

WEG-Novelle 2007

ein Überblick

von RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen

I. Die WEG-Novelle

Durch die WEG-Novelle soll das Staatsdefizit im Bereich Justiz verringert werden. Durch Änderung der Verfahrensordnung von freiwilliger Gerichtsbarkeit (FGG) zur Zivilprozessordnung (ZPO) werden die Einnahmen erhöht und die Kosten gesenkt. Durch die Zivilprozessordnung gilt dann auch das Gerichtskostengesetz (GKG) mit bis zu einer vierfach höheren Kostenbelastung des Verfahrens als bisher. Durch das Zivilprozess(ZPO)-Verfahren wird die Arbeit des Richters (angeblich) erleichtert und sein jährliches Arbeitspensum wird von bisher ca. 300 WEG-Fällen auf ca. 500 WEG-Fälle erhöht. Die Instanz der sofortigen Beschwerde beim Oberlandesgericht fällt gänzlich weg. Damit werden die Kosten bei beträchtlicher Einnahmensteigerung durch weniger Richterarbeit erheblich gesenkt.

II. Welche Änderung bringt die Novelle?

Im folgenden werden die wesentlichen Neuregelungen vorgestellt, den alten Regelungen gegenüber gestellt sowie Bemerkungen angefügt.

1. Zustimmung von Inhabern dinglicher Rechte bei Vereinbarungsänderung

Neuregelung nunmehr in § 5 Abs. 4 S. 2 und 3 WEG:

Alt	Neu
Keine Regelung	Ist das Wohnungseigentum mit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast eines Dritten belastet, so ist dessen nach anderen Rechtsvorschriften notwendige Zustimmung zu der Vereinbarung nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet oder ein mit dem Wohnungseigentum verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird. Bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts ist die Zustimmung des Dritten nicht erforderlich, wenn durch die Vereinbarung gleichzeitig das zu seinen Gunsten belastete Wohnungseigentum mit einem Sondernutzungsrecht verbunden wird.

- Bisher: Zustimmung der rechtlich nachteilig betroffenen dinglichen Berechtigungen (§§ 876, 877 BGB) erforderlich.
- Rechtslage: Es bedurfte bisher, wenn eine Vereinbarung getroffen, aufgehoben oder abgeändert werden sollte, der Zustimmung der rechtlich nachteilig betroffenen dinglichen Berechtigten (§§ 876, 877 BGB), da die Vereinbarung gegenüber dem Rechtsnachfolger wirkte. Darin lag eine erhebliche Erschwerung der Möglichkeiten einer Abänderung der Gemeinschaftsordnung. Um die Abänderung zu erleichtern, schränkt die Novelle das Zustimmungserfordernis der Grundpfandsrechts- und Reallastgläubiger dahingehend ein, dass ihre Zustimmung nur erforderlich ist, wenn ein Sondernutzungsrecht begründet, geändert, aufgehoben oder übertragen werden soll. Eine Zustimmung dieser Berechtigten soll bei Begründung eines Sondernutzungsrechts aber nicht notwendig sein, wenn mit dem belasteten Wohnungseigentum ebenfalls und gleichzeitig ein Sondernutzungsrecht verbunden wird.
- Was das Erfordernis einer Zustimmung anderer dinglicher Berechtigter, z. B. der Berechtigten von Dienstbarkeiten (z. B. Geh-/Fahrrecht) angeht, ergibt sich nach der Novelle gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand keine Änderung, dies bedeutet also, dass deren Zustimmung notwendig ist.
- Beurteilung: Die Regelung ist zu begrüßen, da es zahlenmäßig häufig dingliche Berechtigte gibt, die regelmäßig kein Interesse an der Änderung der Gemeinschaftsordnung haben, da sie wirtschaftlich nicht betroffen sind. Zu beachten ist jedoch, dass das WEG kein gesetzlich definiertes Sondernutzungsrecht kennt, da dieser Begriff erst durch die Rechtspraxis und Rechtsprechung erarbeitet wurde. Nach der Rechtsprechungsdefinition handelt es sich um ein Nutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch. Damit ist eine Abgrenzung zu bloßen Gebrauchsregelungen, die durch Mehrheitsbeschluss gem. § 15 Abs. 2 WEG getroffen werden können, häufig schwierig.

Hier sei nur auf die Abgrenzung zwischen Sondernutzungsrecht und Vermietung hingewiesen (vgl. Sauren, WEG, 4. Aufl., § 10 Rz. 56). Der Ausschluss des Zustimmungserfordernisses in Satz 3 ist nur dann gerechtfertigt, wenn es sich um ein gleichartiges und nicht um irgendein Sondernutzungsrecht handelt (Demharter, NZM 2006, S. 490). Dies ist dem Gesetz aber nicht zu entnehmen.