



Büro Saarlouis:

Hohenzollernring 6
66740 Saarlouis

Tel: 06831 / 48974-0

Fax: 06831 / 48974-40

E-Mail: dr.geiben@geiben.de

Internet: www.geiben.de

Schwerpunkt dieser Ausgabe:

- Das neue WEG-Recht
- Aktuelles aus der Kanzlei:



(Nähere Informationen auf S. 2)



Aktuelles aus der Rechtsprechung

**Wohnungseigentumsrecht:
Generelles Haustierverbot unzulässig**

Das Saarländische Oberlandesgericht hat in einem Urteil vom 02.06.2006 entschieden, dass ein generelles Haustierverbot unwirksam ist.

In diesem Fall hatte die Eigentümergemeinschaft in einer WEG-Versammlung durch Mehrheitsbeschluss entschieden, dass Hunde nicht gehalten werden dürfen. Dieser Beschluss war unangefochten geblieben. *[Fortsetzung auf Seite 2]*

Neues WEG-Recht seit dem 01.07.2007

RA Joachim Moselle, auch Fachanwalt für Arbeits- und Familienrecht

Am 01.07.2007 trat das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-Novelle) vom 26.03.2007 in Kraft, welches erhebliche Änderungen und Neuerungen nicht nur für den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen, sondern auch für den einzelnen Wohnungseigentümer mit sich bringt.

Im Einzelnen:

1. Teilrechtsfähigkeit

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nunmehr entsprechend einem früheren Urteil des Bundesgerichtshofes vom 02.06.2005 teilrechtsfähig (§ 10 Abs. 6 WEG) was bedeutet, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann. Verträge mit Handwerkern können also ab sofort mit der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher abgeschlossen werden, wobei diese dann auch mit ihrem Vermögen für die entsprechenden Forderungen haftet.

Daneben haftet für solche Forderungen auch noch der einzelne Wohnungseigentümer, je-

doch nicht mehr (wie früher) in voller Höhe, sondern nur noch nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

Hat also beispielsweise ein Wohnungseigentümer 200/1000 Miteigentumsanteile, so haftet er für eine Handwerkerrechnung in Höhe von 10.000,00 € auch nur in Höhe seines Anteils, also mit 20 % bzw. mit 2.000,00 €. Neu ist auch die dahingehende Haftungsbegrenzung. Veräußert ein Wohnungseigentümer seine Wohnung, so haftet er für solche Forderungen nicht mehr zeitlich unbegrenzt, sondern nur noch für die Dauer von 5 Jahren ab der Veräußerung (§ 10 Abs. 8 WEG).



In § 11 Abs. 3 WEG wurde auch ausdrücklich klargestellt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht insolvenzfähig ist, also kein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen beantragen kann. Dies gilt jedoch nur für die Gemein-

schaft als solche; der einzelne Wohnungseigentümer kann (weiterhin) sehr wohl Insolvenz anmelden.

2. Beschlüsse

Neu ist auch die Beschlusskompetenz der einzelnen Wohnungseigentümer in den jeweiligen Versammlungen:

a) **Maßnahmen der normalen Instandhaltung oder Instandsetzung** können mit Stimmenmehrheit gemäß § 21 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG beschlossen werden. Dies betrifft insbesondere die Vergabe von Reparaturaufträgen.

b) **Bauliche Veränderungen**, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung/Instandsetzung hinausgehen, können nur beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, der hiervon betroffen ist, seine Zustimmung erteilt (§ 22 Abs. 1 WEG).

Dies betrifft insbesondere die Errichtung von Garagen, Carports, Markisen sowie die Versiegelung des Gartens durch Platten.

Als sich ein Eigentümer einen Hund anschaffte, wurde er durch Beschluss der WEG zur Abschaffung aufgefordert.

Nach Auffassung des Gerichts ist dieses Verbot unverhältnismäßig. § 15 Abs. 2 WEG sehe zwar vor, dass die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsentscheidung die Ordnungsgemäßheit des Gebrauchs des Sondereigentums regeln können. Ob dieser Gebrauch aber nicht ordnungsgemäß sei, muss nach Auffassung des Gerichts von den Eigentümern im Einzelfall geprüft werden und kann nicht durch einen generellen Beschluss verboten werden. Vielmehr muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass ein bestimmtes Tier eine Gefahr darstellt.

Aktuelles aus der Kanzlei:

Am 6. Juni 2007 hat die Bundesrechtsanwaltskammer Herrn RA Dr. Nikolaus Geiben das **Zertifikat "Qualität durch Fortbildung"** verliehen.



Ausschlaggebend waren regelmäßige Fortbildungsaktivitäten, von ihm gehaltenen Fachvorträge und Fachveröffentlichungen, wie z.B. Abschluss des Fachanwaltskurses Erbrecht, Vorträge bei der IHK, der Deutsch-Französischen Juristenvereinigung sowie eine Fachveröffentlichung zum grenzüberschreitenden Vertrags- und Immobilienrecht.

[Fortsetzung WEG-Recht]

- c) **Bauliche Veränderungen**, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung/Instandsetzung hinausgehen **und der Modernisierung** oder der Anpassung an den Stand der Technik dienen, können künftig mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mit mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen werden (§ 22 Abs. 2 WEG).

Solche Maßnahmen sind bauliche Veränderungen, die keinen Bezug mehr zur Instandhaltung haben und auch nicht aus einem Sanierungsbedarf resultieren und dennoch sinnvoll sind, wie beispielsweise die Errichtung einer Sprechanlage oder die Installation eines Aufzugs.

Hierdurch soll verhindert werden, dass in einer Wohnungseigentümerversammlung die dort zufällig anwesenden Wohnungseigentümer wichtige Maßnahmen alleine beschließen.

- d) Im Gegensatz hierzu bedürfen Maßnahmen der **sog. modernisierenden Instandsetzung** nur der einfachen Stimmenmehrheit (§ 22 Abs. 3 WEG).

Hierunter versteht man Maßnahmen, die noch einen Bezug zur Instandhaltung haben und einer sinnvollen Werterhaltung dienen, wie beispielsweise die Ersetzung von Einfachglasfenstern durch Doppelglasfenster, die

Erneuerung einer alten Fassade oder die Errichtung einer wärmedämmenden Fassade.



Bei all diesen Maßnahmen ist insbesondere der Verwalter gefordert, der in den jeweiligen Wohnungseigentümerversammlungen stets darauf zu achten hat, dass den einzelnen Beschlüssen der Wohnungseigentümer die jeweils erforderliche Mehrheit zugrunde liegt (also einfache Stimmenmehrheit oder die sog. qualifizierte doppelte Mehrheit).

Ferner ist vorab auch immer klarzustellen, welchen Charakter die einzelne beabsichtigte Maßnahme hat, da je nach dem eine andere Stimmenmehrheit erforderlich ist. Die Abgrenzung im Einzelfall kann hierbei zu großen Schwierigkeiten führen.

3. Beschlussammlung

Künftig hat auch der Verwalter eine sog. Beschlussammlung zu führen (§ 24 Abs. 7 WEG), wobei Fehler oder Nachlässigkeiten beim Führen dieser Beschlussammlung zur Abberufung des Verwalters führen kön-

nen. Ferner können dem Verwalter in einem solchen Falle auch die Prozesskosten (Gerichts- und Rechtsanwaltskosten) nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt werden.

Künftig hat also jeder Verwalter die einzelnen Beschlüsse der Wohnungseigentümer in den Versammlungen schriftlich festzuhalten, wobei diese separat ausgewiesen und gesammelt werden müssen.

Hierbei reicht es auch nicht aus, wenn lediglich die Protokolle der Eigentümerversammlungen gesammelt werden. Vielmehr ist zusätzlich diese Beschlussammlung anzulegen, wobei es natürlich nicht schadet, wenn die einzelnen Protokolle diesen Beschlüssen beigefügt werden.

4. Einberufungsfrist

Neu ist auch die Einberufungsfrist für Wohnungseigentümerversammlungen, die künftig nach § 24 Abs. 4 WEG zwei Wochen beträgt.

5. Übergangsregelungen

Das neue Wohnungseigentumsrecht trat am 01.07.2007 in Kraft und gilt für alle Gerichtsverfahren, die nach dem 01.07.2007 anhängig wurden. Verfahren, die zu diesem Stichtag 01.07.2007 bereits bei Gericht anhängig waren, werden noch nach dem alten Recht beurteilt.

Bei Problemen oder weitergehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne für eine Beratung zur Verfügung.