

# Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

Von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Der Deutsche Bundestag hat am 15.12.2006 die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verabschiedet. Das Gesetz soll voraussichtlich am 01.07.2007 in Kraft treten. Das Gesetz will die Verwaltung von Eigentumswohnungen erleichtern und das Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen mit dem in anderen privatrechtlichen Streitigkeiten vereinheitlichen.

Mit dem Gesetz soll auf den gestiegenen Renovierungsbedarf in vielen Wohnungseigentumsanlagen reagiert werden. Besonders in mittleren und größeren Wohnanlagen ist die bislang erforderliche Einstimmigkeit für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vielfach nicht oder nur schwer zu erreichen. Die Gesetzesänderung will daher die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaften stärken.

Der Gesetzentwurf lässt verstärkt **Mehrheitsentscheidungen** der Wohnungseigentümer zu:

- Künftig können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von **Betriebs- und Verwaltungskosten** entscheiden. Sie können dabei etwa einen Maßstab zugrunde legen, der sich abweichend von der Gemeinschaftsordnung am individuellen Verbrauch orientiert.
- Die Wohnungseigentümer können ferner bei der **Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme** von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen und sich am Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch den jeweiligen Miteigentümer auszurichten.
- Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sind auch möglich, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum an den **Stand der Technik** anpassen wollen, etwa durch den Einbau eines Fahrstuhls oder durch Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung.

Für alle diese Maßnahmen war nach geltendem Recht grundsätzlich Einstimmigkeit erforderlich. Vereinbarungsändernde Eigentümerbeschlüsse wirken nunmehr auch ohne Grundbucheintragung gegen Sondernachfolger. Der Schutz künftiger Eigentümer soll dadurch erreicht werden, dass künftig eine Verpflichtung der Gemeinschaft zur Führung einer Beschluss-Sammlung besteht.

Der Gesetzesentwurf regelt nunmehr in Fortführung der aktuellen Rechtsprechung des BGH nunmehr auch ausdrücklich die rechtlichen Verhältnisse zwischen Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümern und Gläubigern der Eigentümergemeinschaft.

- Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird nunmehr auch im Gesetz **Rechtsfähigkeit** im Rahmen der Gesamtverwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zuerkannt und kann gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen.
- Die **Außenhaftung der Wohnungseigentümer** bleibt erhalten, wird aber auf ihren Miteigentumsanteil begrenzt. Damit zahlt jeder Miteigentümer im Außenverhältnis das, was er im Innenverhältnis auch den anderen Miteigentümern schuldet. So bleibt die Höhe der Außenhaftung für ihn berechenbar. Beträgt zum Beispiel der Miteigentumsanteil 1/10, so haftet dieser Eigentümer dem Handwerker bei einer Rechnung von 1.000 € auf 100 €.

Künftig wird sich das Verfahren in Wohnungseigentumssachen nach der **Zivilprozessordnung** (ZPO) und nicht mehr wie bisher nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) richten.

Die Anfechtungsfrist wird nach wie vor 1 Monat betragen, allerdings wird es nunmehr auch eine Anfechtungsbegründungsfrist geben. Ebenso ist die Möglichkeit des Erlasses eines

Anerkenntnis- und Versäumnisurteils möglich. Insgesamt wird das Gerichtsverfahren teurer werden, da sich die Gerichtskosten nicht mehr nach der KostO, sondern nach den „teureren“ Tarifen des GKG richten werden. Weiter schlägt nunmehr auch das volle Prozesskostenrisiko der §§ 91 ff. ZPO durch, wonach die unterlegene Partei grundsätzlich alle Gerichts- und Anwaltskosten zu tragen hat. Dem Verwalter können die Prozesskosten auferlegt werden, soweit er die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat und ihn grobes Verschulden trifft.

Die Gesetzesnovelle sieht vor, dass eine **Beschluss-Sammlung** beim Verwalter zu führen ist. Dies soll insbesondere Erwerbern von Wohnungseigentum zu Gute kommen, die sich besser Klarheit darüber verschaffen können, welche Rechte und Pflichten auf sie zukommen. Die nicht ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung ist regelmäßig ein wichtiger Grund für die sofortige Abberufung des Verwalters.

Für sog. Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer wird ein begrenztes Vorrecht vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung eingeführt. Dadurch wird die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder –unwilligen Wohnungseigentümer geltend machen.

Martin Spatz  
Rechtsanwalt

[www.raspatz.com](http://www.raspatz.com)