

Weitere Informationen unter [www.otto-schmidt.de](http://www.otto-schmidt.de)

**Leseprobe zu**



**Köhler**

**Das neue WEG**

Beratung - Verwaltung - Prozess

2007, 350 S., Lexikonformat, brosch.,  
ISBN 978-3-504-45710-5

Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln  
[www.otto-schmidt.de](http://www.otto-schmidt.de)

## Vorwort

Der Gesetzgeber hat am 14.12.2006 ein neues Wohnungseigentumsgesetz und einige Änderungen anderer Gesetze beschlossen. Das Gesetz ist umstritten. Viele der Fachkollegen sind – wie ich – der Auffassung, dass die Gesetzesänderungen unnötig waren oder zumindest übereilt, weil beispielsweise die Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft, die der BGH in seiner Entscheidung vom 2.6.2005 für die Rechtswissenschaft „entdeckt“ hat, noch nicht ausreichend diskutiert werden konnte. Auch die politischen Entscheidungsträger haben den Rechtsbegriff, den Hintergrund und die Auswirkungen der Teilrechtsfähigkeit noch nicht durchschaut. Dieser Eindruck drängt sich jedenfalls auf, wenn man einzelne Redebeiträge in der entscheidenden Bundestags-Sitzung vom 14.12.2006 Revue passieren lässt:

*„Diese Teilrechtsfähigkeit ist juristisch gesehen ein nicht ganz einfaches Feld. Schon der Name ist schwierig. ... Wir haben die Regelung so getroffen, dass ... die Wohnungseigentümergeinschaft ... sich also voll verpflichten und Forderungen stellen kann. Der Verwalter kann zum Beispiel selbstständig Öl kaufen, ohne vorher alle Miteigentümer zu fragen. Er kann am Gesamteigentum Reparaturen vornehmen lassen, die dringend notwendig sind. ...“*

Norbert Geis, MdB, Aschaffenburg

Damit der Verwalter „selbstständig Öl kaufen“ oder am „Gesamteigentum“ Reparaturen vornehmen kann, musste das Gesetz nicht geändert werden. Der Öleinkauf gehörte schon bisher zum Aufgabenbereich des Verwalters und zur laufenden Verwaltung. Auch am Gemeinschaftseigentum durfte der Verwalter schon bisher die dringend notwendigen Arbeiten durchführen lassen.

Solche laienhaften Äußerungen dürfen jedoch nicht zum Anlass genommen werden, das neue Wohnungseigentumsgesetz zu ignorieren oder gar zu unterschätzen. Es stellt den Rechtsanwender, den Verwalter und den Wohnungseigentümer vor ganz neue Herausforderungen und Probleme. In seiner Pressemitteilung vom 14.12.2006 hat das Bundesjustizministerium mit unverkennbarem Stolz geäußert,

*„Das Gesetz vereinfacht die Verwaltung von Eigentumswohnungen“*

und

*„Die neuen Regelungen stärken die Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der Eigentümergeinschaften“.*

Nach der Bearbeitung des neuen Gesetzes habe ich ernsthafte Zweifel, dass diese optimistische Aussage haltbar ist. Ich glaube eher, es wird eintreffen, was der MdB Dirk Manzewski, Bad Doberan – Güstrow – Müritz, in der Bundestagssitzung vom 14.12.2006 schon geäußert hat:

*„Ich bin mir natürlich durchaus bewusst, dass wir in absehbarer Zeit vermutlich noch einige Justierungen am WEG vornehmen werden; ...“*

Die erste „Justierung“ ist schon vor der Ausfertigung und Verkündung des Gesetzes wegen eines kapitalen Fehlers von Rechtsausschuss und Bundestag notwendig (vgl. Rz. 772). Wegen der beschnittenen Rechtsfindungsmöglichkeiten – es wird zukünftig grundsätzlich nur noch zwei Instanzen, nämlich Amts- und Landgericht, geben – werden „Justierungen“ auf Grund von Entwicklungen in der Rechtsprechung längere Zeit auf sich warten lassen. Deshalb müssen sich alle, die mit dem Wohnungseigentum befasst sind oder mit ihm in Berührung kommen, auf die jetzigen Regelungen des neuen Gesetzes einstellen. Das vorliegende Buch soll hierauf vorbereiten und Hilfestellung geben.

Köln, im März 2007

Wilfried J. Köhler