

Das neue Gesetz über das Wohnungseigentum- und Dauerwohnrecht (WEG)

Seit dem 01.07.2007 gilt das neue WEG. Hierin haben sich gravierende Änderungen für Wohnungseigentümer und Verwalter ergeben, die wichtigsten Erneuerungen stellen wir wie folgt vor:

1. Aktiv- Passivlegitimation der WEG

Die Gemeinschaft als solche kann nunmehr klagen und auch verklagt werden, soweit der Gegenstand, Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche, Zahlungsansprüche gegen einzelne Wohnungseigentümer, Schadensersatzansprüche wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, Entziehung des Wohnungseigentums, Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und generell alle Angelegenheiten betrifft, die die Gemeinschaft durch Beschluss regeln kann. Damit ist die Wohnungseigentümergeinschaft als solche rechtsfähig.

2. Verwalterbestellung

Der erste Verwalter darf nur noch für höchstens drei Jahre bestellt werden, wenn er ab dem 01.07.2007 bestellt werden soll. Der Verwalter darf jetzt laufende und erforderliche Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung alleine treffen, ohne dass die Gemeinschaft hierüber einen gesonderten Beschluss fassen muss. Das gilt übrigens auch für den Abschluss von Wartungsverträgen.

Zukünftig ist der Verwalter verpflichtet alle Beschlüsse der WEG fortlaufend und lückenlos zu sammeln und diese schriftlich zu erfassen. Diese Sammlung kann in Papierform oder im Wege einer elektronischen Datenverarbeitung geführt werden. Diese Festschreibung muss „unverzüglich“ das heißt innerhalb weniger Tage nach der Versammlung erfolgen. Führt der Verwalter diese Beschlusssammlung fehlerhaft, hat die WEG einen besonderen Abberufungsgrund.

3. Gerichtsverfahren

Für die Verfahren vor den Gerichten gilt auch in Zukunft in der Zivilprozessordnung, nicht mehr wie bisher nach der sogenannten freiwilligen Gerichtsbarkeit.

4. Bauliche Veränderungen

Hier hat sich wesentliches geändert:

Allgemeine bauliche Veränderungen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, sie bedürfen jedoch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, soweit deren Rechte beeinträchtigt werden.

Bauliche Veränderungen, die nur als ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung angesehen werden, bedürfen nur noch eines Mehrheitsbeschlusses.

Maßnahmen zur Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik, die die Eigenheit der Wohnanlage als solche nicht ändern und den Wohnungseigentümern nicht erheblich beeinträchtigen, dürfen jetzt mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.

5. Instandhaltungskosten

Eigentümer können in Zukunft im Einzelfall mit qualifizierter Mehrheit, das heißt mehr als der Hälfte der Miteigentümer und 3/4 aller Stimmen, die Verteilung von Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten sowie Kosten baulicher Veränderungen nach dem Gebrauchsmaßstab beschließen. Hier kann daher beispielsweise eine Abstufung der Beteiligung an Kosten für die Aufzugsinstandsetzung nach Geschosshöhe erfolgen; wenn also ein Eigentümer im Parterre wohnt, kann er sich von der Beteiligung dieser Kosten befreien lassen.

6. Haftung der Wohnungseigentümer

Die Außenhaftung entspricht zukünftig der Innenhaftung. Das heißt jeder Eigentümer haftet in Zukunft nach Höhe der seiner Miteigentumsquote für Verbindlichkeiten, die während der Zugehörigkeit zur WEG entstanden oder fällig geworden sind, dies auch noch fünf Jahre nach Veräußerung des Eigentums!

7. Änderung des Verteilungsschlüssels

Eigentümer können zukünftig Regelungen in der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzuges sowie der Kosten für eine Sondernutzung des Gemeinschaftseigentums mit Stimmenmehrheit beschließen. Der Verteilungsschlüssel kann sich dabei nach Verbrauch, Verursachung oder nach anderen Maßstäben orientieren. Der neue Schlüssel muss den Interessen der Gemeinschaft sowie aller Wohnungseigentümer entsprechen.

Rolf Schneller
Rechtsanwalt