

## **Wohnungseigentumsgesetz-Novelle ab dem 01.06.2007 in Kraft**

Der Bundestag hat am 16.02.2007 die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes verabschiedet. Bei der erwarteten zügigen Unterzeichnung des Gesetzes durch den Bundespräsidenten wird die größte Veränderung des Wohnungseigentumsgesetzes seit dessen Verkündung im Jahre 1951 am 01.06.2007 in Kraft treten. Nach der Gesetzgebungsbegründung werden mit der Änderung im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Erleichterung der Willensbildung der Wohnungseigentümer durch verstärkte Zulassung von Mehrheitsbeschlüssen
- Verbesserung der Informationsmöglichkeiten über Eigentümerbeschlüsse durch Einführung einer Beschlussammlung
- Harmonisierung des gerichtlichen Verfahrens durch Anwendung der Vorschriften der Zivilprozessordnung
- Stärkung der Wohnungseigentümer gegenüber den Banken und sonstigen Grundpfandgläubigern

Durch die Novelle wird die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, was andererseits aber zu neuen Problemen führen wird. Die Regelungen im Einzelnen stichpunktartig im Überblick:

1. neue Beschlusskompetenzen
  - Die Fragen der Wohngeldzahlung, ihrer Fälligkeit und des Verzuges können mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.  
  
Dies eröffnet Regelungskompetenzen zu den Stichwörtern Lastschriftverfahren, Vorfälligkeitsregeln, Verfallsklauseln, Zinshöhe.
  - Änderung des Verteilungsschlüssels

Nach der bisherigen Rechtslage haben die



Thomas Pliester

Fachanwalt für  
Verwaltungsrecht

Fachanwalt für  
Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz, um einen Kostenverteilungsschlüssel generell abweichend von der Gemeinschaftsordnung oder abweichend vom Gesetz zu beschließen. Mit der neuen Regelung des § 16 Abs. 3 WEG eröffnet der Gesetzgeber nunmehr eine Beschlusskompetenz für die Wohnungseigentümer, den Verteilungsschlüssel zu ändern und damit von der gesetzlichen Vorgabe des § 16 Abs. 2 WEG oder einer Vorgabe durch die Gemeinschaftsordnung abzuweichen. Es genügt die einfache Stimmenmehrheit. Die Beschlusskompetenz kann nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

- Beschlüsse zu baulichen Veränderungen

bauliche Veränderungen	Einstimmigkeit der durch die geplante bauliche Veränderung beeinträchtigten Wohnungseigentümer
Modernisierungsmaßnahmen oder Anpassung an den Stand der Technik	qualifizierte Mehrheit ( $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile)
modernisierende Instandsetzung	einfache Mehrheit

## 2. Beschluss-Sammlung

Zusätzlich zu den bisherigen Pflichten des Verwalters kommt nunmehr nach § 27 Abs. 7 u. 8 WEG n. F. die Pflicht, eine Beschluss-Sammlung zu führen. In diese Beschluss-Sammlung mit aufzunehmen ist

- der Wortlaut der in einer Eigentümerversammlung verkündeten Beschlüsse sowie Ort und Datum der Versammlung
- Wortlaut der schriftlichen Beschlüsse und Ort und Datum der Verkündung
- Wortlaut der Urteilsformen der gerichtlichen Entscheidung in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG und Datum, Gerichtsbezeichnung und Parteibezeichnungen (gilt nur für Beschlüsse und Urteile nach Inkrafttreten der Novelle)
- Beschlüsse und Urteile sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren

- Anfechtungen oder Aufhebungen sind anzumerken (nach Aufhebung kann statt Anmerkung die Eintragung auch gelöscht werden)

### 3. Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft und die daraus resultierenden Haftungsfolgen

Der Gesetzgeber greift die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in seinem Beschluss vom 02.06.2005 auf und regelt die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft nunmehr in § 10 Abs. 6 WEG n. F. Die teilrechtsfähige Einheit wird nunmehr als „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ bezeichnet. Die Rechtsfähigkeit betrifft das Außenverhältnis der Gemeinschaft zu Dritten und bezieht sich auf die gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Vertragspartner von Handwerkern, Lieferanten oder sonstigen Dritten, die mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in rechtliche Beziehungen treten, wird damit ausschließlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Darüber hinaus haftet jeder Wohnungseigentümer an dem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraumes fällig geworden sind. Damit richtet sich die Außenhaftung zukünftig allein nach dem Verhältnis jener im Grundbuch eingetragenen Anteile.

Damit müssen solvente Wohnungseigentümer nicht mehr wie früher möglicherweise im Außenverhältnis für insolvente Miteigentümer mit haften. Die Haftung ist generell für jeden Wohnungseigentümer auf seinen Miteigentumsanteil beschränkt. Das wird in der Praxis dazu führen, dass insbesondere bei größeren Aufträgen Regelungen geschaffen werden müssen, die die Bezahlung der Auftragnehmer sicherstellen, ansonsten wird sich keiner bereit finden, für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer tätig zu werden.

### 4. Verfahren nach der Zivilprozessordnung

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit bleibt unberührt. Örtlich ist nach wie vor das Gericht zuständig, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Die sachliche Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten nach § 43 Nr. 1 – 4, Nr. 6 WEG n. F. liegt ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes beim Amtsgericht. Verklagt ein Dritter die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dann richtet sich die sachliche Zuständigkeit allerdings nach den allgemeinen Vorschriften, so dass bei einem Wert des Streitgegenstandes von über 5.000,00 € die Landgerichte zuständig sind.

Durch den Wechsel des Verfahrensrechts vom Recht der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) in die Zivilprozessordnung, entfällt der Amtsermittlungsgrundsatz mit der Folge, dass sowohl die klagende Partei wie auch die beklagte Partei ihre Rechtsposition in tatsächlicher wie auch rechtlicher umfassend darlegen muss.

Haben Sie noch Fragen? Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.