

Miet- und WEG-Recht

Beigesteuert von Administrator
Friday, 9. February 2007
Letzte Aktualisierung Friday, 16. March 2007

Aktuell: Das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde durch den Bundesrat verabschiedet. Inkrafttreten wird das Gesetz voraussichtlich zum 01.06.2007, spätestens jedoch zum 01.07.2007. Die Gesetzesreform bringt unter anderem folgende Änderungen: Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer Das Gesetz lässt verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. Künftig können die Wohnungseigentümer beispielsweise mit Mehrheit auch über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entscheiden. Sie können dabei etwa einen Maßstab zugrunde legen, der sich am individuellen Verbrauch orientiert. Die Wohnungseigentümer können ferner bei der Umlage von Kosten für eine Instandhaltungs- oder Baumaßnahme von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abweichen. Dies führt zu gerechteren Ergebnissen, da es künftig auf den Nutzen für die einzelnen Miteigentümer ankommt.

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 ist nach geltendem Recht grundsätzlich Einstimmigkeit erforderlich. Rechtliche Verhältnisse zwischen Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümer und Gläubiger der WEG Die rechtlichen Verhältnisse zwischen Eigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümern und Gläubigern der Eigentümergemeinschaft werden klarer geregelt. Nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig. Diese Rechtsprechung hat in manchem Punkt Klarheit geschaffen und einiges vereinfacht, aber auch eine Vielzahl von Folgeproblemen entstehen lassen. Das Gesetz trägt der Entscheidung des Bundesgerichtshofs Rechnung und gibt der Praxis gleichzeitig die nötige Klarheit. Das betrifft vor allem die Frage der Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Forderungen gegen die Gemeinschaft. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer bleibt erhalten, wird aber auf ihren Miteigentumsanteil begrenzt. Damit zahlt jeder Miteigentümer im Außenverhältnis das, was er im Innenverhältnis auch den anderen Miteigentümern schuldet. So bleibt die Höhe der Außenhaftung für ihn berechenbar. Beträgt zum Beispiel der Miteigentumsanteil 1/10, so haftet dieser Eigentümer dem Handwerker bei einer Rechnung von 1.000 EUR auf 100 EUR.

ZPO-Verfahren löst FGG-Verfahren ab Künftig soll sich das Verfahren in Wohnungseigentumssachen nach der Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht mehr wie bisher nach dem Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit (FGG) richten. Das FGG-Verfahren ist häufig aufwändiger als das der ZPO. Das ist für Wohnungseigentumssachen nicht länger gerechtfertigt, da sich ihr Gegenstand von dem eines normalen Zivilprozesses nicht unterscheidet.

Beschlusssammlung durch den Verwalter Das Gesetz verbessert die Möglichkeiten, sich über den Inhalt der aktuellen Beschlüsse der Gemeinschaft näher zu informieren. Dazu wird eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter eingeführt. Das kommt insbesondere Erwerbern von Wohnungseigentum zu Gute, die sich besser Klarheit darüber verschaffen können, welche Rechte und Pflichten auf sie zukommen.

Begrenztes Vorrecht von Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung Schließlich führt das Gesetz für ein begrenztes Vorrecht sog. Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer vor Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung ein. Dadurch wird die Stellung der Wohnungseigentümer gestärkt, wenn sie Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder -unwilligen Eigentümer geltend machen.

Quelle: Bundesministerium der Justiz