

Wohnungseigentümer und Verwalter müssen umdenken

Inhalt:

- Rechtsfähigkeit der WEG
- Neuregelung der Beschlusskompetenz
- Verlängerung der Ladungsfrist
- Beschluss-Sammlung

Der Bundestag hat am 14. Dezember 2006 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze in zweiter und dritter Lesung mit großer Mehrheit verabschiedet. Der Bundesrat hat mit Beschluss vom 16. Februar 2007 von der Anrufung des Vermittlungsausschusses (Art. 77 Abs. 2 GG) abgesehen. Damit kann das Gesetz nach Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt mit der vorgesehenen Übergangsfrist von drei Monaten am 1. Juni 2007 in Kraft treten.

Der nachstehende Beitrag enthält eine erste Kurzübersicht über die wichtigsten Änderungen, mit denen sich Wohnungseigentümer und Verwalter ausführlich befassen müssen. Dies umso mehr, als sich insbesondere durch die Erweiterung der Beschlusskompetenz teilweise gravierende Änderungen ergeben.

Änderung von Vereinbarungen – Zustimmungserfordernis Dritter

Wohnungseigentümer können nach bisher geltendem Recht von den abdingbaren gesetzlichen Regelungen und ihnen gleichstehenden Regelungen der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung nur durch eine sogenannte Vereinbarung abweichen. Dazu ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich und die Eintragung dieser Vereinbarung in das Grundbuch. Diese Ein- bzw. Allstimmigkeit wurde in der Praxis nur in Ausnahmefällen erreicht. Aus diesem Grunde hatte die Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen einen gerichtlichen durchsetzbaren Anspruch auf Zustimmung zur Änderung einer Vereinbarung anerkannt. Dieser Anspruch ist nunmehr durch die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes auch gesetzlich geregelt (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG –neu-). Sofern nach bisherigem Recht auch die Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern erforderlich war, ist nach Inkrafttreten der neuen Regelung die Zustimmung nur noch dann erforderlich, wenn es um die Einräumung, Änderung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten geht (§ 5 Abs. 4 Satz 2 WEG –neu-).

Bescheinigung der Abgeschlossenheit und Erstellung der Aufteilungspläne künftig auch durch öffentlich bestellte Sachverständige

Künftig können die Bundesländer durch Rechtsverordnung bestimmen, dass und in welchen Fällen die Ausfertigung und Bescheinigung des Aufteilungsplanes und der Abgeschlossenheitsbescheinigung öffentlich bestellten oder anerkannten Sachverständigen für das Bauwesen übertragen wird und nicht mehr durch die Baubehörde erfolgt. Dabei sind nach wie vor die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift entsprechend anzuwenden.

Aufgaben und Befugnisse von Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaft

Nach Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft stellt die neue Regelung nach § 10 Abs. 1 WEG –neu- zunächst abgrenzend fest, dass grundsätzlich die Wohnungseigentümer Inhaber der Rechte und Pflichten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind, sofern nicht das Gesetz selbst ausdrücklich andere Regelungen trifft. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, über das nach wie vor ausschließlich die Wohnungseigentümer entscheiden.

Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft

Die neue Vorschrift des § 10 Abs. 6 WEG –neu- regelt die Rechte und Pflichten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft als selbständiges rechtsfähiges Subjekt. Danach kann die Gemeinschaft Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin von Rechten und Pflichten und übt gemeinschaftsbezogene Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt gemeinschaftsbezogene Pflichten wahr. Sie kann klagen und verklagt werden.

Das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft

Entgegen der früheren Rechtsauffassung wird gemäß § 10 Abs. 7 WEG –neu- das Verwaltungsvermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft zugeordnet und hinsichtlich Inhalt und Umfang gesetzlich definiert. Es besteht insbesondere aus dem Guthaben der Gemeinschaft bei Kreditinstituten, so dass auch die Instandhaltungsrückstellung dazu zählt. Weiterhin gehören auch Forderungen der Gemeinschaft gegenüber den Wohnungseigentümern (Hausgeldvorauszahlungen, Sonderumlagen etc.) und gegenüber Dritten zum Vermögen. Auch Verbindlichkeiten der Gemeinschaft sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft haben einen pfändbaren Anspruch auf das Verwaltungsvermögen.

Begrenzung der Haftung der Wohnungseigentümer

Als Folge der Teilrechtsfähigkeit erfolgt durch diese Bestimmung eine Neuregelung der Haftung der Wohnungseigentümer. Sie haften sowohl im Verhältnis gegenüber Dritten (z.B. gegenüber Heizöl- Lieferanten) wie gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft nur noch in Höhe ihres Miteigentumsanteils, nicht mehr als Gesamtschuldner (§ 10 Abs. 8 WEG –neu-).

Keine Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Ausdrücklich regelt das Gesetz, dass die Wohnungseigentümergeinschaft trotz Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit nicht insolvenzfähig ist (§ 11 Abs. 3 WEG –neu-).

Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen

Nach bisher geltendem Recht kann durch Vereinbarung geregelt werden, dass die Veräußerung der Zustimmung Dritter, beispielsweise des Verwalters bedarf. Diese Beschränkungen können durch mehrheitliche Beschlussfassung aufgehoben werden (§ 13 Abs. 4 WEG –neu-).

Änderung der Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten

Nach bisherigem Recht konnten von der gesetzlichen Kostenverteilungsregelung abweichende Änderungen nur durch Vereinbarung, nicht durch mehrheitliche Beschlussfassung erfolgen. Nach dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen können die Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG –neu- für die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten abweichende Regelungen durch einfachen Mehrheitsbeschluss treffen, soweit die neuen Verteilungsmaßstäbe nach dem Verursacher- oder Verbrauchsprinzip bestimmt werden und ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Mehrheitsbeschluss auch bei Änderungen der Kostenverteilung

Für konkrete Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung, bei baulichen Veränderungen und bei Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Aufzugseinbau oder Balkonanbau) wird den Wohnungseigentümern gemäß § 16 Abs. 4 WEG –neu- das Recht eingeräumt, abweichende Kostenverteilungsmaßstäbe nach Gebrauch oder Gebrauchsmöglichkeiten mit Dreiviertel-Mehrheit (nach Köpfen) zu beschließen, wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss.

Erweiterte Beschlusskompetenz auch bei anderen Maßnahmen

Ebenfalls der Beschlussfassung, und zwar durch einfachen Mehrheitsbeschluss werden gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 7 WEG –neu- Regelungen unterworfen zur Art und Weise von Zahlungen, zur Fälligkeit und zu Verzugsfolgen sowie zu Kosten für eine besondere Nutzung so beispielsweise zur Einführung von Umzugskosten- pauschalen oder Sondervergütungen bei Nichtteilnahme am Lastschrifteinzugsverfahren.

Mehrheitsbeschluss auch bei Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, können –anders als bisher nach dem Ein- oder Allstimmig- keitsgrundsatz- mit Dreiviertel-Mehrheit (Kopfprinzip) beschlossen werden, wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss. Ein individueller Anspruch auf Durchführung dieser Maßnahmen gegen den Willen der Mehrheit wird jedoch nicht eingeräumt. Für die bisher schon mit einfacher Mehrheit zu beschließenden Maßnahmen einer modernisierenden Instandsetzung verbleibt es bei der geltenden Rechtsauffassung, dass die einfache Mehrheit genügt, sofern allerdings ohnehin eine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung beschlossen werden kann (§ 22 Abs. 3 WEG –neu-).

Verlängerung der Einladungsfrist

Die Einladungsfrist von bisher „mindestens einer Woche“ wird auf „mindestens zwei Wochen“ erhöht (§ 24 Abs. 4 WEG –neu-).

Einführung einer Beschluss-Sammlung

Zwecks umfassender Information und Dokumentation wird neben der bisherigen Beschluss-Niederschrift die Führung einer Beschluss- Sammlung vorgeschrieben (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG –neu-). Aufzunehmen sind alle Versammlungsbeschlüsse, alle schriftlichen Beschlüsse sowie alle Urteile in Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft. Die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschluss- Sammlung kann zur sofortigen Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund führen (§ 26 Abs. 1 Satz 4 WEG –neu-).

Verkürzung des Beststellungszeitraums bei Erstbestellung

Für die Erstbestellung des Verwalters nach Begründung des Wohnungseigentums wird die Höchstdauer der Beststellungsfrist von fünf auf drei Jahre verkürzt (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG –neu-).

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Durch die Einführung der Teilrechtsfähigkeit wurde es erforderlich, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters neu zu regeln, da der Verwalter künftig in einer Doppelfunktion als Geschäftsführungsorgan für die Wohnungseigentümer und für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft im Innenverhältnis zu handeln berechtigt und verpflichtet ist, andererseits die Wohnungseigentümer und die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen als deren Vertreter im Innen- und Außenverhältnis vertritt (§ 27 WEG –neu–). So darf der Verwalter beispielsweise Aufträge zur Instandhaltung oder zur Instandsetzung oder zur Erbringung von Lieferungen oder Leistungen nicht mehr im Namen aller Wohnungseigentümer, sondern nur im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft erteilen. Ansprüche auf Zahlung von Hausgeldvorauszahlungen sind nach der neuen gesetzlichen Bestimmungen nicht mehr im Namen der Wohnungseigentümer, sondern ausschließlich als Ansprüche der Wohnungs- eigentümergeinschaft in deren Namen durch den Verwalter geltend zu machen.

Regelung künftiger WEG-Streitigkeiten im ZPO-Verfahren

Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaft über ihre Rechte und Pflichten, mit dem Verwalter oder mit Dritten sowie Beschlussanfechtungsverfahren sind gemäß § 43 ff. WEG –neu– künftig nicht mehr im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Verfahren) zu führen, sondern im Verfahren nach der Zivilprozessordnung. Damit entfällt der Amtsermittlungsgrundsatz, es können Versäumnisurteile erlassen werden und die gesamten Verfahrenskosten sind von der unterlegenen Partei zu zahlen.

Bevorrechtigung von Hausgeldforderungen in der Zwangs- versteigerung

Kam es in der Vergangenheit zu Zwangsversteigerungsverfahren bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern, blieben im Regelfall Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft aus rückständigen Hausgeldbeiträgen unberücksichtigt.

Mit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen werden diese Forderungen gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 ZVG –neu– in begrenzter Höhe bevorrechtigt behandelt, so dass die Verluste der Gemeinschaft in diesen Fällen in Grenzen gehalten werden.