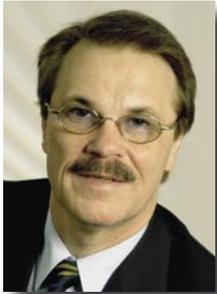




DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

www.vow-bs.de



Liebe
Leserin,
lieber Leser,

nun steht es endgültig fest. Die lang herbeigesehnte Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz tritt zum 1. Juli 2007 in Kraft. Der dieser Ausgabe beigelegten Übersicht können Sie die wesentlichen Änderungen entnehmen.

In den Ausgaben 03 + 04/2006 unseres Newsletters haben wir uns eingehend mit der technischen Betreuung der von uns verwalteten Immobilien befasst. Wir wollen in diesem Zusammenhang unsere Leistungen weiter optimieren. Mit der Einstellung von Dipl.-Ing. Torsten Böttcher erfolgte eine personelle Verstärkung. Des Weiteren wurde mit der Gründung der VOW Facility Management GmbH ein Kompetenzzentrum für alle technischen Belange rund um die Immobilie eingerichtet. Zur Geschäftsführung gehört neben Herrn Böttcher auch Dipl.-Ing. Carsten Raabe, zu dessen Spezialgebieten die Gebäudetechnik und der Bereich Energiedienstleistungen zählen. Mit Hilfe dieser beiden Fachleute gewährleisten wir eine effiziente technische Betreuung der uns anvertrauten Immobilien verbunden mit einem optimierten Energiemanagement.

Im Rahmen der von uns neu kreierte Veranstaltungsreihe „Culture & Events“ findet am 12.6.2007, 18.00 Uhr im Congress Saal der Stadthalle Braunschweig ein Vortrag mit anschließender Diskussion zum Thema „Klimawandel und seine Folgen, vernichten wir uns selbst?“ statt. Referent ist unter anderem Dipl.-Meteorologe Dieter Walch, ZDF. Geplant ist ebenfalls eine Talkrunde, in die auch die Besucher mit einbezogen werden. Bitte merken Sie sich den Termin bereits jetzt vor. Eine Einladung dazu erhalten Sie noch.

Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst
Ihr
Dietmar Bosse

Vorsitzender der Geschäftsführung

Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Für Eigentümer erheblich erweiterte Beschlusskompetenzen

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes tritt nach langem hin und her am 1.7.2007 in Kraft. Die Wohnungseigentümer können sich über viele Erleichterungen freuen. So ist es z.B. unter bestimmten Voraussetzungen möglich, die Kostenverteilerschlüssel mit einfacher Mehrheit zu ändern.

Die Aufgaben für die Verwalter werden mit der Reform nicht weniger. So sind in Zukunft Beschluss-Sammlungen zu führen. Damit entsteht neben dem sehr aufwändigen Komplex „Haushaltsnahe Dienstleistungen“ ein weiterer mit Mehraufwand für die Verwalter verbundener



Bereich. Beide zusätzlichen Aufgabenstellungen sollten im Rahmen einer fairen Partnerschaft bei der Festlegung der Vergütungen berücksichtigt werden.

Der Beilage zu diesem Newsletter können Sie die einzelnen Änderungen entnehmen. Darüber hinaus werden wir im Rahmen von Informationsveranstaltungen über die Änderungen informieren und Fragen der Besucher beantworten. Als Referent haben wir Herrn Dr. Matthias Löffler, Richter am Amtsgericht Hannover, gewinnen können. Die Veranstaltungen werden jeweils von uns angekündigt.

VOW Culture & Events

Um was geht es dabei?

Neben den jährlich stattfindenden „Workshops für Verwaltungsbeiräte“ wird sich die VOW im Rahmen der neu geschaffenen Veranstaltungsreihe **VOW Culture & Events** insbesondere aktuellen Sachthemen, die mit der Immobilienwirtschaft direkt oder indirekt im Zusammenhang stehen, widmen. Diese Veranstaltungen sind einer breiten interessierten Öffentlichkeit zugänglich. Sie sollen

VOW Culture & Events

für die Besucher einen besonderen Informationswert

haben und den Dialog mit den Referenten ermöglichen.

Kulturelle Inhalte stehen insbesondere bei den VOW-Neujahrsempfängen im Mittelpunkt.

Wir sind gespannt, wie die Veranstaltungsreihe angenommen wird und hoffen auf einen jeweils regen Besuch.

Wohnfläche pro Kopf 41,6 m²

Diesen neuen Höchststand weisen aktuelle Berechnungen des ifs Instituts für Städtebau als bundesdeutschen Durchschnitt aus. Im Saarland beanspruchen die Bewohner mit 47,3 m² am meisten Platz, Hamburger müssen sich mit durchschnittlich 36,1 m² Wohnfläche pro Kopf begnügen. Der Anstieg betrug in den vergangenen Jahren fast konstant einen halben Quadratmeter pro Jahr. Die Zahlen gleichen sich in Ost- und Westdeutschland mit 38,9 m² bzw. 42,2 m² immer weiter an.



Lange Wege verteuern das Wohnen

Ein interessantes Überlegungsspiel hat die Zeitschrift „Das Haus“ zu Papier gebracht. Thema sind die teilweise langen Wege zwischen Wohnung und Arbeitsstelle. Wer z.B. jeden Tag mit einem Mittelklassewagen rund 40 km zurücklegen muss, hat auf der Ausgabenseite (Benzin, Abschreibung, Versicherungen usw.) schnell ein Minus von rund 320 Euro monatlich eingefahren. Und dieser Betrag heißt übersetzt: Bei einem Zinssatz von 5% und 1% Tilgung kann man sich hier eine Finanzierung von knapp 64.000 Euro leisten. Auch wenn man jeden einzelnen Wert dieser Musterberechnung nicht auf die Goldwaage legen sollte, zeigt diese Überlegung doch sehr deutlich, welches Einsparpotenzial vorhanden ist, wenn man bei der Suche nach einer geeigneten Immobilie die Nähe zum Arbeitsplatz als Kriterium einfließen lässt.

Baufertigstellungen gestiegen

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2006 in Deutschland 248.000 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 4% oder 9.500 Fertigstellungen mehr als im Vorjahr. 2005 waren die Baufertigstellungen gegenüber 2004 noch um 14% gesunken.



REITs nun auch in Deutschland

REITs – Real Estate Investment Trusts – sind durch ein Ende März 2007 verabschiedetes Gesetz rückwirkend zum 1.1.2007 auch in Deutschland eingeführt worden. Diese Anlageform entstand in den sechziger Jahren in den USA. Bei einem REIT handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft, die ihr Immobilienvermögen verwaltet bzw. finanziert. Die Investoren erwerben Anteile am Unternehmen, das zwingend 90% seines Gewinns als Dividende ausschüttet. Die Gesellschaft muss die Gewinne nicht versteuern, Anteilseigner zahlen auf die Dividende ihren jeweiligen Steuersatz. Deutsche REITs sind als börsennotierte Aktiengesellschaften konzipiert. Sie unterliegen den Bilanzierungsregeln des Handelsgesetzbuches. Ihre Vorteile: größere Transparenz als offene Immobilienfonds, geringere Steuerbelastung, bessere Spezialisierung auf bestimmte Marktbereiche.

Erbschaftsteuer verfassungswidrig

Kein Haus ist wie das andere. Der Gesetzgeber ist gefordert, für die Erhebung der Erbschaftsteuer eine gerechtere Bewertung von Immobilien zu finden. Zahlreiche europäische Länder haben die Erbschaftsteuer mittlerweile ganz abgeschafft.



Foto: Grabener Verlag

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden (BVerfG, 7.11.06, 1 BvL 10/02), dass das Erbschaftsteuerrecht verfassungswidrig ist. Die Erhebung der Erbschaftsteuer beziehe sich auf Werte, deren Ermittlung bei Vermögensgegenständen, wie Betriebsvermögen, Grundvermögen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, den Anforderungen des Gleichheitssatzes nicht genüge. Bei bebauten Grundstücken führe die geltende Methode der Bewertung mit Hilfe eines einheitlichen

Vervielfältigers zu Grundbesitzwerten, die zwischen weniger als 20% und mehr als 100% des Verkehrswertes schwanken. Nach Ansicht der Karlsruher Richter ist es offensichtlich, dass ein einheitlicher Vervielfältiger für bebauten Grundstücke ohne Berücksichtigung der Grundstücksart und der Lage zu erheblichen Unterschieden führt und die Bewertung daher willkürlich sei. Bis Ende 2008 soll der Gesetzgeber eine Neuregelung erlassen. Bis dahin sind die bisher geltenden Regelungen weiter anzuwenden.

Hohe Energiekosten in Deutschland

Die Energiepreise sind im Vergleich zum Vorjahr in ganz Europa gestiegen, das hat ein Vergleich unter zwölf Ländern ergeben. Die Kosten für Strom und Gas liegen in Deutschland laut Untersuchung des Londoner Beratungsunternehmens Energy Advice im oberen Mittelfeld. Spitzenreiter bei den Strom- und Gaspreisen ist Dänemark. Dort kostet die Kilowattstunde Strom 24,67 Cent, in Deutschland 21,03 Cent und in Finnland mit 11,61 Cent nur ungefähr die Hälfte. Die Unterschiede zwischen den Ländern resultieren zum Teil aus unterschiedlichen Steuerbelastungen.

Kosten für Energie	
Gas	in Cent*
Dänemark	8,17
Deutschland	6,49
Großbritannien	4,49
Strom	in Cent*
Dänemark	24,67
Deutschland	21,03
Finnland	11,61
* je Kilowattstunde inkl. Steuern und Abgaben	

Zunehmend verkabelt

Über Fernseh-Breitbandkabel wird immer öfter nicht nur ferngesehen, sondern auch telefoniert und im Internet gesurft. Die Branche nennt das „Triple-Play“. Die deutschen Anbieter haben im Jahr 2006 die Zahl ihrer Breitband-Internetanschlüsse auf 390.000 verdreifacht, die Zahl ihrer Telefonkunden auf 293.000 verfünffacht und die ihrer Pay-TV-Kunden auf 1.234.000 verdoppelt. Die Gesamtzahl der zukunftsweisend ausgestatteten Breitband-Anschlüsse in Deutschland beträgt 13,5 Millionen. Bis Ende 2007 sollen es 19 Millionen sein. Vorteile des Breitbandkabels sind seine hohe Verbindungsstabilität und große Leistungsreserven. Für die Übertragungsgeschwindigkeit ist die Entfernung zum Netzknoten weniger entscheidend als bei DSL, technisch ausgeschlossen ist eine Verlangsamung durch ungewöhnliche Vorkommnisse jedoch nicht.

3,4 Millionen neue Wohnungen bis 2020

Bei sinkender Bevölkerungszahl wird die Zahl der Haushalte in den nächsten 13 Jahren noch um ca. drei Prozent steigen. Dann wird es über eine Million Haushalte mehr geben als heute.



Der Anteil kleinerer Haushalte steigt auf über 75 Prozent. Dagegen gehen Haushalte mit drei und mehr Personen überall weiter zurück. Bis zum Jahr 2020 werden 3,4 Mio. neue Wohnungen gebraucht, so lautet das Ergebnis der aktuellen Raumordnungs- und Wohnungsprognose. Die Nachfrage wird sich infolge der wirtschaftlichen Entwicklung vor allem auf Süd- und Westdeutschland konzentrieren. Im Osten ist eine positive Entwicklung für Berlin und den Raum Leipzig-Dresden zu erwarten.

Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2007
Redaktion/Foto: Henning J. Grabener vi. S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG | Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)
Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWi, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD
Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag
Abschlussredaktion: Bettina Liebler, Dietmar Bosse
Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Strom aus Erdwärme



Foto: F. Ossing, GFZ Potsdam

Angesichts des Klimawandels denkt manch ein Immobilieneigentümer über alternative Energie nach. Bereits seit fast einem Jahrzehnt erforscht das GeoForschungszentrum Potsdam das Potenzial der Geothermie, denn Erdwärme ist nicht nur umweltfreundlich, sondern bietet sich auch als nachhaltige Option für die zukünftige Energieversorgung an. Das Pilotprojekt wird vom Bundesumweltministerium mit 10,1 Mio. Euro unterstützt und ist eingebunden in internationale Kooperationen.

Tief in der Erde schlummert mancherorts ein riesiges Heißwasser-Reservoir. Diesen Wärmespeicher mittels Bohrungen anzupumpen, ist eine vielversprechende, umweltfreundliche und nachhaltige Form der Energiegewinnung.

Ziel ist es, mit Tiefbohrungen bis 4.500 m einen geschlossenen Wasserkreislauf herzustellen, aus dem Wärmeenergie für ein geothermisches Kraftwerk bezogen werden kann. Der größte Vorteil solcher Kraftwerke ist die Grundlastfähigkeit, denn diese Energie steht – anders als Wind- oder Solarenergie – 365 Tage im Jahr rund um die Uhr nach Bedarf zur Verfügung. Erdwärme lässt sich auch im Rahmen privater Bauvorhaben nutzen, beispielsweise durch Nutzung einer Heizungsanlage mit Wärmepumpe und einer geothermischen Energiequelle, die je nach geografischer Lage durch mehrere ca. 100 Meter tiefe Erdbohrungen erschlossen werden kann.

Was ist eigentlich eine Umweltzone?



Foto: Grabener Verlag



Nicht für alle Städte ist die Einrichtung von Umweltzonen sinnvoll.

Mitte 2006 verstießen 27 Städte gegen die Feinstaubauflagen, darunter München, Frankfurt, Cottbus, Berlin und Dortmund.

Zahlreiche Städte planen ab Mitte 2007 sogenannte Umweltzonen, um den Verstößen entgegenzuwirken.

Die Verordnung über die Kennzeichnung emissionsarmer Kraftfahrzeuge, die am 1.3.2007 in Kraft getreten ist, regelt Ausnahmen von Verkehrsverboten, die Zuordnung von Kraftfahrzeugen zu Schadstoffgruppen und bestimmt die Anforderungen. Mit dieser Verordnung werden Fahrzeuge entsprechend ihrer Schadstoffgruppe mit Plaketten gekennzeichnet. Die Bundesregierung hat damit wichtige Voraussetzungen für die Einführung von sogenannten Umweltzonen geschaffen, die als neues Instrument für die Luftreinhaltung dienen. Eine Umwelt-

zone ist ein abgegrenztes Gebiet, in dem Fahrverbote zumeist nach einem Stufenplan für bestimmte Fahrzeugklassen gelten. Wesentliches Ziel der Umweltzone ist die Verringerung von gesundheitsschädlichen Emissionen durch Kraftfahrzeuge. Zugleich soll ein Anreiz für die Ausstattung von Fahrzeugen mit Partikelfiltern geschaffen werden. Einige Städte wie Berlin, Stuttgart, München oder Augsburg planen die Einführung einer Umweltzone in der Innenstadt. In diesem Bereich dürfen dann nur noch Fahrzeuge fahren, die eine Umweltplakette haben.

Mieter zur Beseitigung eigenmächtiger baulicher Veränderungen verpflichtet

Auch die Mieter einer Eigentumswohnung sind verpflichtet, die Beseitigung baulicher Veränderungen zu dulden, auch wenn sie nicht von ihnen selbst, sondern vom vermietenden Wohnungseigentümer vorgenommen wurden (KG Berlin, Urteil vom 21.3.2006, 4 U 97/05; a.A. OLG München, NZM 2003, S. 445).



Foto: Grabener Verlag

In dem entschiedenen Fall war der vermietende Wohnungseigentümer in einem vorangegangenen Verfahren verpflichtet worden, die von ihm an mehreren ihm gehörenden Wohnungen ohne Genehmigung angebrachten Balkone und Wintergärten zu beseitigen. Dieser Verpflichtung war der Eigentümer nicht nachgekommen. Daraufhin wollte einer der Miteigentümer im Wege der sogenannten Ersatzvornahme die Rückbaumaßnahmen vornehmen. Dies scheiterte jedoch zunächst am Widerstand der Mieter als unmittelbare Besitzer der gemieteten Wohnung.

Das Kammergericht Berlin bestätigte in dem anschließenden Rechtsstreit die schon von der Vorinstanz vertretene Auffassung, wonach die Mieter als Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB zum Rückbau verpflichtet sind. Sie seien zwar keine Handlungsstörer, die die nachteilige bauliche Veränderung selbst herbeigeführt hätten, jedoch seien sie Zustandsstörer.

Als Zustandsstörer ist nach Auffassung des Kammergerichts derjenige anzusehen, durch dessen maßgeblichen Willen der beeinträchtigende Zustand aufrecht erhalten wird, von dessen Willen vorliegend also die Beseitigung der eigenmächtig angebauten Balkone und Wintergärten abhängt.

Da das KG Berlin mit dieser Auffassung von der gegenteiligen Auffassung des OLG München abweicht, muss nunmehr der BGH in dieser Rechtsfrage grundsätzlich entscheiden.

WEG

Kostenverteilung bei Müllentsorgung nach Verbrauch

Gemeinschaftsmüll muss gesondert erfasst werden

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte mehrheitlich beschlossen, die gesamten Müllabfuhrkosten verbrauchsabhängig nach Köpfen abzurechnen. Ein solcher Mehrheitsbeschluss ist nichtig (OLG Köln, Beschluss vom 1. März 2006, 16 Wx 223/05). Wenn keine Vereinbarung zugrunde liege, sind diese Kosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Ein Mehrheitsbeschluss, der die Kostenverteilung ändert, ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Die Müllabfuhr betrifft das Gemeinschaftseigentum. Deshalb sind auch die Kosten für die Müllentsorgung als Kosten im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG anzusehen. Müllentsorgungskosten können als individuell nach Köpfen abzurechnende Kosten des Gebrauchs des Sondereigentums nur dann angesehen werden, wenn der Anfall von Müll auch nach dem Verursacherprinzip festgestellt werden kann. Daher muss sichergestellt werden, dass der individuell in den einzelnen Woh-



nungen anfallende Müll der Wohnungseigentümer und der auf dem Hausgrundstück, also im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums anfallende Müll getrennt bzw. gesondert erfasst werden kann. Ist daher eine an der Kopfzahl orientierte verbrauchsabhängige Kostenverteilung vorgesehen, dann muss, so das OLG Köln, eine getrennte Erfassung des im Sondereigentum anfallenden Mülls gewährleistet sein. Zusätzlich sind dann die Kosten für die Entsorgung des im Gemeinschaftseigentum anfallenden Mülls nach Miteigentumsanteilen auf die Wohnungseigentümer zu verteilen.

WEG

Sondervergütung bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren

Eine Wohnungseigentümersammlung kann nicht mit Mehrheit beschließen, dass Wohnungseigentümer, die nicht am Lastschrifteinzugsverfahren für die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen teilnehmen, wegen des höheren Verwaltungsaufwandes zur laufenden Überprüfung der Zahlungseingänge eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 2,50 Euro pro Monat an den Verwalter zu zahlen haben (OLG München, Beschluss vom 18.9.2006, 34 Wx 089/06).

Dem steht nicht entgegen, dass die Einführung des Lastschriftverfahrens für die monatlich zu entrichtenden Hausgeldvorauszahlungen nach herrschender Meinung durch Mehrheitsbeschluss für zulässig erachtet wird.

Für eine Beschlussfassung jedoch, die nach ihrem Sinn und Zweck als Dauerregelung objektiv und normativ dahingehend auszulegen ist, dass nur die Wohnungseigentümer, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, verpflichtet werden sollen, pauschale Mehraufwendungen an den Verwalter zu zahlen, fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz. Sonderverpflichtungen einzelner Wohnungseigentümer können nämlich nicht ohne deren Zustimmung durch Mehrheitsbeschluss begründet werden.

WEG-Abstimmung nach Köpfen

Wird bei Eigentümersammlungen „nach Köpfen“ abgestimmt, hat jeder Eigentümer nur eine Stimme – unabhängig von der Zahl seiner Wohnungen. Verkauft ein Eigentümer eine oder mehrere Wohnungen und behält zumindest eine, vergrößert sich die Gesamtzahl der Stimmberechtigten. Problematisch wird es, wenn die Wohnungen an Verwandte verkauft werden, um sich mit deren Hilfe eine Majorität in der Abstimmung zu sichern.

Ein Stimmrechtsmissbrauch kann zu einem Stimmrechtsausschluss führen. Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts München (Az. 34 Wx 058/06) ist eine schlichte Stimmrechtshäufung noch nicht automatisch ein Stimmrechtsmissbrauch. Entscheidend ist, ob durch die Ausnutzung der Stimmenmehrheit der Verwandten-Gruppe ein Rechtsmissbrauch zu Ungunsten der Eigentümer-Minderheit stattgefunden hat.



Die neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes

Der Deutsche Bundestag hat am 14. Dezember 2006 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze (Drucksache 16/887) mit einigen wenigen Änderungen auf Empfehlung des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages mit Mehrheit in 2. und 3. Lesung verabschiedet.

Die Änderungen treten am 1. Juli 2007 in Kraft.

Die wichtigsten Neuregelungen werden nachfolgend in einer stichwortartigen Übersicht dargestellt.

1. Zustimmungserfordernis Dritter zu Vereinbarungen

§ 5 Absatz 4 Satz 2 WEG - neu

Künftig wird die Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigem zu Änderungen von Vereinbarungen nur noch dann erforderlich sein, wenn es um die Begründung, Aufhebung, Änderung oder Übertragung von Sondernutzungsrechten geht.

2. Bescheinigung der Abgeschlossenheit/Erstellung der Aufteilungspläne

§ 7 Abs. 4 WEG - neu

Anders als nach einem früheren Entwurf des Bundesrates bleibt es bei der Aufrechterhaltung des Abgeschlossenheitserfordernisses und der Erstellung des Aufteilungsplanes, allerdings können die einzelnen Bundesländer durch Rechtsverordnung bestimmen, dass die Bescheinigung der Abgeschlossenheit und die Erstellung der Aufteilungspläne privaten Sachverständigen übertragen werden kann und nicht mehr durch die Baubehörden erfolgt.

3. Gesetzlicher Anspruch auf Anpassung/Änderung von Vereinbarungen

§ 10 Absatz 2 Satz 3 WEG - neu

Nachdem die Rechtsprechung bereits grundsätzlich Wohnungseigentümern einen Anspruch auf Änderung bzw. Anpassung von Vereinbarungen eingeräumt hat, wird dieser Anspruch nunmehr gesetzlich normiert, allerdings mit einer niedrigeren Eingriffsschwelle als die von der Rechtsprechung bisher vorausgesetzte „grobe Unbilligkeit“. Stattdessen wird darauf abgestellt, dass das Festhalten an der bestehenden Regelung „unbillig erscheint“.

4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und der Wohnungseigentümergeinschaft

§ 10 Absatz 1 WEG - neu

Die neue Bestimmung bezeichnet die Wohnungseigentümer als Inhaber von Rechten und Pflichten, insbesondere hinsichtlich des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums. Durch Verweis auf abweichende Vorschriften erfolgt an dieser Stelle die grundsätzliche Abgrenzung gegenüber Rechten und Pflichten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.



5. Die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft

§ 10 Absatz 6 WEG - neu

Diese Bestimmung regelt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiges Subjekt, die Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. Sie ist Inhaberin von Rechten und Pflichten und übt gemeinschaftsbezogene Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt gemeinschaftsbezogene Pflichten wahr.

6. Das Verwaltungsvermögen

§ 10 Absatz 7 WEG - neu

Entgegen der früheren Rechtsauffassung wird hier das Verwaltungsvermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft zugeordnet und hinsichtlich Inhalt und Umfang gesetzlich definiert.

7. Begrenzung der Haftung

§ 10 Absatz 8 WEG - neu

Als Folge der Teilrechtsfähigkeit erfolgt durch diese Bestimmung eine Regelung der nur anteiligen Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis und ebenso auch im Innenverhältnis.

8. Insolvenzfähigkeit

§ 11 Absatz 3 WEG - neu

Nach dem ursprünglichen Entwurf sollte die Wohnungseigentümergeinschaft insolvenzfähig sein. Der Rechtsausschuss empfiehlt dagegen eine Regelung, wonach ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht stattfindet.

Damit entfällt auch die im ursprünglichen Regierungsentwurf enthaltene Regelung nach § 11 Absatz 4 WEG - neu, wonach der Verwalter nicht verpflichtet sein sollte, Insolvenzantrag für die Gemeinschaft zu stellen.

9. Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen

§ 12 Absatz 4 WEG - neu

Nach bisher geltendem Recht kann durch Vereinbarung geregelt werden, dass die Veräußerung der Zustimmung Dritter, beispielsweise des Verwalters bedarf. Diese Beschränkungen können künftig durch mehrheitliche Beschlussfassung aufgehoben werden.

10. Änderung der Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten

§ 16 Absatz 3 WEG - neu

Änderungen der Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten werden durch die Neuregelung der Beschlussfassung durch einfachen Mehrheitsbeschluss unterworfen, soweit die neuen Verteilungsmaßstäbe nach dem Verursacher- oder Verbrauchsprinzip bestimmt werden und ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.



11. Änderung der Kostenverteilung bei Instandhaltung, Instandsetzung und baulichen Veränderungen

§ 16 Absatz 4 WEG - neu

Für konkrete Maßnahmen der Instandhaltung, der Instandsetzung, bei baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen wird den Wohnungseigentümern das Recht eingeräumt, abweichende Kostenverteilungsmaßstäbe nach Gebrauch oder Gebrauchsmöglichkeit mit Dreiviertel-Mehrheit (nach Köpfen) zu beschließen, wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss.

12. Erweiterte Beschlusskompetenz

§ 21 Absatz 5 Nr. 7 WEG - neu

Ebenfalls der Beschlussfassung, und zwar durch einfachen Mehrheitsbeschluss, werden Regelungen unterworfen zur Art und Weise von Zahlungen, zur Fälligkeit und zu Verzugsfolgen sowie zu Kosten für eine besondere Nutzung.

13. Beschlusskompetenz für Modernisierungsmaßnahmen

§ 22 Abs. 2 und 3 WEG - neu

Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, können künftig mit Dreiviertel-Mehrheit (Kopfprinzip) beschlossen werden, wobei diese Mehrheit mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss. Die vorgesehenen Maßnahmen dürfen jedoch die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber den anderen unbillig beeinträchtigen. Ein individueller Anspruch auf Durchführung dieser Maßnahmen gegen den Willen der Mehrheit wird jedoch nicht eingeräumt.

Für modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen bleibt es bei der einfachen Mehrheit der in der beschlussfähigen Versammlung anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer.

14. Verlängerung der Einladungsfrist

§ 24 Abs. 4 WEG - neu

Die Einladungsfrist von bisher „mindestens einer Woche“ wird auf „mindestens zwei Wochen“ erhöht.

15. Einführung einer Beschluss-Sammlung

§ 24 Abs. 7 und 8 WEG - neu

Zwecks umfassender Information und Dokumentation wird die Führung einer Beschluss-Sammlung zwingend vorgeschrieben. In diese Sammlung sind alle Versammlungsbeschlüsse, alle schriftlichen Beschlüsse und Urteile in Rechtsstreitigkeiten der Gemeinschaft aufzunehmen. Bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschluss-Sammlung liegt regelmäßig ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters vor.

16. Erstbestellung des Verwalters

§ 26 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz WEG - neu

Im Falle der Erstbestellung des Verwalters nach Begründung des Wohnungseigentums darf die Bestellung auf höchstens drei Jahre vorgenommen werden.



17. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

§ 27 WEG - neu

Durch die Einführung der Teilrechtsfähigkeit wurde es erforderlich, die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters neu zu strukturieren, da der Verwalter künftig als Geschäftsführungs- und Vertretungsorgan der rechtsfähigen Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einerseits und andererseits im Rahmen seiner Geschäftsführung in allen Angelegenheiten tätig wird, die das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer betreffen.

18. Regelung künftiger WEG-Streitigkeiten im ZPO-Verfahren

§ 43 ff. WEG - neu

Gerichtliche Auseinandersetzungen sind künftig nicht mehr im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG-Verfahren) zu führen, sondern im Verfahren nach der Zivilprozessordnung. Das führt dazu, dass u.a. der Amtsermittlungsgrundsatz entfällt, die Möglichkeit eröffnet wird, ein Versäumnisurteil zu erlassen und dass die gesamten Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu zahlen sind.

19. Bevorrechtigung von Hausgeldforderung in der Zwangsversteigerung

§ 10 ZVG

Kam es in der Vergangenheit zu Zwangsversteigerungsverfahren bei Zahlungsunfähigkeit von Wohnungseigentümern, blieben im Regelfall Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft aus rückständigen Hausgeldbeiträgen unberücksichtigt. Künftig werden diese Forderungen in begrenzter Höhe bevorrechtigt behandelt, so dass die Verluste der Gemeinschaft in diesen Fällen in Grenzen gehalten werden.