

Das Wohnungseigentumsrecht wird modernisiert

15 Wohnungseigentümer – 14 Eigentümer sind für eine sinnvolle Renovierung oder Energiesparmaßnahme, ein Eigentümer widersetzt sich. Und der Antrag gilt als abgelehnt. Wer hat sich darüber nicht schon geärgert? Ab 1. Juli 2007 tritt ein modernisiertes Wohnungseigentumsgesetz in Kraft. Nach alter Rechtslage konnte vieles nur einstimmig beschlossen werden – künftig genügt in entscheidenden Bereichen eine Dreiviertel- oder gar einfache Mehrheit.

Über die wichtigsten Änderungen möchten wir Sie an dieser Stelle informieren:

- Mit einer Dreiviertel-Mehrheit wird es künftig möglich sein, Modernisierungsmaßnahmen und eine Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik zu beschließen.
- Die Verteilung der Kosten für derartige Maßnahmen kann künftig wesentlich stärker nach individueller Inanspruchnahme erfolgen; hat ein Eigentümer beispielsweise besonders viele Fenster, die erneuert werden sollen, so kann ihn die Renovierung wesentlich stärker treffen als die Eigentümer, die nur wenige Fenster haben. Insgesamt erfolgt dadurch eine gerechtere Verteilung der Kosten.
- Eine Verteilung der allgemeinen Betriebs- und Verwaltungskosten kann künftig wesentlich stärker nach Verbrauch oder Verursachung erfolgen; bisher galt der starre Grundsatz, dass die Kosten entsprechend dem Miteigentumsanteil zu verteilen sind.
- Die Haftung des Eigentümers gegenüber Dritten für Verbindlichkeiten der gesamten Eigentümergeinschaft wird künftig gesetzlich auf seinen Miteigentumsanteil begrenzt, so dass eine gesamtschuldnerische Haftung für die gesamten Verbindlichkeiten ausscheidet. Wer also beispielsweise zu 1/10 Eigentümer ist, muss auch nur maximal 1/10 der Handwerkerrechnung zahlen.
- Der Verwalter hat künftig eine Beschlussammlung über sämtliche Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zu führen. Dies soll insbesondere Erwerbenden von Wohnungseigentum helfen, sich schneller Klarheit über die künftigen Rechte und Pflichten zu erhalten. Tut er dies nicht, stellt dies einen wichtigen Grund für seine Abberufung dar.

Die unterlegenen Miteigentümer haben sich dem Mehrheitsvotum grundsätzlich zu fügen; eine Anfechtung der Beschlüsse kann nur erfolgen, wenn beispielweise eine Luxussanierung erfolgt, die den Charakter der Wohnanlage total verändern würde oder sie durch die unangemessene finanzielle Belastung ihre Wohnung verkaufen müssten.

Für weitere Informationen im Bereich Mietrecht / Wohnungseigentumsrecht wenden Sie sich an Rechtsanwältin Cornelia Kobilarov; E-Mail kobilarov@herrmann-mey.de