

## **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)**

Seit 1. Juli 2007 gelten für Eigentümergemeinschaften neue Beschlussmehrheiten. Änderungen der Gemeinschaftsordnung müssen grundsätzlich wie bisher in der Eigentümerversammlung oder schriftlich einstimmig beschlossen werden. Die Gemeinschaftsordnung regelt u. a. Sondernutzungsrechte, z. B. am Garten oder am Keller, Nutzungsbindungen oder Nutzungsauschlüsse, z. B. nur Nutzung als Laden oder keine Gaststättennutzung, Zulässigkeit baulicher Veränderungen sowie Person und Befugnisse des Verwalters. Das Einstimmigkeitserfordernis hat jedoch bei vielen großen Eigentümeranlagen zu einem Sanierungsstau geführt, da einzelne Eigentümer die Sanierung blockieren konnten.

Das neue Recht unterscheidet deshalb bei Modernisierungsbeschlüssen nach der Art der Modernisierung. Einschneidende bauliche Veränderungen müssen weiterhin einstimmig beschlossen werden, z. B. Anbau, Ausbau, Umgestaltung von Gartenflächen in Stellplätze. Modernisierungen, die die Eigenart der Anlage nicht verändern und keinen Eigentümer unbillig beeinträchtigen, erfordern nur noch eine doppelt qualifizierte Mehrheit, d. h. 3/4 aller stimmberechtigten auch abwesenden Eigentümer und die Hälfte aller Miteigentumsanteile, z. B. Beschlüsse über den Einbau eines Fahrstuhls, einer Gegensprechanlage oder einer Solaranlage. Bloß modernisierende Instandsetzungen können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, d. h. mit der Mehrheit der in der Versammlung anwesenden Eigentümer. Einfache Mehrheit genügt auch für eine geänderte Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten, z. B. Einbau von Zählern oder Umstellung des Umlageschlüssels von Köpfen auf Miteigentumsanteile, Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen, Erweiterung der Befugnisse des Verwalters sowie Änderungen der Zahlungsmodalitäten, z. B. Umstellung auf Lastschriftinzug, Fälligkeit oder ob Verzugszinsen erhoben werden.

Wie bisher wirken Beschlüsse der Gemeinschaft auch ohne Eintragung im Grundbuch gegenüber Dritten, z. B. gegenüber dem Erwerber einer Eigentumswohnung. Deshalb muss der Verwalter Beschlüsse der Eigentümerversammlung und Gerichtsurteile über Verfahren mit Eigentümern ab 1. Juli 2007 sammeln und zur Einsicht für jeden Beteiligten bereit halten. Über anhängige Verfahren wegen des Verwaltervertrags müssen die Eigentümer unverzüglich informiert werden. Der Verwalter kann erstmalig auf höchstens drei Jahre bestellt werden. Er vertritt die Eigentümergemeinschaft ohne besondere Vollmacht bei der laufenden Verwaltung und dringenden Aufgaben, z. B. kann er Wartungsverträge selbständig abschließen. Liegen dem Verwalter alle Unterlagen vor, muss er den Eigentümern die Jahresabrechnung zuleiten. Verspätete Abrechnung macht ihn nach erfolgloser Mahnung durch die Eigentümer schadensersatzpflichtig.

Bei der Versteigerung von Wohnungseigentum wegen Zahlungsunfähigkeit des Eigentümers gingen Wohnungseigentümergemeinschaften mit Hausgeldforderungen in der Vergangenheit meist leer aus, weil die Grundschuldforderungen der Bank Vorrang hatten. Seit 1. Juli 2007 sind Hausgeldforderungen bevorzugt.