

Neuregelung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

MIETRECHT - Rechtsanwalt Stapf, Mannheim

Mit Wirkung 1. Juli 2007 ist das neue WEG in Kraft getreten. Es bringt eine Reihe von Vereinfachungen für die Wohnungseigentümer mit sich. Im Folgenden sollen einige wesentliche Punkte erläutert werden:

(1) Beschlüsse über Sanierungen und Modernisierungen am Haus müssen in der Eigentümerversammlung nicht mehr einstimmig gefällt werden. Der Beschluss zur Erneuerung der Fassade, des Daches oder der Heizung kann jetzt mit $\frac{3}{4}$ Mehrheit getroffen werden. Die anderen Wohnungseigentümer sind an die Beschlüsse gebunden.

Die Hälfte der Eigentumsanteile muss jedoch vertreten sein. Die Entscheidung ist für alle Eigentümer bindend.

In vielen Fällen blockieren wenige Eigentümer notwendige Sanierungen mit ihrer Einzelstimme. Dies geht jetzt nicht mehr. Der Sanierungsstau wird aufgelöst.

(2) Sogar nur mit einfacher Stimmenmehrheit kann nun die Änderung der Verteilung der Betriebskosten herbeigeführt werden. Wenn bisher nach Quadratmetern abgerechnet wurde, kann die Eigentümergemeinschaft beschließen, dass nun nach Anzahl der Köpfe pro Wohnung abgerechnet wird.

(3) Bisher konnte ein Handwerker seine Rechnung an irgendeinen Wohnungseigentümer richten. Der musste dann die ganze Rechnung bezahlen und sich anschließend bei den übrigen Eigentümern das zuviel bezahlte Geld einfordern. Das geht nun nicht mehr. Bei einer Handwerkerrechnung haftet der Wohnungseigentümer nur noch nach seinem Eigentumsanteil.

(4) Unterlagen und Beschlüsse der Eigentümerversammlungen müssen jetzt gesammelt werden. Dies obliegt dem Hausverwalter. Er muss eine Beschlussammlung anlegen. Gibt es keinen Hausverwalter muss dies der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats machen.

Es kann in Zukunft genau nachvollzogen werden was an dem Haus gemacht wurde und wie die Eigentümer abgestimmt haben. Eine Pflicht zur Sammlung der Beschlüsse gab es bisher nicht.

(5) Es gilt nunmehr die Zivilprozessordnung mit der Folge, dass u.a. bei Abweisung der Klage, der Prozessverlierer auch die Kosten des Prozesses tragen muss. Bisher lag dies im Ermessen des Gerichts. Meist wurden die Kosten geteilt. Es kann erwartet werden, dass ab sofort nicht mehr ganz leichtfertig geklagt wird, wenn das Kostenrisiko droht.

Mit Geltung der ZPO muss der Kläger auch Beweis erbringen und sein Begehren schlüssig vorbringen. Der bisherige Ermittlungsgrundsatz nach dem FGG entfällt.



TIMO STAPF

Rechtsanwalt

Resümé:

Alles in allem ist dies zu großen Teilen ein Fortschritt und eine Erleichterung. Es müssen nicht mehr alle Beschlüsse einstimmig beschlossen werden. Querulanten haben es ab Juli 2007 schwerer.

Rechtsanwalt Stapf, Mannheim