

Das reformierte WEG

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Matthias Radu, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Zum 1. Juli 2007 tritt die Reform des Gesetzes über das Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht (WEG) in Kraft. Es ergeben sich einige zum Teil gravierende Änderungen für Wohnungseigentümer, Verwalter und sonstige mit der Materie befasste Personen. Nachfolgend eine kurze Übersicht der wesentlichen Neuerungen:

Haftung der Wohnungseigentümer:

Die Außenhaftung entspricht zukünftig der Innenhaftung. Jeder Eigentümer haftet in Zukunft nach Höhe der Quote für Verbindlichkeiten, die während der Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder fällig geworden sind, und dies noch 5 Jahre nach Veräußerung des Eigentums. Hier kann es im Ergebnis zu einer Haftung sowohl des Veräußerers als auch des Erwerbers kommen, wenn Entstehungszeitpunkt und Fälligkeit einer Forderung zeitlich auseinanderfallen. Darüber hinaus haben die Gläubiger einen unmittelbaren, jedoch auf die jeweilige Quote beschränkten Anspruch gegen die einzelnen Wohnungseigentümer.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen nach der Reform seine eigenen Einwendungen und Einreden gegen Gläubiger aus persönlichen Rechtsverhältnissen (unabhängig von der WEG-Zugehörigkeit) zu, daneben solche der Gemeinschaft gegen deren Gläubiger, nicht jedoch die eigenen gegen die Ansprüche der Gemeinschaft - das heißt, derjenige, der alles gezahlt hat, kann keinen Erfüllungseinwand erheben.

Änderung des Verteilungsschlüssels:

Zukünftig können die Eigentümer Regelungen der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzuges sowie der Kosten für eine Sondernutzung des Gemeinschaftseigentums oder einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen. Dies betrifft neben einer Änderung des Verteilungsschlüssels etwa auch die Einführung des Lastschriftverfahrens, einer Vorfälligkeitsregelung sowie einer Verfallklausel.

Der Verteilungsschlüssel kann sich dabei nach Verbrauch, Verursachung oder nach anderen Maßstäben orientieren. Dabei ist § 26 Absatz 3 WEG weit auszulegen: unter die Vorschrift fallen zukünftig alle Betriebskosten. Grenze einer mehrheitlichen Beschlussfassung sind die „Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung“ sowie das Verbot der Willkür. Der neue Schlüssel muss den Interessen der Gemeinschaft sowie aller Wohnungseigentümer entsprechen. Geltung erfährt ein solcher Beschluss bis zur Fassung eines neuen Beschlusses.

Dabei steht jedem Wohnungseigentümer der Anspruch auf eine vom Gesetz abweichenden Vereinbarung zu respektive Veränderung einer Vereinbarung zu, sofern ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der übrigen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Hier ist also den Wertungen der Gerichte ein weiter Spielraum eingeräumt. Gleichwohl bedeutet die Neuregelung eine Erleichterung für den eine Änderung begehrenden Wohnungseigentümer, da die Anforderungen gegenüber denen der bisher maßgeblichen Rechtsprechung her-

abgesetzt wurden.

Öffnungsklauseln:

Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 16 Absatz 3 und 4 ergebenden Befugnisse der Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Diese Bestimmungen gehen daher Regelungen in bestehenden Gemeinschaftsordnungen vor! Weitergehende Öffnungsklauseln haben dagegen Bestand.

Danach gilt im Rahmen des § 16 Absatz 5, dass für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten Öffnungsklauseln wirksam bleiben, wenn diese geringere Anforderungen als die gesetzliche Regelung beinhalten. Für Betriebskosten sind Öffnungsklauseln ohnedies überflüssig. Diese werden jedoch auch in Zukunft von außerhalb des durch die Neuregelungen betroffenen Bereiches von Bedeutung sein.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer, die auf Grund einer Öffnungsklausel vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern, bedürfen nach § 10 Absatz 4 WEG zu ihrer Wirksamkeit gegenüber einem Rechtsnachfolger nicht der Eintragung in das Grundbuch.

Instandhaltungskosten:

Die Eigentümer können in Zukunft im Einzelfall mit qualifizierter Mehrheit (mehr als die Hälfte der ME und $\frac{3}{4}$ aller Stimmen) die Verteilung von Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten sowie Kosten baulicher Veränderungen nach dem Gebrauchsmaßstab oder der Möglichkeit des Gebrauchs beschließen. Hier kann daher beispielsweise eine Abstufung der Beteiligung an Kosten für die Aufzuginstandsetzung nach Geschosshöhe (und damit faktischer Nutzbarkeit) erfolgen.

Bauliche Veränderungen:

Hier gilt hinsichtlich der Beschlussfassungserfordernisse zukünftig ein Stufenverhältnis.

Allgemeine bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, bedürfen jedoch der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, deren Rechte über das in § 14 Absatz 1 WEG bestimmte Maß beeinträchtigt werden. „Verlangen“ wird zukünftig als Anspruchsgrundlage für allgemeine bauliche Veränderungen, etwa die Schaffung barrierefreien Zutritts, heranzuziehen sein.

Maßnahmen zur Modernisierung entsprechend § 559 Absatz 1 BGB oder Anpassung an den Stand der Technik, die die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und einzelne Wohnungseigentümer nicht erheblich beeinträchtigen, können mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Stimmberechtigt sind in diesem Falle alle Wohnungseigentümer! Maßnahmen zur Modernisierung oder Anpassung an den Stand der Technik können im Übrigen nicht „verlangt“ werden. Solche Maßnahmen müssen den Gebrauchswert der Wohnanlage nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Energie- respektive Wassereinspareffekte zeitigen. Bei einer Anpassung an den Stand der Technik darf die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert werden, einzelne Wohnungseigentümer nicht unbillig beeinträchtigt (etwa finanziell überfordert) werden. Zu beachten ist jedoch, dass ein solcher Beschluss nicht nichtig ist, sondern lediglich anfechtbar.

Modernisierende Instandsetzung bedarf lediglich eines (einfachen) Mehrheitsbeschlusses. Insofern tritt keine Änderung des bislang bestehenden gesetzlichen Zustandes ein. Gegenüber der reinen Modernisierung muss in diesem Falle eine Notwendigkeit auch zur Reparatur konstatiert sein.

Aktiv-/Passivlegitimation der WEG:

Die Gemeinschaft kann nunmehr klagen/verklagt werden, soweit der Gegenstand Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche, Zahlungsansprüche gegen Wohnungseigentümer, Schadenersatzansprüche wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, Herausgabe von Verwaltungsunterlagen, Entziehung des Wohnungseigentums, Ansprüche gegen/von Dritte(n) und generell alle Angelegenheiten betrifft, die die Gemeinschaft durch Beschluss an sich zieht. Die einzelnen Eigentümer sind daher fürderhin ausschließlich in Beschlussanfechtungsverfahren noch aktivlegitimiert! Diese Neuerung schafft nach der grundlegenden Entscheidung des BGH vom 2. Juni 2005 zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft insofern weitgehend Klarheit.

Insolvenz:

Die Eigentümergemeinschaft ist auch in Zukunft nicht insolvenzfähig. Die insofern im Zuge der oben erwähnten BGH-Entscheidung zur Rechtsfähigkeit entstandene Unsicherheit erfährt somit eine willkommene Klarstellung.

Verwalterbestellung:

Zukünftig darf der erste Verwalter auf höchstens 3 Jahre bestellt werden. Dies gilt jedoch erst ab einer Bestellung ab Stichtag 1. Juli 2007. Für zuvor auf 5 Jahre bestellte Verwalter ändert sich nichts, unabhängig vom jeweiligen Bestellungszeitpunkt.

Verwalterbefugnis:

Der Verwalter darf nach neuem Recht laufende sowie erforderliche Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung treffen, ohne dass die Gemeinschaft hierüber gesondert beschließen müsste. Dies schließt auch den Abschluss von Wartungsverträgen ein. Alle sonstigen Rechtsgeschäfte bedürfen indes eines vorherigen Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft.

Dem Verwalter obliegt insbesondere:

- Die unverzügliche Unterrichtung der Wohnungseigentümer sowie des Verbandes über einen zu führenden Rechtsstreit
- Das Treffen von Maßnahmen zur Fristwahrung und Abwendung eines Rechtsnachteils (insbesondere durch die Geltung der ZPO und den Wegfall des Amtsermittlungsgrundsatzes von hervorgehobener Bedeutung - hier drohen Regressstreitigkeiten)
- Das Führen von Rechtsstreitigkeiten auf Passivseite für die Wohnungseigentümer wie den Verband
- Das aktive Führen von Rechtsstreitigkeiten auf Grundlage von Beschluss, Vertrag oder Teilungserklärung
- Das Abschließen von Honorar- (Streitwert-) Vereinbarungen mit Rechtsanwälten

Beschlussammlung:

Hier kommt auf den Verwalter in Zukunft ein erhebliches Potential an Arbeitsaufwand, jedoch auch Haftungsrisiko zu. Der Verwalter muss zukünftig ein fortlaufende, lückenlose Sammlung und Eintragung aller Beschlüsse unter Angabe von Ort und Datum der Versammlung, aller Gerichtsurteile mit dem Tenor, sowie Streichungen und Löschungen bei Aufhebung führen. Die Sammlung kann in Papierform oder im Wege der elektronischen Datenverarbeitung geführt werden. Eine Aufbewahrungsfrist besteht nicht, es handelt sich insofern um eine „ewige“ Sammlung.

Die Fortschreibung hat „unverzüglich“ (und damit wohl am Tage nach einer Versammlung) zu erfolgen. Jedem WEler steht ein Einsichtnahmerecht zu, interessierte Dritte können entsprechend bevollmächtigt werden. Fehlerhafte Führung der Beschlussammlung, die neben den Versammlungsprotokollen geführt werden muss, stellt einen Abberufungsgrund des Verwalters dar,

der vertraglich nicht abbedungen werden kann. Dies betrifft auch die nicht „unverzögliche“ Fortschreibung der Sammlung. Hier dürfte zukünftig der Hauptansatzpunkt für die Abberufung der Verwaltung zu finden sein.

Nicht ausdrücklich erwähnt ist im Gesetz die Sammlung negativer Beschlüsse. Dagegen müssen reine Organisationsbeschlüsse nicht erfasst werden, da diesen kein weitergehender Inhalt immanent ist. Hinsichtlich gerichtlicher Verfahren sind sämtliche Verfahren zu erfassen, auch solche mit Drittbeteiligung. Neben der jeweiligen Urteilsformel sind wohl auch gerichtlich protokollierte Vergleiche in die Sammlung aufzunehmen.

Gerichtsverfahren:

Das Verfahren vor den Gerichten folgt in Zukunft der Zivilprozessordnung (ZPO), was einerseits zur Vereinheitlichung der Verfahren führt, andererseits jedoch auch die Schärfe der ZPO der dortigen Verfahrensschriften mit sich bringt; so fällt etwa der Amtsermittlungsgrundsatz aus dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) in Zukunft fort. Hier wird es in Zukunft daher um geordneten Vortrag nebst Beweisantritt gehen. Verfahren, die vor Inkrafttreten der Reform anhängig waren, werden nach FGG fortgeführt.

Der Rechtsweg richtet sich zukünftig wie folgt aus:

- Klagen in WEG-Sachen immer am Gericht der belegenen Sache (Amtsgericht)
- Klagen Dritter (nunmehr WEG-Sachen) am Gericht der belegenen Sache (Amtsgericht oder Landgericht)
- Mahnverfahren (Antrag durch Gemeinschaft) am Gericht der belegenen Sache; sofern der Verwalter den Antrag stellt jedoch bei dem Gericht am Sitz des Verwalters
- Die Berufung in WEG-Sachen ist zentral bei dem Landgericht am Sitz des Oberlandesgerichts des jeweiligen Bezirks zu führen. Die Berufung Dritter ist am Landgericht oder Oberlandesgericht zu führen.
- Eine dritte Instanz ist nicht vorgesehen, so dass die Nichtzulassungsbeschwerde ausgeschlossen ist.
-

Von diesen Regelungen kann indes durch Landesrecht abgewichen werden.

Bei Klagen auf Ungültigerklärung eines Beschlusses (gegen die übrigen Wohnungseigentümer) genügt für die Klageerhebung zunächst die Benennung der Beklagten durch Bezeichnung der Grundstücksadresse. Die namentliche Benennung der Beteiligten ist jedoch bis zum Ende der mündlichen Verhandlung vorzunehmen. Zusätzlich ist der Verwalter sowie der Ersatzzustellungsvertreter zu benennen.

Die Beschlussanfechtung hat innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung zu erfolgen (Beispiel: Beschlussfassung am 26. Juni, Anfechtung bis zum Ablauf des 26. Juli eines Jahres). Neu ist hingegen, dass die Begründung binnen eines weiteren Monats (mithin binnen zweier Monate ab Beschlussfassung) erfolgen muss. Hierbei handelt es sich um eine sogenannte Notfrist, das heißt eine Verlängerung ist nicht möglich; jedoch ist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den Vorschriften der §§ 233 ff. ZPO möglich.

Klagen gegen den Verband sind dem Verwalter zuzustellen, solche gegen Wohnungseigentümer entweder an den Verwalter als Zustellungsvertreter oder an den Ersatzzustellungsvertreter; dieser muss nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft sein! Fehlt dieser, erfolgt eine Benennung seitens des Gerichts.

Hinsichtlich der Kostenentscheidung gilt künftig § 91 ZPO. Danach trägt die Kosten grundsätzlich die unterlegene Partei. Einzige Ausnahme: das Gericht trifft eine Entscheidung nach billigem

Ermessen über § 21 Absatz 8 WEG, wenn die Eigentümer eine erforderliche Maßnahme nicht vorgenommen haben.

Dem Verwalter können die Kosten des Gerichtsverfahrens auferlegt werden, wenn dieser das Verfahren grob schuldhaft veranlasst hat, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreites ist. Diese Regelung soll der Prozessökonomie dienen. Das Verschulden muss das gewöhnliche Maß der Fahrlässigkeit erheblich übersteigen. Durch die Hürde des groben Verschuldens, das in subjektiver Hinsicht unentschuldbares Fehlverhalten impliziert, dürfte ein Regressanspruch gegen den Verwalter jedoch nicht ohne weiteres durchzusetzen sein. Denkbarer Anwendungsfall ist eine Beschlussanfechtung aufgrund von Fehlern bei der vom Verwalter verfassten Einladung (Beschlussfassung unter TOP „Sonstiges“).

Bezüglich der Beauftragung mehrerer Anwälte durch einzelne Wohnungseigentümer gilt, dass eine Kostenerstattung nur einmal erfolgt. Diese wird regelmäßig zugunsten des vom Verwalter beauftragten Rechtsanwaltes vorzunehmen sein; hier wird jedoch erst die praktische Umsetzung des Gesetzes letztendlichen Aufschluss geben.

Der Streitwert ist künftig auf das Fünffache des Eigeninteresses des einzelnen Klägers oder Beklagten beschränkt, wobei der niedrigste Streitwert als Ausgangspunkt dient. Streitwertvereinbarungen sind bis zu einem Wert von 50% des kumulierten Interesses ohne Beschluss zulässig. Bei der Kostenfestsetzung wird lediglich die gesetzliche Gebühr erstattet. Etwaig darüber hinausgehende Beträge sind nach entsprechender Vereinbarung auf alle Eigentümer umlagefähig.

Zwangsvollstreckung:

Die Zwangsvollstreckung wird wesentlich erleichtert. Wohngeldforderungen im laufenden Jahr der Beschlagnahme sowie der letzten beiden Jahre werden bis zu einem Maximalbetrag von 5% des Verkehrswertes (Minimum 3% des Einheitswertes) mit der Rangfolge Nr. 2 vorrangig bedient. Dabei ist zu beachten, dass die Nr. 1 Investitionen in das Objekt vorbehalten ist, Banken erhalten lediglich Rangfolge Nr. 4.

Sofern die Gemeinschaft die Zwangsvollstreckung eigenhändig betreiben will, ist ein Titel erforderlich. Anders jedoch, wenn Dritte die Zwangsvollstreckung betreiben: Hier reicht die Glaubhaftmachung, etwa durch Vorlage der Beschlussammlung. Eine Eintragung in das Grundbuch ist nicht erforderlich. Problematisch könnte sich dieses Vorgehen in der Praxis erweisen, wenn der Dritte den Antrag zurückzieht. Dann muss zunächst der Titel beschafft werden, Zeitverlust ist die Folge.

Berücksichtigung finden die laufenden Wohngelder vom 1. eines Jahres bis zur Beschlagnahme, sodann von der Beschlagnahme bis zur Versteigerung sowie diejenigen zweier Jahre vor der Beschlagnahme. Jahresabrechnungen aus früheren Zeiträumen werden indes nicht mit Rangfolge Nr. 2 privilegiert, selbst wenn die Beschlussfassung der Beschlagnahme zeitlich nachfolgt.

Zwangsverwaltung:

Dieses Instrument dürfte sich in Zukunft als wenig effektiv erweisen. Die laufenden Wohngelder ist weiterhin vorab zu befriedigen. Eine Berücksichtigung in Rangfolge Nr. 2 betrifft nur im Verteilungstermin zu verteilende Gelder, sowie die Rückstände des laufenden Jahres sowie der beiden Vorjahre bis zur Beschlagnahme. Hingegen besteht bei der Zwangsverwaltung keine Beschränkung auf einen Wert von 5% des Verkehrswertes.

Praxishinweis:

Vor allem die mit der WEG-Novelle verbundenen Stärkung der Eigentümerkompetenzen dürfte in der Praxis zu nicht unerheblichem Konfliktpotential führen. Es empfiehlt sich daher für alle mit

der Materie befassten Personen, rechtzeitig rechtliche Beratung einzuholen, damit naturgemäß insbesondere während der Übergangsphase zwischen altem und neuem Recht lauernde Fehler bereits im Vorfeld vermieden werden können.

RA Matthias Radu, 25.06.2007

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

