

Änderungen durch das neue Wohnungseigentumsrecht

Die Novelle des Wohnungseigentumsrechts ist in Kraft getreten. Das neue Recht bringt für Wohnungseigentümer, Verwalter und Kaufinteressenten eine Vielzahl an erheblichen Änderungen. Auf einige maßgebliche Abweichungen sei nachfolgend hingewiesen.

Verfahren nach der Zivilprozessordnung

Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen sind regelmäßig keine Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit mehr, sondern nach den Vorschriften der ZPO abzuwickeln.

Durch die „Überführung in die ZPO“ fallen vor allem der aus dem FGG-Verfahren bekannte Amtsermittlungsgrundsatz und die bisherige Kostenregelung, wonach die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten im Regelfall unabhängig vom Ausgang des Verfahrens selbst zu tragen haben, weg.

Begrenzung der Außenhaftung

Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft können ihre Ansprüche sowohl gegen die Gemeinschaft, als auch (gleichzeitig) gegen einzelne Wohnungseigentümer geltend machen.

Die Haftung des einzelnen Eigentümers ist auf die Höhe des für ihn eingetragenen Miteigentumsanteils beschränkt. Der vom Gläubiger der Gemeinschaft unmittelbar in Anspruch genommene Wohnungseigentümer hat gegen die Gemeinschaft einen entsprechenden Ausgleichsanspruch.

Die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft haftet mit ihrem Verwaltungsvermögen. Bei Zahlungsunfähigkeit der Gemeinschaft muss der Gläubiger ggf. gegen jeden einzelnen Wohnungseigentümer vorgehen. Auch bei Zahlungsunfähigkeit besteht keine Möglichkeit, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft einzuleiten.

Änderung von Verteilungsschlüsseln

Der neue § 16 Abs. 3 WEG ermöglicht eine umfassende Änderung des geltenden Verteilungsschlüssels. Die Wohnungseigentümer können alle maßgeblichen Kosten, bis auf die Kosten der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungsrücklage, dauerhaft entgegen dem gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel umlegen.

§ 16 Abs. 4 ermöglicht eine Änderung der Kostenverteilung abweichend vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel des § 16 Abs. 2 WEG oder von einem vereinbarten Schlüssel für Einzelmaßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, modernisierenden Instandsetzung, baulichen Veränderung, Aufwendungen, Modernisierungen und Anpassung an den Stand der Technik. Der abweichende Maßstab muss dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung tragen.

Regelungen des Zahlungsverkehrs

Rechtssichere Regelungen des Zahlungsverkehrs waren in der Vergangenheit aufgrund der uneinheitlichen Rechtsprechung kaum möglich. Der neue § 21 Abs. 7 WEG beendet diese unbefriedigende Situation, indem er die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer erweitert. Danach sind die Entscheidungen der Wohnungseigentümer zur Art und Weise von Zahlungen sowie zur Fälligkeit von Forderungen und der Verzugsfolgen der mehrheitlichen Beschlussfassung zugänglich, vorausgesetzt, der Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung wird nicht überschritten.

Erweiterte Beschlusskompetenz

Der § 22 WEG erweitert die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bei Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen. Ferner wurde der Maßnahmenkatalog ergänzt. Das WEG unterscheidet nun zwischen Instandhaltung und Instandsetzung, modernisierender Instandsetzung, Modernisierung bzw. Anpassung an den Stand der Technik und baulicher Veränderung.

Einladungsfrist zwei Wochen

Die früher geltende Mindestfrist für die Einladung zur Versammlung galt einhellig als zu kurz. Der Gesetzgeber hat die Frist daher auf mindestens zwei Wochen verlängert. In dringenden Fällen ist eine Unterschreitung möglich.

Wird die Frist ohne Not unterschritten, können in der Versammlung gefasste Beschlüsse für ungültig erklärt werden. Der Verwalter kann sich schadensersatzpflichtig machen.

Verwalter muss Beschluss-Sammlung führen

Mit der Novelle wird erstmalig die Verpflichtung zum Führen einer Beschluss-Sammlung begründet. Die Beschluss-Sammlung ermöglicht es Kaufinteressenten oder Wohnungseigentümern, sich schnell über die bestehende Rechtslage zu informieren, die sich nicht immer aus dem Grundbuch ergibt.

In die Beschluss-Sammlung sind in der Versammlung verkündete Beschlüsse, schriftliche Beschlüsse sowie sämtliche gerichtlichen Entscheidungen aufzunehmen. Zu dokumentieren ist nur der Beschlusswortlaut, der allerdings auch den Gegenstand bzw. den Inhalt erkennen lassen muss. Negativbeschlüsse, also Beschlüsse, die einen Antrag ablehnen, weil sie feststellen, dass dem Antrag die erforderliche Mehrheit fehlt, sind ebenfalls aufzunehmen.

Die Sammlung kann in schriftlicher oder elektronischer Form erfolgen, dann aber mit der Möglichkeit des Ausdrucks. Laufende Nummerierung, Zeitpunkt und Ort der Versammlung sollen den lückenlosen Nachweis ermöglichen, der auch einem Kaufinteressenten durch Gewährung der Einsichtnahme ermöglicht werden muss.

Eintragungen, Vermerke und Löschungen sind unverzüglich vorzunehmen.

Die Aufhebung oder Änderung von Beschlüssen ist bei allen Beschlüssen zu dokumentieren, da nur auf diese Weise die „Aktualität“ der Beschluss-Sammlung gewährleistet werden kann.

Ist ein Verwalter vorhanden, ist dieser verpflichtet die Beschluss-Sammlung zu führen. Eine Schlechterfüllung kann den Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern schadensersatzpflichtig machen. Eine Schadensersatzpflicht gegenüber einem Kaufinteressenten soll nach der Gesetzesbegründung ausscheiden. Führt der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig, liegt regelmäßig ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters vor.

Erstbestellung des Verwalters nur noch für drei Jahre

Die Bestellung des Verwalters ist auf die Dauer von fünf Jahren begrenzt. Für die Erstbestellung ist nunmehr eine Verkürzung auf drei Jahre erfolgt. Eine Wiederbestellung des ersten Verwalters ist durch die Verkürzung aber nicht ausgeschlossen. Der erste Verwalter kann erneut für maximal fünf Jahre bestellt werden.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.de.

Bestellung: Tel. (030) 202 16-2 04, Fax (030) 202 16-5 80, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-5 55

E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net

(WBF)