

Gemeinsame Forderungen der Verbände Haus & Grund Deutschland und Wohnen im Eigentum zum Wohnungseigentumsrecht

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) liegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich in den Händen der Wohnungseigentümer¹ (§§ 20, 21 WEGesetz²). Diese Kernkompetenz darf im Zuge der anstehenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes nicht angetastet werden, fordern die Verbraucherverbände Wohnen im Eigentum und Haus & Grund als Vertreter der Wohnungseigentümer. Sie ist die Basis dafür, dass das Wohnungseigentum „echtes“ Eigentum bleibt. Allerdings müssen die Verfahren und Instrumente zur Verwaltung deutlich modernisiert werden, um sie an die heutigen Strukturen von Wohnungseigentümergeinschaften anzupassen. Für unzählige Konflikte, die in der Praxis bestehen, liefert das Gesetz keine oder unzureichende Lösungen. Auch fehlt es an Rechtsklarheit, Transparenzgebote und Kontrollmöglichkeiten.

Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum haben hierzu bereits detaillierte Vorschläge entwickelt. Eine Auswahl der wichtigsten gemeinsamen Forderungen werden hier zum angekündigten Abschluss der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur WEGesetz-Reform in diesem Positionspapier nochmals zum Ausdruck gebracht.

Hauptforderungen

A.	Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsrecht – Auflösung des Spagats der vermietenden Wohnungseigentümer	2
B.	Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung – mehr Vorgaben für das „Kleingedruckte“	5
C.	Stellung und Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft (Verband) und der einzelnen Wohnungseigentümer klären	6
D.	Die Instrumente für die Willensbildung der Wohnungseigentümer sind zu modernisieren	8
E.	Die Eigentümerversammlung ist als wichtigstes Organ der WEG herauszustellen	10
F.	Vorgaben für eine moderne Verwaltung	12
G.	Feste Etablierung des Verwaltungsbeirats als Vermittler und Kontrollorgan	14
H.	Auch das Wohnungseigentum braucht Elektromobilität und Barrierefreiheit	15
I.	Mehr Verbraucherorientierung im WEGesetz	16
J.	Eine außergerichtlichen Streitbeilegung spart Kosten und entlastet die Gerichte	16

¹ Die Singular- und Plural-Form beziehen sich immer zugleich auf weibliche und männliche Wohnungseigentümer. Die gleiche Regelung gilt für Verwalter und Vermieter.

² Zur Abgrenzung von WEG = Wohnungseigentümergeinschaft wird das Wohnungseigentumsgesetz im Folgenden als „WEGesetz“ abgekürzt.

Erläuterungen und Konkretisierungen

A. Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsrecht -Auflösung des Spagats der vermietenden Wohnungseigentümer

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern:

- gleichlautende Regelungen zur Barrierefreiheit und Elektromobilität im WEGesetz und BGB
- Betriebskostenabrechnungen ohne fehleranfällige und intransparente Umrechnungen
- Kein Scheitern von Modernisierungsmieterhöhungen an Ankündigungen oder Formalien
- Anpassung von Mietminderungsrechten aufgrund von Mängeln des Gemeinschaftseigentums
- Wirkung der Hausordnung der WEG auch für Mieter

Haus & Grund und Wohnen im Eigentum begrüßen ausdrücklich die Forderung im Koalitionsvertrag, das Mietrecht mit dem Wohnungseigentumsrecht zu harmonisieren. Gerade in Ballungsräumen gewinnen vermietete Eigentumswohnungen immer mehr an Bedeutung. Bereits heute werden 70 Prozent aller neu gebauten Eigentumswohnungen vermietet (Quelle: BBSR). Doch vermietende Wohnungseigentümer, die der Gesetzgeber 1951 beim Erlass des WEGesetzes noch nicht gesondert im Blick hatte, sitzen „zwischen den Stühlen“ des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, die beziehungslos nebeneinanderstehen.

Das Problem: Im Verhältnis zwischen Mieter und Wohnungseigentümer gilt das Mietrecht nach dem BGB, im Verhältnis Eigentümer und Wohnungseigentümergeinschaft das WEGesetz sowie die Teilungserklärung. Dies führt immer wieder zu gravierenden Konflikten, da die gesetzlichen Grundlagen nicht aufeinander abgestimmt sind. In der Folge kann der vermietende Eigentümer Vorgaben der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gegenüber seinem Mieter durchsetzen, ohne gegen mietrechtliche Vorschriften zu verstoßen.

Im BGB wurde mit der Einführung einer Sonderregelung für vermietende Wohnungseigentümer bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Modernisierungsmieterhöhung (§ 559c Abs. 4 Nr. 2 BGB) bereits die erste Ausnahme für vermietende Wohnungseigentümer geschaffen. Das war ein richtiger Schritt hin zur Differenzierung der Vermietergruppen, nämlich zwischen Vermietern von Mietshäusern und Vermietern von Eigentumswohnungen. Über diese Anpassung im Einzelfall hinaus bedarf es jedoch einer grundlegenden Harmonisierung des Mietrechts mit dem Wohnungseigentumsgesetz.

Zu begrüßen sind daher Bestrebungen, im WEGesetz und BGB gleichlautende Regelungen zur Barrierefreiheit und Elektromobilität zu schaffen. Im Rahmen der geplanten Reform bietet sich dem Gesetzgeber jedoch die Gelegenheit, es nicht nur bei diesen zwei Teilbereichen zu belassen. Damit würde auch der im Koalitionsvertrag festgelegten „Wohnraumoffensive“ Rechnung getragen: Die umfassende Harmonisierung zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht vereinfacht Eigentümern die Vermietung und schafft somit mehr Anreiz zu vermieten. Folge ist die Schaffung von mehr Wohnraum.

I. Betriebskostenabrechnungen ohne fehleranfällige und intransparente Umrechnungen

Wenn die Verteilungsschlüssel und das Abrechnungsprinzip der Betriebskostenabrechnung für Mieter der Einzelabrechnung des vermietenden Eigentümers entsprechen, kann der Vermieter seine Pflicht zu einer transparenten, korrekten Abrechnung mit dem Mieter wesentlich einfacher und sicherer nachkommen. Das ist bei jetziger Rechtslage in der Praxis aber häufig nicht gegeben.

Die **Verteilungsschlüssel** bei Betriebskostenabrechnungen in Mietverhältnissen sind nicht zwangsläufig deckungsgleich mit denen der WEG. Betriebskosten im Mietverhältnis werden häufig nach dem Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche abgerechnet. Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft berechnet sich

die Umlage jedoch in der Regel nach Miteigentumsanteilen. Zudem kann die WEG den Verteilungsschlüssel grundsätzlich nach § 16 Abs. 3 WEGesetz mit einfacher Stimmenmehrheit ändern, was den vermietenden Eigentümer oftmals vor Probleme stellt: Denn selbst wenn der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages den Verteilungsschlüssel wirksam nach den Vorgaben der WEG vereinbart hatte, kann er bei einer nachträglichen Änderung durch die WEG diesen nur mit Zustimmung des Mieters anpassen. Ob eventuell verwendete Anpassungsklauseln im formularvertraglichen Mietvertrag halten, ist äußerst fraglich und wird wohl eher zu verneinen sein. Stimmen die Umlageschlüssel nicht überein, muss der Vermieter die durch die Verwaltung erstellte Einzelabrechnung mühsam für seinen Mieter umrechnen. In der Regel wird er dafür rechtliche Beratung in Anspruch nehmen müssen, so dass er einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für die Weitergabe seiner Betriebskosten hat. Eine Harmonisierung ist daher dringend erforderlich.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund schlagen vor, in § 556a BGB eine Sonderregelung zu verankern, dass bei einer Änderung der Verteilungsschlüssel während des Mietverhältnisses durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft der abweichende Maßstab auch gegenüber dem Mieter gilt.

Abrechnung nach Zahlungsfluss oder Verbrauch?

Problematisch ist zudem, dass nach dem WEGesetz die Jahresabrechnung auf dem Zahlungsflussprinzip beruht (reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung). Dies steht im Gegensatz zum System der Betriebskostenabrechnung gegenüber den Mietern, für die das Verbrauchsprinzip gilt („periodengerechte Abrechnung“). Der Eigentümer soll das bezahlen, was abgeflossen ist, der Mieter nur das, was er verbraucht hat. Abfluss und Verbrauch decken sich in der Regel nicht.

Um eine Harmonisierung der Jahresabrechnung mit der Betriebskostenabrechnung (§ 556 BGB) zu erreichen fordern Haus & Grund und Wohnen im Eigentum daher, dass das WEGesetz den Eigentümern die Möglichkeit einräumen muss, eine Jahresabrechnung so auszugestalten, dass perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen möglich werden.

II. Kein Scheitern von Modernisierungsmieterhöhungen an Ankündigungen oder Formalien

Es ist gesetzlich geregelt, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe sich Mieter an den Modernisierungsmaßnahmen von Vermietern in Form einer höheren Miete beteiligen müssen. Da Vermieter von Eigentumswohnungen häufig nicht über ausreichende Hintergründe und Unterlagen verfügen, stellen sich für sie in der Umsetzung mit ihren Mietern Hürden, die kaum zu überspringen sind.

Probleme bereitet die im Mietrecht geforderte Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme. Beschließt die Eigentümergemeinschaft eine energetische Modernisierung, ist der einzelne Eigentümer daran gebunden. Zwar müssen Mieter energetische Modernisierungen grundsätzlich dulden, sie können sich jedoch unter Umständen auf einen Härtefall berufen oder die Maßnahme, z. B. durch den Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Unterlassung, verzögern und sogar die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen, wenn die Modernisierungsankündigung nicht den Voraussetzungen des § 555c BGB entspricht (spätestens 3 Monate vorher angekündigt, Mitteilung über Art und Umfang, voraussichtlicher Beginn und Dauer der Maßnahme sowie für den Fall einer beabsichtigten Mieterhöhung die zu erwartende Höhe sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten). In einem solchen Fall kann der vermietende Eigentümer einerseits den Mieter nicht zur Duldung der Modernisierungsmaßnahme oder Zahlung verpflichten, andererseits aber seine Pflicht gegenüber der Gemeinschaft nicht erfüllen, die ihrerseits einen entsprechenden Beschluss umsetzen muss.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern eine Regelung die sicherstellt, dass der vermietende Eigentümer dem Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme alle erforderlichen Informationen zur Verfügung stellen kann. Klargestellt werden muss, dass der Beschluss bei vermietetem Eigentum den Anforderungen des § 555c Abs. 1 BGB zu genügen hat, wobei mit den Maßnahmen nicht vor Ablauf von 4 Monaten seit der Beschlussfassung begonnen werden darf.

III. Anpassung von Mietminderungsrechten aufgrund von Mängeln des Gemeinschaftseigentums

Liegt ein Mangel an der Mietwohnung vor, ist der Vermieter verpflichtet, diesen zu beheben. Ist das Gemeinschaftseigentum mangelbehaftet, ergibt sich jedoch folgendes Problem: Der Vermieter kann Mängel nicht beheben; dies ist Sache der WEG, die eine Instandsetzungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum beschließen muss. In der inzwischen vergehenden Zeit kann der Mieter die Miete also mindern, ohne dass der Vermieter die Möglichkeit hat, selbst für Abhilfe zu sorgen.

Es ist daher eine zeitliche Einschränkung des Minderungsrechts erforderlich. Eine solche ist bereits in § 536 Abs. 1a BGB normiert. Danach kann der Mieter die Miete für die Dauer von drei Monaten nicht mindern, soweit die Tauglichkeit der Mietsache aufgrund einer Maßnahme gemindert ist, die einer energetischen Modernisierung dient. Eine vergleichbare Regelung für den Fall von Mängeln am Gemeinschaftseigentum sollte hieran anknüpfen. Der Zeitraum, für den die Mietminderung auszusetzen ist, ist noch zu diskutieren, da der Beschluss zur Instandhaltung in der Regel erst in der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung gefasst wird und auch die Umsetzung der Maßnahme Zeit bedarf. Vermietende Eigentümer können das langsame Agieren von WEGs nicht ändern. Es ist Mietern zumutbar, dies hinzunehmen, sofern es sich um das Gemeinschaftseigentum handelt.

Haus & Grund und Wohnen im Eigentum schlagen vor, das Mietminderungsrecht in den Fällen zeitlich einzuschränken, in denen es dem Vermieter mangels Beschlussfassung der WEG unmöglich ist, den Mangel zu beseitigen.

IV. Wirkung der Hausordnung der WEG auch für Mieter

Die Kompatibilität der WEG-Hausordnung mit dem Mietrecht stellt viele vermietende Eigentümer vor unüberwindbare Probleme. Für Wohnungseigentümer wirksame Bestimmungen können häufig nach dem Mietrecht – schon zu Beginn des Mietverhältnisses – nicht durchgesetzt werden und gelten somit nicht für die Mieter. Bestimmte Klauseln in Muster-Mietverträgen werden oftmals als unwirksam angesehen. Wird zum Beispiel ein Beschluss über ein generelles Verbot der Hunde- und/oder Katzenhaltung nicht angefochten, ist dieser wirksam und bindend für die Wohnungseigentümer³. Die generelle Haltung von Hunden und Katzen in formularmäßigen Mietverträgen zu verbieten, ist hingegen unwirksam⁴. Die WEG kann zudem auch nachträglich per Mehrheitsbeschluss eine bestehende Hausordnung ändern. Ob der Vermieter diese ohne Zustimmung des Mieters auch nachträglich zum Gegenstand des Mietverhältnisses machen kann, ist hingegen in Rechtsprechung und Fachliteratur umstritten.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern die unmittelbare Geltung von (auch zukünftigen) WEG-Hausordnungen auch gegenüber Mietern, soweit diesen mitgeteilt wurde, dass sie eine Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft mieten.

³ Bärman/Merle, WEG, § 21, RN 90, m.w.N.

⁴ BGH, Urt. v. 20.03.2013, Az.: VIII ZR 168/12

B. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung – mehr Vorgaben für das „Kleingedruckte“

Die Teilungserklärung bestimmt den Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und die Gemeinschaftsordnung die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander, also das Miteinander. Oftmals sind die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ungenau und bedürfen der Auslegung. Dies birgt großes Konfliktpotenzial in vielen Eigentümergemeinschaften im Hinblick auf die Anwendung. Deshalb vertreten die Verbände folgende Mindestforderungen:

- **Was zwingend zum Gemeinschaftseigentum zählt, ist per Katalog gesetzlich zu klären**
- **Untergemeinschaften sind gesetzlich zu regeln**
- **Eine Feststellungsklage der WEG zur Auslegung der Teilungserklärung muss eingeführt werden.**

I. Was zwingend zum Gemeinschaftseigentum zählt, ist per Katalog zu klären

Eine Vielzahl an Rechtsstreitigkeiten in WEGs beruht auf fehlerhaften oder uneindeutigen Teilungserklärungen. Gestritten wird besonders häufig über die Zuordnung von Gebäudebestandteilen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum, weil davon Renovierungsrechte/-pflichten und Kostentragungspflichten abhängen.

Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum schlagen aus Gründen der Rechtsklarheit eine Erweiterung der gesetzlichen Regelung um einen Katalog vor, welcher die zwingenden Bestandteile von Gemeinschaftseigentum gemäß der ständigen Rechtsprechung aufzählt. Hierbei sollte – mehr als bei der jetzigen Regelung – der Funktionszusammenhang der einzelnen Bauteile und Anlagenteile berücksichtigt werden.

II. Untergemeinschaften sind gesetzlich zu regeln

Weil im WEGesetz zu Untergemeinschaften nichts geregelt ist, werden diese in der Praxis über die Teilungserklärungen etabliert.

Problematisch ist in der Praxis insbesondere, dass die Untergemeinschaften im Innenverhältnis teilweise wirtschaftlich selbständig, andererseits im Außenverhältnis bzw. im Rahmen der WEG-Verwaltung rechtlich unselbständig bzw. teilselbständig sind. Dieser Widerspruch verhindert oft die Umsetzung von notwendigen Maßnahmen und führt zu gegensätzlichen Interessen in der WEG. Zudem fehlt es an einer Klärung des Haftungsrisikos. Es sind gesetzliche Regelungen erforderlich, welche die Rahmenbedingungen für die Bildung von Untergemeinschaften, deren rechtliche Einordnung und deren Rechte und Pflichten regeln; jedenfalls für die Fälle, in denen die Teilungserklärung solche Regelungen nicht vorsieht oder ungenau ist.

Generell werden Untergemeinschaften, so wie sie jetzt geführt werden, kritisch gesehen. Will der Gesetzgeber aber an diesem Konstrukt festhalten, muss es konkrete Regeln für eine sinnvolle und zulässige Ausgestaltung geben.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern, dass die Bildung von Untergemeinschaften, insbesondere die Entscheidungszuständigkeiten, die Durchführung von Eigentümer(teil)versammlungen sowie die Haftung im Innen- und Außenverhältnis, gesetzlich geregelt werden.

III. Feststellungsklage der WEG zur Auslegung der Teilungserklärung einführen

Gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen einzelnen Eigentümern bzw. dem Verband WEG und einzelnen Eigentümern beziehen sich häufig auf die Auslegung der Regelungen in der Teilungserklärung und – noch häufiger – der Gemeinschaftsordnung, also den schuldrechtlichen Regelungen unter den Eigentümern. Grund

dafür ist, dass Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung oft veraltet sind. Sie passen nicht mehr auf die heutige Zeit. Es muss die grundsätzliche Möglichkeit bestehen, vorsorglich gerichtlich und damit bindend für alle Beteiligten feststellen zu lassen, wie bestimmte Regelungen der Teilungserklärung auszulegen bzw. anzuwenden sind. Dies sollte durch den Verwalter im Namen der WEG aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der WEG erfolgen können.

C. Stellung und Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft (Verband) und der einzelnen Wohnungseigentümer klären

Ins WEGesetz gehören klare Regeln zu den Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der Wohnungseigentümer und des Verbandes WEG, die auch von den Wohnungseigentümern verstanden werden können und Rechtsklarheit bieten. Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum fordern:

- **Aufnahme der „Werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ ins WEGesetz**
- **Klarstellung der vom WEG-Verband auszuübenden Rechte bei Streitigkeiten**
- **Einführung von Individualansprüchen auf Beschlussumsetzung oder Schadensersatz gegenüber Vertragspartnern der WEG**
- **Einheitliche Haftungsregelungen auch bei unterschiedlichen Schadensverursachern**

I. Aufnahme der „Werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ ins WEGesetz

Nach Verkauf von Neubauwohnungen durch einen Bauträger, Eintragung einer Auflassungsvormerkung ins Grundbuch und Besitzübergabe kann es noch Jahre dauern, bis eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne entsteht. Die Erwerber werden erst einmal Mitglieder einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, bis alle im Grundbuch eingetragen sind. Für die Mitglieder der werdenden WEG gelten bereits in dieser Übergangsphase die Vorschriften des WEGesetzes. Sie sind verpflichtet, die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen und haben praktisch die gleichen Rechte und Pflichten wie die Mitglieder der später entstehenden Wohnungseigentümergeinschaft. Die Rechtsfähigkeit der werdenden Gemeinschaft (Außenverhältnis) ist aber noch umstritten, zumal sie im Wohnungseigentumsgesetz nicht normiert ist. Um hier mehr Rechtsklarheit und -sicherheit zu schaffen, muss die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“ mit den erforderlichen Rechten und Pflichten ins WEGesetz aufgenommen werden. Dabei sind die Rechte der Ersterwerber gegenüber denen der Bauträger klarzustellen und zu stärken, solange die Bauträger über die Mehrheit der Miteigentumsanteile verfügen. Konsequenterweise bedarf es dann auch der Gleichstellung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft im Zwangsversteigerungsrecht.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern die Normierung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. In der Phase der werdenden WEG wird für Bauträger ein Majorisierungsverbot und eine Kappung der Stimmrechte für Beschlüsse in den Eigentümerversammlungen auf weniger als 50 Prozent der anwesenden und vertretenen Stimmrechte vorgeschlagen.

II. Klarstellung der vom WEG-Verband auszuübenden Rechte bei Streitigkeiten

Seit 2007 gilt die Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich als teilrechtsfähiger Verband. Vertragspartner mit Dritten ist nun, bei gemeinschaftsbezogenen Rechten und Pflichten oder solchen, die der Verband an sich gezogen hat, der Verband Wohnungseigentümergeinschaft und nicht mehr alle Wohnungseigentümer. Im Außenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft bedeutet dies, dass nicht die einzelnen Eigentümer gegenüber dem Vertragspartner mehr gesamtschuldnerisch haften, sondern die Gemeinschaft als selbständiges und teilrechtsfähiges Subjekt. Aus dieser Teilrechtsfähigkeit, die den Kernbereich und die Kernkompetenzen der einzelnen Wohnungseigentümer möglichst nicht oder nur wenig beschneiden sollte, sind neue Fra-

gen, Unklarheiten und Rechtsunsicherheiten entstanden, die im Rahmen der neuen Reform geklärt werden sollten.

So ist mehr Rechtsklarheit dahingehend erforderlich, welche gemeinschaftsbezogenen Rechte von dem Verband WEG (geborene Ausübungsbefugnis) ausgeübt werden müssen, welche von ihm ausgeübt werden können (gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes), also welche Rechte der Verband an sich ziehen und vergemeinschaften kann.

Das Problem: Es gibt keine einheitliche Systematik, wie rechtlich vorzugehen ist. Die bisherigen Regelungen sind selbst für Fachleute schwer zu durchschauen und sorgen für erhebliche Verunsicherung bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Die Grenzziehung, wann es sich um zwingende Verbands-Ansprüche handelt und wann um Ansprüche der einzelnen Eigentümer, die vergemeinschaftet werden können, ist nicht klar. Der BGH entscheidet jeweils bezogen auf den Einzelfall; eine eindeutige gesetzliche Regelung fehlt.

So handelt es sich etwa bei **unerlaubten baulichen Veränderungen** am Gemeinschaftseigentum um originäre Ansprüche der Eigentümer, die zunächst nur diese gegen den Störer geltend machen können. Nur einzelne Eigentümer können also gerichtlich klären lassen, ob die bauliche Veränderung unerlaubt war oder nicht. Will die WEG aktiv werden, muss sie zunächst einen Vergemeinschaftungsbeschluss nach § 10 Abs. 6 WEGesetz fassen. Klagt sie hingegen sofort, verliert sie den Prozess, weil sie nicht aktivlegitimiert ist. Demgegenüber sind Ansprüche auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bzw. der Beseitigung von Schäden aus unerlaubten Eingriffen Einzelner in das gemeinschaftliche Eigentum geborene Verbandsansprüche, die nur die WEG als Verband geltend machen kann. Klagt der einzelne Wohnungseigentümer, wird diese Klage mangels Aktivlegitimation abgewiesen. Wird nun etwa ein Anspruch auf Rückbau einer auf dem Dachgarten installierten Sauna und gleichzeitig die Beseitigung der Schäden an der Dachfolie geltend gemacht, liegt ein „Mischverhältnis“ vor. Für den Rückbau als solchen sollen die einzelnen Eigentümer aktivlegitimiert sein, für die Schadensersatzansprüche der Verband.

Eine ähnliche Konfusion besteht bei **Nachbaransprüchen**, wenn es darum geht, dass die WEG gegen Störungen von Nachbarn vorgeht oder der Nachbar gegen Störungen aus dem eigenen Haus. Eine eindeutige Systematik enthält das Gesetz nicht. Die Rechtsprechung entscheidet – aus Sicht eines Wohnungseigentümers – nach dem Zufallsprinzip.

Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum schlagen zur Klärung eine Auflistung der geborenen und gekorenen Ausübungsbefugnisse des Verbandes im WEGesetz vor. Erforderlich ist eine klare Regelung der Befugnisse der WEG unter Berücksichtigung der Individualrechte der Miteigentümer.

III. Einführung von Individualansprüchen auf Beschlussumsetzung oder Schadensersatz gegenüber Vertragspartnern der WEG

Wohnungseigentümer müssen nach aktueller Gesetzeslage als Miteigentümer einer WEG einen nicht nachvollziehbaren Rechtsverlust hinnehmen. Denn sie selbst haben seit der Einführung des WEG-Verbandes keinen direkten eigenen Rechtsanspruch mehr gegen die Verwaltung auf Schadensersatz oder Beschlussumsetzung oder gegen andere Vertragspartner der WEG. Hier lässt das Gesetz Minderheitenrechte und Verbraucherschutz vermissen.

Wurden beispielsweise Hausgeldrückstände nicht eingetrieben und sind verjährt oder hat die Versicherung einen Schaden nicht bezahlt, weil der jährliche Versicherungsbeitrag nicht geleistet wurde, unterlässt es die WEG häufig, gegen die Verwaltung vorzugehen – sei es, weil sich eine schweigende Mehrheit nicht für das Problem interessiert, sei es, weil Furcht vor Prozesskosten herrscht. Einzelne Wohnungseigentümer, die das

nicht hinnehmen wollten, mussten zumindest bisher erst gegen die WEG prozessieren, um über diesen Umweg zu erreichen, dass die WEG gegen die Verwaltung vorgeht.

2018 hat der BGH entschieden, dass Wohnungseigentümer direkt von dem Verwalter verlangen können, dass dieser seine gesetzliche Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen erfüllt. Diesen Anspruch können sie demnach auch im Klagewege direkt gegen den Verwalter durchsetzen. Auch wenn Dritte, zum Beispiel Handwerker, von der WEG beauftragt sind und Schäden am Sondereigentum verursachen, kann der einzelne Wohnungseigentümer nach dem Urteil nunmehr direkt gegen den Handwerker vorgehen, ohne zunächst die WEG in Anspruch nehmen zu müssen. Der Vertrag zwischen der WEG und dem Dritten schützt auch den einzelnen Eigentümer (Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter). Damit ist ein erster Schritt in die richtige Richtung getan.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund begrüßen diesen Weg der BGH-Rechtsprechung und fordern diesbezüglich eine Anpassung im Gesetz.

IV. Einheitliche Haftungsregelungen auch bei unterschiedlichen Schadensverursachern

Bislang fehlen rechtliche Regelungen zu Schadensersatzansprüchen zwischen den im Wohnungseigentumsrecht beteiligten Personen und Personenkreisen. Es gibt nur die Spezialregelung des § 14 Nr. 4 WEGesetz über den Aufopferungsanspruch, wenn Sondereigentum zwecks Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums benutzt werden muss und dabei beschädigt wird. In diesem Fall hat der geschädigte Eigentümer einen Anspruch gegen die WEG. Wenn aber Sondereigentum durch schadhafte Gemeinschaftseigentum beschädigt wird, zum Beispiel ein Parkettschaden durch ein undichtes Wohnzimmerfenster, wird der Einzeleigentümer in vielen Fällen keinen Schadensersatzanspruch durchsetzen können, da es hier in der Regel an einem Verschulden der Gemeinschaft fehlt. Der Unterschied zwischen beiden Fallkonstellationen ist normalen Wohnungseigentümern nur schwer zu vermitteln. Demgegenüber hat der BGH jedoch Nachbarrecht angewendet, wenn das Sondereigentum des einen Eigentümers durch das Sondereigentum des anderen Eigentümers beschädigt wird, mit der Folge, dass es verschuldensunabhängigen Schadensersatz gibt.⁵

Die Haftung zwischen den Beteiligten ist demnach uneinheitlich bzw. gar nicht geregelt. Es wird auf allgemeine Vorschriften zurückgegriffen, die jedoch zu nicht vermittelbaren und für Wohnungseigentümer nicht nachvollziehbaren Ergebnissen führen.

Haus & Grund und Wohnen im Eigentum fordern daher eine Vereinheitlichung der verschiedenen Haftungsregelungen in Anlehnung an das Nachbarrecht.

D. Die Instrumente für die Willensbildung der Wohnungseigentümer sind zu modernisieren

Die Einsichtnahme und Prüfung von Verwaltungsunterlagen und Unterlagen zur Eigentümerversammlung sowie der Diskurs unter den Wohnungseigentümern und mit den Verwaltern sind wichtige Voraussetzungen zur Entscheidungsfindung. Die Möglichkeiten zur Informationseinholung und zur Willensbildung vor und außerhalb der Eigentümerversammlung müssen deutlich verbessert, den WEG-Größen und den heutigen Kommunikationswegen sowie Lebensstilen angepasst werden. Dazu ist das Wohnungseigentumsgesetz zu modernisieren, zum Beispiel durch folgende Maßnahmen:

- **Die Digitalisierung muss in WEGs einziehen**
- **Mehrheitsbeschlüsse müssen auch in Form von Umlaufbeschlüssen gefasst werden können**

⁵ BGH, Urt. v. 21.05.2010, Az.: V ZR 230/12

- **Wohnungseigentümer benötigen gesetzlich verbriefte Auskunfts- und Kontrollrechte gegenüber Dritten**

I. Die Digitalisierung muss in WEGs einziehen

Die Förderung der Digitalisierung ist gemäß dem Koalitionsvertrag ein grundsätzliches politisches Anliegen. Sie ist dringend erforderlich, um es insbesondere den Eigentümern zu ermöglichen, Kenntnis über alle maßgeblichen Verwaltungsvorgänge zu erlangen, die wiederum Grundlage für den Willensbildungsprozess und das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer sind. In Rechtsprechung und Literatur ist bislang offen, ob und in welcher Weise eine Digitalisierung stattfinden kann und darf. Hier gibt es insbesondere noch Unklarheiten in puncto Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer und Pflichten des Verwalters.

Das betrifft im Einzelnen etwa die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, Lagepläne, Versicherungsunterlagen, wichtige Versorgungsverträge, die Beschlussprotokolle und insbesondere die Beschlusssammlung. Die Einsicht beim Verwalter auf manuellem Wege muss jedoch – zumindest noch – gerade für ältere Wohnungseigentümer bestehen bleiben.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund halten es für wünschenswert und zweckmäßig, dass alle für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Daten und Urkunden für alle Eigentümer jederzeit zugänglich sind.

II. Mehrheitsbeschlüsse müssen auch in Form von Umlaufbeschlüssen gefasst werden können

Um mehr Eigentümer in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen, diesen das Verantwortungsbewusstsein für Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum zu verdeutlichen und die Mitbestimmung zu erleichtern, ist es aus Sicht von Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum erforderlich, in das WEGGesetz aufzunehmen, dass Beschlüsse über Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Verwaltung, für die lediglich eine einfache Mehrheit erforderlich ist, auch in Form von Umlaufbeschlüssen mit derselben einfachen Mehrheit gefasst werden können, wobei eine Frist zur Zustimmung in Anlehnung an die Einberufungsfrist für eine Eigentümerversammlung installiert werden sollte. Derzeit müssen immer alle Eigentümer schriftlich zustimmen.

III. Wohnungseigentümer benötigen gesetzlich verbriefte Auskunfts- und Kontrollrechte gegenüber Dritten

Oft sehen Banken und Versicherungen lediglich die Verwalter einer WEG als Kunden der WEG-Bankkonten oder abgeschlossenen Versicherungen an. Die Eigentümer und selbst der Verwaltungsbeirat haben keine Rechte, obwohl Kunde eigentlich die WEG und damit die Wohnungseigentümer sind. Um dieses Missverhalten (Missstand) aufzulösen, benötigen Wohnungseigentümer – **bei berechtigtem Interesse** – gerade für Krisensituationen Auskunftsrechte gegenüber Banken, Versicherungen, Dienstleistern und Handwerkern in WEG-Angelegenheiten. Dem Verwaltungsbeirat muss qua Amt ein geborenes, jederzeitiges Auskunfts- und Kontrollrecht zustehen.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern für Wohnungseigentümer gesetzlich verbriefte Auskunftsrechte bei berechtigtem Interesse über Angelegenheiten der Gemeinschaft. Ein berechtigtes Interesse ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Besorgnis besteht, dass die Kontenführung Unregelmäßigkeiten aufweist.

E. Die Eigentümerversammlung ist als wichtigstes Organ der WEG herauszustellen

Damit sich möglichst viele Wohnungseigentümer aktiv beteiligen, fordern Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund:

- **Die Einberufungsfristen sind zu verlängern, damit Wohnungseigentümer ausreichend Zeit zur Planung der Teilnahme, zur Prüfung der Unterlagen und zur Meinungsbildung vor der Versammlung haben**
- **Pflicht der Verwaltungen, Anträge zur Tagesordnung aufzunehmen, gesetzlich klarstellen**
- **Anforderungen an die Beschlussfähigkeit der ETV dürfen allenfalls moderat herabgesetzt werden.**
- **Unzulässig sein müssen weisungsungebundene Dauer-Stimmrechtsvollmachten an Verwalter oder Beiräte.**
- **Die Übermacht von Bauträgern in den ersten WEG-Jahren ist zu begrenzen.**

Wichtigstes Organ der WEG ist die Eigentümerversammlung, in der die Eigentümer ihr Recht auf Organisation der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ausüben und ihre Verwaltungsentscheidungen in Form von Beschlüssen oder gegebenenfalls auch Vereinbarungen treffen. Die Eigentümerversammlung darf kein „Durchwink“-Organ werden. Um diese Selbstorganisation zu stärken, ist die Eigentümerversammlung insgesamt effektiver zu gestalten, wozu mehrere Schritte erforderlich sind.

I. Verlängerung der Einberufungsfrist für die Eigentümerversammlung auf mindestens vier Wochen

Die Frist für die Einberufung der Eigentümerversammlung ist von derzeit mindestens zwei Wochen auf mindestens vier Wochen zu verlängern, damit Wohnungseigentümer ausreichend Zeit haben, um die zugesandten Unterlagen zu prüfen oder prüfen zu lassen.

Zudem fordern Haus & Grund und Wohnen im Eigentum, dass der Termin für die EV mindestens acht Wochen vorher angekündigt werden muss, wobei die Terminankündigung nicht den formellen Anforderungen an die Einberufung entsprechen muss, damit gerade auswärtige Eigentümer ausreichend Zeit haben, ihre Teilnahme an der Eigentümerversammlung zu planen und eigene Beschlussanträge rechtzeitig einreichen können.

II. Pflicht der Verwaltungen, Anträge zur Tagesordnung aufzunehmen, gesetzlich klarstellen

Das Recht auf Einbringung von Tagesordnungspunkten und gegebenenfalls Beschlussanträgen stellt ein wichtiges Instrument für die Mitwirkung der Eigentümer an Entscheidungen der WEG oder zur Einbringung eigener Anliegen dar. Dennoch gibt es kein gesetzlich verbrieftes Recht, dass Anträge der Eigentümer von den Verwaltern auf die Tagesordnung gesetzt werden müssen, wenn diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Es bedarf daher einer Regelung, unter welchen Bedingungen Anträge von Wohnungseigentümern zwingend auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu nehmen sind. Bislang handhabt die Rechtsprechung dies unterschiedlich, oft kann die Verwaltung bei der Frage über die Behandlung von Anträgen durch Eigentümer mitentscheiden. Da den Wohnungseigentümern bislang nur der Gerichtsweg bleibt, um einen Antrag auf die Tagesordnung setzen zu lassen, sollte geregelt werden, wann ein Antrag auf die Tagesordnung zu nehmen ist. Den Bedenken, dass dann bestimmte Eigentümer zu viele, auch sachfremde Anträge stellen würden, wird mit der Einschränkung auf Anträge ordnungsmäßiger Verwaltung und sachlicher Begründung entsprochen.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern, dass Verwalter Beschlussanträge der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen haben, sofern diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sachliche Gründe für die Behandlung in der Eigentümerversammlung sprechen.

III. Die Anforderungen an die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung sollten nur moderat herabgesetzt werden

Die ETV ist nur beschlussfähig, sofern mindestens 50 Prozent aller Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten sind. Dies ist bei der Erstversammlung immer wieder nicht gegeben. Eine erneute Einladung des Verwalters zu einer Zweitversammlung, die dann jedenfalls beschlussfähig ist, verursacht zusätzlichen Verwaltungsaufwand und verzögert mitunter wichtige und notwendige Entscheidungen.

Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum fordern daher, einen Mechanismus zu finden, der Zweitversammlungen mit abgesenkter Mehrheit schneller durchführbar macht, ohne gleichzeitig die Rechte der Wohnungseigentümer über die Maße zu beschränken.

IV. Unbefristete, weisungsungebundene Dauer-Stimmrechtsvollmachten an Verwalter oder Beiräte müssen unzulässig sein

Das System der Stimmrechtsvollmacht ist für Eigentümer, denen es nicht möglich ist, an den Versammlungen teilzunehmen, vorteilhaft, da sie so ihr Stimmrecht ausüben können. Um die Eigenverantwortung der Wohnungseigentümer zu stärken, aber auch um Rechtsunsicherheiten und Missbrauch zu vermeiden, sollte der Einsatz von Stimmrechtsvollmachten jedoch gesetzlich geregelt werden. In der Praxis werden häufig weisungsungebundene Dauervollmachten ausgestellt, was bedeutet, dass Eigentümer oftmals „Blankovollmachten“ ohne inhaltliche Vorgaben und zeitliche Begrenzung ausstellen. Da sich diese Eigentümer nicht am Willensbildungsprozess der WEG beteiligen, entscheiden die Vertreter, oft der Verwalter oder Beiräte, teilweise über Jahre hinweg, ohne dass der betreffende Eigentümer sich selbst engagiert. Im schlechtesten Fall geschieht dies im eigenen Interesse oder zum Nachteil der anwesenden Eigentümer, die sich verantwortungsbewusst für die WEG engagieren. Eine Differenzierung zwischen weisungsgebundenen und -ungebundenen Stimmrechtsvollmachten ist demnach erforderlich und die Nutzung und zeitliche Dauer ungebundener Vollmachten ist einzuschränken.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund halten im WEGesetz Differenzierungen bezüglich des Einsatzes und der Nutzung von Stimmrechtsvollmachten für erforderlich: Weisungsungebundene und unbefristete Stimmrechtsvollmachten an Verwaltungen und Verwaltungsbeiräte sind zeitlich und sachlich einzuschränken, insbesondere bei Abstimmungen in eigener Sache. Stimmrechtsübertragungen an eine andere Person sind zudem vom Umfang her zu begrenzen. Vorgeschlagen wird zudem ein Übertragungslimit um Majorisierungen auszuschließen.

V. Die Übermacht von Bauträgern in den ersten WEG-Jahren ist zu begrenzen

Oftmals halten Bauträger über längere Zeiträume Mehrheitsanteile an der Eigentümergemeinschaft und können somit in dieser Zeit Entscheidungen zu ihren Gunsten herbeiführen, wie z. B. die Bestellung einer ihnen nahestehenden Verwaltung. Dies birgt insbesondere die Gefahr, dass berechtigten Mängelbeseitigungsansprüchen und Gewährleistungsrechten der Erwerber nicht mit der gebotenen Konsequenz nachgegangen wird. Auch kommt es vor, dass Bauträger die frühzeitige Bildung von Instandhaltungsrücklagen verhindern, an denen sie als Veräußerer kein Interesse haben.

Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum unterstützen Vorschläge zu einem Majorisierungsverbot für Bauträger: Für Beschlüsse in der Phase der werdenden Eigentümergemeinschaft ist eine Kappung der Stimmrechte des Bauträgers auf deutlich weniger als 50 Prozent der anwesenden und vertretenen Stimmrechte vorzunehmen.

F. Vorgaben für eine moderne Verwaltung

Die Verantwortung für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums liegt bei den Wohnungseigentümern gemeinsam – sie können sie in Form der Selbstverwaltung oder der Selbstorganisation der Verwaltung umsetzen. Die Eigentümerversammlung ist, bis auf wenige Ausnahmen, das Entscheidungsorgan, die Verwalter setzen um. In den letzten Jahrzehnten sind die Anforderungen an die Eigentümer und Verwalter stark gestiegen. Gesetzgeber und Rechtsprechung haben die Anforderungen an die WEG-Verwaltung erhöht, was auch die Tätigkeiten und Belastungen der Verwalter deutlich ansteigen ließ. Dies wird allerdings von den Wohnungseigentümern nicht immer ausreichend wahrgenommen und gewürdigt. Damit die WEG und die Verwaltung den erhöhten Anforderungen gerecht werden kann, muss das WEGesetz aktualisiert werden.

Wohnen im Eigentum und Haus & Grund fordern daher eine Modernisierung der Verwaltung. Verfahrensabläufe müssen konkretisiert und vereinfacht werden. Es bedarf mehr Rechtssicherheit, Transparenz und erleichterter Kontrollmöglichkeiten.

Von den umfangreichen Vorschlägen, die hierzu im Raum stehen, konzentriert sich dieses gemeinsame Papier auf diese:

- **Konkretisierung der Not- und laufenden Maßnahmen, die von den Verwaltern eigenständig durchgeführt werden können**
- **konkrete Vorgaben für die Instandhaltungsrücklage**
- **Verbesserung des Vermögensschutzes für WEGs**
- **wichtige Gründe für die Abberufung des Verwalters**

I. Konkretisierung der Not- und laufenden Maßnahmen

Ohne Beschluss dürfen Verwalter nur erforderliche Notmaßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz durchführen. Sie haben die Berechtigung und Verpflichtung, in dringenden Fällen die zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die Frage, wann in der Praxis ein dringender Fall vorliegt, kann schon von der Rechtsprechung und den Rechtsexperten nicht eindeutig nachvollziehbar bejaht oder verneint werden. Demnach ist es für Verwalter noch schwieriger zu entscheiden, ob und wann sie eine Maßnahme ohne Beschluss veranlassen müssen oder nicht veranlassen dürfen, ohne für die Handlung oder die unterlassene Handlung zur Verantwortung gezogen zu werden.

Ebenfalls dürfen Verwalter nach § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung eigenständig und ohne Beschluss durchführen. Bei der Frage, was „laufende Maßnahmen“ sind, besteht Einigkeit nur dahingehend, dass hierunter kleinere Maßnahmen fallen, die betragsmäßig gering sind und regelmäßig wiederkehrend anfallen, wie zum Beispiel der Austausch von Klingelschildern. Rechtsprechung und Fachliteratur konkretisieren das Merkmal „laufend“ nicht und sind stark divergierend. Eine Konkretisierung ist daher dringend erforderlich, um das hier bestehende Streitpotenzial zu reduzieren.

Haus & Grund und Wohnen im Eigentum fordern gesetzliche Konkretisierungen, wann Maßnahmen nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEGesetz dringend zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich und welche Maßnahmen nach § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEGesetz als laufende Maßnahmen zu werten sind.

II. Konkrete Vorgaben für die Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist der sachliche Kern der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Instandhaltungsrücklage bildet deshalb – abgesehen vom Immobilienwert – mit dem Bankvermögen das eigentliche Vermögen der Wohnungseigentümer. Dieses Vermögen muss sichergestellt und wertgeschützt werden. Häufig wird die Instandhaltungsrücklage jedoch in zu geringer Höhe oder gar nicht gebildet. Bei unaufschiebbaren Instandhaltungen oder Instandsetzungen müssen dann oft Sonderumlagen geleistet werden, die einige Eigentümer mangels privater Planung und Rücklagen oft nicht zahlen können. Einer ausreichenden Instandsetzungsrückstellung kommt demnach mehr denn je Bedeutung zu. Um dieser gerecht zu werden, bedarf es Regelungen, wie eine solche Instandhaltungsrücklage festzulegen und zu verwalten ist.

Der Rechtsanspruch gemäß § 21 Abs. 5 Ziff. 2 WEGesetz, nach dem Eigentümer verpflichtet sind, an der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken, ist kein Garant dafür, dass dies auch tatsächlich erfolgt. Die aktuellen Urteile des BGH zur persönlichen Haftung der Eigentümer bei unterlassener Instandhaltung belegen dies in aller Deutlichkeit. In der Regel scheitern die notwendige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums an finanziellen Mitteln.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern daher eine gesetzliche Verpflichtung, dass über die Höhe der Instandhaltungsrücklage beschlossen werden muss. Zudem ist sicherzustellen, dass die Instandhaltungsrücklage ausschließlich für diesen Zweck zur Verfügung steht und nicht für andere Zwecke – etwa Liquiditätslücken – ausgegeben wird. Für die Verdeutlichung, dass es sich um Sondervermögen mit Zweckbindung handelt, muss ein separates Bankkonto vorgeschrieben werden.

III. Der Vermögensschutz für WEGs muss verbessert werden

Bisher gibt es keine Vorgaben zur Absicherung der Vermögenswerte der WEG:

Um das Selbstbestimmungsrecht der WEG bezüglich ihres eigenen Vermögens zu stärken, muss klargestellt werden, dass die WEG die Beschlusskompetenz über die Einrichtung, Änderung und Auflösung von WEG-Eigenkonten innehaben.

Des Weiteren sind die minimalistischen Vorgaben für Jahresabrechnungen zu erweitern, um mehr Transparenz bezüglich des Vermögens für Wohnungseigentümer zu schaffen. In der Rechtsprechung und Fachliteratur wurden zwar Mindestanforderungen entwickelt. Gesetzlich verbindliche Vorgaben zum Mindestinhalt und zur Darstellung der Jahresabrechnung und seiner Bestandteile sowie die Definition wichtiger Fachbegriffe gibt es hingegen nicht. Sie sind aber dringend erforderlich und tragen zur Reduzierung der Anfechtungsverfahren von Jahresabrechnungen bei. Der Verwaltung wird es erleichtert, eine rechtssichere Abrechnung zu erstellen, welche gleichzeitig einfacher überprüft werden kann. Eine eventuell notwendige Korrektur von fehlerhaften Jahresabrechnungen kann zeitnaher erfolgen.

Insbesondere müssen Einzelabrechnungen auf Grundlage der Zahlungsflüsse oder auf der Grundlage der periodenbezogenen Ausgaben erfolgen können und die Vermögensübersicht muss eine geordnete Aufstellung aller Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft (insbesondere Bankbestände und Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung) sowie des Verbandsvermögens der Gemeinschaft enthalten.

Zudem wird gefordert, dass, soweit kein Verwaltungsbeirat besteht, der diese Rechte wahrnehmen kann, die Wohnungseigentümer verpflichtet sind, eine externe Überprüfung der Abrechnung über den Wirtschaftsplan bei Steuerberatern, Sachverständigen oder Verbänden in Auftrag zu geben, sobald dies von einer bestimmten Anzahl von Wohnungseigentümern verlangt wird.

Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum fordern, dass die Jahresabrechnung gesetzlich verpflichtend aus den Bestandteilen

- Gesamtabrechnung und
 - Einzelabrechnungen
- sowie einem informatorischen Teil mit der
- Bankkontenentwicklung,
 - Entwicklung der Ist- und Soll-Instandhaltungsrücklage,
 - Vermögensübersicht einschließlich der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber einzelnen Miteigentümern sowie
 - Übersicht über die Einzelabrechnungen der Miteigentümer

besteht. Fachbegriffe sind gesetzlich, gegebenenfalls durch Rechtsverordnung, zu definieren.

IV. Wichtige Gründe für die Abberufung des Verwalters gehören ins Gesetz

In § 26 Abs. 1 Satz 4 WEGesetz ist als einziger wichtiger Grund für die Abberufung der Verwalter aufgeführt, dass dieser die Beschlussammlung nicht ordnungsmäßig führt. Dieser Abberufungsgrund ist Ausdruck des damaligen Bestrebens des Gesetzgebers, der neu eingeführten Beschlussammlung ein besonderes Gewicht zu geben. Wenn dies aber per Definition als wichtiger Grund angesehen wird, ohne andere wichtige Gründe mit mindestens gleicher Bedeutung hinzuzufügen, ist dies nicht ausreichend.

Weil die Rechtsprechung zu dieser Thematik völlig ausgeüfert ist und Wertungs-Eckpunkte des Gesetzgebers fehlen, ist es in der Praxis für WEGs schwierig, einen Verwalter bei vorliegenden wichtigen Gründen abzuberufen.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern, in § 26 WEGesetz weitere wichtige Abberufungsgründe aufzunehmen, insbesondere:

- Führung von WEG-Konten nicht als Eigenkonten der WEG, sondern als Treuhandkonten,
- wiederholte schuldhaft, nicht rechtzeitige oder fehlerhafte jährliche Abrechnung über den Wirtschaftsplan,
- unterlassene Korrektur einer gerichtlich aufgehobenen Jahresabrechnung innerhalb von zwei Monaten ab Rechtskraft,
- wiederholte Verweigerung oder Behinderung der geforderten Einsicht in Unterlagen durch Eigentümer,
- Nicht-Herausgabe der aktuellen Eigentümerliste an einen Eigentümer.

G. Feste Etablierung des Verwaltungsbeirats als Vermittler und Kontrollorgan

Von den ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeiratsmitgliedern wird sehr viel an Engagement und verantwortlichem Handeln abverlangt. Je größer die WEG, umso größer ist der Aufwand und die Verantwortung des Beirates. Trotzdem ist die „Organstellung“ des Verwaltungsbeirates im WEGesetz bisher nur eine vage, allgemeine „Kann“-Regelung mit starren drei Personen, ohne vorgegebene Bestellungsfristen. Um seiner realen Verantwortung für die WEG gerecht zu werden, muss die Stellung des Verwaltungsbeirates gestärkt werden.

Dafür bedarf es insbesondere einer Konkretisierung der Regelungen zur Zusammensetzung, zur Wahl sowie zu den Aufgaben des Beirates.

Die Zusammensetzung des Beirates sollte – wie bereits im Diskussionsentwurf des Bayrischen Justizministeriums vorgeschlagen – nach Größe der WEG frei gestaffelt werden können. Außerdem ist ab einer Wohnanlage mit mindestens 20 Eigentümern ein Verwaltungsbeirat vorzuschreiben. Gleichzeitig sollte der Bestellungszeitraum auf vier Jahre begrenzt werden, damit dieser von der 5-Jahres-Wahlperiode der Verwaltung abweicht. Eine Wiederwahl sowie die Möglichkeit einer vorzeitigen Abberufung des Beirates muss auch bei einer Bestelldauer von 4 Jahren erhalten bleiben.

Zudem wird gefordert, dass der Beirat durch geheime Wahl gewählt wird, wenn dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird, da die Wahl zum Verwaltungsbeirat eine Vertrauenswahl ist.

Weiterhin bedarf es einer Konkretisierung und Erweiterung der Aufgaben des Verwaltungsbeirates. Die bisherige allgemeine Aufgabenstellung „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“ (§ 29 Abs. 2 WEGesetz) führt regelmäßig zu Missverständnissen und Konflikten, sodass missverständnisfrei formuliert werden sollte: „Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“. In diesem Zusammenhang muss der Aufgabenkatalog des Verwaltungsbeirats spezifiziert werden, um den Verwaltungsbeiräten für ihre Kontroll- und Vermittlertätigkeiten mehr Rechts- und Planungssicherheit zu verschaffen.

Es sollte aus dem Gesetz auch ersichtlich sein, welche Aufwendungen erstattungsfähig sind. Damit werden Transparenz und Rechtssicherheit und auch ein Anreiz zur Übernahme dieses Amtes geschaffen. Insbesondere muss klargestellt werden, dass der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und die Kosten somit von der Gemeinschaft zu tragen sind. Alternativ wird vorgeschlagen, den Abschluss einer solchen Versicherung als verpflichtend zu formulieren, um die Beiratsmitglieder vor Schadensersatzzahlungen zu schützen und damit auch das Ehrenamt attraktiver zu machen. Geregelt werden sollte ebenso, dass die angemessenen und notwendigen Kosten für Fortbildungen und Fachliteratur ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Haus & Grund sowie Wohnen im Eigentum fordern somit zusammengefasst:

- Änderungen bei der Größe des Beirats,
- Begrenzung des Bestellungszeitraums auf 4 Jahre,
- geheime Wahl auf Verlangen mindestens eines Eigentümers,
- die Konkretisierung und Erweiterung der Aufgaben des Verwaltungsbeirates und Klärung seiner Funktion zur Kontrolle der Verwaltung und als Mittler zwischen den Eigentümern und der Verwaltung sowie
- Anspruch auf Aufwendungsersatz und Vermögensschadensversicherung.

H. Auch das Wohnungseigentum braucht Elektromobilität und Barrierefreiheit

Barrierefreiheit und Elektromobilität gewinnen auch in Wohnungseigentümergeinschaften immer mehr an Bedeutung. Die Möglichkeit, solche Umbauten durchzusetzen, muss deutlich erleichtert und den Bedürfnissen der Eigentümer angepasst werden. Dazu bedarf es einer Reduzierung der Beschlussmehrheiten.

Zudem wird ein Duldungsanspruch analog des § 554a BGB des Einzelnen gefordert, wenn sich eine erforderliche Mehrheit in der Eigentümergemeinschaft nicht finden lässt.

Ohne Anpassung wird insbesondere dem Anspruch auf barrierefreien Zugang nicht ausreichend Rechnung getragen. Eigentümer wollen auch noch im Alter ihr Eigentum nutzen können, wozu vielfach bauliche Maß-

nahmen zur Erstellung der barrierefreien Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erforderlich sein werden. Zudem haben Mieter bereits einen solchen Anspruch, welcher aber von dem vermietenden Eigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft bislang nicht durchgesetzt werden kann. Dies stellt einen nicht hinnehmbaren Wertungswiderspruch dar.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern eine Anpassung der Beschlussmehrheiten sowie einen Duldungsanspruch der übrigen Eigentümer bei Maßnahmen zum barrierefreien Umbau sowie dem Einbau von Ladestationen für Elektroautos, soweit die Kosten der Maßnahme durch den Eigentümer selbst getragen werden.

I. Mehr Verbraucherorientierung im WEGesetz

Das Wohnungseigentumsgesetz ist kein Verbraucherschutzgesetz. Aber es stellt den Wohnungseigentümern den Rechtsrahmen für ihr Eigentum und ist Rüst- und Werkzeug für die Organisation der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es ist somit vorrangig „ihr“ Gesetz. Aus diesen Gründen halten Haus & Grund und Wohnen im Eigentum eine Reform des WEGesetzes mit klarer Verbraucherorientierung für erforderlich. Dabei müssen die die Reformvorschläge am modernen Verbraucherleitbild ausgerichtet werden.

Bei der Verabschiedung des Wohnungseigentumsgesetzes 1951 waren der Verbraucherschutz bzw. die Verbraucherorientierung noch kein relevantes Thema. Der Gesetzgeber ist nicht davon ausgegangen, dass Wohnungseigentümer den Dienstleistern o. a. strukturell unterlegen sind und zudem mit den Gesetzesvorgaben überfordert sein könnten. Das WEGesetz fußt noch auf dem Leitbild des „mündigen Bürgers“. Verbraucherforschung und Verbraucherpolitik gehen aber heute davon aus, dass der Status „mündiger Verbraucher“ kein Zustand sein kann, sondern bestenfalls ein Ziel.

Verschiedene Vorschläge lassen sich aus dieser Grundeinsicht ableiten:

- Wohnungseigentümer müssen das Gesetz verstehen und anwenden können.
- Wichtige Klarstellungen und Einzelvorgaben sind in das WEGesetz aufzunehmen, damit Wohnungseigentümer – als Verbraucher – ihre Rechte und Pflichten wahrnehmen können. Vorschläge werden in diesem Positionspapier unterbreitet.
- Die Verbrauchereigenschaft der WEG muss gesetzlich verankert werden, gemäß den BGH-Urteilen von 2015.

J. Eine außergerichtlichen Streitbeilegung spart Kosten und entlastet die Gerichte

Als Alternative zum klassischen Klageverfahren wird die Einführung einer außergerichtlichen, freiwilligen, die Klagefrist hemmenden Streitschlichtung vorgeschlagen. Streitigkeiten in Wohnungseigentümergeinschaften sind aufgrund der räumlichen Nähe der Eigentümer untereinander sowie der gemeinschaftlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums keine Seltenheit. Oft nicht zu vermeidende Gerichtsverfahren sind jedoch teuer und können das nachbarschaftliche Verhältnis der Eigentümer untereinander, aber auch zum Hausverwalter nachhaltig stören. Anders als ein Mieter kann ein Wohnungseigentümer nicht einfach aus der Wohnung ausziehen; ein Verkauf ist aus verschiedenen Gründen oft keine Option. Eine Streitschlichtung böte den Eigentümern die Chance, ohne aufwändiges Verfahren eine Lösung zu finden, lässt jedoch gleichzeitig den Klageweg offen und stellt damit eine echte Alternative dar. Denn nur wenn die Möglichkeit bestehen bleibt, nachträglich noch den Klageweg zu bestreiten, kann eine Motivation zur Anrufung einer Streitschlichtung bestehen.

Wohnen im Eigentum sowie Haus & Grund fordern die Einführung einer außergerichtlichen Streitschlichtung in Form eines Schiedsverfahrens, wie es für das Nachbarrecht in vielen Bundesländern gilt.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

Wohnen im Eigentum

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband und vertritt speziell die Wohnungseigentümer. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren.

Weitere Informationen: <https://www.wohnen-im-eigentum.de>