

**Stellungnahme
zum
Gesetzentwurf der Bundesregierung**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung
des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Ge-
setze**

- Drucksache 16/887 -

I. Allgemeines

Der Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum e.V. hält die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) für dringend erforderlich, hat sich doch im Laufe der letzten Jahrzehnte ein erheblicher Reformstau gebildet angesichts der gesellschaftlichen Veränderungen und der für Wohnungseigentümer unübersichtlich umfangreichen Rechtsprechung zum WEG. Das WEG muss in einigen Bereichen der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden, es muss mehr Rechtssicherheit geschaffen werden und die Praxiserfahrungen der Wohnungseigentümer mit dem Gesetz müssen in die Reform mit einfließen.

wohnen im eigentum e.V. befürwortet viele der neuen Regelungen. Gleichwohl erkennt der Verein Defizite und Verschlechterungen gegenüber der jetzigen Rechtslage. Abwägend kritisch wird die Einführung des ZPO-Verfahren für Wohnungseigentumssachen beurteilt. Zusätzlich zu den geplanten Änderungen gibt es einen Bedarf an Verbraucherschutzregelungen für mehr (Kosten-)Transparenz, Kontrolle der Verwaltung und zur Einschränkung der Machtbefugnisse von Bauträgern und Wohnungsgesellschaften. Aufgrund seiner Beratungserfahrung weiß wohnen im eigentum e.V. um die Vielzahl an Konflikten zwischen Verwaltern und Wohnungseigentümern, die aus fehlender Qualifikation der Verwalter, eigenmächtigem Handeln von Verwaltern, fehlender Kontrollmöglichkeiten und auch aus der Unkenntnis

der Wohnungseigentümer über ihre Rechte und Pflichten herrühren. Um dieses Konfliktpotential zu reduzieren darf mit der jetzigen Novelle die Chance nicht vertan werden, kostenmindernde und konflikterschärfende Regelungen zur Stärkung der Position der Wohnungseigentümer als Verbraucher einzuführen und somit auch zur Entlastung der Gerichte mit beizutragen.

Wohnen im Eigentum e.V. betont, dass bei der anstehenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes die Interessen und Belange der Wohnungseigentümer im Vordergrund stehen müssen, in besonderem Maße die der selbstnutzenden Wohnungseigentümer. Schließlich geht es um deren Eigentum. Interessen von Verwaltern, Bauträgern und Notaren müssen dahinter zurücktreten. Die Reform muss sich daher in erster Linie an den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer orientieren.

Wohnen im Eigentum e.V. begrüßt an vorgeschlagenen Änderungen zum Beispiel die

- Einschränkung der Zustimmungspflichtigkeit von Grundpfandgläubigern bei Eintragung von Vereinbarungen
- Festschreibung des Anspruchs auf Anpassung von Vereinbarungen
- Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen durch Mehrheitsbeschluss
- Beschlusskompetenz zur Verteilung der Betriebskosten
- Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft für die grundsätzliche Regelung der Zahlungsbedingungen
- Klarstellung hinsichtlich der (Un)Wirksamkeit von Beschlüssen
- Einführung der Beschluss-Sammlung
- Informationspflicht des Verwalters über anhängige Rechtsstreitigkeiten
- vorrangige Berücksichtigung von Hausgeldschulden in der Zwangsversteigerung.

Dagegen sieht der Verein bei einigen wichtigen Regelungen noch wesentlichen Änderungsbedarf bzw. Umsetzungsprobleme. So zum Beispiel bei der / beim

- Einführung der ZPO für WEG-Sachen (Wegfall des FGG-Verfahrens), §43 WEG.
- Beschlusskompetenz zur Verteilung von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten, sowie bezüglich der Kostenverteilung bei baulichen Veränderungen, §16 Abs. 4 (neu) WEG.
- vorgesehenen Quorum bei Modernisierungsmaßnahmen, §22 Abs. 2 WEG.
- Fassung objektiver Kriterien bei Modernisierungsmaßnahmen, §22, Abs. 2 WEG.
- Ablehnung des Wegfalls der Notverwalterbestellung, §26 Abs. 3 WEG.

Zusätzlichen Reformbedarf sehen wir in folgenden Bereichen:

- Kürzung des Zeitraums der Verwalterbestellung
- Klarstellung und Erweiterung der Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer
- Pflicht zur rechtzeitigen Protokollübersendung
- Qualifikationsanforderungen an Verwalter
- Berufshaftpflichtversicherung für Verwalter,
- Beschränkung von General-Vollmachten für Verwalter
- Aufhebung der Verwalterentlastung
- Nennung wichtiger Gründe für die Verwalter-Abberufung
- Frist zur Abrechnungsvorlage
- Einführung von Legaldefinitionen

II. Einzelbewertungen

Im Einzelnen bewertet wohnen im eigentum e.V. die Änderungsregelungen wie folgt:

Artikel 1

zu § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG

Die vorgeschlagene Einschränkung der Zustimmungspflichtigkeit von Grundpfandgläubigern bei Eintragung oder Änderung von Vereinbarungen im § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG n.F. wird begrüßt. Dadurch kann auf bestehenden Änderungsbedarf innerhalb der Gemeinschaft schneller reagiert werden. Eine wirkliche Beeinträchtigung der Rechte der Grundpfandrechtsgläubiger ist nicht zu erwarten.

zu § 10 Abs.1 Satz 3 WEG

Der vorgesehene gesetzliche Anspruch auf Anpassung von Vereinbarungen wird befürwortet, da auf diesem Weg ungerechte Verhältnisse beseitigt werden können, ohne dass die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist. Die gesetzliche Festschreibung dieses bereits in Einzelfällen von der Rechtsprechung anerkannten Anspruchs wird die Transparenz des Rechts erhöhen und dazu führen, dass die rechtlichen Verhältnisse den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden können. Dass die Anforderungen für das Bestehen eines solchen Anspruchs gesenkt werden, wird ausdrücklich begrüßt.

Ergänzung: Der Anpassungsanspruch sollte auch auf die Höhe der in Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile ausgedehnt werden. Auch in diesem Bereich geht die Rechtsprechung schon jetzt von einem entsprechenden Anpassungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers aus, wenn die sich gemäß § 16 II WEG

ergebende Kostenbeteiligung als unbillig anzusehen ist und im Einzelfall zu unerträglichen Ergebnissen führt (BayObLGZ 1987 Nr. 13; OLG Düsseldorf NJW 1985, 2837). Es bietet sich an, auch diesen Anpassungsanspruch nun zu kodifizieren, wobei dieselben Voraussetzungen zu fordern sind. Die vorgesehene Gesetzesänderung bräuchte lediglich auf die Anpassung der Miteigentumsanteile erweitert werden.

zu § 12 Abs.4 WEG

Die vorgesehene Möglichkeit Veräußerungsbeschränkungen durch Mehrheitsbeschluss aufzuheben, stellt eine sinnvolle Änderung dar. Nach unserer Erfahrung spielen Veräußerungsbeschränkungen in der Praxis keine gravierende Rolle. Die vorgesehene Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft führt jedenfalls dazu, dass die Wirkungen, die von den in Grundbuch vorhandenen „Altlasten“ ausgehen, einfach und kostengünstig beseitigt werden können. Die Aufnahme eines entsprechenden Aufhebungsbeschlusses in die nun vorgesehene Beschlussammlung garantiert dabei die nötige Publizität für Eigentümer und Erwerber.

zu § 16 Abs.3 (neu) WEG

Die vorgesehene Beschlusskompetenz hinsichtlich der Verteilung der Betriebskosten wird befürwortet. Der Gesetzgeber passt damit die Bestimmungen des WEG an die aktuelle Rechtsprechung an. Eventuell bestehende Unklarheiten auf Seiten der Rechtsanwender werden beseitigt und Rechtssicherheit wird dauerhaft in diesem Bereich geschaffen. Zudem haben viele Hausverwalter von der jeweils aktuellsten Rechtsprechung keine Kenntnis. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist eine ausdrückliche Regelung wünschenswert. Bei entsprechender Anwendung kann so eine gerechtere Kostenverteilung innerhalb der Eigentumsanlagen erreicht werden, was zusätzliches Streitpotential beseitigt. Dass die Möglichkeit der Abänderung unter dem Vorbehalt der ordnungsgemäßen Verwaltung steht, bietet die Gewähr, dass nicht einseitig zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer, Regelungen getroffen werden. Der Vorschlag der Bundesregierung wird daher ausdrücklich begrüßt.

zu § 16 Abs.4 (neu) WEG

Die Einräumung einer Beschlusskompetenz bei der Verteilung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und Kosten von baulichen Veränderungen wird abgelehnt.

Kritische Beurteilung: Dadurch werden entsprechende Beschlüsse, die von den gesetzlichen und vereinbarten Regelungen zur Kostenverteilung abweichen, grundsätzlich für wirksam erklärt. Nach bisheriger Rechtslage sind solche Beschlüsse auf Grund ihrer Gesetzes- bzw. Vereinbarungswidrigkeit zumindest anfechtbar (vgl. Bielefeld „Der Wohnungseigentümer“, 7. Auflage, S. 359 mit Hinweis auf OLG Köln OLG-Report 2002, 335 und BayObLG, Beschluss vom 27.2.2003 2 Z BR 135/02). Von einer uneingeschränkten Wirksamkeit eines solchen Beschlusses kann daher derzeit nicht ausgegangen werden. Dieses Ergebnis entspricht auch der Rechtsansicht des BGH zur Anfechtbarkeit von gesetzes- und vereinbarungswidrigen Mehrheitsbeschlüssen.

Indem der Gesetzesentwurf solche gesetzes- und vereinbarungswidrigen Mehrheitsbeschlüsse grundsätzlich für wirksam erklärt, nimmt er den Eigentümern die Möglichkeit der gerichtlichen Anfechtung. Dies ist aus Sicht von wohnen im eigentum e.V. nicht akzeptabel. Dadurch wird die Geltung und Wirkung der gesetzlichen Regelungen und der im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen im Ergebnis aufgehoben. Mit Blick auf die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer müssen indes bestimmte Regelungsbereiche auch innerhalb der Eigentümergemeinschaft mehrheitsfest bleiben (so auch BGH im Beschluss vom 20.9.2000 – V ZB 58/99). Dazu gehört auch die Kostenverteilung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie bei baulichen Veränderungen. Die gesetzliche Bestimmung des § 16 Abs. 2 WEG bietet diesbezüglich eine ausreichende Gewähr für eine angemessene Verteilung der Kosten anhand der Größe des Miteigentumsanteils. Die Notwendigkeit hiervon abweichende Mehrheitsbeschlüsse grundsätzlich für wirksam zu erklären, ist nicht erkennbar. Vielmehr besteht die Gefahr, dass dies zu einer einseitigen Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer führen wird, was das Konfliktpotential insgesamt erhöhen dürfte. Im Einzelfall kann dies zu katastrophalen Ergebnissen führen, ohne dass die Möglichkeit einer Regulierung und Kontrolle durch die Gerichte bestünde. Dies ist unbedingt zu vermeiden.

Um möglichen Ungerechtigkeiten bei der Kostenverteilung zu begegnen, bietet es sich vielmehr an, einen Anspruch auf Anpassung der Höhe der Miteigentumsanteile gesetzlich zu kodifizieren, wie ihn wohnen im eigentum e.V. vorschlägt (vgl. Stellungnahme zu § 10 WEG). Daneben haben die Eigentümergemeinschaften grundsätzlich die Möglichkeit, durch Vereinbarung sog. Öffnungsklauseln im Einzelfall praxismgerechte Kostenverteilungsschlüssel zu vereinbaren. Durch die Umset-

zung von Öffnungsklauseln werden sachgerechtere Lösungen erzielt, als durch eine grundsätzliche Freigabe von Mehrheitsbeschlüssen. Im Übrigen wird damit auch der gesetzgeberische Zweck, die Entscheidungsbefugnis der Eigentümergemeinschaften zu stärken, gewahrt ohne die Nachteile einer generellen Freigabe von Mehrheitsbeschlüssen in Kauf nehmen zu müssen.

Zu § 19 Abs. 1 Satz 1 WEG

wohnen im eigentum e.V. begrüßt die Möglichkeit der Miteigentümer, die Entziehung des Eigentums zukünftig vorrangig zu betreiben. Der Entziehungsanspruch wird in seiner Rangstellung im Zwangsversteigerungsverfahren vorrangig zu berücksichtigen sein, d.h. die finanziellen Belastungen der WEG werden im Mindestgebot zu berücksichtigen sein. Die begrüßenswerte Absicht, die WEG im Falle einer Zwangsversteigerung den Finanzinstituten gleichzustellen wird so erheblich gestärkt.

zu § 21 Abs.5 Nr. 2

Ergänzung des Wortes „vorausschauend“

Die Praxis zeigt, dass Verwalter oft erst dann mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beginnen, wenn ein akuter Schadensfall auftritt. Im Sinne der Festlegung der Höhe der Rücklagen ist es sinnvoll, eine mittel- bis langfristige Vorausschau vorzunehmen, die regelmäßig mit den Eigentümern abzusprechen ist (Lebenszyklusplanung).

Empfehlung: Insoweit sollte §21 Abs. 5 Nr. 2 um das Wort „vorausschauende Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums“ ergänzt werden (einzufügen nach dem Wort „ordnungsmäßige“).

zu § 21 Abs. 7 WEG

Eine Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft für die grundsätzliche Regelung der Zahlungsbedingungen einschließlich der Folgen des Verzuges wird ausdrücklich begrüßt. Zahlungsrückstände einzelner Miteigentümer können zu erheblichen Liquiditätslücken und damit zu einer Existenz bedrohenden Gefährdung der Liquidität der Gemeinschaft anwachsen. Die Möglichkeit, Zahlungen z.B. durch Lastschriftverfahren o. ä. einheitlich zu regeln, hilft, dieser Gefahr vorzubeugen. Auch die Beschlusskompetenz hinsichtlich der Verzugsfolgen ist positiv zu bewerten, da die WEG so ein Druckmittel erhält, säumige Zahler zur fristgerechten Zahlung anzuhalten.

Ergänzung: Als weiteres Regelbeispiel sollte darüber hinaus auch aufgenommen werden, dass die WEG über die Bezeichnung der Konten als sog. offene Fremdgeldkonten entscheiden kann. Nur so kann vermieden werden, dass die Gelder der Eigentümergemeinschaft ggf. von Gläubigern des Verwalters zur Befriedigung ihrer Forderungen in Anspruch genommen werden können. Die Aufnahme eines weiteren Regelbeispiels in den Gesetzestext ist geeignet und notwendig, den Eigentümern die Bedeutung dieser Entscheidung vor Augen zu führen.

zu § 21 Abs. 8 WEG

Die Regelung wird ausdrücklich begrüßt, da sie die erheblichen Nachteile der Anwendung der ZPO für den selbst prozessierenden Eigentümer abmildert. Die grundsätzliche Anwendbarkeit der ZPO auf Wohnungseigentumsverfahren wird von wohnen im eigentum e.V. kritisch gesehen, da die strenge Bestimmtheitserfordernis der ZPO den zumeist juristisch unerfahrenen Eigentümern die eigene Interessenvertretung erheblich erschwert. Indem es den Gerichten ermöglicht wird, Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung nach billigem Ermessen anzuordnen, wenn diese nicht durch vorrangige Rechtsvorschriften und Vereinbarungen oder Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft vorgegeben sind, wird eine gewisse Erleichterung für die Eigentümer geschaffen. So ist kein eigener Antrag des klagenden Eigentümers notwendig, der die anzuordnende Maßnahme so konkret bezeichnet, dass ein eventueller Beschlussinhalt vollstreckt werden könnte. Dem Eigentümer bleibt somit die Möglichkeit erhalten durch einen „untechnischen“ Antrag gleichwohl sein Rechtsschutzziel zu erreichen.

zu § 22 Abs.2 WEG

Prinzipiell begrüßt **wohnen im eigentum e.V.**, dass eine ausdrückliche Regelung zu Modernisierungen in § 22 Abs.1 WEG n.F. geschaffen werden soll. Allerdings kann schon jetzt eine modernisierende Instandsetzungsarbeit durch Mehrheit beschlossen werden, wenn diese unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar und sinnvoll ist (BayObLG NJW-RR 1994,145; KG Berlin ZMR 1996, 392). Dabei muss nicht abgewartet werden, bis das zu modernisierende Bauteil endgültig ausfällt (BayObLG ZMR 1994, 279).

Kritische Beurteilung: Hinsichtlich der hohen Anforderungen an den zu fordernden Mehrheitsbeschluss muss differenziert werden: Die im Entwurf vorgesehene doppelte Qualifizierung ist insoweit sinnvoll und begrüßenswert, als dass einzelne Miteigentümer infolge Ihrer Stimmenmehrheit Modernisierungen nicht zu Lasten der übrigen Miteigentümer einseitig durchsetzen können.

In der Praxis dürfte die doppelte Qualifizierung jedoch nur schwer umzusetzen sein. Gerade die Dreiviertelmehrheit stellt zu hohe Anforderungen. Zudem sind die Anforderungen für den juristischen Laien, der bisher nur Mehrheitsbeschlüsse und einstimmige Beschlüsse kannte, nur schwer nachzuvollziehen. Es steht zu befürchten, dass viele Eigentümergemeinschaften mit dieser Regelung – sowie mit der Unterscheidung zwischen einer modernisierenden Instandsetzung und einer Modernisierung - überfordert sein werden, was zu weiteren gerichtlichen Auseinandersetzungen führen wird. Daher sollte - wie bisher bei modernisierenden Instandhaltungen - ein einfacher Mehrheitsbeschluss ausreichen. Die weiteren im Gesetzentwurf vorgesehenen Beschränkungen reichen aus, um eine ausufernde Beschlussfassung zu verhindern. Die Modernisierungsmaßnahmen müssen geboten sein, was ein echtes, auch gerichtlich überprüfbares Einschränkungskriterium darstellt. Auch der Verweis auf die Finanzierbarkeit der Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage schränkt die Beschlusskompetenz in nachvollziehbarer und ausreichender Weise ein. Die Forderung eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses ist demnach unnötig.

Das vorgeschlagene Quorum dürfte im Einzelfall dazu führen, dass gewünschte sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können. Der dadurch ausgelöste Modernisierungsstau wird dann einen schleichenden Wertverlust der Gesamtanlage zur Folge haben.

Die vorgeschlagenen weiteren Kriterien, die vorliegen müssen, damit eine solche Maßnahme beschlossen werden kann, sind insgesamt zu unbestimmt und unklar.

Der Verweis auf die Legaldefinition der Modernisierung in § 559 Abs.1 BGB führt dazu, dass die Regelung aus sich heraus nicht verständlich ist. Gerade mit Blick darauf, dass das Gesetz auch für den juristischen Laien verständlich sein muss, sollte auf einen Verweis verzichtet werden.

Der Begriff der Modernisierung muss so klar wie möglich sein und sich unmittelbar aus dem Wohnungseigentumsgesetz selbst ergeben. Dabei bietet es sich an, einige Regelbeispiele aufzulisten. Dies dürfte zur Verständlichkeit der Bestimmung immens beitragen. Der Verweis ins BGB dürfte dagegen zu erheblichen Irritationen führen, was die Durchführung von Modernisierungen zusätzlich erschweren wird. Mit einer klaren Definition des Modernisierungsbegriffes können auch für Laien schwer verständliche Fachtermini wie Stand der Technik vermieden werden.

Auch ist zu befürchten, dass es zu zusätzlichen Streitigkeiten kommt, wenn es um die Abgrenzung von Instandhaltungsmaßnahmen, modernisierenden Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen geht, da dies auch Auswirkungen auf das zu erreichende Quorum hätte. Gerade der Verweis auf die Legaldefinition der Modernisierung in § 559 Abs.1 BGB birgt die Gefahr, dass alle Instandhal-

tungsmaßnahmen, die über die bloße Wiederherstellung hinausgehen, als Modernisierung gewertet werden könnten. Dies hätte zur Folge, dass dann ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss, wie er im Gesetzentwurf vorgesehen ist, gefordert werden kann. Denn unter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 559 Abs.1 BGB versteht die Rechtsprechung auch solche Verbesserungen, die beim Wohnungseigentum bisher zu den modernisierenden Instandhaltungen zählten, wie der Einbau eines Brennwertkessels oder der Einbau von Wärmeschutzverglasung (vgl. Palandt § 559 BGB Rn. 9).

Die Miteigentümer, die sich mit dem Beschluss nicht einverstanden erklären, haben wie bisher die Möglichkeit, den getroffenen Beschluss anzufechten und inhaltlich voll durch ein Gericht überprüfen zu lassen. Klare Kriterien führen deshalb zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit, was die Gerichte zusätzlich entlasten wird.

Zudem können so Modernisierungsmaßnahmen in vielen Fällen schneller als bisher durchgeführt werden, was zur Werterhaltung und Wertsteigerung vieler Wohnanlagen beitragen wird. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass dabei ein einfacher Mehrheitsbeschluss genügt und die objektiven Abgrenzungskriterien klarer und verständlicher gefasst werden.

zu § 23 Abs.4 WEG

Auch die vorgesehenen Klarstellungen in § 10 Abs.3 WEG n.F. und § 23 Abs.4 WEG n.F. hinsichtlich der Wirksamkeit und Unwirksamkeit von Beschlüssen wird dazu beitragen, dass auch juristischen Laien klarer als bisher vor Augen geführt wird, unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss wirksam ist bzw. angefochten werden muss. Dies kann unnötige gerichtliche Auseinandersetzungen verhindern, wodurch eine Entlastung der zuständigen Abteilungen bei den Gerichten erreicht werden kann.

zu § 24 Abs.4 WEG

Dass sich die Frist zur Einberufung der Eigentümerversammlung in § 24 Abs.4 WEG n.F. auf zwei Wochen verlängert, stellt eine sinnvolle Anpassung an die heutigen Lebensverhältnisse dar.

zu § 24 Abs.7 WEG

wohnen im eigentum e.V. begrüßt die vorgesehene Einführung einer Beschluss-Sammlung. Dadurch wird mehr Transparenz über den Inhalt der gefassten Beschlüsse geschaffen. Dies ist sowohl im Interesse der aktuellen Wohnungseigentümer als auch im Interesse von Kaufinteressenten.

Die in § 26 Abs.1 Satz 4 WEG n.F. vorgesehene Sanktion für nicht ordnungsgemäße Führung der Sammlung wird sicherlich dazu beitragen, dass Verwalter dieser Aufgabe pflichtgemäß nachkommen. Dies erscheint mit Blick auf die herausragende Bedeutung der Beschluss-Sammlung angemessen. Schließlich wirken gesetz- und vereinbarungsändernde Beschlüsse gemäß § 10 Abs.3 Satz3 WEG n.F. gegenüber Sonderrechtsnachfolgern nur dann, wenn sie bei der Einsichtnahme Bestandteil der Sammlung waren. Eine ordnungsgemäße Führung der Sammlung ist also von großer Bedeutung.

Auch die ausdrückliche Regelung der Verpflichtung des Verwalters, Wohnungseigentümern und Dritten Einblick in die Sammlung zu geben, ist so eindeutig gefasst, dass mit Streitigkeiten nicht zu rechnen ist. Bei der Klarstellung dieses Einsichtsrechts sollte es nicht bleiben.

Es sollte auch die Einsicht in sämtliche Abrechnungs- und Verwaltungsunterlagen aufgeführt werden (siehe II. Weiterer Reformbedarf, Punkt 2).

zu § 26 Abs. 3 WEG

Der Wegfall der Notverwalterbestellung wird abgelehnt. Angesichts der Möglichkeit nach § 43 Abs. 3 WEG und ggf. § 935 ZPO einen Verwalter durch das Gericht bestellen zu lassen, mag die Notverwalterbestellung nach § 26 Abs. 3 WEG entbehrlich sein, tatsächlich hat die Regelung eine nicht zu unterschätzende Signalfunktion für die Wohnungseigentümer.

Begründung: In der Praxis zeigt sich immer wieder eine erhebliche Unkenntnis der Eigentümer über den Umfang ihrer Rechte und Pflichten. Die ausdrücklich normierte Möglichkeit, von den Gerichten einen Notverwalter bestellen zu lassen, erlangt für die Eigentümer daher eine erhebliche Bedeutung, wohingegen die Möglichkeiten des § 43 Abs. 3 WEG weithin unbekannt sind.

Durch den Wegfall der Notverwalterbestellung werden die Möglichkeiten der Eigentümer, ihre Rechte selbst wahrzunehmen, eingeschränkt. Dies läuft dem erklärten Zweck der Gesetzesänderung zuwider.

zu § 27 Abs. 5 WEG

Die Informationspflicht des Verwalters, die Wohnungseigentümer über einen anhängigen Rechtsstreit zu informieren wird ausdrücklich begrüßt, denn in der Praxis erfahren viele Wohnungseigentümer nicht oder viel zu spät, dass der von ihnen bestellte Verwalter von dritter Seite in Anspruch genommen wird. Die Regelung ist zweierlei Hinsicht besonders wertvoll:

Zum einen erfordert die Stellung des Verwalters das besondere Vertrauen der Eigentümergemeinschaft, welches nur durch die absolute Integrität der bestellten Person gewährleistet werden kann. Insbesondere Rechtsstreitigkeiten über anderweitig begangene Pflichtverletzungen des Verwalters sind geeignet, das notwendige Vertrauen in die Person des Verwalters nachhaltig zu erschüttern.

Zum anderen werden in der Praxis die Konten der Eigentümergemeinschaften noch häufig als sog. offene Treuhandkonten geführt, d.h. der Kontoinhaber ist der Verwalter. Derartige Konten unterliegen regelmäßig auch dem Zugriff der Gläubiger des Verwalters mit der Folge, dass diese Gläubiger zur Befriedigung ihrer Forderungen die Gelder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch nehmen können. Die Eigentümergemeinschaft erfährt hiervon regelmäßig nichts, da die Banken der Gemeinschaft gegenüber keine Informationspflichten haben, denn die Gemeinschaft ist nicht Kontoinhaber.

Ist den Eigentümern hingegen bekannt, daß Rechtsstreitigkeiten gegen den Verwalter anhängig sind, können die Eigentümer entsprechende Sicherungsmaßnahmen für ihr Vermögen treffen.

zu § 43 WEG in Verbindung mit § 23 GVG

Die vorgesehene Einführung der Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO) bei Rechtsstreitigkeiten des Wohnungseigentumsrechts wird zu einer Angleichung der Verfahren führen. Für die Wohnungseigentümer stellen der Wegfall des FGG-Verfahrens und die damit verbundene Erschwerung der selbständigen Rechtsverfolgung allerdings eine erhebliche Belastung dar.

Kritische Beurteilung: wohnen im eigentum e.V. hat dazu eine abwägende Haltung, mit einer stärkeren Tendenz zur Beibehaltung des FGG-Verfahrens.

Einerseits sind FGG-Verfahren von langer Dauer, Verfahren nach ZPO kommen schneller zu Abschluss. Deshalb kommt es derzeit zu so unbefriedigenden Situationen, dass zum Beispiel Verwalter Zahlungen bereits eintreiben dürfen, weil dieser Prozess der ZPO unterliegt, während das Verfahren zur Anfechtung des Beschlusses, auf dem die Zahlungsforderung beruht, beim FGG-Gericht noch läuft. Ein- und derselbe Sachverhalt wird in diesem Fall mit unterschiedlicher Dauer zur endgültigen Klärung gebracht, weil ihm unterschiedliche Verfahren zugrunde liegen. Gerichtsverfahren zügig abzuschließen ist im

Interesse aller, dies spricht für die ZPO. Auch scheint es gerecht, wenn nur noch die im Rechtsstreit unterliegende Partei die Kosten zu tragen hat. Hier wird im Gesetzentwurf eine Begrenzung der Streitwerte auf 50% des wirtschaftlichen Interesses aller Beteiligten vorgeesehen.

Andererseits ändert sich die Rechtssituation für die Wohnungseigentümer mit der Einführung des ZPO-Verfahrens entscheidend und zu ihrem Nachteil. Der nach dem FGG-Verfahren tätige „WEG-Richter“ ist zur Amtsaufklärung verpflichtet. Wohnungseigentümer können deshalb ohne Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes klagen und in die erste Instanz gehen. Beim ZPO-Verfahren ist dies nicht mehr möglich. Für das ZPO-Verfahren gilt der Grundsatz, dass die Parteien Herrscher des Verfahrens sind. Fehler in der Prozessführung gehen zu Lasten der jeweiligen Partei, Fehler in der Klageschrift zu Lasten der klagenden Partei. Beide sind ebenfalls kaum mehr rückgängig zu machen. Der Grundsatz ist im Gesetzentwurf jetzt dahingehend modifiziert, dass das Gericht umfangreichere Hinweispflichten haben soll, wenn der Beschwerdeführer erkennbar Regelungen, die berücksichtigt werden müssen, übersehen hat. Diese sind allerdings nicht ausreichend. Der Schutz des selbst vor Gericht auftretenden Eigentümers vor irreversiblen Fehlern in der Verhandlungsführung, die allein auf der rechtlichen Unerfahrenheit beruhen muss daher oberste Priorität bei der Ausgestaltung des Gerichtsverfahrens in WEG-Sachen bleiben.

Der Amtsermittlungsgrundsatz des FGG-Verfahrens muss daher in Wohnungseigentumssachen unbedingt beibehalten werden.

(siehe auch die Stellungnahme zu §46 Abs. 2)

Des Weiteren wird für den einzelnen klagenden Wohnungseigentümer das Kostenrisiko höher, wenn auch der Streitwert in der Höhe begrenzt wird. Will er zum Beispiel den Beschluss einer Sonderumlage in einer großen Eigentümergemeinschaft für unwirksam erklären lassen, so muss er davon ausgehen, dass die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten auf 50% der Gesamthöhe der Sonderumlage ermittelt werden. Unterliegt der Eigentümer, muss er die gesamten Kosten des Prozesses tragen, d. h. auch die Kosten der Gegenseite. Beim FGG-Verfahren ist nur sein Anteil Grundlage der Kostentragung.

Aufgrund des Streitpotentials bei Wohnungseigentumssachen ist es wichtig, dass Wohnungseigentümer weiterhin einen erleichterten Gang zum Gericht behalten und mit erschwinglichen Kosten rechnen können.

Nach Abwägung der Für und Wider ist wohnen im eigentum e.V. daher der Auffassung, dass die Beibehaltung des FGG-Verfahrens im Interesse der Eigentümer ist. Maßnahmen zur Beschleunigung der FGG-Verfahren wären allerdings in jedem Fall geboten.

Fragwürdig ist auch, ob der im Gesetzentwurf vorgesehene Instanzenzug sinnvoll ist. Wenn die Harmonisierung der Gerichtsverfahren das erklärte Ziel der Bundesregierung ist, so verwundert der Vor-

schlag, dass die Oberlandesgerichte für Berufungen zuständig sein sollen. Damit ergäbe sich derselbe Instanzenzug wie zum Beispiel in Familiensachen.

Sinnvoller erscheint es, **den Instanzenzug bei Streitigkeiten in Wohnraummietangelegenheiten als Anknüpfungspunkt zu nehmen** und insoweit die Zuständigkeit der Landgerichte für Berufungen vorzusehen. Auch dann wäre gemäß § 133 GVG der BGH für die Revisionsverfahren zuständig.

Auch wenn nicht bezweifelt werden kann, dass sich die Oberlandesgerichte in den letzten Jahren einen besonderen Sachverstand in diesem Bereich erarbeitet haben, so gewährleistet die Zuweisung der Berufungsverfahren an die Landgerichte die örtliche Nähe der Gerichte zu den einzelnen Wohnanlagen. Zudem hat sich auch bei den Landgerichten ein erheblicher Sachverstand bei den Kammern gebildet. Zu beachten ist auch, dass die Oberlandesgerichte bisher ausschließlich für die sofortige weitere Beschwerde zuständig waren, also lediglich revisionsähnliche Prüfungen vorgenommen haben. Die Landgerichte, die die sofortigen Beschwerden bearbeiteten, sind fachlich zur Berufungsbearbeitung mindestens genauso geeignet wie die Oberlandesgerichte.

Zudem bleibt zu bedenken, dass OLG-Zulassungen bei Rechtsanwälten immer noch die Ausnahme sind. Wohnungseigentümer haben indes ein berechtigtes Interesse daran, auch in der zweiten Instanz nach Möglichkeit ihren Anwalt zu behalten. Bei Verhandlung vor dem Landgericht wäre dies ohne weiteres möglich.

In jedem Fall ist die Tatsache, dass die erste Instanz unabhängig vom Streitwert beim Amtsgericht angesiedelt wird, damit die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts nicht zwingend erforderlich ist, unbedingt zu begrüßen. **Der einzelne Wohnungseigentümer muss auch weiterhin die Möglichkeit behalten, sein Recht allein durchzusetzen. Dies ist eine ausdrückliche Forderung der Mehrheit der Wohnungseigentümer, wie Diskussionen mit den Betroffenen zeigen.**

Deshalb ist zum anderen aber höchst fraglich, ob die wesentlich höheren Anforderungen der ZPO an die Darlegungs- und Beweislast der Parteien diesem Ziel zuträglich sind. Im FGG-Verfahren herrscht der Amtsermittlungsgrundsatz, in der ZPO der Beibringungsgrundsatz. Der Schutz des selbst vor Gericht auftretenden Eigentümers vor irreversiblen Fehlern in der Verhandlungsführung, die allein auf der rechtlichen Unerfahrenheit beruhen muss daher oberste Priorität bei der Ausgestaltung des Gerichtsverfahrens in WEG-Sachen haben. **Der Amtsermittlungsgrundsatz des FGG-Verfahrens muss daher in Wohnungseigentumssachen unbedingt beibehalten werden.**

(siehe auch die kritische Stellungnahme zu §46 Abs. 2)

zu § 44 (neu) WEG

Die Regelung „Bezeichnung der Wohnungseigentümer in der Klageschrift“ wird ausdrücklich begrüßt. Der Verzicht auf eine vollständige Benennung aller Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Antragstellung erleichtert den Wohnungseigentümern die Einleitung eines Verfahrens.

Unter Berücksichtigung des Bestimmtheitserfordernisses der ZPO wären Klagen, die keine vollständige Eigentümerliste enthielten in Gänze unzulässig, da die Parteien genau bezeichnet sein müssen. Die unvollständige oder ungenaue Bezeichnung der Antragsgegner würde zur Abweisung der Klage führen, da die Eigentümergemeinschaft im Innenverhältnis nach wie vor nur teilrechtsfähig ist.

Das Risiko ist umso größer, als dass die Anfechtungsfrist weiterhin nur 1 Monat ab Beschlussfassung beträgt und die Eigentümer somit unter erheblichem Zeitdruck stehen, um die ggf. weit verstreut lebenden Eigentümer der Liegenschaft vollständig und mit ladungsfähiger Anschrift zu ermitteln und zu benennen. Durch die Bezeichnung der Liegenschaft ist diese Gefahr weitestgehend ausgeschlossen.

zu § 45 Abs. 2 u. 3 WEG

Die Regelung wird ausdrücklich begrüßt. Gerade in Rechtsstreitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters führt die Zustellung an den Verwalter ggf. dazu, dass die Mitglieder der WEG nicht ausreichend und rechtzeitig über den Rechtsstreit informiert werden.

zu § 46 Abs. 2 WEG

Die beabsichtigte Erweiterung der Hinweispflichten des Gerichtes gegenüber den Regelungen der ZPO ist absolut notwendig, aber keinesfalls ausreichend.

Insbesondere der Wegfall des Amtsermittlungsgrundsatzes nach § 12 FGG stellt für die betroffenen Wohnungseigentümer eine erhebliche Erschwerung der gerichtlichen Geltendmachung ihrer Ansprüche dar. Nach diesem Grundsatz muss der Richter die Ermittlung des entscheidungserheblichen Sachverhaltes nach pflichtgemäßem Ermessen so weit ausdehnen, dass der Sachverhalt vollständig aufgeklärt wird, wobei er nicht an das Vorbringen oder die Beweisanträge der Parteien gebunden ist. Diese Pflicht entfällt bei Anwendung der ZPO ersatzlos. Nach § 139 Abs. 2 ZPO muss der Richter nur noch Hinweise erteilen auf solche Umstände, auf die er seine Entscheidung zu stützen beabsichtigt.

Dies stellt eine erhebliche Einschränkung der Rechte der Wohnungseigentümer dar, denn der Zivilprozess nach der ZPO ist ein Parteiprozess, es gilt der Beibringungsgrundsatz. Die Parteien bestimmen demnach durch ihr Vorbringen und ihre Beweisantritte den Gegens-

tand des Rechtsstreits und somit den entscheidungserheblichen Sachverhalt.

Übersieht eine Partei einen ihr möglicherweise vorteilhaften Umstand wie Verjährung o. ä., muss der Richter nicht mehr unbedingt darauf hinweisen. Dem Eigentümer, der seine Ansprüche selbst geltend macht, wird die Prozessführung durch die Umstellung auf die ZPO somit erheblich erschwert. Der Bedarf an anwaltlicher Beratung und Vertretung wird ansteigen und somit auch die anfallenden Kosten. Zu Bedenken ist auch, dass die Novellierung der ZPO im Jahre 2002 die Pflichten der Partei und Ihrer Prozessbevollmächtigten nicht zuletzt dadurch erheblich erweitert hat, dass die Berufung als 2. Tatsacheninstanz nahezu vollständig entfallen ist. Fehler in der Prozessführung vor dem Gericht der 1. Instanz sind somit irreversibel. Die Vorschrift des § 12 FGG gilt hingegen auch für das Verfahren über die sofortige Beschwerde gem. § 45 I WEG, demnach ist im FGG-Verfahren auch die 2. Instanz Tatsacheninstanz. Ein in der 1. Instanz unterlassener Tatsachenvortrag kann dort noch nachgeholt werden. Dies ist bei Anwendung der ZPO ausgeschlossen.

Ebenso zu bedenken ist, welchen Umfang die Entscheidung des Amtsgerichts haben kann. Nach der derzeitigen Rechtslage kann der Richter im Falle einer Beschlussanfechtung, die sich gegen die Genehmigung des Wirtschaftsplans und/oder der Jahresabrechnung richtet, im Rahmen des Gerichtsbeschlusses auch den Wirtschaftsplan und/oder die Jahresabrechnung den Parteien vorgeben. Im Verfahren nach der ZPO ist der Richter grundsätzlich an die Anträge der Parteien gebunden. Einzige Ausnahme ist hier die Regelung unter § 21 Abs. 8 WEG (neu). Hierbei handelt es sich allerdings um eine Kann-Bestimmung. Es ist daher zweifelhaft, ob die Gerichte im Zuge der bekannten Arbeitsbelastung der Justiz von dieser Möglichkeit allzu häufigen Gebrauch machen werden.

Fraglich ist außerdem, wie das Gericht mit Anträgen verfahren soll, die ihrem Inhalt nach zu unbestimmt sind und daher bei restriktiver Anwendung der ZPO als unzulässig zurück zu weisen wären.

Ebenso fraglich ist auch, wie der Richter in Fällen zu verfahren hat, in dem der Antrag des Wohnungseigentümers zwar zulässig, aber augenscheinlich nicht geeignet ist, dessen Rechtsschutzziel zu erreichen. Nach der Vorschrift des § 12 FGG kann und muss der Richter den Antrag nach seinem Sinn und Zweck auslegen und über den so ermittelten Inhalt des Antrages einen Beschluss fassen.

Auch die Regelung unter § 46 Abs. 2 WEG (neu) vermag diese Rechtsschutzlücke der ZPO nicht zu schließen. Die Regelung unter § 46 Abs. 2 WEG (neu) erweitert zwar die Hinweispflichten des Richters, die den Eigentümern negativen Folgen der Anwendbarkeit der ZPO werden indes nur geringfügig abgemildert. **wohnen im eigentum e.V. fordert daher die Beibehaltung des Amtsermittlungsgrundsatz für Streitigkeiten aus dem WEG.** Nur so können die rechtlichen und finanziellen Nachteile der Umstellung auf die ZPO für die Eigentümer vermieden werden.

zu § 49 Abs. 1 WEG

Gerade dadurch, dass die Regelungen zur Kostenverteilung gemäß §§ 91 ff. ZPO gelten sollen, wird die Rechtslage für die Eigentümer spürbar verschlechtert.

Zwar lässt sich das Kostenrisiko im Vorfeld einer gerichtlichen Auseinandersetzung genauer fassen. Eine Kostenlast der obsiegenden Partei, die nach bisherigem Recht möglich ist, wäre dann nicht mehr möglich. Für die unterliegende Partei ist die Umstellung jedoch mit erheblich höheren Kosten verbunden, da nach den Vorschriften der §§ 91 ff ZPO auch die außergerichtlichen Kosten der obsiegenden Partei der Unterliegenden auferlegt werden müssen. Gerade Eigentümer, die sich bislang selbst vertreten konnten, wird durch das weit aus höhere Kostenrisiko der Zugang zum grundgesetzlich garantierten Richter deutlich erschwert.

Zu beachten ist ferner, dass der sich selbst vertretende Eigentümer der Eigentümergemeinschaft strukturell und wirtschaftlich unterlegen ist. Angesichts des durch die beabsichtigte Geltung der ZPO erhöhten Kostenrisikos wird dem einzelnen Eigentümer der Gang zu Gericht somit erheblich erschwert.

Die Beratungspraxis von wohnen im eigentum e.V. zeigt allerdings, dass seitens der Eigentümer ein erheblicher und berechtigter Bedarf an richterlicher Kontrolle in den Fällen des § 43 WEG (neu) besteht. Es steht daher zu befürchten, daß durch die Überbürdung des Kostenrisikos Eigentümer von der berechtigten Geltendmachung ihrer Rechte abgehalten, bzw. durch gezielte Drohung mit dem Kostenrisiko von Seiten Dritter abgeschreckt werden.

Eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten muss zumindest in der 1. Instanz ausgeschlossen bleiben und darf nur in Fällen rechtsmissbräuchlicher Prozessführung in das Ermessen des Gerichts gestellt werden.

So ist gewährleistet, daß die unnötigen Rechtsstreitigkeiten durch die Überbürdung der Kostenlast vermieden, in berechtigten Streitigkeiten den Eigentümern auch für den Fall des Unterliegens der uneingeschränkte Zugang zum Gericht erhalten bleibt. Außerdem ist in vielen Fällen das Maß des wechselseitigen Obsiegens und Unterliegens tatsächlich nur schwer feststellbar, weshalb eine Ermessensentscheidung des Gerichtes nur schwer zu treffen sein dürfte.

zu § 49 Abs. 2 WEG

wohnen im eigentum e.V. begrüßt ausdrücklich die Tatsache, daß der Verwalter weiterhin an den Kosten der durch ihn verursachten Rechtsstreitigkeiten beteiligt werden kann.

Die Beschränkung auf Fälle grober Fahrlässigkeit ist jedoch vollkommen inakzeptabel. Das erklärte Ziel größerer Prozessökonomie wird durch die Einschränkung auf Fälle grober Fahrlässigkeit schlicht verfehlt. Die Begründung vermag in keiner Weise zu überzeugen, denn erklärtes Ziel des Gesetzentwurfes ist es, einen Folgeprozess der Eigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Ersatz der durch seine Pflichtverletzung verursachten Kosten zu vermeiden. Der Verwalter haftet grundsätzlich auch in Fällen einfacher Fahrlässigkeit, weshalb in den allermeisten Fällen ein Regressverfahren gegen den Verwalter durch die Regelung des § 49 Abs. 2 WEG (neu) nicht vermieden wird.

Wohnen im Eigentum e.V. fordert daher, die beabsichtigte Regelung des § 49 Abs. 2 WEG (neu) wie folgt zu ändern:

(2) Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreits ist.

zu § 50 WEG

Eine Beschränkung des Kostenrisikos für den einzelnen Eigentümer durch eine Anpassung der Streitwerte auf 50% des Interesses der Parteien erscheint angesichts der durch die Umstellung auf die ZPO verursachten Mehrbelastungen äußerst sinnvoll.

Artikel 2

Begrüßt wird die Regelung der Bundesregierung, die Hausgeldansprüche der Eigentümergeinschaft bei der Verteilung des Versteigerungserlöses vorrangig zu berücksichtigen. Dies wird die finanzielle Situation vieler Wohnanlagen sicherlich verbessern. Diese Regelung dürfte auch im Interesse der nachrangigen Gläubiger sein, da hierdurch sichergestellt werden kann, dass die nötigen Mittel für den Erhalt der Wohnanlage vorhanden sind. Dies trägt zum Werterhalt bei, was sich bei der Höhe des zu erzielenden Versteigerungserlöses auch zu Gunsten der übrigen Gläubiger auswirken wird.

Die Begrenzung des Vorrechts im zeitlichen Rahmen auf zwei Jahre und der Höhe nach auf fünf Prozent des Verkehrswertes, sollte verhindern, dass die nachrangigen Gläubiger in unangemessener Weise benachteiligt werden.

Durch die Neuregelung können die finanziellen Interessen und Belange der Eigentümergeinschaft in der Zwangsvollstreckung ausreichend berücksichtigt werden.

II. Weiterer Reformbedarf

1. Kürzung des Zeitraums der Verwalterbestellung auf zwei Jahre

Die meisten Verwalterverträge haben eine Laufzeit von 5 Jahren gemäß der gesetzlichen Höchstdauer. Dies hat einige problematische Entwicklungen zur Folge

a) bei der Bestellung des ersten Verwalters durch den Bauträger

Oft wird bei neu errichteten Eigentumsanlagen der erste Verwalter bereits vom teilenden Eigentümer oder dem Bauträger in der Teilungserklärung bestimmt. Dabei wird oft die im Gesetz vorgesehene maximale Dauer von fünf Jahren angesetzt. Die Eigentümergemeinschaft ist somit 5 Jahre an einen fremdbestimmten Verwalter gebunden. Dies ist unter anderem deshalb äußerst problematisch, weil in vielen Fällen eine enge geschäftliche oder freundschaftliche Verbindung zwischen dem Bauträger und dem Verwalter nicht auszuschließen ist, was zu Interessenskollisionen führen kann, wenn es um die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen geht. Grundsätzlich ist der Verwalter zwar verpflichtet, die Eigentümergemeinschaft über erkennbare Baumängel rechtzeitig zu informieren, damit diese ihre Mängelansprüche noch geltend machen kann (BayObLG ZMR 2002, 956). Eine Verletzung dieser Pflicht kann für die Eigentümer deshalb gravierende Folgen haben, weil die Verjährung der Mängelansprüche bei Bauwerken gemäß § 438 I Nr. 2 a) BGB fünf Jahre beträgt. **Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche ist also deckungsgleich mit dem möglichen Bestellzeitraum des Verwalters.** Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verwalter helfen in diesen Fällen nicht weiter. Die beweisbelastete Gemeinschaft befindet sich regelmäßig in Beweisnot. Auch die Vollstreckung entsprechender Titel wird im Einzelfall schwierig oder sogar unmöglich sein.

b) bei den langen, gesetzlich vorgegebenen Vertragslaufzeiten

Die Verwaltungstätigkeit ist im WEG nur unzureichend geregelt, so dass Verwalter einen großen Spielraum haben für ihre Tätigkeit, den sie höchst unterschiedlich auslegen. Misstrauen, Streitigkeiten und Unruhe sind deshalb in Wohneigentümergeinschaften ein häufiges Dilemma. Nicht selten kommt es zu einer Übervorteilung und zu Betrügereien, wenn Hausverwalter nicht kontrolliert werden bzw. kontrolliert werden können.

Die vorzeitige Abberufung eines Verwalters ist nur selten und nur aus wichtigem Grund möglich, vielfach wäre aber eine Trennung vom Verwalter vor Ablauf der Vertrags erforderlich, um die Eigentümergemeinschaft vor Verwalterwillkür und (weiterem) Schaden zu bewahren.

Deshalb fordert wohnen im eigentum e.V., dass die Verwalterbestellung insgesamt auf maximal zwei Jahre beschränkt wird.

Nach Ablauf dieses Zeitraums kann die neu gegründete Eigentümergemeinschaft dann selbständig darüber beschließen, ob sie den ihr aufgezwungenen Verwalter erneut bestellt oder einen neuen, mit dem Verkäufer nicht verbundenen Verwalter sucht.

Als Einwand gegen einen kürzeren Bestellzeitraum führen Verwalter in der Regel den höheren Zeit- und Kostenaufwand für Übergabe und Einarbeitung an. Bei einer Neubestellung ist dieser höhere Aufwand sicherlich gegeben - er lässt sich aber mit einem differenzierten Honorar und einem höheren Tarif für die Einarbeitung regeln -, nicht aber bei der Folgebestellung. Jede Eigentümergemeinschaft wird einer Vertragsverlängerung zustimmen, wenn sie mit dem Verwalter zufrieden sind. Dies ist kein aufwändiges Prozedere, sondern eine Abstimmung auf der Eigentümerversammlung. Einige Eigentümergemeinschaften vereinbaren seit langem, kurze Vertragslaufzeiten. Der Nutzen: Ist eine Eigentümergemeinschaft unzufrieden, muss sie nicht jahrelang auf das Auslaufen des Vertrages warten.

2. Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer klarstellen

Im Zuge der Reform sollten weitere Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer ausdrücklich im Gesetz geregelt werden wie die Einsicht in sämtliche Abrechnungs- und Verwaltungsunterlagen. (KG Berlin NZM 2000, 828; BayObLG Beschluss vom 12.1.2000 2 Z BR 166/99 - Dieses Recht hat im Hinblick auf die Prüfung der Finanzsituation der Eigentümergemeinschaft und der vom Verwalter vorgelegten Jahresabrechnung erhebliche Bedeutung. Der einzelne Wohnungseigentümer kann so die Richtigkeit der in der Jahresabrechnung angegebenen Beträge überprüfen.)

Aus seiner Beratungserfahrung weiß der Verein, dass viele Verwalter ihrer Pflicht zur Einsichtgewährung nicht nachkommen. Der Anspruch muss dann gerichtlich geltend gemacht werden, was Zeit und Geld kostet.

Eine ausdrückliche gesetzliche Festschreibung des Einsichtsrechts schafft Klarheit und Rechtssicherheit. Auch andere Einsichtsrechte sind schließlich gesetzlich ausdrücklich geregelt (z.B. Einsichtsrecht in Niederschrift der Eigentümerversammlung in § 24 Abs. 6 Satz 3 WEG). Der Wohnungseigentümer könnte sich im konkreten Einzelfall dann auf eine klare und eindeutige gesetzliche Vorschrift berufen, was seine Position gegenüber dem Verwalter stärkt. Diesem werden seine Pflichten klar vor Augen geführt. Da Streitigkeiten so bereits im Vorfeld vermieden werden, führt dies zu einer Entlastung der Gerichte.

In Anlehnung an §26 Abs. 1 sollte ausdrücklich klargestellt werden, dass die Verletzung dieser Pflicht einen wichtigen Grund zur Abberufung darstellt.

3. Pflicht zur rechtzeitigen Protokollübersendung

Mit Blick darauf, dass die Beschlussanfechtung gemäß § 45 Abs. 1 WEG n.F. nur innerhalb eines Monats seit der Beschlussfassung möglich ist, sollte eine Pflicht des Verwalters zur rechtzeitigen Übersendung einer Kopie des Protokolls an die Wohnungseigentümer gesetzlich geregelt werden. Zurzeit muss eine entsprechende Pflicht des Verwalters entweder in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag ausdrücklich vorgesehen werden. Auch wenn dies heute häufig praktiziert wird, sollte die Pflicht zur rechtzeitigen Versendung gesetzlich vorgesehen werden. Dies bietet die Gewähr, dass die Wohnungseigentümer tatsächlich über den Inhalt der gefassten Beschlüsse zeitnah informiert werden, und gegebenenfalls von ihrem Recht auf Anfechtung Gebrauch machen können. **Die Pflicht zur Übersendung sollte innerhalb von vierzehn Tagen bestehen, so dass der einzelne Wohnungseigentümer die Möglichkeit hat, die gefassten Beschlüsse auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen und notfalls die Klagefrist zu wahren.**

Dies führt nicht zu einer Überregulierung, sondern zu einer Vereinheitlichung der Rechtslage. Zudem ist hier auch das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer zu beachten.

Bei der Berechnung der Klagefrist von einem Monat sollte aber weiterhin der Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich sein. So ist eine klare Feststellung garantiert und zusätzliche Streitigkeiten über die Protokollführung sind insoweit nicht zu erwarten.

4. Qualifikationsanforderungen an Verwalter

wohnen im eigentum e.V. sieht zudem ein großes Defizit bei den gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der beruflichen Qualifikation des Verwalters. Zurzeit gibt es keinerlei gesetzliche Voraussetzungen, die ein Verwalter erfüllen muss, damit er als solcher tätig werden darf. Berufsrechtliche Zugangsvoraussetzungen gibt es nicht. Dies führt bei der Bestellung von externen Verwaltern oft dazu, dass unqualifizierte, schlecht oder gar nicht ausgebildete Personen die Verwaltung übernehmen. Wenn dann grundsätzliche rechtliche und kaufmännische Kenntnisse nicht vorhanden sind, führt dies in vielen Fällen zu katastrophalen Ergebnissen.

Deshalb sind unbedingt Berufswahlregelungen mit subjektiven Zulassungsgrenzen einzuführen, die Mindeststandards für professionelle Verwalter vorgeben. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Verwalter eine erhebliche finanzielle Verantwortung trägt, erscheint es auch aus verfassungsrechtlicher Sicht gerechtfertigt, entsprechende Beschränkungen hinsichtlich der Berufsfreiheit vorzunehmen. Ein entsprechendes Verwaltergesetz müsste geschaffen werden.

Außerdem sollte die **Berufshaftpflichtversicherung** des professionellen Verwalters **als Pflichtversicherung festgeschrieben** werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die Eigentümergemeinschaft bei schuldhaften Pflichtverletzungen des Verwalters ihren Schaden ersetzt bekommt, soweit dem Verwalter kein Vorsatz vorzuwerfen ist. Festzulegen wäre neben der Mindestversicherungssumme auch die zuständige Stelle, die die Einhaltung der Pflichtversicherung gemäß § 158 c Abs. 2 Satz 2 VVG zu kontrollieren hätte.

5. Beschränkung von General-Vollmachten für den Verwalter

Auf den Eigentümerversammlungen verfügen die Verwalter oft über eine Vielzahl von Stimmen, die ihnen per Vollmacht übertragen wurden. In vielen Eigentümergemeinschaften kommt es daher dazu, dass der Verwalter alle Tagesordnungspunkte mit diesem Stimmanteil alleine durchsetzen kann, soweit sein Stimmrecht nicht ausnahmsweise ausgeschlossen ist. Dies führt dazu, dass der Verwalter die entsprechende Anlage dominiert und eine echte Kontrolle durch die Wohnungseigentümer nicht stattfindet. Viele Wohnungseigentümer, insbesondere Kapitalanleger, kümmern sich überhaupt nicht um die Belange der Gemeinschaft. Problematisch erscheint in diesem Zusammenhang, dass viele der Vollmachten oft auf Dauer erteilt werden, also unabhängig von der konkreten Eigentümerversammlung.

Notwendig ist die Beschränkung der Dauer-Vollmachterteilung. Entweder sollte die Vollmachterteilung an den Verwalter grundsätzlich gesetzlich ausgeschlossen werden oder die Erteilung von zeitlich unbegrenzten General-

Dauervollmachten an den Verwalter sollte ganz untersagt werden. wohnen im eigentum e.V. empfiehlt, eine Vollmacht-erteilung jeweils nur zur nächsten Eigentümerversammlung zuzulassen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass ein Mindestmaß an dauerhafter Kontrolle durch die Wohnungseigentümer stattfindet. Dies stellt auch keine übermäßigen Anforderungen an die Verwaltung und die Wohnungseigentümer.

6. Aufhebung der Entlastung des Verwalters

Grundsätzlich dürften Wohnungseigentümer kein Interesse an einer Entlastung des Verwalters haben. Gleichwohl ist die jährliche Verwalterentlastung verbreitete Praxis. Auch professionelle Verwalter machen von dieser Möglichkeit regen Gebrauch und setzen entsprechende Beschlussvorschläge direkt auf die Tagesordnung. Auf der Eigentümerversammlung gehen diese als Routinebeschlüsse durch, weil viele Eigentümer sie als bloße Formalie oder sogar Pflicht werten. Der sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen sind sich die meisten Wohnungseigentümer nicht bewusst. Die Entlastung führt zu einem unwiderruflichen Verzicht der Gemeinschaft auf alle bekannten oder erkennbaren Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verwalter. In Anbetracht der Tatsache, dass der Verwalter für seine Arbeit angemessen bezahlt wird, erscheint es nicht angebracht, dass er sich pauschal von jeder weiteren Haftung frei zeichnen lässt. In keinem anderen geschäftlichen Bereich ist eine solche Vorgehensweise üblich. Zwischenzeitlich gingen verschiedene Gerichte daher davon aus, dass die Entlastung des Verwalters ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht (unter anderem BayObLGZ 2002, 417).

Durch Beschluss vom 17.7.2003 (V ZB 11/03) hat der BGH festgestellt, dass die Verwalterentlastung nicht grundsätzlich im Widerspruch zur ordnungsgemäßen Verwaltung steht, sondern nur dann, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen. wohnen im eigentum e.V. sieht diese Entwicklung der Rechtsprechung äußerst kritisch, da hierdurch die Rechte der Wohnungseigentümer beschnitten werden. Der einzelne Wohnungseigentümer, der sich mit einem getroffenen Entlastungsbeschluss nicht abfinden möchte, ist im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung gezwungen, Tatsachen nachzuweisen, die für eine mögliche Haftung des Verwalters sprechen. Diese Verteilung der Darlegungs- und Beweislast ist fragwürdig und nicht nachzuvollziehen.

Im Gesetz sollte daher ausdrücklich festgelegt werden, dass die Entlastung des Verwalters grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, und dass eine entsprechende Beschlussfassung unzulässig ist.

8. Nennung wichtiger Gründe für die Verwalter-Abberufung

Die vorzeitige Abberufung des Verwalters ist gemäß § 26 Abs.1 Satz 3 WEG jeder Zeit möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Diese Möglichkeit kann nicht wirksam eingeschränkt werden. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass ein wichtiger Grund gegeben ist, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nur dieser Abberufungsgrund aufgeführt werden soll, ist allerdings nicht nachvollziehbar.

Weitere wichtige Abberufungsgründe sollten zur Klarstellung ins Gesetz aufgenommen werden. Dies bietet die Gewähr, dass der Verwalter seinen Pflichten nachkommt. **Weitere wichtige Abberufungsgründe sind: verspätete Vorlage der Jahresabrechnung und des Versammlungsprotokolls, Nichtgewährung der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.**

Nach der BGH-Rechtsprechung darf ein Verwalter bei der Abberufung aus wichtigem Grund nicht mit abstimmen (vgl. BGH-Beschluss vom 19.09.2002 - V ZB 30/02 -). In der Praxis ist diese Rechtsprechung nicht bekannt, so dass es immer wieder dazu kommt, dass der Verwalter mit seiner Stimme seine Abwahl verhindert.

Zur Klarstellung sollte der Stimmrechtsausschluss des Verwalters bei der Abberufung aus wichtigem Grund ausdrücklich ins Gesetz aufgenommen werden.

9. Frist zur Abrechnungsvorlage

Bei der Verwaltung der Finanzen kommt es nach Erfahrungen von wohnen im eigentum e.V. häufig zu Unstimmigkeiten zwischen den Eigentümern und dem Verwalter. Ein Problem dabei ist die Aufstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter, zu der er gemäß § 28 Abs. 3 WEG verpflichtet ist. Nach der Rechtsprechung hat die Vorlage innerhalb von längstens sechs Monaten zu erfolgen (so OLG Düsseldorf ZMR 2002, 855). Viele Verwalter halten sich nicht an die Vorgaben der Rechtsprechung, auch wenn im Einzelfall keine Gründe für eine Verzögerung vorliegen. Auf Anfragen der Wohnungseigentümer wird oft nicht reagiert und sie werden auf einen späteren Zeitpunkt vertröstet. Mangels einer klaren gesetzlichen Regelung zur Fälligkeit geben sich die Wohnungseigentümer häufig damit zufrieden.

Um die Rechte der Wohnungseigentümer in Zukunft zu stärken, und um den Verwaltern ihre Pflicht zur zeitnahen Abrechnung ausdrücklich aufzuzeigen, sollte die Regelung des § 28 Abs. 3 WEG klarer gefasst werden. Hier sollte sich die Vorschrift an den Vorgaben der Rechtsprechung orientieren und eine Abrechnung innerhalb von sechs Monaten vorsehen. Zumindest sollte die Abrechnung innerhalb angemessener Zeit vorgeschrieben sein. Die geltende Vorschrift ist entsprechend zu ergänzen.

10. Einführung von Legaldefinitionen

wohnen im eigentum e.V. unterstützt den Vorschlag der Bundesnotarkammer zur **Einführung von Legaldefinitionen**. Mit Blick darauf, dass auch dies die Verständlichkeit und Klarheit des Gesetzes insgesamt verbessern würde, sollte eine entsprechende Änderung vorgesehen werden. Die Begriffe „Gemeinschaftsordnung“ und „Sondernutzungsrecht“ spielen in der Praxis eine solch herausragende Rolle, dass entsprechende Klarstellungen sinnvoll wären. Auch der Begriff des „Hausgeld“ sollte vom Gesetz definiert werden.

Bonn, 15. Juni 2006