



Rechtsanwälte Dr. Bauer & Kollegen
RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE
in NEUNKIRCHEN / SAAR seit 1935
www.1arechtsanwaelte.de

Gesetzesänderung für Wohnungseigentümer

Am 01.07.2007 ist die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten. Das Gesetz soll die Verwaltung von Eigentumswohnungen vereinfachen.

Das Gesetz läßt verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. So können die Wohnungseigentümer künftig beispielsweise mit Mehrheit über die Verteilung von Verwaltungskosten entscheiden und 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 in einem konkreten Fall von der gesetzlichen nach Miteigentumsanteilen bzw. der Regelung der Gemeinschaftsordnung abweichen und einen für diesen Fall passenden Maßstab wählen. Dazu braucht es eine Mehrheit von mindestens $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als $\frac{1}{2}$ der Miteigentumsanteile halten. Dies führt zu gerechteren Ergebnissen, da es für die Kostentragung künftig auf den Nutzen für die einzelnen Miteigentümer ankommt.

Qualifizierte Mehrheitsentscheidungen sind auch möglich, wenn die Wohnungseigentümer ihr gemeinschaftliches Eigentum modernisieren oder an den Stand der Technik anpassen wollen.

Desweiteren verbessert die Novelle auch die Informationsmöglichkeiten über den Inhalt der aktuellen Beschlüsse der Gemeinschaft, da eine Beschluss-Sammlung beim Verwalter geführt werden muß, was auch insbesondere Erwerbern von Wohnungseigentum zugute kommt, die sich besser Klarheit über die kommenden Rechte und Pflichten verschaffen können.

Außerdem wurden die rechtlichen Verhältnisse zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, den Wohnungseigentümern und den Gläubigern der Gemeinschaft klarer geregelt und eine Beschränkung der Außenhaftung der Wohnungseigentümer begrenzt auf ihren Miteigentumsanteil festgelegt.

Schließlich gibt es im Rahmen einer Zwangsvollstreckung für sog. Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer künftig ein begrenztes Vorrecht vor Grundpfandrechten, wodurch die Stellung der Wohnungseigentümer bzgl. Forderungen gegenüber zahlungsunfähigen Wohnungseigentümern gestärkt wird.

Christoph Kessler

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht