

## Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung sowie der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten (VSBG) (Bundestags-Drucksache 18/5089)

- Stand: September 2015 -

Mit dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) sollen Verbraucher die Chance erhalten, Konflikte mit Unternehmen über eine einvernehmliche Schlichtung zu lösen. Dies soll für alle Wirtschaftsbereiche gelten, also auch für den Immobilienbereich. Als Verbraucherschutzverband insbesondere für Wohnungseigentümer setzt sich Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) dafür ein, dass auch Wohnungseigentümer dieses neue Verbraucherrecht in vollem Umfang nutzen können.

### **Gerichtsverfahren um 38 % innerhalb von 8 Jahren gestiegen**

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 mit Unternehmen, insbesondere mit Verwaltungen, innerhalb der kurzen Verfahrenszeit von 90 Tagen zeitnah und kostenlos bzw. kostengünstig zu klären. Damit kann die Zahl kostenintensiver WEG-Gerichtsverfahren erheblich reduziert werden. Allein die WEG-Verfahren vor den Amtsgerichten beliefen sich 2004 auf 20.402 Verfahren und sind im Jahr 2012 auf 28.131, also um 38%, gestiegen<sup>1</sup>.

Bleibt der Gesetzentwurf wie er ist, können Wohnungseigentümer und auch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – beide als Verbraucher anerkannt – in einigen, aber bei weitem nicht in allen Streitigkeiten aus Verbraucherverträgen die Schlichtung nutzen. Es gibt Regelungslücken im VSBG und strukturelle Probleme, denn das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) sieht eine Schlichtung bisher nicht vor.

Im Interesse der Wohnungseigentümer fordert WiE den Gesetzgeber auf,

- zuzulassen, dass einzelne Wohnungseigentümer bei allen sie betreffenden Konflikten aus Verbraucherverträgen eine Schlichtung nach dem VSBG beantragen können, siehe Pkt. II.1,
- bei Streitigkeiten unter Beteiligung von WEGs die Streitwertobergrenze von 5.000 € auszunehmen (s. Pkt. II.3)
- im VSBG eine Änderung im Wohnungseigentumsgesetz vorzusehen, damit während des Verfahrens der außergerichtlichen Streitbeilegung der Klageweg offen bleibt (s. Pkt. II.5) sowie
- mindestens die Voraussetzungen für spezielle Fachschlichtungsabteilungen für

---

<sup>1</sup> Marie-Luise Graf-Schlicker: „Der Zivilprozess vor dem Aus? Rückgang der Fallzahlen im Zivilprozess.“ Vortrag auf dem 70. Deutschen Juristentag. Veröffentlicht in: AnwaltsBlatt 7 / 2014, S. 573-577

Wohnungseigentumssachen in den Universalschlichtungsstellen zu schaffen. Besser wäre es, den Aufbau dieser Abteilungen zu fördern. Denn die Universal-Schlichtungsstellen werden sich auf jeden Fall mit Wohnungseigentums-Streitigkeiten befassen (müssen), siehe Pkt. II.4.

## I. Das Problem:

### Je nach Streitfall unterschiedliche Rechteinhaber und Verfahrensbefugte

Die Bundestagsfraktionen von CDU und SPD gehen davon aus, dass es bei Streitigkeiten aus einem Verbrauchervertrag nur um Konflikte zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmen geht. Das ist im Bereich des Wohnungseigentums zu kurz gegriffen, denn im Wohnungseigentumsgesetz wird unterschieden zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern und der WEG als teilrechtsfähigem Verband (beides Verbraucher) – mit jeweils unterschiedlichen Rechten. D.h. je nach Streit- und Schlichtungsfall wird es unterschiedliche Verfahrensbeteiligte geben. Würde das VSBG gemäß dem vorliegenden Gesetzentwurf verabschiedet, steht zu befürchten, dass die Schlichtung bestimmter Streitfälle formal abgelehnt wird, weil die einzelnen, beteiligten Wohnungseigentümer zwar Verbraucher sind und Kosten tragen, aber nur gemeinsam (als WEG) als Vertragspartner von Unternehmen gelten. Hier Beispiele für eindeutige wie kritische Fallkonstruktionen:

- 1.a) Grundsätzlich wird es möglich sein, dass **einzelne Wohnungseigentümer bestimmte Streitigkeiten mit der Verwaltung auf der Grundlage ihrer Individualrechte** nach §21 Abs. 4 WEGesetz zur Schlichtung bringen können. *Hierzu gehören Streitigkeiten wie Verwalter verweigert Akteineinsicht oder die Aufnahme von verwaltungsrelevanten Themen auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung, Verwalter vergibt Aufträge ohne Beschluss, Verwalter führt Wohnungsbegehungen durch ohne Erlaubnis der Eigentümer, ist in Notfallsituationen nicht erreichbar, Verwalter legt keine Jahresabrechnung und keinen Wirtschaftsplan vor.*

Diese Fälle sind unstrittig geeignet für die Streitschlichtung.

Aber:

- 1.b) Haben einzelne **Wohnungseigentümern einen Konflikt mit der WEG-Verwaltung bzgl. des Gemeinschaftseigentum**, dann können sie diesen Konflikt – nach dem WEGesetz – nicht zur Schlichtung bringen, da nach dem WEGesetz die WEG Vertragspartner des Verwalters ist. Sie sind **nicht vertretungs- und nicht verfahrensbefugt**, wenn sie die Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht zu einem Beschluss zur Schlichtung überzeugen können. Fallbeispiele: *Eigentümer entdecken Unstimmigkeiten in den Finanzen der WEG. Sie informieren den Beirat und die Verwaltung sowie die Eigentümerversammlung, aber alle blockieren klärende Maßnahmen.*

Über die Verfahrensordnung sollten auch solche Streitigkeiten zur Schlichtung zugelassen werden – zur Verbesserung des Meinungsbildungsprozesses in WEGs. Vom Schlichter ist ein Schlichtungsvorschlag zu erarbeiten, welcher bei Erfordernis der WEG zur Willensbildung und zum Beschluss vorgelegt werden müsste.

- 2.a) **Nach einem Beschluss** der WEG kann **die Verwaltung ein Schlichtungsverfahren mit anderen Unternehmen beantragen und durchführen**. Das Schlichtungsergebnis müsste der WEG zum Beschluss vorgelegt werden. *Beispiele: Gewährleistungsrechte bei Baumängeln, Probleme mit Dienstleistern (Wartungsunternehmen, Versorgern, Versicherungen etc.)*

Diese Fälle sind unstrittig geeignet für die Streitschlichtung.

Aber:

- 2.b)** Verwaltungen entwickeln und formulieren Beschlussanträge über Verträge mit Unternehmen, die z.T. zu Lasten einzelner, vieler oder aller Wohnungseigentümer gehen und trotzdem in der Eigentümerversammlung (EV) eine Mehrheit finden. Eigentümern fehlt in der EV häufig die Überzeugungskraft und **nach der Beschlussfassung** können sie nicht mehr versuchen, mit der Verwaltung eine Schlichtung anzustreben, sondern müssen gegen die eigene WEG prozessieren. D.h. in diesem Fall kann nicht mehr direkt mit dem Verursacher des Streits oder Problems eine Lösung gesucht werden.

*Beispiel:*

*Ein Schneeräumdienst kommt trotz Mahnung und Fristsetzung durch einzelne Wohnungseigentümer immer erst nachmittags seiner Vertragsleistung nach. Der Verwalter handelt nicht, sondern legt der Eigentümerversammlung sogar einen Beschlussantrag zur Vertragsverlängerung mit dem Schneeräumdienst um 10 Jahre vor. Die Mehrheit der Wohnungseigentümer, Kapitalanleger, haben dem Verwalter eine Stimmrechtsvollmacht ausgestellt. Der Beschluss zur Vertragsverlängerung wird gefasst. Engagierten wie kritischen Wohnungseigentümern bleibt nur der Gerichtsweg – die Beklagten sind die Miteigentümer.*

3. Nicht strittig ist folgende Fallkonstellation: Bei **Streitigkeiten zwischen der WEG und dem Verwalter** kann die WEG per Beschluss den Beirat oder einzelne Wohnungseigentümer beauftragen, die Schlichtung anzurufen und die WEG in der Schlichtung zu vertreten. Das Schlichtungsergebnis müsste der WEG zum Beschluss vorgelegt werden.

Die Problemfälle in I.1.b und I.2.b kommen in WEGs häufig vor. Hier werden strukturelle Probleme im WEGesetz deutlich – in den Fällen, in denen sich die Mehrheit der Miteigentümer passiv verhält und das Engagement von aktiven Eigentümern behindert. In diesen Fällen kann es zu schwerwiegenden, lange schwelenden Konflikten zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltern kommen, die mit Hilfe der VSBG-Schlichtung einer Lösung zugeführt werden könnten.

## Zum Gesetzesentwurf im Einzelnen

## II. Ergänzungen im VSBG bzw. Erfordernisse zur Umsetzung des VSBG im Wohnungseigentum

### 1. Zu VSBG-E §5:

#### **Verfahrensordnung für WEG-Streitigkeiten mit Unternehmen erforderlich**

Aufgrund der besonderen Sach- und Rechtslage ist eine Verfahrensordnung für Streitbeilegungsverfahren im Wohnungseigentum erforderlich, auch für behördliche Universalschlichtungsstellen. WiE ist hier zur Mitarbeit bereit.

Angesichts der Komplexität und der unterschiedlichen Rechtskonstruktionen von VSBG und WEGesetz schlägt WiE für die problematische Fallkonstruktion I.2.b vor, dass für die Zeit der Schlichtung eine Unterbrechung der Anfechtungsfrist von einem Monat für eine gerichtliche Beschlussanfechtung ins WEGesetz aufgenommen wird. Sonst wäre es nicht mehr möglich, nach einer erfolglosen Schlichtung noch den Gerichtsweg einzuschlagen, weil das WEGesetz (noch) keine vorgeschaltete Schlichtung kennt. Die Rechtssicherheit, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, ist weiterhin gegeben, nur verzögert um 3-4 Monate – ein viel kürzerer Zeitraum im Vergleich zu einem Gerichtsverfahren.

Allein aus Gründen der schwierigen Rechtskonstruktionen können den Wohnungseigentümern nicht die neuen Verbraucherrechte verwehrt bleiben. Wohnungseigentümer und WEGs bedürfen sogar einer besonderen Schutzwürdigkeit, da es für einzelne Wohnungseigentümer in diesen Gruppenkonstellationen schwierig ist, Verbraucherrechte einzufordern oder sogar durchzusetzen.

Die genauen Fristen und weitere Konkretisierungen müssen in einer **Verfahrensordnung** festgelegt werden.

2. Zu VSBG-E §6:

### **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 deshalb Juristen sein und über Fachwissen verfügen müssen.

3. Zu VSBG-E §30 Abs. 1 Nr. 4:

### **Keine Streitwertobergrenzen festlegen**

Aufgrund der sehr unterschiedlichen WEG-Größen und Streitigkeiten kann selbst bei unkomplizierten Konflikten der Streitwert sehr unterschiedlich und bei größeren WEGs auch hoch sein. Aus diesem Grund müssen Wohnungseigentümergeinschaften von der Regelung in VSBG §30 Abs. 1 Nr. 4 – in der eine Streitwertobergrenze von 5.000 Euro festgelegt ist - ausgenommen werden.

4. Zu VSBG-E §29:

### **Spezialisierte Abteilung in Universalschlichtungsstellen für WEG-Streitigkeiten mit Unternehmen erforderlich**

Solange keine verbandlich organisierten oder öffentlich geförderten Verbraucherschlichtungsstellen für die Streitschlichtung im Wohnungseigentum auf der Grundlage des VSBG eingerichtet werden, werden die Universalschlichtungsstellen 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 erklärt seine Bereitschaft, beim Aufbau einer solchen Streitbeilegungsstelle mitzuwirken.

5. VSBG-E: **Ergänzung eines Artikel 23** (Umstellung des aktuellen Art. 23)

### **„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 „Hemmung“:

- Die Kürze der Anfechtungsfrist von einem Monat würde bei einer Hemmung dazu führen, dass sich die nach einer erfolglos verlaufenen Streitbeilegung verbleibende „Rest“zeit auf wenige Tage reduziert und damit zu kurz wird, um die gerichtliche Klage angemessen vorzubereiten.
- Für Wohnungseigentümer ist eine Fristunterbrechung einfacher nachzuvollziehen und zu nutzen als eine Fristhemmung. Im Falle einer *Unterbrechung* wissen oder erfahren sie, dass erst mit der Beendigung des Schlichtungsverfahrens die Anfechtungsfrist beginnt, d.h.

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.

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 (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, mit dem der Anspruch geltend gemacht wird,

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 Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1, Satz 2 WEGesetz schon durch den Eingang des Antrages bei der Streitbeilegungsstelle, wenn der Antrag demnächst bekannt gegeben wird.“

Alter Satz 3 wird neuer Satz 4.

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

## 6. Zu B. Besonderer Teil

zu §4 Abs. 1 Seite 52: **Streitschlichtung in allen relevanten Fällen möglich machen**

**Die Begründung im VSBG-Gesetzentwurf** - „Nicht erfasst sind zum Beispiel Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer. Hierbei handelt es sich nicht um eine Streitigkeit aus einem Verbrauchervertrag.“(Quelle: VSBG-E zu § 4 Abs. 1, Seite 52) – **geht am Thema vorbei, sie muss deshalb gestrichen oder ergänzt werden** durch folgenden Satz: „Bei Konflikten aus Verbraucherverträgen zwischen einem Unternehmen und der WEG ist auch der einzelne Eigentümer zur Beantragung einer Schlichtung berechtigt. Das Schlichtungsergebnis ist allen Miteigentümern zur Kenntnis zu bringen.“

Ziel einer Schlichtung ist nicht die Überprüfung der Gültigkeit und Wirksamkeit eines Beschlusses, sondern die Beilegung eines Streits über den Anspruch bzw. die Leistung, die dem Beschluss zugrunde liegt. Einzelne Wohnungseigentümer müssen hier ihre individuellen Rechte als Verbraucher behalten, um ihren Streit mit einem Unternehmen per Schlichtung kostenlos klären und im weiteren Willensbildungsprozess in der WEG lösen zu können.

Mit dem Schlichtungsergebnis nach VSBG können sich Wohnungseigentümer eine Expertenmeinung und eine einvernehmliche Lösung mit dem Unternehmen einholen, die in der folgenden Eigentümerversammlung ggf. zu einem neuen Beschluss führen kann. Gibt es keine Einigung, bleibt es bei dem Beschluss und die am Schlichtungsprozess beteiligten Eigentümer können entscheiden, ob sie die Verhältnisse akzeptieren oder doch vor Gericht gehen wollen.

Fazit: In diesen Fällen (I.2.b) soll nicht die Gültigkeit des Beschlusses überprüft werden, der Beschluss wird vom Streitmittler nicht für wirksam oder unwirksam erklärt, sondern es wird eine alternative Lösung für die Sach- und Streitfrage der Eigentümerversammlung zur Diskussion und ggf. Entscheidung gestellt.

### III. Fazit: Das Streitbeilegungsverfahren - ein neuer, ergänzender und entlastender Lösungsansatz für Streitigkeiten im Wohnungseigentum

Die Durchführung eines Verbraucher-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,
- besseren Zusammenarbeit zwischen Verwaltern, Beiräten und Wohnungseigentümern,
- Stärkung des Zusammenhalts in WEGs,
- Schaffung einer neuen Kultur der Streitbeilegung und somit

====> zur Entlastung der Gerichte!

Außerdem kann mit diesem neuen Weg der Problemlösungsfindung ein erster Ansatz entwickelt werden, um die bekannten, strukturellen Unzulänglichkeiten im Wohnungseigentumsgesetz in die richtige Richtung zu korrigieren. Diese könnten bei der nächsten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes Berücksichtigung finden. So zum Beispiel der Vorschlag,

- die Stellung des Beirates zu stärken, indem er z.B. als Mittler zwischen Wohnungseigentümern und Verwaltung eine klare Organstellung erhält auf der Grundlage einer Katalogliste, in welchen Fällen er die Wohnungseigentümer vertreten kann und darf, oder
- einen „Streitschlichtungsbeauftragten“ (analog dem Ersatz-Zustellungsbevollmächtigten) einzuführen, der von der WEG bestellt wird und zum Einsatz kommt, wenn Konflikte mit der Verwaltung auftreten.

Für andere Lösungswege, die dem gleichen Ziel dienen – Wohnungseigentümer und WEGs die ihnen zustehenden Verbraucherrechte einzuräumen – sind wir selbstverständlich angesichts der schwierigen Konstellationen offen.

Wohnen im Eigentum e.V.  
Bonn, den 1.9.2015