

# WEG Novelle 2007

## 1. Einleitung

Das Wohnungseigentumsgesetz, kurz WEG, trat in der derzeitigen Fassung am 20.03.1951 in Kraft. Seither fand im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes die Rechtsfortbildung im wesentlichen in der Rechtsprechung statt.

Das bislang geltende Wohnungseigentumsgesetz geht davon aus, dass die Wohnungseigentümer ihre Angelegenheiten durch Vereinbarungen und damit grundsätzlich einstimmig regeln. Lediglich dann, wenn das Gesetz oder aber eine Vereinbarung der Eigentümer dies ausdrücklich vorsieht ist auch eine Regelung der Angelegenheiten kraft Mehrheitsbeschlusses ausreichend.

Nach der zunächst vorherrschenden Rechtsprechung, insbesondere begründet durch einen Beschluss des BGH aus dem Jahr 1970 (BGH 21.05.1970, BGHZ 54, 65), waren jedoch Mehrheitsbeschlüsse (gem. § 23 Abs. 4, S. 1 WEG) grundsätzlich dann wirksam, wenn keine Anfechtung binnen der maßgeblichen Anfechtungsfrist von 1 Monat erfolgte. Dies galt auch dann, wenn ein Beschluss etwa auf die Änderung von Regelungen der Gemeinschaftsordnung abstellte und insofern nach den eingangs erwähnten Grundsätzen der Einstimmigkeit bedurft hätte. Man sprach in diesem Zusammenhang von einem sogenannten Zitterbeschluss oder aber einer Ersatzvereinbarung. Die vorstehende Rechtsprechung wurde durch den BGH mit Beschluss vom 20.09.2000 einer grundlegenden Änderung unterzogen.

So stellte der BGH nunmehr darauf ab, dass derartige Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft als von Anfang an unwirksam anzusehen sind. Zur Begründung verwies der BGH darauf, dass aufgrund der entsprechenden gesetzlichen Regelung des § 23 Abs. 1 WEG die Mehrheitsherrschaft im Rahmen der Wohnungseigentümergeinschaft der Legitimation durch Kompetenzzuweisung bedarf.

Mehrheitsbeschlüsse sind somit entweder in den vom Gesetz namentlich zugelassenen bestimmten Regelungsbereichen, etwa dort wo es um den Gebrauch, die Verwaltung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums geht, zulässig. Zulässig sind Mehrheitsbeschlüsse demnach auch dann, wenn eine entsprechende Kompetenzzuweisung durch die Eigentümergemeinschaft selbst im Wege der Vereinbarung wirksam erfolgte.

Eine derartige Zuweisung war etwa durch sogenannte Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung möglich. Vielfach waren jedoch in den Gemeinschaftsordnungen entsprechende Öffnungsklauseln nicht enthalten. Darüber hinaus wurde über die Wirksamkeitsvoraussetzung von Öffnungsklauseln in Literatur und Rechtsprechung heftig gestritten.

In der Konsequenz blieb festzustellen, dass insbesondere in mittleren und größeren Wohnungseigentümergeinschaften die erforderliche Einstimmigkeit meist kaum erreichbar war, so dass zum Beispiel eine dringend notwendige Korrektur oder Ergänzung fehlerhafter oder unzureichender Gemeinschaftsordnungen erheblich erschwert war, unabhängig davon, ob letztlich die erstrebte Regelung im Einzelfall als wirtschaftlich sinnvoll anzusehen war.

So war etwa die Erfassung oder Abrechnung von Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung etwa in Anlehnung an die mietrechtlichen Vorschriften ebenso wie die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Modernisierung der Anlage davon abhängig, dass alle Eigentümer hierzu bereit waren. Zur Liquiditätswahrung dringend notwendige Regelungen zu den Zahlungsmodalitäten, wie etwa sogenannte Vorfälligkeits- oder aber Verfallklauseln, scheiterten nicht selten an der Zustimmung der notorisch Zahlungssäumigen.

Die durch den vorgenannten Beschluss des BGH vom 20.09.2000 ausgelöste Erörterung in Rechtsprechung und Literatur sowie unter den betroffenen Wohnungseigentümern und Verwaltern ließ letztlich nachhaltig den Ruf nach dem Gesetzgeber aufkommen. Bereits nach ca. 5 Jahren legte die Bundesregierung unter dem 25.05.2005 einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes vor. Der vorstehende Gesetzesentwurf bedurfte dann erneut erheblicher Korrekturen, da wenige Tage nach Vorlage des Gesetzesentwurfes wiederum der BGH mit einer Entscheidung vom 02.06.2005, auf die nachfolgend noch näher einzugehen ist, der Wohnungseigentümergeinschaft die Teilrechtsfähigkeit zusprach. Entsprechende Korrekturen wurden dann auch sehr zügig in der Stellungnahme des Bundesrates vom 08.07.2005 zum vorliegenden Gesetzesentwurf angeregt. Nachdem der korrigierte Gesetzesentwurf im März 2006 durch die Bundesregierung vorgelegt wurde, ist das Gesetz zwischenzeitlich im Dezember 2006 durch den Bundestag verabschiedet und hat letztlich auch am 09.03.2007 ohne wesentliche Änderungen den Bundesrat passiert. Nach Verkündung im Bundesgesetzblatt am 30.03.2007 tritt das geänderte Wohnungseigentumsgesetz am 01.07.2007 in Kraft.

## **2. Zielstellung des Gesetzgebers**

Ziel des Gesetzgebers war es zunächst, die Willensbildung der Wohnungseigentümer durch Erweiterung der Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft zu erleichtern.

Daneben sollen die Informationsmöglichkeiten zu Beschlüssen der Wohnungseigentümer durch Einrichtung einer Beschlusssammlung sowohl für die Eigentümer, als auch etwa für Rechtsnachfolger deutlich verbessert werden.

Aus noch im einzelnen darzulegenden fiskalischen Gründen geht der Gesetzgeber von einer Notwendigkeit der Harmonisierung der Gerichtsverfahren insofern aus, als die

bislang der freiwilligen Gerichtsbarkeit unterworfenen WEG-Verfahren nunmehr weitgehend den Regelungen der Zivilprozessordnung unterworfen werden.

Im Zuge der stetig steigenden Anzahl insolventer Eigentümer ist eine Stärkung der Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber den Banken im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens vorgesehen. Erleichterungen sollen sich hier im wesentlichen im Bereich der Geltendmachung rückständiger Hausgelder ergeben.

Letztlich bedurfte es, bedingt durch den Beschluss vom 02.06.2005, der Aufnahme von konkreten Regelungen zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft.

Mit diesem letztgenannten Bereich möchte ich die Darstellung der konkreten Änderung beginnen.

### **3. Umsetzung der gesetzgeberischen Ziele**

#### **3.1 Aufnahme von Regelungen zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft**

Ausgangspunkt für die Aufnahme der entsprechenden Regelungen, welche sich im wesentlichen in § 10 des neuen WEG befinden, war, wie bereits dargelegt, die Entscheidung des BGH vom 02.06.2005, mit der erstmals der Wohnungseigentümergeinschaft die Teilrechtsfähigkeit zugesprochen wurde.

Demnach ist die Wohnungseigentümergeinschaft rechtsfähig, sofern sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Darüber hinaus hat der BGH dem von ihm so neu geschaffenen Rechtssubjekt letztlich auch das Vermögen der Gemeinschaft zugeordnet und damit die bis dahin bestehende persönliche Haftung der einzelnen Eigentümer für Verwaltungsschulden erheblich eingeschränkt. Bevor dies im einzelnen anhand der Regelungen dargestellt wird, soll nochmals kurz auf den Begriff der Rechtsfähigkeit eingegangen werden.

Unter Rechtsfähigkeit wird die Fähigkeit verstanden, Rechte und Pflichten zu haben, eigenes Vermögen bilden zu können und im gerichtlichen Verfahren klagen und verklagt werden zu können. Kraft Gesetzes sind rechtsfähig sowohl natürliche als auch juristische Personen. Die vom BGH der Wohnungseigentümergeinschaft zuerkannte Teilrechtsfähigkeit ist eine Zwischenform, die bislang Gemeinschaften zugesprochen wurde, welche weder als natürliche noch als juristische Person anzusehen sind, wie beispielsweise die Offene Handelsgesellschaft, die Kommanditgesellschaft oder aber auch die Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Regelungen zur Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft finden sich nunmehr in § 10 des neuen Wohnungseigentumsgesetzes. So regelt § 10 die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sowie der Wohnungseigentümergeinschaft. In §

10 Abs. 1 WEG wird zunächst klargestellt, dass sowohl das Sonder-, als auch das Gemeinschaftseigentum auch weiterhin den Wohnungseigentümern zugeordnet sind.

Die Reichweite der Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft wird in § 10 Abs. 6 WEG geregelt. Dem gemäß ist die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig hinsichtlich der gesamten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einschließlich dessen Gebrauchs. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden und ist insofern verpflichtet, die Bezeichnung Wohnungseigentümergeinschaft, gefolgt von der Angabe des gemeinschaftlichen Grundstückes, zu führen.

Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erfasst nach dem Wortlaut des Gesetzes sowohl das Außenverhältnis der Gemeinschaft zu Dritten, als auch das Innenverhältnis der Gemeinschaft zu den Eigentümern.

Während das Außenverhältnis im wesentlichen Rechtsgeschäfte betrifft, die im Rahmen der Verwaltung getätigt werden, wie etwa der Verwaltervertrag, Energielieferungsverträge, Verträge mit Handwerkern und Fachunternehmen sowie Mietverträge über die Vermietung von Gemeinschaftsflächen ist der Verband im Innenverhältnis insbesondere auch für die Geltendmachung von Ansprüchen auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten, mithin Hausgeld, Instandhaltungsrücklage, beschlossene Sonderumlagen oder die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen einer Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums, zuständig.

Es handelt sich hierbei um Ansprüche, die letztlich gem. § 10 Abs. 7 WEG zum Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft gehören und mithin auch nur vom Verband selbst gegenüber den jeweiligen Eigentümern geltend gemacht werden können.

Dabei spielt es bei den Schadensersatzansprüchen insbesondere auch keine Rolle, gegen wen sich diese letztlich richten. So sind auch Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter als gemeinschaftsbezogen anzusehen. Als gemeinschaftsbezogen sind darüber hinaus auch anzusehen Ansprüche, die bereits bisher von der Gesamtheit der Wohnungseigentümer aufgrund entsprechender Mehrheitsbeschlüsse geltend gemacht werden konnten, wie etwa Ansprüche auf Unterlassung von Störungen bzw. Verstößen gegen Gebrauchsregelungen, die Beseitigung einer durch einen Wohnungseigentümer veranlassten baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums oder aber die Unterlassung einer zweckentfremdeten Nutzung.

In diesem Bereich ist sowohl eine Geltendmachung der entsprechenden Ansprüche durch den Verband nach vorheriger Beschlussfassung, als auch durch den einzelnen Eigentümer zulässig. Darüber hinaus verbleiben bei den einzelnen Eigentümern auch weiterhin die sogenannten Individualansprüche, wie etwa der Anspruch auf Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft, welcher nunmehr durch entsprechende Klageerhebung gem. § 46 Abs. 1 WEG geltend zu machen ist, der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung sowie Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer untereinander oder gegenüber Dritten.

Die vom BGH in der zitierten Entscheidung bereits vorgenommene Einschränkung der Haftung der einzelnen Eigentümer wurde in § 10 Abs. 8 WEG nunmehr näher ausgestaltet. Danach haften die Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der teilrechtsfähigen Gemeinschaft aufgrund etwa im Außenverhältnis eingegangener Rechtsgeschäfte unmittelbar entsprechend der Höhe ihres Miteigentumsanteiles. Die Wohnungseigentümer können von Gläubigern der Gemeinschaft insofern direkt in Anspruch genommen werden.

Gleichwohl ist festzustellen, dass im Vergleich zu der vom BGH vorgenommenen Haftungseinschränkung sich für die Gläubiger der Wohnungseigentümer weitere erhebliche Einschränkungen ergeben. Dies soll anhand eines kleinen **Beispiels** demonstriert werden.

Im Rahmen erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen beauftragt der Verwalter der WEG aufgrund eines entsprechenden Mehrheitsbeschlusses einen Handwerker mit der Durchführung von Reparaturarbeiten. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus vier Eigentümern, von denen sich zwei in Insolvenz befinden. Ein weiterer Eigentümer hat aufgrund ebenfalls bestehender wirtschaftlicher Probleme seit längerem seine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllt. Der letzte verbliebene solvente Eigentümer, welcher über einen Miteigentumsanteil von 250/1000 verfügt, stellt letztlich seine Hausgeldzahlungen auch ein, da er nicht bereit ist, allein für die Kosten der Gemeinschaft aufzukommen. Nachdem der Handwerker seine Arbeiten abgeschlossen hat, präsentierte er dem Verwalter seine Rechnung und verlangt Zahlung eines Betrages von € 4.000,00. Nachdem Zahlungen nicht erfolgten, bleibt dem Handwerker nur die gerichtliche Geltendmachung der Forderung.

Fraglich ist jedoch, gegen wen die erforderliche Klage gerichtet wird.

### **Rechtslage vor dem 02.06.2005**

Vor der Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit durch den BGH bestand hier eine gesamtschuldnerische Haftung der einzelnen Eigentümer. Im Beispielsfall hätte mithin der Handwerker die Möglichkeit gehabt, seine Klage gegen sämtliche Wohnungseigentümer zu richten. Es stand ihm daneben jedoch auch frei, lediglich den solventen Eigentümer gerichtlich in Anspruch zu nehmen.

### **Rechtslage zwischen dem 02.06.2005 und dem in Kraft treten der Novelle**

Nach der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 war der Handwerker zunächst auf die Geltendmachung seiner Ansprüche gegenüber dem Verband beschränkt. Mit dem gegen den Verband erwirkten Titel konnte der Handwerker sodann die Ansprüche der Gemeinschaft im Innenverhältnis, insbesondere die Ansprüche auf Hausgeldzahlung oder Zahlung aufgrund einer Sonderumlage gegenüber den einzelnen Eigentümern pfänden. Darüber hinaus eröffnete der BGH einen weiteren pfändbaren Anspruch. Es handelt sich hierbei um einen Schadensersatzanspruch der Gemeinschaft gegenüber

dem einzelnen Eigentümer wegen unzureichender Finanzausstattung der Eigentümergemeinschaft.

Dieses zugegebenermaßen sehr komplizierte Konstrukt stellt darauf ab, dass jeden Wohnungseigentümer die Verpflichtung trifft, der Gemeinschaft durch entsprechende Beschlussfassung zur ordnungsgemäßen Verwaltung die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen zu verschaffen. Sofern gegen diese Verpflichtung verstoßen wird, haftet jeder Wohnungseigentümer für entsprechende Schäden grundsätzlich als Gesamtschuldner.

Auf diesem Weg stand somit den Gläubigern der Gemeinschaft, vorliegend unserem Handwerker, doch noch der Anspruch gegen den einzelnen solventen Eigentümer in vollem Umfang zur Seite.

### **Rechtslage nach der Novelle**

Nach der nunmehr in § 10 Abs. 8 WEG vorgenommenen Regelung ist jedoch die Haftung des einzelnen Eigentümers sowohl im Außenverhältnis, als auch im Innenverhältnis gegenüber dem Verband auf die Höhe des entsprechenden Miteigentumsanteiles beschränkt. Im Beispielsfall kann daher der solvente Eigentümer lediglich entsprechend seines Miteigentumsanteiles von 250/1000 auf 25 % der Forderung des Handwerkers, mithin einen Betrag i. H. v. € 1.000,00 in Anspruch genommen werden.

Insofern ist von einer Schlechterstellung der Gläubiger der Gemeinschaft im Vergleich zur Rechtslage nach dem Beschluss vom 02.06.2005 über die Zuerkennung der Teilrechtsfähigkeit der WEG auszugehen.

Zu verweisen ist weiterhin auf die ebenfalls in § 10 Abs. 8 WEG aufgenommene Nachhaftung ausgeschiedener Wohnungseigentümer, welche in Anlehnung an die entsprechende Regelung des § 160 des Handelsgesetzbuches aufgenommen wurde.

Dem gemäß haftet ein Wohnungseigentümer, der sein Sonder- bzw. Teileigentum veräußert, neben dem Erwerber ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Rechtsnachfolgers im Grundbuch 5 Jahre lang für sämtliche Verbindlichkeiten, die während seiner Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft entstanden sind. Auch diese Haftung ist jedoch begrenzt auf den jeweiligen Miteigentumsanteil des Eigentümers.

Im Rahmen der Erörterung der Teilrechtsfähigkeit ist abschließend darauf hinzuweisen, dass nach kontroverser Diskussion im Gesetzgebungsverfahren sich der Gesetzgeber letztlich gegen eine Insolvenzfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ausgesprochen hat (§ 11 Abs. 3 WEG neu).

### 3.2 Erleichterung der Willensbildung der Wohnungseigentümer

Hierbei handelt es sich um ein zentrales Anliegen des Gesetzgebungsvorhabens. Zunächst ist festzustellen, dass auch künftig den Wohnungseigentümern zwei unterschiedliche Instrumente zur Regelung ihrer Verhältnisse untereinander zur Verfügung stehen. Es handelt sich hierbei sowohl um die Vereinbarung gem. § 10 Abs. 2, S. 2 WEG, als auch um den Beschluss. Der Mehrheitsbeschluss wird dabei nach wie vor in § 25 WEG näher ausgestaltet. Es wird davon ausgegangen, dass auch weiterhin Vereinbarungen im wesentlichen im Rahmen der Aufteilung selbst zustande kommen, während nach Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft der Beschluss als Willensbildungsinstrument dominiert.

Der Gesetzgeber hat jedoch in der Neuregelung der entsprechenden Vorschriften nicht lediglich die Möglichkeit eingeräumt, von bestehenden Vereinbarungen abweichende Mehrheitsbeschlüsse zu fassen. Er hat diese Kompetenz zudem gegen abweichende Vereinbarungen gesichert, durch welche eine Einschränkung oder ein Ausschluß der Kompetenz, Mehrheitsbeschlüsse zu fassen, nicht zulässig ist (vgl. §§ 12 Abs. 4 Satz 2, 16 Abs. 5, 22 Abs. 2 Satz 2 WEG neu) . Damit ist es in den nachfolgend näher erläuterten Bereichen in Zukunft schlichtweg unmöglich, Veränderungen bestehender Gemeinschaftsordnungen durch die Mehrheit auszuschließen.

Vereinbaren zum Beispiel die Eigentümer in einer Mehrhausanlage eine Verteilung der Betriebskosten nach Häusern oder wurde eine entsprechende Regelung durch den aufteilenden Eigentümer festgelegt, kann der einzelne Eigentümer in Zukunft nicht mehr darauf vertrauen, dass diese Regelungen nur mit seiner Zustimmung abgeändert werden können.

Der Gesetzgeber hat sich hier bewusst für eine Einschränkung der vormals bestehenden Vereinbarungskompetenz entschieden, um letztlich die Willensbildung der Wohnungseigentümer zu erleichtern. Dies betrifft ausdrücklich auch bereits bestehende Gemeinschaftsordnungen. Der Gesetzgeber verweist insofern darauf, dass in der Praxis Gemeinschaftsordnungen häufig einseitig und ohne Gestaltungsmöglichkeit der einzelnen Wohnungseigentümer festgelegt werden - etwa im Zuge der Aufteilung durch den Bauträger.

Dem soll durch die Erweiterung der Beschlusskompetenz entgegengewirkt werden.

In der Gesetzesbegründung heißt es insofern wie folgt:

*„Die Gespräche mit der Praxis haben zudem gezeigt, dass es in aller Regel als Beschränkung der Gestaltungsmacht der Wohnungseigentümer empfunden wird, wenn eine Regelung von der Zustimmung eines jeden einzelnen Wohnungseigentümers abhängig ist. Die Gefahr, ein einzelner könnte sinnvolle Entscheidungen aus sachwidrigen Gründen verhindern, wird dort ersichtlich*

*als größer angesehen, als die Gefahr, dass die Mehrheit nicht sachgerechte Entscheidungen trifft....“*

In folgenden Bereichen wird vom Gesetzgeber eine erweiterte Beschlusskompetenz für die Eigentümergeinschaft eingeräumt:

### **3.2.1 Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG**

Nach § 12 WEG kann vereinbart werden, dass zur wirksamen Veräußerung seines Eigentums ein Wohnungseigentümer der Zustimmung eines anderen Eigentümers oder eines Dritten bedarf.

Üblich ist es hier, die Veräußerung von der Zustimmung des WEG-Verwalters abhängig zu machen, welcher sich regelmäßig den damit verbundenen Aufwand vergüten lässt. In der Vergangenheit hat sich insofern gezeigt, dass sich derartige Veräußerungsbeschränkungen nur in Ausnahmefällen als nützlich für die Eigentümer darstellen. Die Regelung dient dem Schutz der Mitglieder der Gemeinschaft vor Personen, bei denen der begründete Verdacht besteht, sie passten sich nicht in die Gemeinschaft ein.

Die Zustimmung durfte dem gemäß auch nur aus wichtigem in der Person des Erwerbers liegenden Grund letztlich verweigert werden. Vielfach war es jedoch schwer, den Nachweis des Vorliegens eines entsprechenden wichtigen Grundes, welcher gegen die Aufnahme des Erwerbers in die Gemeinschaft spricht, zu führen. Die Regelungen stellten sich für die Eigentümer im wesentlichen als zeit- und kostenintensiv dar.

Künftig können die Eigentümer gem. § 12 Abs. 4, S. 1 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit darüber entscheiden, ob sie an der Veräußerungsbeschränkung festhalten wollen. Sofern es zu einem entsprechenden Beschluss kommt, wurde darüber hinaus in § 12 Abs. 4, S. 1 WEG eine Regelung geschaffen, die es ermöglicht, das Grundbuch möglichst einfach an die neue Rechtslage anzupassen. Hierfür bedarf es einer Bewilligung gem. § 19 der Grundbuchordnung nicht. Der Nachweis erfolgt vielmehr durch öffentlich beglaubigtes Versammlungsprotokoll (§§ 12 Abs 4, 26 Abs. 4 WEG).

Obwohl eine entsprechende Verpflichtung, die Löschung umgehend herbeizuführen im Gesetz nicht geregelt wurde, ist der Gemeinschaft dringend anzuraten, durch Beschluss aufgehobene Veräußerungsbeschränkungen umgehend im Grundbuch löschen zu lassen. Die Eigentümer laufen sonst Gefahr, bei späteren Veräußerungen erst etwaige Wirksamkeitsbedenken des Grundbuchamtes ausräumen zu müssen.



In diesem Zusammenhang ist im übrigen anzuraten, auch die weiteren nachfolgend zu behandelnden abändernden Mehrheitsbeschlüsse jeweils umgehend zum Anlass einer Änderung der zum Grundbuch hinterlegten Gemeinschaftsordnung zu nehmen.

### **3.2.2 Abweichende Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 3 WEG neu**

Der mehrheitlichen Beschlussfassung der Eigentümer unterliegen künftig auch Regelungen zur abweichenden Kostenverteilung.

Grundsätzlich erfolgt die Umlage gemäß § 16 Abs. 2 WEG neu nach Miteigentumsanteil.

Die Eigentümer können jedoch gemäß § 16 Abs. 3 WEG neu hiervon abweichend durch Stimmenmehrheit beschließen, dass etwa die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, sofern sie nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, sowie die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Bezüglich des Begriffs der Betriebskosten verweist der Gesetzgeber in § 16 Abs. 3 WEG neu auf die mietrechtliche Vorschrift des § 556 Abs. 1 BGB. Seit 01.01.2007 legt § 556 Abs. 1, S. 2 BGB fest, dass zu den Betriebskosten alle Kosten gehören, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück und den bestimmungsgemäßen Gebrauch desselben oder der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen laufend entstehen.

Zu den vorgenannten Kosten der Verwaltung zählen aufgrund des weit gefassten Begriffes neben dem Verwalterentgelt beispielsweise:

- Kosten für die Erstellung von Jahresabrechnungen, sofern der Verwalter seiner diesbezüglichen Verpflichtung nicht nachkommt und ein Dritter beauftragt wird
- Kontoführungsentgelte
- Kosten für die Anmietung von Versammlungsräumen zur Durchführung von Eigentümerversammlungen
- Rechtsanwaltskosten, sofern sie im Zusammenhang mit einer Verwaltungsmaßnahme stehen

Die Möglichkeit, die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten nach von § 16 Abs. 2 WEG abweichenden Verteilungsmaßstäben mehrheitlich zu beschließen, wird begrenzt durch den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Ob letztlich der beschlossene Umlageschlüssel ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, bleibt im Einzelfall zu prüfen. Insofern wird auf die bisherige Rechtsprechung zu den sogenannten Öffnungsklauseln verwiesen, bei der darauf abgestellt wurde, ob durch

entsprechende Regelungen einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand unbillig benachteiligt werden.

Da jedoch letztlich die Betriebskostenumlage im Bereich des WEG ein Nullsummenspiel ist, wird hier in der Regel eine erhebliche Mehrbelastung zu fordern sein.

### **3.2.3 Festlegung von Zahlungsmodalitäten und Sonderentgelten** **gem. § 21 Abs. 7 WEG**

Ebenfalls mit einfacher Stimmenmehrheit können die Eigentümer nunmehr über:

- die Art und Weise von Zahlungen
- die Fälligkeit von Forderungen
- die Folgen des Verzuges sowie
- die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand

befinden.

Bereits im Rahmen der Einleitung wurde dargestellt, dass im Nachgang des Beschlusses des BGH vom 20.09.2000 sich für entsprechende Beschlussfassungen erhebliche Wirksamkeitshindernisse ergeben hatten.

So war etwa die Anpassung der in alten Gemeinschaftsordnungen festgeschriebenen Zinssätze von 4 % p. a. an die neueren Regelungen zum Verzugszins regelmäßig an der erforderlichen Zustimmung zahlungsschwacher Eigentümer gescheitert, die sich letztlich dem Vorteil einer Kreditierung durch die Eigentümergemeinschaft gegenüber der Aufnahme eines Bankkredites nicht zu verschließen vermochten.

Auch die Regelung der Fälligkeit der Hausgelder bedurfte, wenn sie letztlich bereits in der Gemeinschaftsordnung geregelt war, im Falle der begehrten Abänderung einer Vereinbarung.

Die zur Liquiditätsbeschaffung wirtschaftlich sinnvolle Regelung der sogenannten Verfallklauseln, wonach etwa nach zweimaligem Verzug mit der Zahlung des Hausgeldes der gesamte für das Wirtschaftsjahr fällige Hausgeldbetrag im voraus fällig wird, scheiterte häufig an bereits vorhandenen Vorfälligkeitsregelungen in der

Gemeinschaftsordnung.

Insofern verschafft nun § 21 Abs. 7 WEG neu der Eigentümergemeinschaft die erforderliche Beschlusskompetenz. Damit können in Zukunft auch generelle Regelungen, etwa der Fälligkeit, trotz abweichender Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung mehrheitlich beschlossen werden.

### **3.2.4 Bauliche Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen gem. § 22 WEG neu**

Einleitend soll kurz unterschieden werden zwischen den vom Gesetzgeber verwandten Begriffen. In § 22 WEG neu wird unterschieden zwischen:

- a) baulichen Veränderungen
- b) Instandhaltung oder Instandsetzung
- c) Modernisierung
- d) modernisierende Instandsetzung

#### **a) bauliche Veränderungen**

Als bauliche Veränderung wird jede über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung sowie modernisierende Instandsetzung hinausgehende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in seiner bestehenden Form und zwar nicht nur von Bauwerken, sondern auch von unbebauten Grundstücken angesehen (vgl. BayObLG vom 27.03.1986, NJW-RR 1986, 954). Bauliche Veränderungen sind mithin Anbauten, Umbauten sowie sonstige nicht notwendige Eingriffe in das Aussehen und die Substanz des Gebäudes.

#### **b) Instandhaltung und Instandsetzung**

Unter Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustandes der Wohnanlage zu verstehen. Hierunter fallen mithin Maßnahmen, die ergriffen werden, um die normale gebrauchsbedingte Abnutzung zu beseitigen, wie etwa Wartungsmaßnahmen an Elektro- und Sanitäreanlagen, Kleinreparaturen sowie Pflege- und Reinigungsmaßnahmen. Dagegen ist Ziel der Instandsetzung die Beseitigung von Schäden und Mängeln in und an der Wohnanlage die ihre Ursache in Abnutzung, Alterung oder auch in Einwirkungen durch Dritte haben können. Wie auch die Instandhaltung dienen Maßnahmen der Instandsetzung der Erhaltung des bestehenden Zustandes.

#### **c) Modernisierung**

Bezüglich der Modernisierung verweist der Gesetzgeber auf § 559 BGB, wonach eine Modernisierung dann vorliegt, wenn durch die Maßnahme

- der Gebrauchswert des Gemeinschaftseigentums nachhaltig oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder
- nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden.

Zu den Maßnahmen der Gebrauchswertsteigerung zählen dabei u. a. eine Verbesserung der sanitären Einrichtungen, des Schallschutzes, der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt sowie besondere bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen.

Von einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse kann im Bereich des Wohnungseigentums bei folgenden Maßnahmen ausgegangen werden:

- Erstellung von Grünanlagen,
- Schaffung von Stellplätzen u. a. Verkehrsanlagen,
- Einrichtung eines Fahrradkellers,
- Einbau eines Fahrstuhls,
- Anlegung von Kinderspielplätzen.

Letztlich soll noch beispielhaft auf die baulichen Maßnahmen eingegangen werden, die nachhaltig eine Heizenergieeinsparung bewirken. Hierzu zählen:

- wesentliche Verbesserung der Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern etc.,
- Änderung von Zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung,
- Nutzung von Energie durch Wärmepumpen und Solaranlagen

Zu den Wasser sparenden Maßnahmen gehören u. a.:

- Einbau von Wohnungswasserzählern,
- Installation von Wasser reduzierenden Toilettenspülkästen anstelle von Druckspülern,
- Errichtung von Regenwassersammelanlagen

#### d) modernisierende Instandsetzung

Von modernisierenden Instandsetzungen geht man dann aus, wenn vorhandene Defekte oder veraltete oder unzureichende Einrichtungen oder Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums durch technisch neuere bessere und möglicherweise kostspieligere ersetzt werden. Hierzu zählen etwa:

- die ordnungsbehördlich angeordnete, umfassende Sanierung des Brandschutzes einer Wohnungseigentumsanlage,
- die Erstmontage eines Blitzschutzes,
- der Anschluss an das Breitbandkabelnetz, soweit die vorhandene ältere Gemeinschaftsantenne reparaturbedürftig ist.

Für die vorstehenden Maßnahmen wurde die Beschlusskompetenz gemäß § 22 WEG neu, wie folgt zugewiesen:

Die Regelung durch einfachen Mehrheitsbeschluss genügt hinsichtlich der baulichen Veränderungen, sofern die hierdurch benachteiligten Wohnungseigentümer der Maßnahme zustimmen (vgl. § 22 Abs. 1 WEG). Ebenfalls durch einfachen Mehrheitsbeschluss geregelt werden können Maßnahmen über die modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG neu.

Dagegen ist ein sogenannter qualifizierter Mehrheitsbeschluss erforderlich für:

- eine von § 16 Abs.2 WEG abweichende Kostenverteilung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen sowie baulichen Veränderungen im Sinne von § 22 Abs.1 und 2 WEG neu (§16 Abs. 4 WEG neu),
- sowie die Beschlussfassung über Modernisierung bzw. Maßnahmen zur Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik gemäß § 22 Abs. 2 WEG

neu.

Der sogenannte doppelt qualifizierte Mehrheitsbeschluss wurde erstmals im Bereich des Wohnungseigentumsrechts als Regelungsinstrument eingeführt. Bislang haben die Eigentümer in Verwaltungsangelegenheiten entweder mit einfacher Mehrheit oder einstimmig entschieden. Qualifizierte Mehrheitserfordernisse konnten sich allenfalls aus Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ergeben.

Zum Schutze der Minderheit wird in den o. g. Fällen vorgeschrieben, dass eine Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Eigentümer der Maßnahme zustimmen muss **und darüber hinaus** auch mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile hinter der Regelung stehen muss. Die vorgenannte erforderliche  $\frac{3}{4}$  Mehrheit wird gem. § 25 Abs. 2 WEG nach dem Kopfprinzip berechnet, d. h. jeder Eigentümer hat eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der etwaig in seinem Eigentum stehenden Einheiten. Bei der Berechnung der Mehrheit ist auf alle Eigentümer abzustellen, mithin nicht nur auf die bei der Versammlung tatsächlich Anwesenden.

Bezüglich der Möglichkeit der Beschlussfassung zur Kostenverteilung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen sowie baulichen Veränderungen ist zu beachten, dass die Beschlusskompetenz nach dem Wortlaut des Gesetzes lediglich **im Einzelfall** besteht. Dagegen sind generelle Regelungen - weil Gesetzes - bzw. vereinbarungsändernd - nichtig. So können etwa die Eigentümer in einer Mehrhausanlage nicht wirksam beschließen, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung künftig nach Häusern verteilt werden. Dagegen kann jedoch eine entsprechende Zuweisung im Einzelfall für die Kosten einer konkreten Maßnahme vorgenommen werden.

### **3.3 Verbesserung der Informationsmöglichkeiten über Beschlüsse der WEG**

Kommen wir nun zur Verbesserung der Informationsmöglichkeiten über Beschlüsse der Wohnungseigentümer.

Da der Gesetzgeber den Eigentümern, wie vorstehend dargelegt, in weiten Bereichen Beschlusskompetenz zur abändernden Mehrheitsbeschlüssen eingeräumt hat, besteht ein gesteigertes Bedürfnis zur Information im Hinblick auf ergangene Beschlüsse. Dieses Informationsbedürfnis besteht sowohl bei den Eigentümern selbst, als auch bei neu bestellten Verwaltern, Beratern sowie letztlich potentiellen Erwerbern. Dem Informationsbedürfnis hat der Gesetzgeber in § 24 Abs. 7 WEG durch die Einführung einer sogenannten Beschlussammlung entsprochen. Das Führen der Beschlussammlung ist dabei in erster Linie Aufgabe des Verwalters. Sofern die Eigentümer einen Verwalter nicht bestellt haben, obliegt die Aufgabe dem Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung bzw. einem durch Mehrheitsbeschluss zu bestimmenden anderen Wohnungseigentümer.

Entgegen der vom Schrifttum befürworteten Eintragung von gesetzes- und vereinbarungsändernden Beschlüssen in das Grundbuch oder in ein neu zu schaffendes Zentralgrundbuch hat sich der Gesetzgeber wohl letztlich aus Kostengründen für die Aufnahme derartiger Beschlüsse in die Beschlussammlung entschieden.

Die Beschlussammlung enthält gem. § 24 Abs. 7 WEG den Wortlaut:

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung.
2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gem. § 43 mit Angabe ihres Datums des Gerichts und der Parteien.

Die Beschlüsse sind fortlaufend einzutragen. Die Eintragungen sind unverzüglich, mithin ohne schuldhaftes Zögern vorzunehmen.

Der Gesetzgeber misst der Aufgabe zum Führen der Beschlussammlung erhebliche Bedeutung zu, da erstmals ein Verstoß gegen diese Verpflichtung als Regelbeispiel für eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund gem. § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG aufgenommen wurde.

Für die Aufnahme der Beschlüsse ist es unerheblich, ob es sich um Beschlüsse einer ordentlichen Eigentümerversammlung, einer außerordentlichen Eigentümerversammlung oder aber um sogenannte Umlaufbeschlüsse im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG handelt. Unbeachtlich ist auch, ob der jeweilige Beschluss als positiver Beschluss oder als sogenannter Negativbeschluss gefasst wurde. Nicht eintragungsbedürftig sind lediglich sogenannte Organisationsbeschlüsse, die nur die Durchführung der einberufenen Versammlung betreffen.

Ob letztlich dem festgestellten Informationsbedürfnis mit Hilfe der Beschlussammlung hinreichend entsprochen werden kann, bleibt abzuwarten. Zu beachten ist des weiteren, dass ein Erwerber grundsätzlich an die tatsächliche Beschlusslage gebunden ist. Die Bindung besteht für den Erwerber auch an vom Grundbuchinhalt abweichende Beschlüsse, sofern diese in der Beschlussammlung nicht, unvollständig oder falsch wiedergegeben sind.

Gem. § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG hat jeder Wohnungseigentümer oder ein Dritter den ein Wohnungseigentümer entsprechend ermächtigt, das Recht, Einsicht in die Beschlussammlung zu nehmen. Ein berechtigtes Interesse an der Einsicht muss nicht dargelegt werden. Von dem Einsichtsrecht ist auch das Recht umfasst, entsprechende

Ablichtungen bzw. Ausdrucke anzufordern. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf zu verweisen, dass mit entsprechendem Einsichtnahmeverlangen regelmäßig ein erhöhter Verwaltungsaufwand für den Verwalter verbunden ist, so dass sich in der Praxis die Vereinbarung einer Sondervergütung für diese Verwaltungstätigkeit durchsetzen wird.

Die Pflicht zum Führen der Beschlusssammlung beginnt mit Inkrafttreten des WEG-Gesetzes, so dass die ab diesem Zeitpunkt verkündeten Beschlüsse und ergangenen gerichtlichen Entscheidungen in die Beschlusssammlung aufzunehmen sind.

### **3.4 Harmonisierung der Gerichtsverfahren durch Erstreckung der Vorschriften der ZPO auf die Verfahren in Wohnungseigentumssachen**

Es fällt schwer, die vom Gesetzgeber angestrebte Harmonisierung der Gerichtsverfahren als für die Eigentümer günstige Entscheidung darzustellen. So dürfte sich letztlich die Überleitung in das streitige zivilprozessuale Verfahren weder für die Eigentümer noch für den Verwalter positiv auswirken. Zum Hintergrund der Regelung kann wiederum auf die Gesetzesbegründung verwiesen werden. Dort heißt es wie folgt:

*Durch die Umstellung der Kostenordnung auf das Gerichtskostengesetz entstehen der Justiz derzeit nicht bezifferbare, jedenfalls aber nicht unerhebliche Mehreinnahmen.*

Insofern ist zu beachten, dass eine etwaige Straffung der Verfahren durch die im Zivilprozess vorherrschenden Fristenregelungen sowie die Möglichkeit der Säumnisentscheidung letztlich teuer erkaufte wird. Bislang richteten sich die Kosten in Verfahren der Wohnungseigentumssachen nach der Kostenordnung. Künftig ist hier das Gerichtskostengesetz maßgeblich. Die Gerichtsgebühren nach Gerichtskostengesetz sind dabei im Durchschnitt 4 x so hoch wie die der Kostenordnung.

Darüber hinaus sind nunmehr auch weitere im bisherigen FGG-Verfahren vorherrschende Regelungen zur Kostenerstattung unbeachtlich. Für die wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren gelten künftig die Kostenregelungen der §§ 91 ff. ZPO. Demnach trägt grundsätzlich der im Verfahren Unterlegene neben seinen eigenen Anwaltskosten auch die vollen Gerichtskosten sowie die Anwaltskosten der obsiegenden Gegenseite. Bislang wurden, mit Ausnahme der Hausgeldverfahren nach § 47 WEG aF, die Gerichtskosten des Verfahrens in der Regel dem Unterlegenen auferlegt, von einer Erstattung der dem Gegner erwachsenen außergerichtlichen Kosten jedoch abgesehen.

Hier werden sich durch die neuen Regelungen erhebliche Mehrbelastungen ergeben.

Dem begegnet der Gesetzgeber lediglich mit einer von der Rechtsprechung im übrigen



bereits in Teilbereichen praktizierten Streitwertbegrenzung für wohnungseigentumsrechtliche Verfahren. Der Streitwert wird künftig in doppelter Hinsicht begrenzt. So darf er zum einen den 5fachen Wert des klägerischen Interesses nicht übersteigen und ist andererseits auf den Verkehrswert des klägerischen Wohnungseigentums beschränkt. Diese Einschränkung wirkt sich wohl am deutlichsten bei der Anfechtung von Jahresabrechnungen in mittleren bzw. größeren Wohnungseigentumsgemeinschaften aus. Dort wird nicht selten im Falle fehlender Einschränkung der Anfechtung auf Teilbereiche der Abrechnung bislang ein nicht unerheblicher Bruchteil des Umfanges der Jahresabrechnung als Streitwert in Ansatz gebracht. Zukünftig ergibt sich insofern eine deutliche Einschränkung.

Die Beschlussanfechtung erfolgt zukünftig im Wege einer sogenannten Anfechtungsklage. Die Frist für die Anfechtungsklage beträgt gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nach wie vor 1 Monat. Zu begründen ist die Anfechtungsklage binnen 2 Monaten seit Beschlussfassung.

Als Rechtsmittel gegen die erstinstanzliche Klage steht zukünftig die Berufung an. Örtlich zuständiges Berufungsgericht ist dabei in den Streitigkeiten des § 43 Nr. 1 bis Nr. 4 und Nr. 6 WEG nach § 72 Abs. 2 GVG das für den Sitz des Oberlandesgerichts zuständige Landgericht für den Bezirk des Oberlandesgerichts in dem das Amtsgericht seinen Sitz hat oder mit einfachen Worten gesagt für Streitigkeiten an den Amtsgerichten in Thüringen das Landgericht Erfurt und für Streitigkeiten an den Amtsgerichten in Sachsen das Landgericht Dresden.

Als Rechtsmittel gegen die Berufung ist künftig die Revision vor dem BGH vorgesehen. Erforderlich hierfür ist jedoch, dass das Berufungsgericht in seiner Entscheidung über Streitigkeiten nach §§ 43 Nr. 1 bis Nr. 4 WEG die Revision vor dem BGH zulässt. Erfolgt dies nicht, bleibt grundsätzlich das Rechtsmittel der sogenannten Nichtzulassungsbeschwerde, welches jedoch vom Gesetzgeber für einen Zeitraum von zunächst 5 Jahren (Verlängerung ist zu erwarten) ausgeschlossen wurde, um einer Überlastung des BGH vorzubeugen.

Insofern ist festzustellen, dass das vormals über 4 Instanzen mögliche Verfahren nunmehr im wesentlichen auf 2 Instanzen beschränken wird.

### **3.5 Stärkung der Stellung der Wohnungseigentümer bei Geltendmachung von Hausgeldrückständen im Zwangsversteigerungsverfahren**

Durch Änderungen von Regelungen im Zwangsversteigerungsgesetz (insbesondere § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) können nunmehr im begrenzten Umfang bevorrechtigte Ansprüche der Wohnungseigentümer im Rahmen der Zwangsversteigerung geltend gemacht werden. Bei der Erlösverteilung gehen den Forderungen der Wohnungseigentümer künftig nur noch vor:

- die Gerichtskosten und Kosten für die Erstattung eines Wertgutachtens,

- die Kosten des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers die zum Erhalt des Wohnungseigentums erforderlich sind und schließlich
- die Feststellungskosten zur Insolvenzmasse im Falle der Insolvenz des entsprechenden Wohnungseigentümers.

Die bevorrechtigten Ansprüche der Wohnungseigentümer sind sowohl zeitlich als auch der Höhe nach begrenzt. Es können lediglich die Forderungen der laufenden sowie der beiden zurückliegenden Wirtschaftsperioden bevorrechtigt geltend gemacht werden. Der Höhe nach sind die Forderungen auf maximal 5 % des nach § 64a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswertes begrenzt. Für überschießende Forderungen der Gemeinschaft verbleibt es bei der bisherigen Regelung, wonach diesen Ansprüchen insbesondere die dinglich gesicherten Ansprüche der Grundpfandrechtsgläubiger vorgehen.

Sofern die Eigentümergeinschaft als Gläubigerin das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt, muss die zugrunde liegende Forderung mindestens 3 % des Einheitswertes des zu versteigenden Sonder- bzw. Teileigentums betragen.

#### **4. Sonstige Änderungen**

Abschließend sei noch auf sonstige Änderungen kurz eingegangen. Die bislang bestehende Möglichkeit der Einsetzung eines Notverwalters im Sinne des § 26 Abs. 3 WEG wird künftig nicht mehr bestehen. Die entsprechende Vorschrift wurde aufgehoben. Zukünftig können in Eilfällen die Wohnungseigentümer eine vorläufige gerichtliche Verwalterbestellung im Wege einer einstweiligen Verfügung nach §§ 935 ff. ZPO betreiben.

Die bisherige Wochenfrist gem. § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zur Einberufung von Eigentümerversammlungen wurde auf mindestens 2 Wochen verlängert.

Für die Fälle, in denen der Verwalter als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ausscheidet (insbesondere bei bestehenden Interessenkollisionen) sieht § 45 Abs. 2 WEG nunmehr die Bestellung eines sogenannten Ersatzzustellungsververtreters vor. Der Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Stellvertreter können dabei grundsätzlich im Wege eines einfachen Mehrheitsbeschlusses bestellt werden.

Die entsprechende Regelung ist sanktionslos. Sofern die Eigentümer eine Regelung nicht vornehmen laufen sie lediglich Gefahr, dass das Gericht in diesen Fällen ein Mitglied der Gemeinschaft als Zustellungsvertreter bestimmt.

Gem. § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG wird die Erstverwalterbestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum künftig auf höchstens 3 Jahre beschränkt. Hintergrund ist hier die übliche Verfahrensweise, wonach sich die Bauträger entweder selbst zum

Erstverwalter bestellen oder einen ihnen genehmen Verwalter einsetzen, um den Ablauf der maßgeblichen Verjährung für etwaige Mängelansprüche abwarten zu können. Diese bestehende Interessenkollision soll durch Begrenzung auf einen Zeitraum von 3 Jahren vermieden werden.

Abschließend sei noch darauf verwiesen, dass Vereinbarungen bzw. die Änderungen von Vereinbarungen zukünftig nur noch dann der Zustimmung von Grundpfandrechts- und Reallastgläubigern bedürfen, wenn es um die Begründung, Änderung, Übertragung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten geht. Auch insofern wollte der Gesetzgeber bestehende formale Erschwernisse einschränken.

Ich bedanke mich für Ihr Interesse und Ihre Aufmerksamkeit und wünsche Ihnen viel Erfolg bei der praktischen Umsetzung der neuen gesetzlichen Vorgaben in der Praxis.

Chemnitz, den 26.04.2007

RA Andreas Georgi