

# LKP *Stichwort*

## Das neue Wohnungseigentumsgesetz ab dem 01.07.2007

Nach über 50 Jahren ist zum 01.07.2007 das neue Wohnungseigentumsgesetz in Kraft getreten. Das Gesetz soll in erster Linie die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen vereinfachen; daneben hat es auch für den Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung einige prozessuale Änderungen gegeben. Die wichtigsten möchten wir Ihnen nachfolgend kurz vorstellen:

### Mehrheitsentscheidungen

Bislang konnte die Eigentümergemeinschaft in vielen Fällen Beschlüsse nur nach dem sogenannten **Prinzip der Einstimmigkeit** fassen. Die Folge hiervon war, dass einzelne Wohnungseigentümer Beschlüsse, z. B. über Sanierungsmaßnahmen, auf Jahre blockieren konnten, was bei vielen Objekten zu einem Renovierungsstau führte.

Der Gesetzgeber hat die Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft gestärkt, indem bestimmte Beschlüsse nunmehr mit einer einfachen oder mit einer qualifizierten Mehrheit gefasst werden können.

### Einfache Mehrheit

Mit einfacher Mehrheit kann zukünftig z. B. über die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten entschieden werden. So kann, abweichend vom bisher geltenden Kostenverteilerschlüssel z. B. nach Miteigentumsanteilen, ein neuer Kostenverteilerschlüssel gewählt werden, der sich am individuellen Verbrauch orientiert, was im Ergebnis zu einer gerechteren Verteilung führt. Gleiches gilt auch für die Umlage von Kosten für Instandhaltungs- oder Baumaßnahmen; auch hier kann ein Maßstab gewählt werden, der sich nach dem Nutzen der Baumaßnahme für den einzelnen Wohnungseigentümer richtet. Des Weiteren können die Zahlungsmodalitäten und die Fälligkeit von Hausgeldern, Sanktionen im Falle des Zahlungsverzugs und Sondergebühren, wie z. B. Umzugspauschalen, beschlossen werden.

### Qualifizierte Mehrheit

Mit der sogenannten qualifizierten Mehrheit kann zukünftig darüber beschlossen werden, das gemeinschaftliche Eigentum an den Stand der Technik anzupassen, etwa durch den Einbau eines Fahrstuhls oder durch Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung.

Die nunmehr ausreichende qualifizierte Mehrheit bedeutet, dass bei der Abstimmung mindestens  $\frac{3}{4}$  der anwesenden Wohnungseigentümer zustimmen müssen, die gleichzeitig mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren. Die so getroffene Entscheidung ist für alle bindend. Die finanziellen Lasten müssen also auch von den überstimmten und ggf. nicht anwesenden Eigentümern mitgetragen werden.

### Einberufungsfrist

Im Hinblick auf den Wegfall des Prinzips der Einstimmigkeit wurde die Einberufungsfrist für eine Eigentümersammlung von einer Woche auf **zwei Wochen** verlängert. Wird diese Mindestfrist nicht eingehalten, sind alle in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar, vorausgesetzt, der Beschluss wäre ohne den Ladungsmangel nicht mit dem gleichen Inhalt zustande gekommen.

### Beschlussammlung

Ab dem 01.07.2007 sind alle Beschlüsse der Eigentümersammlung durch den Verwalter – ist ein solcher nicht vorhanden, durch den Vorsitzenden der Gemeinschaft - in eine Beschlussammlung aufzunehmen. Die Beschlüsse sind mit ihrem Wortlaut und ihrem Beschlussergebnis (Annahme oder Ablehnung) zu dokumentieren. Die Eintragung soll historisch fortlaufend und unverzüglich erfolgen; die Eintragungen sind zu nummerieren. Neben den Beschlüssen sind auch alle

gerichtlichen Entscheidungen aufzunehmen, welche die Wohnungseigentümergeinschaft betreffen.

Zweck der Beschlussammlung ist es, die aktuelle Beschlusslage vollständig und in übersichtlicher Form für Kaufinteressenten und Erwerber, aber auch für die Eigentümer selbst bzw. einen neuen Verwalter zu dokumentieren. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass Beschlüsse grundsätzlich nicht ins Grundbuch eingetragen werden, durch die erweiterte Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft aber zukünftig von der Teilungserklärung abweichende Beschlüsse, z. B. hinsichtlich der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten, getroffen werden können, die auch ein zukünftiger Erwerber gegen sich gelten lassen muss.

#### Dauer der Verwalterbestellung

Zukünftig darf der erste Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft nur noch auf höchstens drei Jahre bestellt werden. Danach beträgt der Beststellungszeitraum höchstens fünf Jahre. Damit soll verhindert werden, dass die Wohnungseigentümer in den Fällen, in denen sich der Bauträger selbst oder eine ihm wirtschaftlich nahestehende Person zum ersten Verwalter bestimmt, ihre Gewährleistungsansprüche wegen Ablauf der Gewährleistungsfrist und vorheriger Untätigkeit des Verwalters nicht mehr durchsetzen können.

#### Außenhaftung der Wohnungseigentümer

Bislang war es so, dass der einzelne Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten, die die Wohnungseigentümergeinschaft eingegangen war, z. B. durch Beauftragung eines Handwerkers, diesem gegenüber für die komplette Summe haftete.

**Der Gesetzgeber hat sich nun dafür entschieden, die bisher unbeschränkte Außenhaftung des einzelnen Wohnungseigentümers zu begrenzen. So haftet der einzelne Wohnungseigentümer zukünftig gegenüber Dritten nur noch in Höhe seines jeweiligen Miteigentumsanteils.**

Beläuft sich z. B. eine Handwerkerrechnung auf 1.000 € und hat der Wohnungseigentümer einen Miteigentumsanteil in Höhe von 1/10, so haftet er gegenüber dem

Handwerker lediglich auf einen Betrag von 100 €. Früher hätte der Handwerker den Wohnungseigentümer auf den gesamten Rechnungsbetrag (1.000 €) in Anspruch nehmen können, der dann seinerseits wiederum hätte versuchen müssen, das Geld von den übrigen Miteigentümern zurückzuerlangen. Das Risiko eines Ausfalls lag allein bei ihm. Nunmehr muss der Einzelne nicht mehr befürchten, mit seinem gesamten Privatvermögen für Schulden der Gemeinschaft in die Haftung genommen zu werden.

#### Hausgeld und Zwangsversteigerung

Bei Zwangsversteigerungen einer Wohnung wurden bisher die Grundpfandrechte der Banken vorab aus dem Versteigerungserlös befriedigt. Dies bedeutete, dass die Wohnungseigentümergeinschaft - und damit die übrigen Wohnungseigentümer - auf ihren offenen Forderungen sitzen blieb, da der Versteigerungserlös in der Regel nicht zur Befriedigung aller Gläubiger ausreichte.

Zukünftig erhält die Wohnungseigentümergeinschaft für die Hausgeldforderung des laufenden Jahres und der beiden Vorjahre im Rahmen einer Zwangsversteigerung der Wohnung eine bevorzugte Stellung. Dies führt zu einer deutlichen Stärkung der Position der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber zahlungsunfähigen oder -unwilligen Wohnungseigentümern.

#### Neues Verfahrensrecht

Zukünftig findet für gerichtliche Verfahren in Wohnungseigentumsstreitigkeiten die Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht wie bisher das Gesetz über die Freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) Anwendung.

Dies hat u. a. zur Folge, dass das Gericht die Entscheidung, wer die Kosten des Gerichtsverfahrens zu tragen hat, danach ausrichtet, wer den Prozess gewonnen bzw. verloren hat. Bislang lag die Kostenentscheidung im freien Ermessen des Richters, was häufig dazu führte, dass jede der Parteien ihre eigenen Kosten zu tragen hatte. Das erhöhte Kostenrisiko wird sicherlich dazu beitragen, die in Wohnungseigentümergeinschaften immer wieder anzutreffende Prozessfreudigkeit etwas einzudämmen.

