

grundsätzlich nicht ein. Im einzelnen ist bezüglich der gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters auf § 27 Abs. 1, 2 WEG zu verweisen. Die Aufgabe des Verwalters ist - zusammengefaßt - die eines Vermögensverwalters. Mit der Qualifikation des Verwalters steht und fällt nicht selten der Wert und der Wohnwert einer Eigentumsanlage.

V. Sondernutzungsrechte

Unter einem Sondernutzungsrecht, nicht zu verwechseln mit dem praktisch wenig bedeutsamen Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht des § 31 WEG, versteht man die Befugnis eines einzelnen Wohnungseigentümers, bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums allein, also unter Ausschluß eines Mitgebrauchs der übrigen Wohnungseigentümer, zu nutzen. Begründet wird es entweder bereits mit der Teilungserklärung gemäß § 8 WEG oder vertraglich gemäß § 3 WEG. Auch nachträgliche Einräumung seitens der Eigentümergemeinschaft nach § 15 Abs. 1 WEG ist möglich, aber immer nur zugunsten eines Wohnungseigentümers, nicht eines Dritten.²⁰ Mit Eintragung ins Grundbuch ist es als ergänzender Inhalt des Sondereigentums gemäß § 10 Abs. 2 WEG auch gegenüber Dritten wirksam.

Der häufigste praktische Fall ist wohl das Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstellplatz im Freien.²¹ Weitere Beispiele sind etwa die Zuweisung von Gärten, einzelnen Kellerräumen, Fassadenflächen zu Werbezwecken.²² Mit dem Sondernutzungsrecht läßt sich also - bei Eintragung ins Grundbuch sogar mit dinglicher Wirkung gegenüber dritten Erwerbem - eine Nutzungsmöglichkeit von Teilen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, erreichen, die derjenigen eines Eigentümers kaum nachsteht.

Ausblick

Zu einem Gesetz, das in knapp 40 Jahren millionenfach angewendet wurde, kann man gewiß sagen, es habe sich bewährt. Dieses Urteil schließt aber nicht aus, daß es immer wieder Diskussionen über Verbesserungen gibt. Zur Zeit liegt ein Diskussionsentwurf des Bundesjustizministeriums zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vor,²³ der in dieser Legislaturperiode voraussichtlich zwar nicht mehr Gesetz werden wird, der aber deutlich macht, wo die Schwerpunkte der Erörterung z.Z. liegen. Eines

vorweg: Die Grundstrukturen des WEG will niemand ändern. Wohl aber gibt es Bestrebungen, in einigen Detailfragen eine größere rechtliche Sicherheit bzw. neue Regelungen gesetzlich zu fixieren. Einige wenige Hauptdiskussionspunkte seien hier abschließend kurz gestreift:

- Streitpunkt in der Vergangenheit war oftmals, wem die Beteiligung am Verwaltungsvermögen, insbesondere an den gemeinschaftlichen Geldern bei einem Wechsel eines Wohnungseigentümers zustehen soll. Der Entwurf sieht vor, daß dieser Anteil dem jeweiligen Eigentümer zuerkannt wird.

- Gesetzlich geklärt werden soll auch die Haftung für fällig gewordene Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums bei einem Eigentümerwechsel. Danach soll der bisherige Eigentümer für die bis zum Eigentümerwechsel fällig gewordenen Beträge, der Erwerber für die späteren haften, es sei denn, letzterer hat vorher schon den Besitz erlangt. Dann soll er neben dem bisherigen Eigentümer für die ab Besitzerlangung fälligen Beträge haften.

- Eingeführt werden soll eine angemessene Instandhaltungsrücklage als Pflichtrücklage, wobei natürlich die Frage der gesetzlich offen bleibenden Angemessenheit noch sehr ausfüllungsbedürftig ist.

- Die Rechte des Verwalters sollen eine für die Praxis wichtige Verstärkung erfahren, wenn er die Befugnis erhält, Beiträge zu den Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums auch ohne einen ausdrücklichen Beschluß der Eigentümerversammlung geltend machen zu können.

- Andererseits soll es dem Verwalter zur Pflicht gemacht werden, die gemeinschaftlichen Gelder von allen anderen Vermögensmassen getrennt zu halten. Eine solche Vorschrift wäre naturgemäß bei gewerblichen Verwaltern/Verwaltungsgesellschaften besonders bedeutsam, die oftmals eine Vielzahl von Eigentumswohnungen verwalten.

Diese wenigen Beispiele aus der laufenden Diskussion mögen zeigen, daß auch das WEG bei aller Bewährtheit in der Vergangenheit für Verbesserungen in der Zukunft stets offen ist.

²⁰ Vgl. Weitnauer, a.a.O., Anm. 25 zu § 15.

²¹ Vgl. BGHZ 91/342.

²² Vgl. Sauren, a.a.O., Anm. 7 zu § 15.

²³ Abgedruckt in der Zeitschrift „Wohnungseigentum“ 1990, S. 2 ff.

Beratungshilfe - Verwirklichung eines sozialen Grundrechts

Dr. GEORG GREISSINGER,

Rechtsanwalt und Notar, Hildesheim

In der bisherigen DDR hat sich seit Oktober 1989 ein gesellschaftlicher Umbruch mit einer auch das Rechtssystem ständig beeinflussenden Eigendynamik vollzogen, wie dies wohl von niemandem vorausgesehen wurde. Konkrete Fragen nach dem geltenden Recht bringen sogar Juristen in arge Not, vor allem aber rechtssuchende Bürger, für die kompetente Beratung und Vertretung von existentieller Bedeutung sein können.¹ Wer ist in der Lage, diesen Bedarf, der sich nicht nur auf geänderte gesetzliche Bestimmungen, sondern teilweise auf völlig neue rechtliche Zusammenhänge bezieht, abzudecken? Darauf gibt es nur eine Antwort: Die als unabhängiges Organ der Rechtspflege verfaßte, einen freien Beruf ausübende Rechtsanwaltschaft. Allein der Rechtsanwalt ist der berufene unabhängige Berater und Vertreter in allen Rechtsangelegenheiten. Jedermann muß das Recht und die Möglichkeit haben, sich durch einen Rechtsanwalt seiner Wahl beraten und vertreten zu lassen.² Die Zahl der anwaltlichen Neuzulassungen wächst im Gebiet der bisherigen DDR inzwischen derart, daß die Anwaltschaft auch durchaus in der Lage ist, den Beratungs- und Vertretungsbedarf abzudecken.

Sicher wird zu Recht darauf hingewiesen, daß mit den gesellschaftlichen Veränderungen in der DDR auch die soziale Diffe-

renzierung fortschreitet und eine wachsende Zahl von Bürgern anwaltliche Hilfe zu bezahlen nicht in der Lage ist.³ Hierauf muß der soziale Rechtsstaat reagieren. Aus dem Gleichheitsgrundsatz ist zwar die gleichmäßige Anwendung gesetzlicher Normen abzuleiten, doch führt dies noch nicht zur Gleichbehandlung aller Bürger bei der Lösung von Konflikten. In der Realität sind die Chancen, Rechte durchzusetzen, sehr wohl unterschiedlich. Minderbemittelte Bürger haben einen Anspruch auf Hilfe; hierbei handelt es sich um ein soziales Grundrecht, wurzelnd im Grundsatz und im Recht auf Gleichbehandlung.⁴

Seit 1981 gilt in der Bundesrepublik das Beratungshilfegesetz (BerHG) vom 18. Juni 1980 (BGBl. I S.689). Nach dem Ein-

¹ Vgl. J. Fischer/A. Gängel/B. Richter, „Für den Aufbau einer sozialorientierten Rechtshilfe in der DDR“, NJ 1990, Heft 7, S. 276 ff.

² S. die inhalts- und fast wortgleichen §§ 1 bis 3 der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO) vom 1.8.1959 (BGBl. I S.565) und des Rechtsanwaltsgesetzes (RAG) vom 13.9.1990 (GBl. Nr. 61 S. 1504).

³ J. Fischer/A. Gängel/B. Richter, a.a.O., S. 276 f.

⁴ Wipfelder, DRiZ (Deutsche Richterzeitung) 1984, S. 366; Schaich, AnwBl. (Anwaltsblatt) 1981, S. 1 ff.; Klinge, Das Beratungshilfegesetz, Kommentar, Neuwied 1980, S. 19; Greißinger, Beratungshilferecht, München 1987, S. 13; AnwBl. 1983, S. 426; NJW 1985, S. 1671.