 Abs. 2 und 3 WEG - neu

Modernisierungsmaßnahmen 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 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.

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 strukturieren, 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.

17. 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 Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu zahlen sind.

17. 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.