

## 1

**Neuerungen im WEG**

Viele Eigentümer atmeten auf, als Mitte des vergangenen Jahres durch die Neuregelung des Wohneigentumsgesetzes (WEG) die Möglichkeiten erweitert wurden, in der Eigentümerversammlung Mehrheitsbeschlüsse zu fassen. Einzelne können nicht mehr ohne weiteres ihr Veto einlegen und damit notwendige Änderungen blockieren. Das gilt insbesondere für die Festlegung der Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Verwaltungskosten. Letztere können nach Verbrauch oder Verursachung erfasst oder nach anderem Maßstab abgerechnet werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

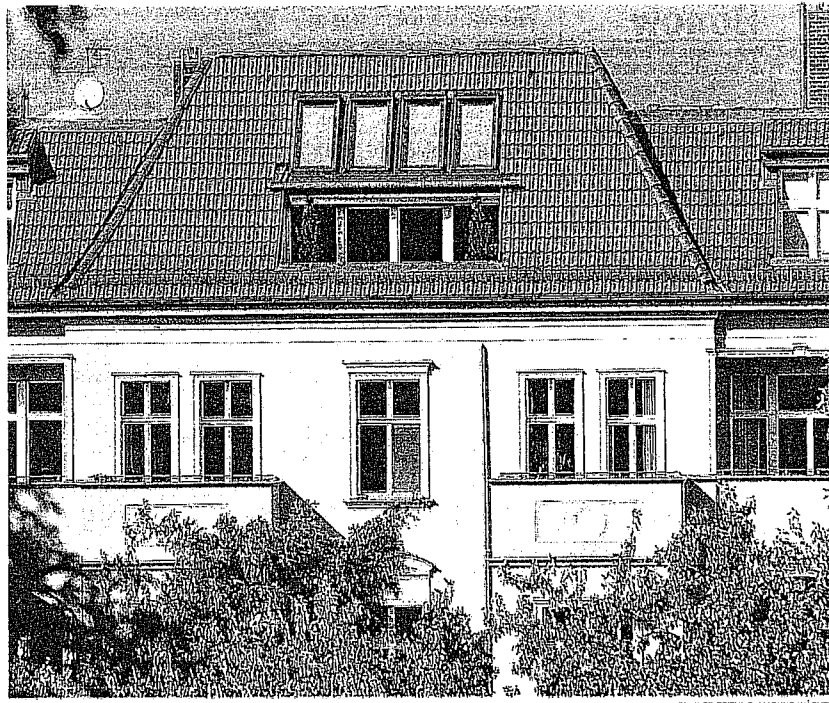
## 2

**Einfache Stimmenmehrheit**

Eine ganze Reihe von Entscheidungen ist von der gesetzlichen Neuregelung betroffen: Mit einfacher Stimmenmehrheit können die Wohnungseigentümer Beschlüsse über die Art und Weise von Zahlungen sowie deren Fälligkeit fassen. Das Gleiche gilt für die Festlegung der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums – das umschließt zum Beispiel die Waschküche, den Partyraum, eventuelle Gästewohnungen, die Gemeinschaftsräume und dergleichen mehr. Ebenso mit einfacher Mehrheit kann über besondere Aufwendungen in der Verwaltung beschlossen werden. Im Grundsatz gilt, dass zur Regelung von Einzelfragen, die von untergeordneter Bedeutung sind, die einfache Stimmenmehrheit genügt. Eine solche ist bereits dann erreicht, wenn sich die Eigentümer in der Versammlung mit mehr als der Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen für oder gegen eine Beschlussvorlage entscheiden.

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE NEUERUNGEN IM WOHNEIGENTÜMERGESETZ

Erleichterung bei Wohneigentumsgemeinschaften:  
Einstimmigkeit ist nicht mehr für jede Entscheidung notwendig.  
Welche Mehrheit wann gilt, erläutert Stephan J. Bultmann



BERLINER ZEITUNG/MARIUS WÄCHTER

Viele Parteien, ein gemeinsames Ziel? Bei Eigentumsgemeinschaften zählt die Fähigkeit zum Kompromiss.

## 3

**Qualifizierte Mehrheit**

Eine gebrauchsbetonte Kostenverteilung für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen kann nun durch Beschluss abweichend von den Miteigentumsverhältnissen festgelegt werden. Dafür reicht eine einfache Mehrheit jedoch nicht aus: Das Gesetz verlangt zur Regelung einer abweichenden Kostenverteilung eine qualifizierte Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigen-

tumsanteile. Diese neuen Beschlusskompetenzen der Eigentümerversammlung sind zwingendes Recht und können durch Vereinbarung weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden. Eine entsprechende qualifizierte Beschlussmehrheit ist auch erforderlich, wenn es um Modernisierungsmaßnahmen geht, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und ohne Änderung der Eigenart der Wohnanlage durchgeführt werden sollen. Dies betrifft zum Beispiel Energie- und Wassereinsparmaßnahmen – insbesondere Maßnahmen zur Wärmedämmung und der Einbau von technischen Anlagen zum Bezug von Fernwärme oder Energie aus Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen.

## 4

**Prinzip Einstimmigkeit**

Bauliche Veränderungen, die über eine ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, können nur dann beschlossen werden, wenn jeder betroffene Wohnungseigentümer dem zustimmt. So kommt es dann auf die Zustimmung eines Eigentümers an, wenn dessen Nutzungsrecht an der Wohnung durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird – wer jedoch durch die geplante Maßnahme nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, dessen Zustimmung ist auch nicht erforderlich.

## 5

**Erste Urteile**

Zu Beginn des Jahres sind erste Urteile der Instanzen bekannt geworden. Das Amtsgericht Ribnitz-Damgarten hat mit Urteil vom 05.02.2008 (Aktenzeichen 1 C 637/07.WEG) entschieden, dass die Beschlussfassung über die Errichtung eines Fahrradchuppens auf dem Grundstück einer Wohnanlage in der Nähe des Terrassenbereichs eines Eigentümers der Zustimmung des Betroffenen bedarf. Denn seine Rechte sind durch die geplante bauliche Veränderung betroffen. Es kann jedoch sein, dass andere Eigentümer von der Baumaßnahme nicht betroffen sind, so dass es nach der gesetzlichen Neuregelung auf ihre Zustimmung nicht ankommt.

## 6

**Kosten einer Anfechtung**

Beschlüsse der Eigentümerversammlung können vor Gericht angefochten werden. Die Anfechtungsklage muss spätestens einen Monat nach der Beschlussfassung erhoben werden. Eine vorherige Ankündigung der Klage ist grundsätzlich nicht erforderlich, der Kläger kann also den „Überraschungseffekt“ für sich nutzen. Durch die WEG-Reform gilt für den Anfechtungsprozess das Zivilprozessrecht und damit auch der Grundsatz, dass derjenige die Kosten des Verfahrens – Gerichts- und Rechtsanwaltskosten sowie Auslagen – trägt, der unterliegt. Sofern der Rechtsschutz WEG-Angelegenheiten mit einschließt, kann eine Kostendeckungszusage des Versicherers sinnvoll sein.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.