

Die neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

von 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 voraussichtlich am 1. Mai 2007 in Kraft treten.

Die wichtigsten Neuregelungen werden nachfolgend in einer stichwortartigen Übersicht dargestellt.

Zustimmungserfordernis Dritter zu Vereinbarungen

§ 5 Absatz 4 Satz 2 WEG - **neu**

Künftig wird die Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigem zu Änderungen von Vereinbarungen nur noch dann erforderlich sein, wenn es um die Begründung, Aufhebung, Änderung oder Übertragung von Sondernutzungsrechten geht.

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.

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‘.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Verlängerung der Einladungsfrist

§ 24 Abs. 4 WEG - **neu**

Die Einladungsfrist von bisher ‚mindestens einer Woche‘ wird auf ‚mindestens zwei Wochen‘ erhöht.