

Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes – Neues für Hausgemeinschaften

Durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Februar 2007 gibt es interessante Änderungen, die für Interessenten an neuen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens von erheblicher Bedeutung sein können.

Die neuen Regelungen stärken die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaften. Dadurch wird die Erlangung von Wohneigentum attraktiver und praktikabler, so dass es als Rechtsform auch für neue Wohnprojekte zunehmend interessanter wird.

Im Einzelnen beinhaltet die Novellierung folgende Gesichtspunkte:

Das Gesetz lässt verstärkt Mehrheitsentscheidungen der Wohnungseigentümer zu. Zum Beispiel kann mit Mehrheit über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten entschieden werden. Maßstab kann dabei der individuelle Verbrauch sein. Auch bei der Umlage von Kosten für eine Baumaßnahme oder Instandhaltungsmaßnahme kann von der gesetzlichen Verteilung nach Miteigentumsanteilen abgewichen werden. Dies ist eine wichtige Änderung, da künftig der Nutzen für den einzelnen Miteigentümer berücksichtigt werden kann.

Weiter ist die Neuregelung der Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Forderungen gegen die Gemeinschaft bedeutsam. Die Außenhaftung der Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft bleibt zwar erhalten, wird aber auf den jeweiligen Miteigentumsanteil begrenzt. Damit zahlt jeder Miteigentümer im Außenverhältnis das, was er auch im Innenverhältnis den anderen Miteigentümern schuldet.

Im gerichtlichen Verfahren gilt nunmehr in Wohnungseigentumssachen die Zivilprozessordnung und nicht mehr das Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit, was zu einer Beschleunigung gerichtlicher Verfahren führen dürfte.

Interessant ist zudem, dass für Erwerber von Wohneigentum jetzt die Möglichkeit geschaffen wurde, sich besser zu informieren. Die Verwalter sind verpflichtet, eine sog. Beschlussammlung einzuführen. Damit können Kaufinteressenten besser einen Überblick über die aktuellen Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft erhalten.

Praxistipp

Für Interessenten an gemeinschaftlichen Wohnformen ist die Rechtsform der Wohnungseigentümergemeinschaft aufgrund der verstärkten Mehrheitsentscheidungen weiterhin eine interessante Alternative zur Gründung einer Genossenschaft.

Dr. Andrea Töllner
Rechtsanwältin