



Aufzug statt Treppe – das wäre für das Ehepaar Förster leichter. Ab Juli können Wohnungseigentümer einen Fahrstuhl mit Mehrheit beschließen.

Doch bald haben es Eigentümer leichter, solche Entscheidungen mit Mehrheit zu fällen. Der Gesetzgeber hat das Wohnungseigentumsrecht reformiert. Noch muss der Bundespräsident das Gesetz unterschreiben. Voraussichtlich tritt es am 1. Juli 2007 in Kraft.

Modernisierung einfacher

Beschließt eine Eigentümergemeinschaft mit Mehrheit eine Modernisierung, können künftig sogar Gegner der Entscheidung gezwungen werden, sich an den Kosten zu beteiligen. Bislang geht das nur bei Investitionen, die zur Instandsetzung oder Erhaltung der Wohnanlage nötig sind.

Bei der Aufteilung der Kosten für einen Aufzug müssten die Eigentümer berücksichtigen, wer von der Maßnahme etwas hat und wer nicht. Den Bewohnern des Erdgeschosses nutzt er oft weniger als den Bewohnern der oberen Stockwerke.

Die Gemeinschaft könnte also zum Beispiel mit Mehrheit beschließen, dass die Kosten des Fahrstuhleinbaus so verteilt werden, dass die oberen Etagen viel und die unteren entsprechend weniger zahlen. Dann muss sich auch der sportliche Wohnungsbesitzer im dritten Stock an den Kosten beteiligen. Schließlich könnte er den Aufzug nutzen.

Als Modernisierung gilt eine Maßnahme, wenn sie zum Beispiel die Wohnverhältnisse verbessert. „Der Anbau eines Balkons kann ebenso eine Modernisierung sein wie der Einbau einer neuen energiesparenden Heizungsanlage“, sagt Norbert Slomian, Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht aus Heilbronn. Auch das Anbringen von Fahrradständern oder einer Gegensprechanlage zählt dazu.

Hat die Mehrheit eine Modernisierung durchgedrückt, kann die Minderheit den Beschluss aber anfechten, wenn die Maßnahme so weit geht, dass sie den Charakter der Wohnanlage verändert. Sie muss es nicht hinnehmen, dass eine größere Grünfläche zu Parkplätzen umgebaut oder ein einfaches Haus luxussaniert wird.

Wohnungseigentümer, die überstimmt wurden, können sich aber nicht verweigern, bloß weil sie kein Geld haben.

Erst wenn jemand zum Beispiel seine Wohnung verkaufen müsste, um seinen

DIE NEUE MACHT DER MEHRHEIT

Ein einzelner **Wohnungseigentümer** kann die Modernisierung des Hauses oder eine gerechtere Verteilung der Betriebskosten bisher blockieren. Das neue Gesetz stärkt nun die Mehrheit.

Jedes Mal wenn die Eheleute Elisabeth, 63, und Horst Förster, 66, in ihre Wohnung wollen, müssen sie 96 Stufen steigen. Ihre Eigentumswohnung liegt im vierten Stock. Was soll werden, wenn ihnen der Aufstieg einmal nicht mehr so leicht fällt? Im Hausflur wäre Platz für einen Aufzug.

Aber ließe sich ein Fahrstuhl in der Wohnungseigentümersammlung durchsetzen? Vor Jahren wurde das Thema mal diskutiert. Damals waren einige dagegen.

Fast alle Modernisierungsmaßnahmen wie der Einbau eines Fahrstuhls müssen bislang einstimmig beschlossen werden.

Anteil an der Modernisierung zu bezahlen, könnte er den gefassten Beschluss gerichtlich anfechten.

Drei Viertel müssen dafür sein

Für die Modernisierung einer Wohnanlage und die anschließende Verteilung der Kosten brauchen die Eigentümer eine qualifizierte Mehrheit. Drei Viertel aller Stimmberechtigten müssen dafür stimmen und diese Dreiviertelmehrheit muss zusammen mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsanteile besitzen.

Jeder Eigentümer hat eine Stimme, auch wenn er mehrere Wohnungen besitzt. Bei der Frage, ob drei Viertel zugestimmt haben, zählen nicht nur Teilnehmer der Versammlung, sondern auch die Abwesenden.

Beispiel: Bei zwölf Eigentümern braucht die Gemeinschaft neun Ja-Stimmen. Nehmen nur acht Eigentümer an der Versammlung teil, bringt sogar ein einstimmiger Beschluss nicht die nötige Mehrheit.

Instandhaltung der Wohnanlage

Die Eigentümer können nun auch leichter von der gesetzlichen Verteilung der Instandhaltungs- oder Reparaturkosten nach Eigentumsanteilen abweichen. Wieder genügt eine qualifizierte Mehrheit.

Sie entscheidet wie bei Modernisierungen auch über die Verteilung der Kosten. Müssen die Fenster einer Wohnanlage altersbedingt erneuert werden, können die Ausgaben zum Beispiel nach der Zahl der Fenster in der Wohnung statt nach den Eigentumsanteilen verteilt werden.

Im Unterschied zu der Umlegung der Betriebskosten kann die Verteilung der Instandhaltungs- oder Reparaturkosten aber nicht allgemein für die Zukunft geregelt werden. Die Entscheidung gilt immer nur für den einzelnen Fall.

Ein Grundsatzbeschluss, dass etwa die Reparaturen einer Balkonbrüstung künftig immer allein vom Nutzer des Balkons zu bezahlen ist, wäre deshalb unwirksam.

Betriebs- und Verwaltungskosten

Eine einfache Mehrheit der Eigentümer genügt künftig, um die Betriebs- und Verwaltungskosten neu zu verteilen.

Bislang konnte sich die Gemeinschaft oft nicht auf einen gerechten Verteilungs-

schlüssel einigen. Das führte zu unbefriedigenden Ergebnissen, weil dann nach den Eigentumsanteilen abgerechnet wurde. So konnte es kommen, dass ein Vielpersonen- und ein Singlehaushalt Müllgebühren in gleicher Höhe zahlen mussten.

Nach neuer Rechtslage können solche Gebühren nach der Personenzahl umgelegt werden. Die Wartungskosten für einen Fahrstuhl können die Eigentümer jetzt gestaffelt nach Stockwerk verteilen.

„Weil viele Verteilungsschlüssel denkbar sind, wird es heftige Streitigkeiten darum geben, welches denn nun die gerechteste Verteilung ist“, erwartet Georg Jennißen, Rechtsanwalt aus Köln und Experte für Wohnungseigentumsrecht.

Eigentümer haften für Schulden

Hat ein Handwerker für die Eigentümergemeinschaft gearbeitet, kann er nun von den Wohnungseigentümern persönlich Geld verlangen. Zunächst wird er versuchen, Geld aus der Kasse des Hausver-

walters zu bekommen. Ist dort aber nichts zu holen, wendet er sich mit seiner Rechnung direkt an den Eigentümer.

Jeder haftet aber nur für den Teil der Kosten, der seinem Anteil am Gemeinschaftseigentum entspricht. Beträgt der Miteigentumsanteil 1/10, so schuldet der Eigentümer bei einer Rechnung von 1 000 Euro dem Handwerker 100 Euro.

Kommt ein neuer Wohnungskäufer in die Gemeinschaft, haftet er nur dann persönlich für eine offene Rechnung der Gemeinschaft, wenn die Handwerkerforderung erst nach seinem Eintritt in die Gemeinschaft fällig geworden ist.

Scheidet ein Eigentümer aus, haftet er noch weitere fünf Jahre, wenn der Handwerker bei Austritt bereits beauftragt oder die Bezahlung sogar schon fällig war.

Änderung der Verteilung verlangen

Eigentümer, die sich ungerecht mit Kosten belastet fühlen, können sich nun besser wehren. Bislang mussten Wohnungseigentümer mitunter Reparaturarbeiten an einer Gemeinschaftsgarage mittragen, obwohl sie dort gar keinen Parkplatz hatten.

Jetzt hat der Gesetzgeber die Schwelle für eine Klage gegen solche Ungerechtigkeiten gesenkt. Auf dem Gerichtsweg können Betroffene nach Paragraph 10 des Wohnungseigentumsgesetzes eine Änderung der Kostenverteilung verlangen.

Was genau als ungerecht gilt, entscheiden die Gerichte im Einzelfall.

Einladung für Versammlung

Der Hausverwalter muss die Eigentümerversammlung samt Tagesordnung zwei Wochen vor dem Termin einberufen. Bisher betrug die Frist nur eine Woche.

Wird die Frist nicht eingehalten und dennoch in der Versammlung ein Beschluss gefasst, kann ein Eigentümer den Beschluss anfechten. Er muss dafür aber belegen, dass mit rechtzeitiger Versammlungseinladung der Beschluss möglicherweise anders gelautet hätte.

Das Ehepaar Förster hat keine Eile mit dem Aufzug. Die begeisterten Spaziergänger sind noch gut zu Fuß. Sollte es einmal anders sein, lässt sich vielleicht eine Mehrheit organisieren. Denn auch die anderen Eigentümer werden nicht jünger. ■

UNSER RAT

Beschluss. Eine Entscheidung, die ohne die notwendige Mehrheit zustande gekommen ist, können Sie binnen eines Monats gerichtlich anfechten. Tun Sie das nicht, wird sie rechtsgültig. Lassen Sie sich von einem Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht beraten. Einen Anwalt in Ihrer Nähe nennt Ihnen der Deutsche Anwaltverein (Tel. 0 180 5/18 18 05, 14 Cent/Minute).

Wohnungskauf. Der Hausverwalter muss die Beschlüsse der Eigentümer künftig sammeln. Wohnungskäufer sollten sich die Sammlung vor dem Kauf durchlesen. Möglicherweise sind die Eigentümer in einem Beschluss von der im Grundbuch genannten Kostenverteilung abgewichen. Alte Beschlüsse gelten auch für neu hinzutretende Eigentümer. Käufer haben ein Recht, die Unterlagen einzusehen, wenn sie vom Verkäufer dazu ermächtigt worden sind.