

Stellungnahme zum

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten (Verbraucherstreitbeilegungsgesetz - VSBG)

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) begrüßt das Vorhaben zur Einführung eines Gesetzes über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen. Die Einrichtung von Verbraucherschlichtungsstellen wird vielen Verbrauchern die Chance eröffnen, einen Konflikt mit Unternehmen zeitnah, unkompliziert sowie kostenlos bzw. kostengünstig zu klären und beizulegen. Damit wird – gerade im Bau- und Wohnungsbereich – die Zahl kostenintensiver Gerichtsverfahren reduziert, werden die Gerichte entlastet und kann die strukturelle Unterlegenheit der Verbraucher im Immobiliensektor vermindert werden.

Als motivierendes Argument für eine Beteiligung von Wohnungs- und Hauseigentümern an einer einvernehmlichen Konfliktlösungssuche wird gewertet, dass der Zugang zu Gerichtsverfahren nicht eingeschränkt oder versperrt werden soll. Diese Regelung muss folgerichtig auch in relevanten anderen Gesetzen Berücksichtigung finden, siehe Erfordernisse zur Umsetzung des VSBG im Wohnungseigentumsgesetz.

Für Wohnungseigentümer sowie für Baukonflikte werden auch spezielle Fach-Schlichtungsstellen eingerichtet werden müssen.

Da die Teilnahme aller Beteiligten auf Freiwilligkeit beruhen soll, steht zu erwarten, dass nach Einführung des Gesetzes erst einmal viele Verwaltungs-, Handwerks-, Makler- und Bauunternehmen die Teilnahme am Schlichtungsverfahren ablehnen werden. WiE schließt sich deshalb der Forderung des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) an, die Unternehmen zumindest zur Teilnahme an Verfahren vor den behördlichen Auffangschlichtungsstellen zu verpflichten. Auf jeden Fall wird in diesen Branchen viel Überzeugungs- und Öffentlichkeitsarbeit erforderlich sein, um eine Akzeptanz des Streitschlichtungsverfahrens zu erreichen.

Der Verband Wohnen im Eigentum e.V. wird in der Beratung und seinen Veröffentlichungen auf die Streitbeilegungsangebote hinweisen und Mitglieder beraten, wie sie die Streitbeilegungsverfahren nutzen können.

Inhalt

1. Spezialisierte Schlichtungsstellen für den Bereich Bauen und Wohnen erforderlich.
2. Wohnungseigentum: Spezialisierte Schlichtungsstellen einführen, WEGesetz ergänzen.
 - 2.1 Ausgangssituation – Konflikte, Ursachen und Lösungswege
 - 2.2 Besonderheiten bei Streitbeilegungsverfahren im Wohnungseigentum
 - 2.3 Ergänzungen im VSBG bzw. Erfordernisse zur Umsetzung des VSBG im Wohnungseigentum

1. Spezialisierte Schlichtungsstellen für den Bereich Bauen und Wohnen erforderlich

Als Verbraucherschutzverband, der die Interessen der Immobilienerwerber (Hausbauer wie Wohnungskäufer) und Wohnungs- sowie Hauseigentümer vertritt, stellt Wohnen im Eigentum e.V. hier die Streitigkeiten dieser Verbrauchergruppen mit Unternehmen in den Fokus. Dazu gehören insbesondere Konflikte von Verbrauchern mit Verwaltern im Zusammenhang mit der Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen (WEG-Verwaltung), mit Verwaltern im Zusammenhang mit der Mietverwaltung einzelner Wohnungen (Sondereigentumsverwaltung), mit Dienstleistern, die für Wohnungseigentümer tätig sind wie z.B. Heizkostenerfassungsunternehmen, Wartungsunternehmen, Versicherungsgesellschaften etc., Bauträgern im Zusammenhang mit dem Haus- oder Wohnungskauf, Bauunternehmern, Architekten, Bau-Ingenieuren und Energieberatern im Zusammenhang mit Neubau- oder Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, Handwerkern, die Bau- und Reparaturleistungen erbringen und Maklern im Zusammenhang mit dem Haus- oder Wohnungskauf sowie der Vermietung.

Bei diesen Streitigkeiten sind neben dem BGB weitere Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen: das Wohnungseigentumsgesetz, die Makler- und Bauträgerverordnung, die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) u.a.

Angesichts der speziellen Anforderungen an und der Berücksichtigung spezialgesetzlicher Regelungen bei der Streitschlichtung in diesen Branchen wird es für den „Erfolg“ des VSBG unabdingbar sein, spezielle (private) Schlichtungsstellen gemäß VSBG auf- und auszubauen, getragen von den Kammern, Handwerks-, Bau- und Berufsverbänden unter Beteiligung von Verbraucherverbänden. Alternativ oder ergänzend müssen Abteilungen in behördlichen Auffangschlichtungsstellen mit einer fachlichen Ausrichtung auf Bau- und Werkverträge und mehr (s.o.) sowie entsprechend qualifizierten Streitmittlern zumindest bundesländerübergreifend eingerichtet werden. Nur so werden die behördlichen Auffangschlichtungsstellen ihrer vorgegebenen „Lückenschließfunktion“ gerecht.

2. Wohnungseigentum: Spezialisierte Schlichtungsstellen einführen, WEGesetz ergänzen

*Gerade für die Wohnungseigentümer, also die Besitzer von **9 Mio Eigentumswohnungen** (in der Regel kleines Immobilieneigentum), eröffnet sich mit diesem Streitbeilegungsverfahren erstmals die Möglichkeit, Konflikte insbesondere mit Verwaltungen innerhalb der kurzen Verfahrenszeit von 90 Tagen, also zeitnah und kostenlos bzw. kostengünstig, zu klären. Damit kann die Zahl kostenintensiver WEG-Gerichtsverfahren deutlich reduziert werden. Die Gerichte werden entlastet, denn die Mediation hat sich im Wohnungseigentum bisher nicht durchgesetzt.*

Erreichen Wohnungseigentümer eine Streitbeilegung auf diesem Weg, dann verbessert dies die Zusammenarbeit mit der Verwaltung und das Zusammenwohnen bzw. Zusammenwirken der Eigentümer erheblich.

2.1 Ausgangssituation – Konflikte, Ursachen und Lösungswege

Fallbeispiele für Konflikte zwischen Wohnungseigentümern und Unternehmen

Vertragsstreitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und Unternehmen betreffen in der Mehrheit Konflikte mit Verwaltungen, da diese die zuständigen Akteure und Ansprechpartner für die Wohnungseigentümer sind. Darüber hinaus werden Konflikte mit anderen Dienstleistern sowie Bau-/Handwerksunternehmen, die für WEGs tätig sind, zu schlichten sein.

Zur Verdeutlichung der Konfliktfülle hier einige Beispiele für Streitigkeiten zwischen Verwaltungen und Wohnungseigentümern, die Gegenstand eines außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahrens sein können:

Die Verwaltung

- verweigert Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, gibt keinen Termin oder verkürzt die Zeit zur Einsichtnahme.
- gibt nach Amtsende Unterlagen nicht heraus und auch keine Auskunft darüber, welche Unterlagen gegebenenfalls noch in ihrem Besitz sind.
- aktualisiert die Beschluss-Sammlung nicht.
- setzt Beschlüsse nicht um.
- engagiert sich nach Baumaßnahmen nicht für die Mängelbeseitigung.
- führt keine Begehungen und keine Instandhaltungsplanung durch.
- ist in Notfallsituationen nicht erreichbar oder nicht aktiv.
- gibt ungeprüfte, fehlerbehaftete, intransparente und damit für Wohnungseigentümer nicht nachvollziehbare Jahresabrechnungen heraus.
- unterlässt die Einholung offener Hausgeldzahlungen.
- weigert sich, Konten der Gemeinschaften auf WEG-Eigenkonten umzustellen.
- überlässt dem Beirat Aufgaben der Verwaltung.
- bevorteilt einen Mehrheitseigentümer.

Streit entsteht zudem bei Uneinigkeit über die im Verwaltungsvertrag vereinbarten Pflichten, fehlender Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Jahresabrechnung oder des Wirtschaftsplans, vorzeitiger Kündigung des Verwaltungsvertrags aus wichtigem Grund durch die WEG oder die Verwaltung sowie bei erneuter Beschlussfassung über ein Thema, dessen Ordnungsmäßigkeit zeitgleich noch vor Gericht geklärt wird. Nicht jede Streitigkeit mit Verwaltungen beruht auf Fehlverhalten von Verwaltern. Konflikte können auch auf Missverständnissen und fehlendem Fachkenntnissen von Wohnungseigentümern basieren, ebenso können sie in der Rolle des Verwalters als Überbringer schlechter Nachrichten zu suchen sein.

Ursachen für Streitigkeiten

Die Ursachen für Streitigkeiten sind so vielfältig wie komplex. Häufig sind es multikausale, lange schwelende Konflikte, die nicht über Gerichtsverfahren zu lösen sind, wie zum Beispiel

- **Fehlende Qualifikationen von Verwaltern** – bisher gibt es keine Anforderungen an den Verwalterberuf, weder einen bundesweit einheitlichen Sachkundenachweis noch eine Pflichtversicherung. WEG-Verwalter haben die unterschiedlichsten Berufsausbildungen und sind auch vielfach Quereinsteiger, welche ihre Berufserfahrung nach dem Prinzip „Learning-by-doing“ erwerben. Zur Zeit arbeitet das BMWI an Vorgaben zur Änderung der Gewerbeordnung zwecks Einführung eines Sachkundenachweises und einer Pflichtversicherung, so die Zielsetzung gemäß dem Koalitionsvertrag der Bundesregierung. Bis diese neuen Anforderungen an den Verwalterberuf ihre positive Wirkung in der Praxis entfalten werden, werden noch viele Jahre vergehen.
- **Unzureichend ausgestaltete Verwaltungsverträge** – rechtsunkundige Wohnungseigentümer bzw. WEGs schließen für sie nicht optimale oder sogar nachteilige Verwaltungsverträge ab, oft auf Basis von Formularverträgen, welche die meisten Wohnungseigentümer nicht kennen.
- **Fehlende Verwaltungskontrolle** – wenn es in WEGs keine Verwaltungsbeiräte gibt oder es den Verwaltungsbeiräten an Qualifikation, Fachwissen oder/und Engagement fehlt, werden Fehler erst identifiziert, wenn große Schäden eingetreten sind.
- **Fehlendes Engagement von Verwaltungen** – Beispiele: Vertragspartner der WEG werden nicht kontrolliert, Gewährleistungsfristen versäumt etc..
- **Rollenprobleme: Als Überbringer schlechter Nachrichten können Verwalter Ärger und Missverständnisse auf sich ziehen** – wenn sie z.B. über kurzfristig erkannte Schäden, notwendig werdende, teure Reparaturen informieren oder Hausgeld-Rückstände von säumigen Eigentümern einholen müssen.
- **Fehlendes Fach- und Rechtswissen der Wohnungseigentümer** – unrealistische Vorstellungen und Erwartungen bzgl. der eigenen Rechte und des Umfangs der Verwaltungstätigkeit führen zu unrealistischen Forderungen.
- **Passivität vieler Wohnungseigentümer** – wenn Beschlussanträge einer Verwaltung, die im eigenen Interesse oder im Interesse bestimmter Eigentümer/-

- Wohnen im Eigentum e.V.: Stellungnahme zum VSBG-Referenten-Entwurf -

gruppen handelt, von einer Mehrheit von Eigentümern ohne Nachfragen oder Gegenkontrollen abgenickt wird. Passiv verhalten sich häufig

- hochbetagte Wohnungseigentümer, die die Sachlage nicht (mehr) verstehen,
 - Eigentümer mit Migrationshintergrund, welche die Sachlage aufgrund fehlender Sprach- und Rechtskenntnisse nicht verstehen,
 - Kapitalanleger, die weit entfernt wohnen und/oder allein an der Rendite interessiert sind sowie
 - schlichtweg desinteressierte Wohnungseigentümer.
- **Ungünstige Gruppendynamiken** erschweren sachgemäße Beschlüsse in den Eigentümerversammlungen und können ausgenutzt werden.
 - **Wohnungseigentümer sind keine Gruppe von Gleichgesinnten** – es fällt ihnen oft schwer, eine gemeinsame Interessenlage als WEG zu entwickeln und zu artikulieren.

Der Gerichtsweg – der zur Zeit einzige etablierte Problemlösungsweg

Bisher können einzelne Wohnungseigentümer, Gruppen von Wohnungseigentümern oder sogar die Mehrheit der Wohnungseigentümer nur mit sehr viel Engagement und Geld gegen verfahrenre Situationen, unwirtschaftliches Handeln etc. vorgehen. Finden sie innerhalb der WEG keinen Ausweg, müssen sie den Gerichtsweg einschlagen. Hierfür wurde ihnen eine besondere Hürde auferlegt: Mit dem Argument, die WEG-Gerichtsverfahren aufgrund ihrer Vielzahl und Belastung der Gerichte einschränken zu müssen, wurde 2007 im Rahmen der WEG-Gesetzes-Reform die Zivilprozessordnung für WEG-Verfahren eingeführt. Sie ersetzte das verbraucherfreundlichere FGG-Verfahren (mit dem Amtsermittlungsgrundsatz), erschwerte und verteuerte die Gerichtsverfahren. Gleichwohl ist die Zahl der Gerichtsverfahren hoch geblieben – mangels bekannter und etablierter Verfahren zur Streitbeilegung.

Die Klärung der Sach- und Rechtslage ist ebenfalls nicht selten Ziel eines Gerichtsverfahrens. Gerichte werden angerufen, um der WEG-Verwaltung und den Wohnungseigentümern für die praktische Umsetzung komplizierter oder neuer Verwaltungsfragen die ordnungsgemäßen und rechtssicheren Vorgehensweisen aufzuzeigen.

Das Streitbeilegungsverfahren als neuer, ergänzender und entlastender Lösungsansatz

Die Durchführung eines Streitbeilegungsverfahrens kann in all diesen Fällen und Situationen beitragen zur

- Klärung der Sach- und Rechtslage in WEGs,
- Senkung der Kosten (im Vergleich zu Gerichtsverfahren),
- Verpflichtung und Motivation der Verwaltung, engagiert, wirtschaftlich und im Interesse aller Wohnungseigentümer zu handeln,
- Motivation der Eigentümer, sich zu engagieren und nicht zu resignieren,

- Wohnen im Eigentum e.V.: Stellungnahme zum VSBG-Referenten-Entwurf -

- Entschärfung von lang andauernden Krisen durch Trennung von der Verwaltung,
- besseren Zusammenarbeit zwischen Verwaltern, Beiräten und Wohnungseigentümern,
- Stärkung des Zusammenhalts in WEGs,
- Schaffung einer neuen Kultur der Streitbeilegung und somit

==> zur Entlastung der Gerichte!

Schätzungsweise 30 – 40 % aller Gerichtsverfahren in WEG-Sachen lassen sich mit einem alternativen Streitbeilegungsverfahren vermeiden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Einführung von alternativen Streitbeilegungsverfahren für alle Beteiligten von Vorteil sein wird.

2.2. Besonderheiten bei Streitbeilegungsverfahren im Wohnungseigentum

Wohnungseigentümer und WEGs sind Verbraucher

Es muss Berücksichtigung finden, dass bei Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern und gewerblich tätigen Verwaltern sowohl die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als auch einzelne Wohnungseigentümer das außergerichtliche Streitschlichtungsverfahren beantragen werden. Beide – die einzelnen Wohnungseigentümer und die (nicht unternehmerisch tätige) Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Verband – gelten als Verbraucher.

Rechtsgrundlagen zur WEG als Verbraucher:

Verbraucher ist nach § 13 BGB „jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.“ Somit gelten die meisten Wohnungseigentümer als Verbraucher.

Aktuell hat jetzt auch der Bundesgerichtshof die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher anerkannt, siehe BGH-Urteile Az. VIII ZR 243/13, Az. VIII ZR 360/13 und Az. VIII ZR 109/14. Darin heißt es: „Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen“. Das gilt immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und ein abgeschlossener Vertrag keiner gewerblichen Tätigkeit dient. Eine natürliche Person verliert nach Auffassung der Richter nicht ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher, wenn sie durch den Erwerb einer Wohnung Mitglied einer WEG wird. Außerdem handelt eine WEG beim Abschluss von Verträgen mit Dritten in der Regel im privaten Interesse ihrer Mitglieder, nicht aus gewerblichen Gründen.

Unterschiedliche Antragsteller bei Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung

Liegt ein Beschluss der WEG zum weiteren Vorgehen über einen Streit mit der Verwaltung vor, wird ein von der Eigentümerversammlung bestimmter *Wohnungseigentümer oder der Beirat im Auftrag der WEG* einen Antrag zur Streitbeilegung stellen.

Liegt kein Beschluss der WEG vor, wird auch *ein einzelner Wohnungseigentümer* das Streitbeilegungsverfahren beantragen können.

Soll ein Streitbeilegungsverfahren gegen einen anderen Dienstleister beantragt werden, kann *die Verwaltung* den Antrag auch im Auftrag der WEG stellen.

Verfahren nach VSBG eine gute Alternative für eine Vielzahl von Streitigkeiten

Es gibt eine Vielzahl von Streitigkeiten zwischen Verwaltungen und WEGs bzw. zwischen Verwaltungen und einzelnen Eigentümern, bei denen die Durchführung eines Verfahrens nach dem VSBG eine sachdienliche wie konfliktentschärfende Alternative zu einem gerichtlichen Verfahren bieten kann – zum Beispiel, wenn Verwaltungen Beschlüsse der WEG nicht umsetzen oder bestimmte Verwaltungsaufgaben nicht ordnungsgemäß ausgeführt werden.

Problem: Anfechtungsfrist nach Beschlussfassung erlaubt keine vorgeschaltete außergerichtliche Streitbeilegung – Anpassung im WEGesetz notwendig

Im VSBG-E noch nicht geregelt ist das Vorgehen bei Streitigkeiten nach einer Beschlussfassung: Hat die WEG einen Beschluss gefasst, der eine fehlerhafte Verwalterleistung impliziert, bleibt einzelnen Wohnungseigentümer nur die gerichtliche Beschlussanfechtung innerhalb eines Monats¹. Diese zwingend einzuhaltende kurze Anfechtungsfrist gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 WEGesetz würde von Wohnungseigentümern die Entscheidung abverlangen, zwischen dem Weg zum Gericht oder zur Streitbeilegungsstelle wählen zu müssen.

Da nach dem VSBG § 4 Abs. 2 der Zugang zum Gericht nicht versperrt werden darf, muss im WEGesetz eine Unterbrechung der Anfechtungsfrist für die Fälle vorgesehen werden, in denen ein Streitbeilegungsverfahren beantragt bzw. durchgeführt wird. Einigen sich die beteiligten Parteien dann im Rahmen des Streitbeilegungsverfahrens, muss der Schlichtungsvorschlag Vorlage für einen berichtigenden Beschluss der WEG werden. Der Vorschlag von Wohnen im Eigentum e.V. zur notwendigen Ergänzung des VSBG-E folgt im nächsten Abschnitt (VSBG-E: Ergänzung eines Artikel 18).

2.3 Ergänzungen im VSBG bzw. Erfordernisse zur Umsetzung des VSBG im Wohnungseigentum

Zu VSBG-E § 4:

Verfahrensordnung für WEG-Streitigkeiten mit Unternehmen erforderlich

Aufgrund der besonderen Sach- und Rechtslage ist eine Verfahrensordnung für Streitbeilegungsverfahren im Wohnungseigentum erforderlich, auch für behördliche Auffangschlichtungsstellen. Wohnen im Eigentum e.V. erklärt seine Bereitschaft, bei der Erarbeitung einer Verfahrensordnung mitzuwirken.

Zu VSBG-E § 5:

Streitmittler benötigen Fachwissen

Grundsätzlich müssen bei Streitbeilegungsverfahren im Wohnungseigentum das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) und die umfangreiche Rechtsprechung (ggf. weitere Spezialgesetze) sowie das Verbraucherrecht beachtet werden. Dies macht es erforderlich, dass Streitmittler über mehr als nur allgemeine Rechtskenntnisse verfügen müssen. Streitmittler werden Juristen sein und über Fachwissen verfügen müssen.

¹ Allenfalls als Notlösung können fachkundige Wohnungseigentümer eine Klage anstreben und dann per Antrag auf „ruhend“ stellen lassen. Dieses Verfahren ist allerdings mit zusätzlichen z.T. hohen Kosten verbunden, da das Gericht einen nicht rückzahlbaren Kostenvorschuss verlangt. Dies ist kein empfehlenswerter Weg.

Zu VSBG-E §13 Abs. 2 Nr. 4:

Keine Streitwertobergrenzen festlegen

Aufgrund der sehr unterschiedlichen WEG-Größen und Streitigkeiten kann selbst bei unkomplizierten Konflikten der Streitwert unterschiedlich hoch sein. Deshalb kann in einer Verfahrensordnung keine Streitwertobergrenze nach VSBG § 13 Abs. 2 Nr. 4 festgelegt werden.

Zu VSBG-E §27:

Spezialisierte Abteilungen in behördlichen Auffangschlichtungsstellen für WEG-Streitigkeiten mit Unternehmen erforderlich

Solange keine staatlich anerkannten Verbraucherschlichtungsstellen (getragen von Verbänden oder Versicherungen) für die Streitschlichtung im Wohnungseigentum auf der Grundlage des VSBG eingerichtet werden, werden die behördlichen Auffangschlichtungsstellen der Bundesländer die Streitigkeiten dieser Verbraucher mit Unternehmen übernehmen und fachlich qualifizierte Streitmittler einsetzen müssen. Für dieses Spezialgebiet wird eine Verfahrensordnung erforderlich sein. Die Bundesländer sollten dahingehend länderübergreifend zusammenarbeiten. Wohnen im Eigentum e.V. erklärt seine Bereitschaft, beim Aufbau dieser Streitbeilegungsstellen mitzuwirken.

VSBG-E: Ergänzung eines Artikel 18

„Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes“ erforderlich zur Unterbrechung der Anfechtungsfrist nach Beschlussfassung

Wollen Wohnungseigentümer das Streitbeilegungsverfahren nutzen ohne den gerichtlichen Weg der Beschlussanfechtung auszuschließen, muss eine **Unterbrechung** der Anfechtungsfrist möglich sein.

Argumente für eine „Unterbrechung“ statt einer „Hemmung“:

- Die Kürze der Anfechtungsfrist von einem Monat würde bei einer Hemmung dazu führen, dass sich die nach einer erfolglos verlaufenen Streitbeilegung verbleibende Restzeit auf wenige Tage reduziert und damit zu kurz werden würde, um eine gerichtliche Klage angemessen vorzubereiten.
- Für Wohnungseigentümer ist eine Fristunterbrechung einfacher nachzuvollziehen und zu nutzen als eine Fristhemmung, weil dann die Anfechtungsfrist mit der Beendigung des Schlichtungsverfahrens erneut beginnt.
- Im Falle einer *Hemmung* müssten Verbraucher immer erst ermitteln, wann die Hemmung eingetreten ist und wie viel Zeit ihnen zur fristgerechten gerichtlichen Anfechtung verbleibt. Die „Berechnung“ der Hemmung ist für Verbraucher zu kompliziert.

Da das Prozessrecht die Fristunterbrechung in den Fällen der §§ 239- 245 ZPO kennt, kann und sollte diese als Leitbild genommen werden, um die Unterbrechung auch in das WEGesetz aufzunehmen. Der rechtliche Ansatz der Unterbrechung ist verbraucherfreundlicher. Weitere Vorgehensweisen und Details sind in einer Verfahrensordnung zu regeln.

Zur Aufnahme der Unterbrechung der Anfechtungsfrist muss das WEGesetz wie folgt geändert werden:

„§ 46 Abs. 1, Satz 2 des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

- Wohnen im Eigentum e.V.: Stellungnahme zum VSBG-Referenten-Entwurf -

(Wohnungseigentumsgesetz) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist, wird wie folgt ergänzt:

Neuer Satz 3 im WEGesetz:

„Die Bekanntgabe eines Antrages zur Streitbeilegung

a) bei einer staatlichen oder staatlich anerkannten Schlichtungsstelle oder

b) bei einer anderen Streitbeilegungsstelle, wenn das Verfahren im Einvernehmen mit dem Antragsgegner betrieben wird,

unterbricht die Anfechtungs- und Begründungsfrist des § 46 Abs. 1, Satz 2 WEGesetz mit dem Eingang des Antrages bei der Streitbeilegungsstelle. Nach Zustellung des Schlichtungsvorschlags beginnt die Anfechtungsfrist neu.“

Alter Satz 3 wird neuer Satz 4.

Alte Artikel Nr. 18 und 19 im VSBG-E werden neue Artikel Nr. 19 und 20.“

Weitere Ergänzungen im VSBG

Im Übrigen schließt sich WiE den Kernforderungen des Verbraucherzentrale Bundesverbandes (vzbv) an. Vor allem unterstützt der Verband die Forderung, für Verfahren vor den behördlichen Auffangschlichtungsstellen eine Teilnahmepflicht vorzusehen.

Wohnen im Eigentum e.V.

Bonn, den 23.1.2015 / 24.04.2015

Wohnen im Eigentum e.V.
Geschäftsstelle
Thomas-Mann-Str. 5
53111 Bonn

Tel. 0228 / 30 41 26 70
Fax 0228 / 7 21 58 73
www.wohnen-im-eigentum.de