

Änderungen beim Eigentümergeinschaft und Wohnungseigentumsrecht

Seit dem **1. Juli 2007** gilt für Wohnungseigentümer ein geändertes Wohnungseigentumsrecht. Das Wohnungseigentumsgesetz vereinfacht die Verwaltung von Eigentumswohnungen und vereinheitlicht das Gerichtsverfahren in Wohnungseigentumssachen.

Ein wesentlicher Punkt ist die Änderung der früher erforderlichen Einstimmigkeit bei Maßnahmen zur Instandhaltung oder Modernisierung. Die jetzigen Regelungen stärken die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergeinschaft. Bei einer großen Eigentümergeinschaft ist es nahezu unmöglich, alle Eigentümer zu erreichen. Wer eine Eigentumswohnung besitzt, erlebt es außerdem nicht selten, dass in einer Eigentümerversammlung grundsätzlich ein oder mehrere Miteigentümer sich generell gegen Gemeinschaftsbeschlüsse stellen.

Eine Modernisierung zum Werterhalt der Immobilie kann nach dem geänderten Wohnungseigentumsrecht jetzt mit einer 3/4 Mehrheit beschlossen werden, wenn diese Mehrheit zusammen mindestens die Hälfte der Wohnanteile darstellt. Über die Modernisierung hinausgehende bauliche Veränderungen müssen aber weiterhin einstimmig beschlossen sein. Beispiel: Treppenhaus mit Granit oder Marmor ausstatten, Balkone aus geschmacklichen Gründen ersetzen usw.

Der zweite wesentliche Punkt für den Wohnungseigentümer ist die Haftungsbegrenzung des einzelnen. Es ist nicht mehr möglich für Gläubiger (zum Beispiel Handwerksbetrieb) einen der Eigentümer auf komplette Zahlung zu verklagen. Der Eigentümer haftet nur noch für Forderungen an die Eigentümergeinschaft in Höhe des Anteils, der seinem Miteigentumsanteil entspricht. Darüber hinaus stehen bei einer Zwangsversteigerung die Forderungen der Wohneigentümergeinschaft (hier: ausstehendes Wohngeld) noch vor den Forderungen der finanzierenden Banken im Grundbuch.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

Mehrheitsbeschluss - doppelte qualifizierte Mehrheit

Das Wohnungseigentumsgesetz lässt verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. So können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Sie können dabei zum Beispiel einen Verrechnungsschlüssel zugrunde legen, der sich am individuellen Verbrauch orientiert. Beispiel: Ein Singlehaushalt mit 150 qm Wohnfläche wird vermutlich weniger Kosten für Wasser und Müllabfuhr verursachen als eine vierköpfige Familie in einer 120 qm-Wohnung.

Die Wohnungseigentümer können auch bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltung oder eine Baumaßnahme von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Dies kann zu gerechteren Ergebnissen führen, da hier auch der Nutzen für die einzelnen Miteigentümer berücksichtigt wird. Beispiel: Erneuerung der Fenster in einer Wohnanlage. Die Eigentümergeinschaft entscheidet, dass die anfallenden Kosten nach Anzahl der Fenster pro Wohneinheit aufgeteilt werden und nicht, wie bisher, nach den Eigentumsanteilen.

Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sind auch möglich, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum an den Stand der Technik anpassen wollen, etwa durch den Einbau eines Fahrstuhls oder durch Maßnahmen zur Energieeinsparung und Schadstoffreduzierung. Für alle diese Maßnahmen war nach altem Recht grundsätzlich Einstimmigkeit erforderlich. Es gilt jetzt die doppelte qualifizierte Mehrheit. Darunter ist zu verstehen: Drei Viertel nach Köpfen plus mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile.

Haftung der Eigentümer

Die rechtlichen Verhältnisse zwischen Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümern und Gläubigern der Eigentümergemeinschaft sind klarer gefasst worden. Die Eigentümergemeinschaft war schon nach der Rechtsprechung der Richter am Bundesgerichtshof (BGH) rechtsfähig. Das Wohnungseigentumsgesetz nimmt diese Rechtsprechung auf. Der wichtigste Punkt: Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer gegenüber Gläubigern der Gemeinschaft bleibt zwar erhalten. Jedoch erfolgt eine Haftungsbegrenzung auf die Höhe des Miteigentumsanteils. Damit zahlt jeder Miteigentümer im Außenverhältnis nur das, was er im Innenverhältnis auch den anderen Miteigentümern schuldet. Beispiel: Bei einem Miteigentumsanteil von 1/10 haftet ein Eigentümer einem Gläubiger bei einer Rechnung von 1.000 Euro nur mit einem Betrag von 100 Euro.

Wohngeld bei Zwangsversteigerung

Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer haben einen Vorrang vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung. Dadurch wird die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder –unwilligen Wohnungseigentümer geltend machen.

Beschlußsammlung

Der Hausverwalter hat eine so genannte Beschlußsammlung zu führen. Hierin müssen alle in einer ordentlichen oder außerordentlichen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse festgehalten werden. Das ist insbesondere für Kaufinteressenten hilfreich, die sich so schon vorab einen Eindruck über ihre zukünftigen Rechte und Pflichten verschaffen möchten.

Rechtstreitigkeiten der Wohnungseigentümer

Das Verfahren in Wohnungseigentumssachen richtet sich jetzt nach der Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht mehr wie früher nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG). Dies ist gerechtfertigt, denn Verfahren nach dem Wohnungseigentumsrecht unterscheiden sich nicht von dem eines normalen Zivilprozesses. Dies bedeutet auch: die Prozesskosten muss komplett die Partei tragen, die vor Gericht unterliegt.

Sanierung oder Modernisierung

Gerichte werden sicherlich in vielen Einzelfällen auch weiterhin zu entscheiden haben, ob eine Instandsetzung oder eine Modernisierung vorliegt. Beispiel: Ist die Erneuerung der Hausfassade eine modernisierende Instandsetzung, weil es sonst zu Feuchtigkeitsschäden kommt oder handelt es sich um eine reine Maßnahme zur Wärmedämmung, die wiederum die doppelte qualifizierte Zustimmung der Wohnungseigentümer voraussetzt.

Fazit: Die geänderten Bestimmungen im Wohnungseigentumsrecht sind ein wichtiger Beitrag, damit die Eigentümer von Eigentumswohnungen ihre Angelegenheiten und Probleme einfacher regeln können.

Wir übernehmen keine Gewähr für Richtigkeit!