

WEG-REFORM: AUSZUG ÜBER WICHTIGE ÄNDERUNGEN ZUM 01.07.2007

Einberufungsfrist:

Die bisherige Einberufungsfrist von mind. 1 Woche wurde nun auf 2 Wochen verlängert. In Fällen besonderer Dringlichkeit kann eine kürzere Frist möglich sein.

Erstverwalterbestellung:

Die bisherige fünfjährige Bestellung des ersten Verwalters wurde nun auf 3 Jahre verkürzt. Dies soll Interessenskollisionen bei der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen verhindern. Nach Ablauf der ersten 3 Jahre kann der Verwalter auf max. 5 Jahre bestellt werden.

Notverwalterbestellung:

Die Bestellung eines gerichtlichen „Notverwalters“ fällt weg. Den Eigentümern wie auch Dritten steht es zu im Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG einen Verwalter zu verlangen.

Ersatzzustellungsvertreter:

Zustellungsvertreter in Passivverfahren gegen die Wohnungseigentümer ist der Verwalter. Für den Fall jedoch, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist oder die Befürchtung besteht, der Verwalter könne die Eigentümer aufgrund Interessenskollision nicht ordnungsgemäß informieren, haben die Wohnungseigentümer gemäß § 45 Abs. 2 WEG einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Stellvertreter aus den Reihen der Wohnungseigentümer zu bestellen. Die Bestellung sollte dem Gericht gemeldet werden, da sonst der Vertreter vom Gericht bestellt wird.

Beschluss Sammlung:

Aufgrund der Tatsache, dass Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft nicht nur für die gegenwärtigen Eigentümer, sondern auch für spätere Erwerber rechtlich bindend sind, will der Gesetzgeber zukünftig gewährleisten, dass die in der Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse wie auch Gerichtsentscheidungen im Wortlaut in einer Beschlussammlung zusammengefasst werden. Ebenso die mögliche Anfechtung oder Aufhebung von Beschlüssen. Damit sollen Eigentümer und Erwerber sämtliche für sie relevanten Vorgänge kurzfristig in Erfahrung bringen können. Die Beschlüsse und Entscheidungen sind fortlaufend zu nummerieren. Der Verwalter haftet für die ordnungsgemäße Führung, so dass ein Verstoß ein Grund zur a.o. Kündigung aus wichtigem Grund sein kann. Darüber hinaus hat der Verwalter jederzeit Einsicht in die Sammlung zu gewähren.

Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Im Gesetz wird auch die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft verankert, nachdem diese der Bundesgerichtshof in einer viel beachteten Entscheidung aus dem Jahr 2005 festgestellt hat. Sie führt dazu, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums selbst Inhaberin von Rechten und Pflichten sein kann. Die Neuregelung hat entscheidende Konsequenzen für die Zuordnung des Verwaltungsvermögens und die Haftung für etwaige Verbindlichkeiten. Durch die Feststellung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist ihr zwangsläufig auch deren Vermögen zuzuordnen. Zum Verwaltungsvermögen gehören sämtliche finanziellen Mittel, ebenso wie beispielsweise Forderungen an Miteigentümer und Handwerker sowie Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten. Zukünftig soll jeder Wohnungseigentümer sowohl im Verhältnis zu Dritten (Handwerkern, Lieferanten etc.) als auch im Innenverhältnis zu den übrigen Miteigentümern nur noch anteilig haften. Als Maßstab wird sein Miteigentumsanteil zugrunde gelegt. Die Neuregelung stellt für Wohnungseigentümer somit eine deutliche Reduzierung ihres Haftungsrisikos dar. Denn sie verhindert, dass von einem einzelnen – finanziell gut gestellten – Miteigentümer die Gesamtsumme einer Forderung geltend gemacht werden kann und dieser dann auf eigenes Risiko wiederum bei den übrigen Miteigentümern deren entsprechende Anteile eintrieben muss.

Bestellung, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Aufgrund der Einführung der vorgenannten Regelungen mussten auch die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters neu strukturiert und geordnet werden. Seine Aufgaben und Befugnisse werden zukünftig danach unterschieden, ob er für die Gemeinschaft als solche oder für die Wohnungseigentümer tätig wird.

Mehr Regelungen durch Mehrheitsbeschlüsse möglich

Der Gesetzgeber hat sich bei der Neuregelung intensiv mit den Konsequenzen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2000 zur Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung beschäftigt. Als wesentlichen Punkt sieht die Novelle deshalb verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer vor. So könne sie Regelungen über die Art und Weise von Zahlungen (bspw. Hausgeld und Sonderumlagen), ihre Fälligkeit und die Verzugsfolgen nunmehr mit Stimmenmehrheit beschließen. Ebenso die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch einzelne Miteigentümer oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand.

Änderungen bei der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen des § 556 Abs. 1 BGB sollen durch einfachen Mehrheitsbeschluss möglich werden, wenn nach Verbrauch oder Verursachung oder einem anderen, ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechenden, Maßstab verteilt wird. Damit kann von den in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Kostenverteilungsschlüsseln oder der gesetzlichen Vorgabe, nach Miteigentumsanteile abzurechnen, zukünftig abgewichen werden. Einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung bedarf es dazu nicht mehr.

Bei Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung sowie bei baulichen Veränderungen können im Einzelfall ebenfalls andere Kostenverteilungsschlüssel beschlossen werden, sofern der neue Maßstab dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Um einen solchen neuen Verteilungsmaßstab beschließen zu können, bedarf es jedoch einer qualifizierten Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer nach Köpfen. Gleichzeitig muss diese Zahl mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren.

Dasselbe Quorum wird benötigt bei Modernisierungsmaßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen. Zu beachten dabei ist jedoch, dass die Modernisierungsmaßnahmen nicht die Eigenart der Wohnanlage verändern und keinen Wohnungseigentümer unbillig beeinträchtigen dürfen.

Änderung von Kostenverteilernschlüsseln:

Betriebskosten im Sinne der mietrechtlichen Bestimmungen des § 556 Abs. 1 BGB können künftig mit einfacher Mehrheit dauerhaft vom bisherigen Schlüssel verteilt werden, wenn nach Verbrauch oder Verursachung oder einem anderen, ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechenden, Maßstab verteilt wird.

Im Einzelfall können Kosten zur Instandhaltung- und Instandsetzung sowie baulichen Veränderungen und Modernisierungen abweichend von den gesetzlichen Verteilerschlüssel mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Hierzu ist es erforderlich, dass drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer nach dem Kopfprinzip für die Änderung stimmen und diese drei Viertel mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile ausmachen.

Veräußerungsbeschränkungen:

Zukünftig können bestehende Beschränkungen nach § 12 WEG durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden.

Neuer Verfahrensweg für gerichtliche Streitigkeiten

Gerichtliche Auseinandersetzungen sind künftig nicht mehr im Verfahren der so genannten Freiwilligen Gerichtsbarkeit zu führen, sondern nach der Zivilprozessordnung. Dies bedeutet insbesondere, dass der Amtsermittlungsgrundsatz durch das Gericht entfällt und die Beteiligten die für sie relevanten Tatsachen selbst vortragen müssen. Ab der Zuständigkeit des Landgerichts herrscht zukünftig Anwaltszwang. Von wesentlicher Bedeutung ist auch die Änderung hinsichtlich der Kosten des Rechtsstreits. Diese sind nunmehr insgesamt von der unterlegenen Partei zu bezahlen. Die bisherigen Regelung sah für diese Seite lediglich eine Übernahme der Gerichtskosten vor, während die Vergütung des Rechtsanwaltes jede Partei selbst zu tragen hatte.