

WEG-Reform: Infoblatt (HaufeIndex: 1718898)

Informationsblatt zur WEG-Reform

I. Erleichterte Willensbildung und erweiterte Beschlusskompetenz

1. Vereinbarung

2. Zustimmungserfordernis der Grundpfandrechts- und Reallastgläubiger zu einer Vereinbarung nur noch zu Begründung, Änderung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten notwendig (§ 5 Abs. 4 Satz 2 WEG n. F.). Eine Zustimmung ist dann nicht erforderlich, wenn der belastete Miteigentumsanteil mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.
3. Zustimmungserfordernis anderer Rechtsinhaber zur Begründung, Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechts ist nach wie vor notwendig, sofern eine Beeinträchtigung ihres Rechts vorliegt: Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Nießbrauch, Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht. Dies erstreckt sich auch auf alle anderen Vereinbarungen.
4. Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, sofern *"das Festhalten an der geltenden Regelung aus schwer wiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint"* (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG n. F.).
5. Beschlüsse, die aufgrund einer Öffnungsklausel ergehen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit keiner Eintragung im Grundbuch (§ 10 Abs. 4 WEG n. F.).

6. Veräußerungsbeschränkung

7. Eine vereinbarte Veräußerungsbeschränkung kann per einfachem Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden (§ 12 Abs. 4 WEG n. F.). Die Herbeiführung einer Veräußerungsbeschränkung bedarf jedoch nach wie vor einer Vereinbarung.

8. Kostenverteilung

9. Änderung des gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels bei "Betriebskosten" und "Kosten der Verwaltung" per einfachem Mehrheitsbeschluss (gesetzliche Öffnungsklausel in § 16 Abs. 3 WEG n. F.).
- 10 Im Einzelfall kann eine Kostenverteilung bei Maßnahmen der Instandsetzung, Modernisierung und baulichen Veränderung abweichend vom gesetzlichen oder vereinbarten Verteilungsschlüssel mit doppelt qualifizierter Mehrheit^[1] beschlossen werden (gesetzliche Öffnungsklausel in § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG n. F.). Die abweichende Regelung muss jedoch dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen.

11 Geldangelegenheiten

- 12 Die Bestimmung von Modalitäten des Zahlungsverkehrs, der Fälligkeit von Hausgeldzahlungen, deren Verzug, die Erhebung von Sondergebühren (z. B. Umzugskostenpauschale) sowie der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand innerhalb der Gemeinschaft kann durch einfachen Mehrheitsbeschluss geregelt werden (§ 21 Abs. 7 WEG n. F.).

13 Bauliche Veränderung

- 14 Maßnahmen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, können mit

einfacher Mehrheit beschlossen werden, sofern jeder von der Maßnahme beeinträchtigte Wohnungseigentümer zustimmt (§ 22 Abs. 1 Satz 1 WEG n. F.). Maßstab für die Beeinträchtigung ist § 14 Nr. 1 WEG n. F.

- 15 Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers auf eine bauliche Veränderung, sofern die betroffenen anderen Wohnungseigentümer der Maßnahme zustimmen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG n. F.).

16 Modernisierung

17 Maßnahmen der Gebrauchswert- und Wohnwertverbesserung sowie solche, die der Energieeinsparung dienen oder eine Anpassung des Gebäudes an den Stand der Technik bewirken, können per doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WEG n. F.).

18 Kostenverteilung kann ebenfalls mit doppelt qualifizierter Mehrheit abweichend vom gesetzlichen oder vereinbarten Verteilungsschlüssel geregelt werden (§ 16 Abs. 4 WEG n. F.).

II. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und Haftung der Wohnungseigentümer

- Das Verwaltungsvermögen ist der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet (§ 10 Abs. 7 WEG n. F.).
- Der einzelne Wohnungseigentümer haftet neben dem Verwaltungsvermögen anteilig in Höhe seines Miteigentumsanteils, also nicht mehr gesamtschuldnerisch (§ 10 Abs. 8 WEG n. F.).

III. Verwaltung und Verwalter

1. Beschluss-Sammlung

2. Pflicht des Verwalters zum Führen einer Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7, 8 WEG n. F.).
3. Eintragungen von Beschlüssen (auch Negativbeschlüsse), welche in Eigentümersammlungen ergangen sind, schriftlichen Beschlüssen, Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen, Vermerke von Beschlussanfechtungen, -aufhebungen sowie -änderungen.
4. Recht des Wohnungseigentümers zur Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung auch ohne berechtigtes Interesse (§ 24 Abs. 7 Satz 8 WEG n. F.). Ein vom Wohnungseigentümer ermächtigter Dritter muss hingegen ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme vorweisen.
5. Beschluss-Sammlung kann in schriftlicher sowie elektronischer Form geführt werden.
6. Eintragungen sind fortlaufend zu nummerieren.

7. Erstverwalterbestellung

8. Höchstdauer der Erstverwalterbestellung auf drei Jahre begrenzt (§ 26 Abs. 1 Satz 2 HS. 2 WEG n. F.).
9. Wiederbestellung des Erstverwalters kann auch fünf Jahre betragen.

10 Zustellungsvertretung

- 11 Verwalter ist Zustellungsvertreter der Gemeinschaft (§ 27 Abs. 3 Nr. 1 WEG n. F.).
- 12 Bestimmung eines Ersatzzustellungsververtreters für einen laufenden Rechtsstreit bei Interessenkonflikt des Verwalters (§ 45 Abs. 2 WEG n. F.).

IV. Wohnungseigentumsverfahren in der Zivilprozessordnung

- Anfechtung von Beschlüssen erfolgt per Anfechtungsklage (§ 46 WEG n. F.). Zu beachten sind hier die einmonatige Anfechtungsfrist sowie die zweimonatige Begründungsfrist für die Klage ab Beschlussfassung (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG n. F.).
- Statt dem Amtsermittlungsgrundsatz der Freiwilligen Gerichtsbarkeit gilt nunmehr die Parteimaxime des ZPO-Verfahrens, d. h. die Parteien haben den Prozessstoff eigenständig beizubringen (z. B. Beibringung von Beweismitteln zur Tatsachenfeststellung). Es besteht jedoch eine richterliche Hinweispflicht.
- Die gerichtlichen Entscheidungen werden zukünftig bei Hauptsacheentscheidungen in der

Urteilsform ergehen, so dass hiergegen Berufung und Revision einzulegen sind.

- Erstinstanzlich ist entweder das Amtsgericht (in den Fällen des § 43 Nr. 1 bis 4, 6 WEG n. F.) oder das Landgericht (streitwertabhängig, § 43 Nr. 5 WEG n. F.: ab 5.000 EUR) sachlich zuständig. Die örtliche Zuständigkeit bei Streitigkeiten aus § 43 Nr. 1 bis 6 WEG n. F. bestimmt sich nach der Lage des Grundstücks der Wohnungseigentumsanlage.
- Die Parteibezeichnung in der Klageschrift hängt davon ab, wer klagt oder verklagt wird. Ist es die Wohnungseigentümergeinschaft, so genügt die nähere Bezeichnung des Grundstücks der Wohnanlage. Sollten die Wohnungseigentümer Beklagte sein, so muss auch der Verwalter sowie der Ersatzzustellungsvertreter aufgeführt werden (§ 44 Abs. 1 WEG n. F.).

V. Zwangsversteigerung

- Neue Rangklasse 2 für fällige Hausgeldforderungen, Nachforderungsbeträge aus beschlossenen Jahresgesamt- bzw. Jahreseinzelaufrechnungen, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sowie fällige Beiträge zu einer beschlossenen Sonderumlage (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG n. F.).
- Begrenzung des Vorrangs auf die laufenden sowie rückständigen Beiträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten beiden Kalenderjahren, welche insgesamt nicht mehr als 5 % des nach § 74a Abs. 5 ZVG festgesetzten Verkehrswerts ausmachen dürfen.
- Voraussetzung für das Betreiben des Zwangsversteigerungsverfahrens durch die Eigentümergeinschaft als Gläubigerin ist zum einen das Übersteigen des Verzugsbetrags nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG n. F. (Entziehung des Wohnungseigentums: 3 % des Einheitswerts des Wohnungseigentums). Zum anderen ist eine Titulierung der geltend zu machenden Ansprüche notwendig (§ 10 Abs. 3 ZVG n. F.).

Fußnoten zu HaufeIndex: 1718898

[*] Erforderlich ist hier die Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile.