



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Stellungnahme zu Diskussionsentwürfen des Bundesjustizministeriums (BMJV) und des Bayerischen Justizministeriums für eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

- I. Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein
„Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“
- II. Entwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zu einem **„Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“**
- III. **Weitere Forderungen** von Wohnen im Eigentum e.V. (WiE)

Inhaltsverzeichnis

Einleitung / Defizite / Ziele	4
I. Stellungnahme zum Diskussionsentwurf „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz	8
1. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft.....	8
2. Kostentragung bauliche Veränderungen	10
3. Absenkung der Beschlussmehrheit für bauliche Veränderungen.....	12
4. Beschlussfähigkeit von Eigentümersammlungen, Einladungsfrist und Wiederholungsversammlung	14
5. Verhinderung von Machtmissbrauch bei der Verwalterbestellung durch Mehrheitseigentümer	18
6. Vertretungsnachweis für Verwalter	19
7. Bestellung und Aufgaben des Verwaltungsbeirats	19
8. Einstweiliger Rechtsschutz	25
9. Übergangsvorschrift zur Verwaltungsbeiratsbestellung	26
10. Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht.....	27
II. Stellungnahme zum Entwurf „Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV).....	28
Artikel 1: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs	28
Artikel 2: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes.....	29
III. Weitere Forderungen zur Reform des WEGesetzes	33
1. Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum - § 5 WEGesetz	33
2. Haftung für Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen regeln und mehr - § 10 WEGesetz.....	34
3. Klarstellung der vom WEG-Verband auszuübenden Rechte bei Streitigkeiten bzgl. un-erlaubter baulicher Veränderungen, nachbarrechtlicher Grundstücksangelegenheiten u.a. - § 10 Abs. 6 Satz 3 WEGesetz	35
4. Einführung von Individualrechten gegenüber Vertragspartnern der WEG - § 10 Abs. 6 Satz 3 oder Ergänzung zu §21 Abs. 4 WEGesetz	36
5. Einsichts- und Auskunftsrecht gegenüber der Verwaltung und Dritten - § 13 Abs. 3 WEGesetz (neu).....	38
6. Erfordernis einer einheitlichen Haftungsregelung - § 14 WEGesetz.....	39
7. Instandhaltungsrückstellung - § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEGesetz	40

8.	Digitale Zurverfügungstellung von Verwaltungsunterlagen - § 21 Abs. 5, Nr. 7 o 8 WEGesetz (neu)	42
9.	Duldung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der WEG durch Mieter - § 21 Abs. 9 WEGesetz (neu).....	43
10.	Einbringung von Beschlussanträgen in die Eigentümerversammlung - § 24 Abs. 1 WEGesetz.....	44
11.	Verlängerung der Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung - § 24 Abs. 4 Satz 2 WEGesetz (s.a. Pkt I.4.).....	45
12.	Stimmrechtsübertragungen - § 25 WEGesetz	46
13.	Abberufung der Verwaltung aus wichtigem Grund – § 26 Abs. 1 Satz 4 WEGesetz	48
14.	Verbindliche Instandhaltungs- und Finanzierungsplanung – § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEGesetz	49
15.	Vorbereitung umfassender Modernisierungen/Sanierungen - § 27 WEGesetz.....	50
16.	Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung - § 28 Abs. 3 WEGesetz.....	51
17.	Klagebefugnis der WEG bzgl. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zur Klärung von sachenrechtlichen und schuldrechtlichen Fragen - § 43 WEGesetz.....	56
18.	Kostentragung des Verwalters für Prozesskosten bei Anfechtungsverfahren - § 49 Abs. 2 WEGesetz	57
19.	Einführung außergerichtlicher Streitbeilegung (ggf. § 43 WEGesetz)	57
IV.	Stellungnahme zu ergänzender Frage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zu Umwandlungsbeschränkungen von Miet- in Eigentumswohnungen	59

Abkürzungen:

WiE = Wohnen im Eigentum e.V.

WEGesetz = Wohnungseigentumsgesetz

WEG = Wohnungseigentümergeinschaft (Plural: WEGs)

Hinweis: Wenn bei bestimmten Begriffen, die sich auf Personen beziehen, nur die männliche Form gewählt wurde, so ist dies nicht geschlechtsspezifisch gemeint, sondern geschah ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit.

Einleitung

Endlich eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes!?

Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) begrüßt es ausdrücklich, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) umfangreicher reformiert werden soll als im Koalitionsvertrag der Bundesregierung aufgeführt. Wie im Bayerischen Diskussionsentwurf begründet weiß auch Wohnen im Eigentum e.V. aus seiner Beratungspraxis, dass Schwachstellen, fehlende Praxistauglichkeit und eine gewisse Schwerfälligkeit existieren, die die Zukunftsfähigkeit des Wohnungseigentums behindern. Der Handlungsbedarf ist groß und seit Jahren überfällig!

Die Eigentümer/innen von ca. 10 Millionen Wohnungen bundesweit (bei einer Gesamtzahl von 40 Millionen Wohnungen in Deutschland) will WiE dabei unterstützen, den Wert ihrer Wohnanlagen zu erhalten und durch Sanierung zu erhöhen. Dies geschieht als Beitrag zur Vermögenssicherung und Altersvorsorge der Wohnungseigentümer (Verbraucher, kleines Immobilieneigentum!), zum Erhalt des Wohnwertes auch für Mieter, zum Klimaschutz sowie zur Förderung der mit Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung beauftragten Wirtschaft.

Der Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz für ein „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ enthält zahlreiche zustimmungswerte Vorschläge, insbesondere auch zur Stärkung des Verwaltungsbeirates als wichtigem Kontrollgremium der WEGs. Auch der Entwurf des BMJV zur Förderung der Elektromobilität und Barrierefreiheit wird von Wohnen im Eigentum e.V. grundsätzlich begrüßt. Ein selbstständiges und so lange wie möglich selbstbestimmtes Leben von Behinderten und älteren Menschen muss auch über das WEGesetz gefördert werden. Die Teilhabe Behinderter am gesellschaftlichen Leben ist zu stärken. Ebenso muss der Klimaschutz weiterentwickelt werden durch spezielle Maßnahmen und gesetzliche Vorgaben. Deshalb befürwortet WiE Initiativen für Barrierefreiheit, Elektromobilität und natürlich auch für Einbruchschutz.

Die vorgeschlagenen Regelungen in den Diskussionsentwürfen sind aber – insgesamt bewertet – noch nicht weitgehend genug, um die Defizite, die fehlende Praxistauglichkeit, die Schief lagen (!) und strukturellen Probleme (Konstruktionsfehler) auszugleichen bzw. zu beheben. Des Weiteren werden sich die Wohnungseigentümer mit ihren Problemen und berechtigten Belangen darin nicht wiederfinden. Die Vorschläge sind noch zu wenig verbraucherorientiert und enthalten zu wenige Verbesserungen im Sinne der Wohnungseigentümer.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) 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 Wohnungseigentums. Es ist somit vorrangig „ihr“ Gesetz und kein Verwaltergesetz und kein Richterrechtgesetz o.a. Aus diesen Gründen ist im WEGesetz **mehr Verbraucherorientierung** erforderlich.

Einige Defizite des WEGesetzes – im Überblick

- Eine **Vielzahl an Rechtsstreitigkeiten beruht auf**
 - fehlerhaften Jahresabrechnungen,
 - fehlerhaften, uneindeutigen Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen,
 - umständlichen („umwegigen“), für Wohnungseigentümer wie für Wohnungseigentümergeinschaften kostenträchtigen und konfliktsteigernden Rechtswegen.

Die Ursachen für viele dieser Rechtsstreitigkeiten beruhen auf fehlenden Vorgaben im WEGesetz. Konkretisierungen im WEGesetz würden hier mehr Klarheit, Rechte und Rechtssicherheit bringen. Stattdessen werden die Gründe für die Streitigkeiten den Wohnungseigentümern „untergeschoben“, nämlich in Richtung eines besonders hohen Querulantentums unter den Wohnungseigentümern gedeutet.

- Aufgrund unklarer Gesetzeslage und mangels fehlender gesetzlicher Vorgaben erhält die Rechtsprechung eine zu große und nicht angemessene Bedeutung. Sie kann (und sollte) fehlende oder unzureichende gesetzliche Vorgaben nicht ausgestalten. **Die Rechtsprechung darf daher kein Ersatz für gesetzliche Vorgaben bleiben.** Bleibt es bei der aktuell unklaren Gesetzeslage, müssen Wohnungseigentümer/innen als Verbraucher weiterhin einen ständigen Überblick über die Rechtsprechung behalten, wollen sie aktiv an der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums mitwirken. Dies ist den Wohnungseigentümern/innen nicht zuzumuten.
- Der **Vermögensschutz für WEGs ist unzureichend.** Es fehlen Vorgaben zur Absicherung der Vermögenswerte:
 - Informations-, Auskunfts- und Absicherungsrechte bzgl. der WEG-Bankkonten,
 - Informationspflichten bei der Kreditaufnahme durch den WEG-Verband,
 - Regelungen zur Jahresabrechnung (Bestandteile, Inhalt, Transparenz, Nachvollziehbarkeit, Option für Abgrenzungen).
- Das **Leitbild des WEGesetzes** umfasst in weiten Teilen die Vertragsfreiheit der WEG. In der Bundestags-Drucksache 16/887 (S.1, A. Problem und Ziel) von 2006 heißt es: „Das Wohnungseigentumsgesetz lässt der Vertragsfreiheit der Wohnungseigentümer breiten Raum und erlaubt daher Lösungen für unterschiedliche wirtschaftliche Bedürfnisse. Deshalb ist es bisher nur wenig geändert worden.“
Wohnungseigentümer können diese Vertragsfreiheit allerdings nicht in ihrem Interesse nutzen, dazu fehlt ihnen die Marktmacht. Deshalb werden sie häufig benachteiligt. Ein Beispiel: Der Regelfall der Gründung einer WEG (durch Erstellung einer Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung) ist nicht § 3 WEGesetz (WEG-Vertrag

zwischen allen Eigentümern), sondern § 8 WEGesetz (Erstellung durch den Eigentümer/Bauträger) mit der Konsequenz, dass Wohnungskäufer keinen Verhandlungsspielraum darüber haben, sondern sich nur für - dann aber eben mit der vorgegebenen „fertigen“ Teilungserklärung - oder gegen den Kauf entscheiden können.

- Im WEGesetz finden die **strukturellen Probleme** der Wohnungseigentümer als Verbrauchergruppe mit fehlender Marktmacht etc. keine oder zu wenig Berücksichtigung, s.o. Zwischenzeitlich hat der BGH den Verbraucherstatus der WEG 2015 höchstrichterlich entschieden (BGH-Urteile vom 24.03.2015, Az. VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14). Im WEGesetz wird immer noch vom mündigen Verbraucher ausgegangen, was nicht der Realität entspricht. Die Wohnungseigentümer sind mehrheitlich vertrauende Verbraucher, die Schutzregelungen und Vorgaben erwarten und benötigen.
- Die **Klage vor Gericht ist im WEGesetz als einziger Weg** zur Klärung strittiger Punkte vorgesehen.
- Das WEGesetz, welches immer noch von dem **Leitbild von 1951** geprägt ist – nur Neubau-WEGs, überschaubare WEG-Größen, mehrheitlich Selbstnutzer, mündige Verbraucher, überschaubare Verwaltungsaufgaben –, **wird den heutigen Gegebenheiten nicht mehr gerecht** – WEG-Größen zwischen 2 und 1.900 Wohnungseigentümern, unterschiedlichste Interessenlagen hinsichtlich sozialer Situation, Altersstruktur, Selbstnutzung, Vermietung oder Kapitalanlage, enorm gestiegene Anforderungen an die Verwaltung bei gleichzeitig fehlender Qualifikationsanforderungen an den Verwalterberuf. So sind im Laufe der Jahre viele Regelungslücken und Schief lagen entstanden.
- Das seit August 2018 geltende Gesetz zur **Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter** ist kein Gesetz, das diesen Titel verdient, eher eine Mogelpackung. Mit dem Gesetz sollten erstmals Anforderungen an die berufliche Qualifikation von Verwaltern gesetzlich geregelt werden. Denn in Deutschland kann jede erwachsene Person Verwalter/in von Wohnungseigentum werden - unabhängig von der Vortätigkeit oder Ausbildung. Neben einer Versicherungspflicht war der Sachkundenachweis wichtigster neuer Regelungsinhalt im Gesetzentwurf. Doch dieses Herzstück des Gesetzes wurde während der Beratungen im Bundestag gestrichen und durch eine geringfügige Fortbildungspflicht im Umfang von 20 Stunden in drei Jahren ersetzt, deren Ableistung noch dazu nur auf Anfrage nachzuweisen ist. Es gibt daher nach wie vor dringenden gesetzlichen Handlungsbedarf, um die Qualifikation der Verwaltungen zu verbessern.

Ziele der WEGesetz-Reform

Aus diesen Gründen hält Wohnen im Eigentum e.V. (WiE) eine weitreichende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGesetzes) mit mehr Verbraucherorientierung für erforderlich und dringend geboten. Die sich aktuell bietende Chance zur Modernisierung des WEGesetzes sollte genutzt werden zur / als

- **Absicherung der WEG-Vermögenswerte** im Hinblick auf Eigentumsschutz, Altersvorsorge und Werterhalt der Wohnungseigentumsanlagen,
- **Verbesserung der Mitwirkungsmöglichkeiten** der einzelnen Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums,
- **Stärkung der Position des Verwaltungsbeirates** durch klare Organisation und Aufgabenzuweisung,
- **Korrektiv für das misslungene Berufszulassungsgesetz.** Hierfür sind die Kontroll- und Transparenzbefugnisse sowie die Mitbestimmungsrechte der Wohnungseigentümer klarzustellen und zu erweitern,
- Schaffung von **mehr Transparenz** bei den Leistungen und Tätigkeiten der Verwaltungen und **Zuweisung angemessener Verantwortung (Haftung)** der Verwaltungen bei Kompetenzüberschreitungen und Pflichtverletzungen,
- **Erleichterung der Gebäudemodernisierung** zum Werterhalt der Wohnanlage mit Förderung von Klimaschutz, Barrierefreiheit und Elektromobilität,
- Einführung praxistauglicher **Vorgaben für die besonders konfliktträchtigen Konstruktionen** wie Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Untergemeinschaften, Jahresabrechnung u.m.,
- **Einführung außergerichtlicher Streitbeilegungsverfahren** auch zur Entlastung der Gerichte,
- Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
- Verbesserung der **Wirtschaftlichkeit der WEG-Verwaltung.** Können Wohnungseigentümer die WEG-Ein- und Ausgaben besser kontrollieren, ist dies auch **im Sinne der Mieter**, denn es senkt für alle Bewohner die Nebenkosten und macht Wohnen erschwinglicher,
- Bewahrung bzw. Steigerung der Attraktivität des Wohnungseigentums, damit auch private Eigentümer dazu beitragen können, angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten.

Als Verbraucherschutzverband hat WiE Forderungen entwickelt, die diesen Zielen Rechnung tragen. Die Liste ist nicht abschließend.

Der Gemeinschaftssinn und das Verantwortungsbewusstsein der einzelnen Wohnungseigentümer sind zu stärken, damit die Adressaten des Gesetzes den Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ überhaupt erfüllen können. Daher muss die Reform zu verständlichen, praxistauglichen, an den Verbrauchern orientierten Regelungen für das Wohnungseigentum führen.

I. Stellungnahme zum Diskussionsentwurf „Gesetz für zukunftsfähiges Wohnen im Wohneigentum“ des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz

1. Werdende Wohnungseigentümergeinschaft

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Diskussionsentwurf:

Dem § 10 wird folgender Absatz 9 angefügt:

„Die Absätze 1 bis 8 sowie die §§ 11, 13 bis 29 und die Vorschriften des III. Teils finden im Falle der Teilung nach § 8 auch auf die Erwerber von Wohnungseigentum Anwendung, die Wohnungseigentum unmittelbar vom aufteilenden Eigentümer erwerben, sobald sie mit diesem einen auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteten Erwerbsvertrag geschlossen haben, ihr daraus folgender Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist und sie den Besitz am Sondereigentum des Vertragsobjektes durch Übergabe erlangt haben (werdende Wohnungseigentümer). Zum Erwerb des Besitzes genügt die Abnahme des Sondereigentums des Vertragsobjektes. Der aufteilende Eigentümer hat den Besitzübergang dem Verwalter unverzüglich unter Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des werdenden Wohnungseigentümers anzuzeigen. Fehlt ein Verwalter, so besteht die Anzeigepflicht gegenüber den anderen werdenden Wohnungseigentümern.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

Die Ergänzung entspricht im Wesentlichen der Rechtsprechung des BGH zur werdenden Wohnungseigentümerschaft, nach der die Regelungen des WEGesetzes entsprechend angewendet werden (BGH, Beschluss vom 05.06.2008 – V ZB 85/07). WiE stimmt diesem Vorschlag zu und begrüßt, dass mehr endgültige Rechtssicherheit durch die vorgeschlagene Kodifizierung der Rechtsprechung eintreten wird. Allerdings besteht aus Sicht von WiE Ergänzungsbedarf.

a.) Zwangsversteigerung bei Hausgeldrückständen

Nicht geregelt ist das Problem der Zwangsversteigerung bei Hausgeldrückständen der „werdenden“ Miteigentümer, gegen die mangels Eintrags der Erwerber als Eigentümer im Grundbuch das Zwangsversteigerungsverfahren nicht geführt werden kann.

Die Zwangsversteigerung ist in vielen (wenn nicht sogar in den meisten) Fällen das einzig adäquate Zwangsvollstreckungsmittel der WEG, um nicht gezahlte Hausgeldbeiträge beizutreiben. Da sich die Phase der „werdenden Eigentümergemeinschaft“ oft über mehrere Jahre hinzieht, kann durch die – bisher – nicht bestehende Möglichkeit der Zwangsversteigerung eine empfindliche Liquiditätslücke bei der werdenden – und damit auch bei der künftigen – Wohnungseigentümergeinschaft entstehen. Diese Regelungslücke muss durch eine entsprechende Gleichstellung der werdenden Eigentümer mit den eingetragenen Eigentümern geschlossen werden, entweder durch eine ergänzende Regelung im vorgeschlagenen § 10 Abs. 9 WEGesetz oder im Zwangsversteigerungsgesetz. Werdende Eigentümer sollen nach dem Entwurf genauso behandelt werden wie Eigentümer, die im Grundbuch eingetragen sind. Diese Gleichstellung erfordert es dann auch konsequent, der werdenden Eigentümergemeinschaft die gleichen Zwangsvollstreckungsrechte gegenüber nicht zahlenden Mitgliedern einzuräumen, die auch bei der endgültigen WEG bestehen.

WiE-Forderung:

Gleichstellung der werdenden Wohnungseigentümer mit den bereits eingetragenen Wohnungseigentümern auch im Zwangsversteigerungsverfahren.

b.) Majorisierungsverbot für Bauträger

Darüber hinaus fordert WiE ein Majorisierungsverbot für Bauträger. Der Bauträger darf seine Stimmenmehrheit nicht dazu nutzen, eine ihm wirtschaftlich verbundene Verwaltung einzusetzen oder die frühzeitige Bildung von Instandhaltungsrücklagen zu verhindern, an denen er als Veräußerer kein Interesse hat.

Die Installation einer „wohlwollenden“ Verwaltung birgt insbesondere die Gefahr, dass berechtigten Mängelbeseitigungsansprüchen und Gewährleistungsrechten der Erwerber nicht mit der gebotenen Konsequenz nachgegangen wird. Hierzu reicht die bereits vorgenommene Verkürzung des Erstbestellungszeitraumes von 5 auf 3 Jahren in der Regel nicht aus. Denn die Ermittlung, Dokumentation und Sicherung von möglichen Gewährleistungsrechten (Mängelbeseitigung durch den Bauträger) erfordert in der Regel mehr als 2 Jahre, wobei sich eine (neutrale) Verwaltung nach Ablauf der ersten 3-jährigen Beststellungszeit der Erstverwaltung zunächst einmal in die teilweise äußerst umfangreiche Materie einarbeiten muss. Es gilt daher bereits im Rahmen der Erstbestellung, die Interessenlage der Erwerber hinreichend zu berücksichtigen.

Wohnen im Eigentum e.V. schlägt daher für Beschlüsse in der Phase der werdenden Eigentümergemeinschaft eine Kappung der Stimmrechte des Bauträgers auf weniger als 50% der anwesenden und vertretenen Stimmrechte vor.

Denn die sogenannte Majorisierungs-Rechtsprechung hilft in der Regel nicht effizient weiter, da entsprechende Beschlüsse nicht bereits aufgrund der Stimmenmehrheit des Bauträgers

angegriffen werden können, sondern nur dann, wenn Anfechtungskläger zusätzlich beweisen, dass der Bauträger seine Stimmenmehrheit rechtsmissbräuchlich ausübt, vgl. dazu etwa Niedenführ, WEG, 12. Auflage 2017 mit Verweis auf BGH in NJW 2002, Seite 3704 sowie weitere Zitatstellen. Dies ist in der Regel schwierig und erfordert eine Anfechtungsklage, was bei einer Stimmrechtskappung entfällt.

WiE-Forderung:

In § 25 WEGesetz ist einzufügen:

Solange der Bauträger/Veräußerer der Wohnungen noch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist, sind seine Stimmrechte auf 40 % der der in der Eigentümersammlung anwesenden und vertretenen Stimmrechte begrenzt.

2. Kostentragung bauliche Veränderungen

Diskussionsentwurf:

§ 16 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „im Einzelfall“ durch die Wörter „für den Einzelfall“ und die Angabe „§ 22 Abs. 1 und 2“ durch die Angabe „§ 22 Abs. 1“ ersetzt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Die Regelung kann auch die Folgekosten der Maßnahme sowie die aus der baulichen Veränderung oder Aufwendung resultierenden künftigen Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung umfassen.“

cc) Der bisherige Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf für durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen der baulichen Veränderung oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 einer § 22 Abs. 1 Satz 1 entsprechenden Mehrheit; im Falle von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 sowie durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 3 bedarf der Beschluss einer § 22 Abs. 1 Satz 3 entsprechenden Mehrheit; im Falle von durch die Gemeinschaft durchgeführte Maßnahmen der baulichen Veränderung oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 und Satz 4 bedarf der Beschluss der Zustimmung jedes Wohnungseigentümers, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.“

b) Absatz 5 wird wie folgt gefasst:

„(5) Der eine bauliche Veränderung oder Aufwendung im Sinne des § 22 Abs. 2 durchführende Eigentümer hat die Kosten der Maßnahme sowie sämtliche mit der Maßnahme verbundenen Kosten zu tragen.“

c) Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Die Befugnisse im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

Im Wesentlichen stimmt WiE dem Änderungsvorschlag zu. Begrüßt wird, dass die Regelung jetzt ausdrücklich auch Folgekosten und Kosten künftiger Instandhaltung und -setzung mit aufnimmt. Genauso begrüßt WiE, dass die erforderliche Mehrheit (bisher doppelt qualifizierte Mehrheit) für die Kostenverteilung den Mehrheiten für die Maßnahme selbst angepasst wird. Der vorgeschlagene Absatz 5 schließt die bisherige Gesetzeslücke bei der Genehmigung von baulichen Veränderungen ohne ausdrückliche Regelung der Kosten und wird daher ebenfalls begrüßt.

Leider hält der Entwurf jedoch an der problematischen Einzelfallregelung fest. Hier besteht aus Sicht von WiE Konkretisierungsbedarf. Die Regelung, nach der nur „für den Einzelfall“ eine abweichende Kostenverteilung beschlossen werden kann, schafft Streitpotenzial, weil das Risiko besteht, dass künftige gleichartige Fälle ungleich behandelt werden.

Beispiel: Die WEG beschließt, in diesem Jahr die Fenster der Nordseite zu sanieren mit Kostentragung nach Wohnungen. Im nächsten Jahr soll dann über die Sanierung der Fenster der Ostseite beschlossen werden; soweit die allgemeine Planung. Nach der Einzelfallregelung muss dann erneut über die Kostentragung beschlossen werden mit dem Ergebnis, dass die Eigentümer diesmal die Kosten nach Miteigentumsanteilen auf alle Eigentümer verteilen müssen. Somit würde sich insgesamt eine Schieflage ergeben, da gleiche bzw. vergleichbare Maßnahmen in solchen Fällen ungleich behandelt werden müssen.

WiE-Forderung:

§ 16 Abs. 4 Satz 1 des Diskussionsentwurfs wird wie folgt erweitert:

Die Wörter „für den Einzelfall“ werden ergänzt durch die Wörter „**und künftige Maßnahmen gleicher Art**“.

Oder: **Das Merkmal „Einzelfall“ entfällt vollständig.**

3. Absenkung der Beschlussmehrheit für bauliche Veränderungen

Diskussionsentwurf:

§ 22 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt werden. Maßnahmen im Sinne des Satzes 1, die die Eigenart der Wohnanlage ändern oder die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt. Maßnahmen im Sinne des Satzes 1,

a) die der Modernisierung entsprechend § 555b Nr. 1 bis 5 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder b) die dem Einbruchschutz dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder c) die der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes dienen und die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern oder d) die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, können durch die Gemeinschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durchgeführt werden. Maßnahmen im Sinne des Satzes 3, die einen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nur beschlossen und durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, zustimmt. Die Befugnis im Sinne der Sätze 1 und 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen im Sinne von Absatz 1 Satz 1 können beschlossen und durch einzelne Eigentümer durchgeführt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Eine Maßnahme nach Absatz 1 Satz 3 kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2, deren Rechte durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden, und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen und durch einzelne Eigentümer durchgeführt werden. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend. Die Befugnis im Sinne

des Satzes 2 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

Grundsätzlich kann WiE nachvollziehen, dass bestimmte bauliche Veränderungen hinsichtlich der Beschlussmehrheit durch eine abgemilderte 2/3-Mehrheit privilegiert werden sollen. Auch die in dem Entwurf vorgenommene Differenzierung zwischen baulichen Veränderungen durch die Gemeinschaft (qualifizierter Mehrheitsbeschluss) und durch einzelne Eigentümer (Allstimmigkeitsprinzip) sowie zwischen baulichen Veränderungen allgemeiner Art und solchen, die die Eigenart der Wohnanlage verändern, ist angemessen.

Allerdings soll die vorgeschlagene Absenkung der Beschlussmehrheit für gemeinschaftliche bauliche Veränderungen von Allstimmigkeit auf eine doppelt qualifizierte Mehrheit nur auf der Grundlage derjenigen Eigentümer erfolgen, die durch die bauliche Veränderung „beeinträchtigt“ werden. Dies dürfte bei der praktischen Umsetzung problematisch und streitträchtig sein.

Denn zum einen muss die Versammlungsleitung (in der Regel die Verwaltung) in der Versammlung nach Auszählung des Abstimmungsergebnisses das Abstimmungsergebnis sofort verkünden, also feststellen, ob der Beschluss zustande gekommen ist oder nicht. Dies ist bereits jetzt aufgrund der Feststellungen zur doppelt qualifizierten Mehrheit schwierig und führt häufig zu Rechtsstreiten. Das lässt sich nicht vermeiden, will man auf die doppelt qualifizierte Mehrheit (die durchaus sinnvoll ist) nicht verzichten. Nunmehr kommt aber noch als weitere Schwierigkeit hinzu, dass die Mehrheitsquote nicht – wie bisher – auf der Grundlage der anwesenden und vertretenden Stimmrechte ermittelt werden soll (die sich durch gute Vorbereitung der Versammlung einigermaßen rechtssicher feststellen lässt), sondern auf der Grundlage der Stimmrechte der „beeinträchtigten“ Eigentümer. Wer tatsächlich beeinträchtigt ist, kann die Verwaltung in der Eigentümerversammlung nicht sicher feststellen.

Die Auszählung der auf dieser Basis festzustellenden Mehrheit ist daher höchst risikoreich und würde voraussichtlich zu einer Vielzahl von Anfechtungsprozessen führen (da ansonsten die festgestellten Beschlüsse bestandskräftig würden). Letztendlich müsste das Abstimmungsverhalten jedes einzelnen Eigentümers namentlich protokolliert werden, da andernfalls nicht festgestellt werden kann, ob bzw. wie die „beeinträchtigten“ Eigentümer abgestimmt haben und ob die entsprechende Mehrheit erreicht wird.

Aber auch im anschließenden Anfechtungsprozess müsste das Gericht für die Überprüfung eines solchen Mehrheitsbeschlusses zunächst einmal als Grundlage für die Feststellung der Mehrheit die Stimmrechte aller beeinträchtigten Eigentümer feststellen. Dazu hat das Gericht zwar im Anfechtungsprozess mehr Zeit als die Verwaltung mit ihrer Beschlussverkündung unmittelbar nach der Abstimmung, dennoch dürfte es auch hier zu kaum überschaubaren Problemen kommen, da auch im Nachhinein nicht rechtssicher festgestellt werden kann, wer beeinträchtigt ist und wer nicht oder wer vorgibt, beeinträchtigt zu sein, es aber tatsächlich nicht ist usw. Der Begriff „beeinträchtigt“ ist für die Feststellung einer notwendigen Beschlussmehrheit zu unklar und daher nicht praxistauglich.

WiE fordert daher, die doppelt qualifizierte Mehrheit für gemeinschaftliche bauliche Veränderungen nicht auf der Grundlage der „beeinträchtigten“ Eigentümer (Stimmrechte) zu ermitteln, sondern dieses Merkmal ersatzlos zu streichen. Stattdessen könnte die Quote für bauliche Veränderungen auf $\frac{3}{4}$ gesenkt werden. Den überstimmten Eigentümern bleibt dann immer noch die Möglichkeit der Anfechtung des Beschlusses aus dem Gesichtspunkt des Verstoßes gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.

WiE-Forderungen:

Das Merkmal „beeinträchtigt“ wird aus der Vorschrift über die Feststellung der doppelt qualifizierten Mehrheit in § 22 Abs. 1 Satz 2 WEGesetz gestrichen.

In Absatz 2 Satz 2 ist „zwei Dritteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer“ durch „drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer“ zu ersetzen.

4. Eigentümerversammlungen: Beschlussfähigkeit, Einladungsfrist und Wiederholungsversammlung, Umlaufbeschlüsse, Onlineteilnahme

Diskussionsentwurf:

§ 25 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Jede Versammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer und der Höhe der durch sie vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, soweit hierauf bei der Einberufung hingewiesen wurde. Anderenfalls ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.“

b) Absatz 4 wird aufgehoben.

c) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4.

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

a.) Grundsätzliche Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ohne Mindestgrenze

Der Entwurf schlägt eine grundsätzliche Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung vor, und zwar ohne Rücksicht auf die erschienenen und vertretenen Eigentümer/Stimmrechte.

Damit können wenige einzelne Wohnungseigentümer (im Extremfall sogar ein/e einzelne/r Eigentümer/in) bereits in der Erstversammlung weitreichende Entscheidungen mit Wirkung für alle Eigentümer treffen, ohne dass diese oder zumindest die Mehrheit der Wohnungseigentümer an der Entscheidung beteiligt werden.

Aus Sicht von WiE ist dies problematisch, da es hierdurch sehr leicht zu (Mehrheits-)Entscheidungen kommen kann, die tatsächlich nur von einzelnen Wohnungseigentümern getroffen werden und nicht das Meinungsbild der Gemeinschaft repräsentieren. Wenn dies im Rahmen der – bisher gesetzlich vorgesehen – Wiederholungsversammlung erfolgt, lässt sich dies aufgrund der Erforderlichkeit von Entscheidungen und dem misslungenen „ersten Versuch“ rechtfertigen.

Eine generelle Abkoppelung der Beschlussfähigkeit von der Anzahl der anwesenden und vertretenen Stimmrechte kann jedoch dazu führen, dass sich einzelne Eigentümer aus dem Entscheidungsprozess herausziehen und auch das Verantwortungsbewusstsein für Entscheidungen über das Gemeinschaftseigentum verlieren. Dies steht aber im Widerspruch zu der aktuellen Rechtsprechung des BGH zur Verantwortlichkeit jedes einzelnen Eigentümers/jeder einzelnen Eigentümerin für – insbesondere – die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. In einer aktuellen Grundsatzentscheidung hat der BGH (vgl. BGH, Urteil vom 23.2.2018, V ZR 101/16) festgestellt, dass diejenigen Eigentümer, die bei einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme mit „Nein“ stimmen, auch sich nur enthalten oder der Wohnungseigentümerversammlung fernbleiben, persönlich für diejenigen Schäden haften, die am gemeinschaftlichen Eigentum und am Sondereigentum anderer Eigentümer eintreten. Dieses Verantwortlichkeitssystem der einzelnen Eigentümer und ihre daraus resultierende Mitwirkungspflicht würde durch eine generelle Beschlussfähigkeit ohne Rücksicht auf die anwesenden und vertretenen Stimmrechte konterkariert und ist daher abzulehnen.

WiE hält daher eine Untergrenze für mindestens anwesende und vertretene Eigentumsanteile für notwendig, damit die Minderheitenrechte besser gewahrt werden und den einzelnen Eigentümern ihre Verantwortung für das gemeinschaftliche Eigentum bewusst bleibt. Um die Entscheidungsfähigkeit der Eigentümerversammlung aber dennoch zu stärken, schlägt WiE vor, die Mindestgrenze von bisher 50 % der Miteigentumsanteile auf 25 % herabzusetzen.

Aus Gründen des Minderheitenschutzes und zur Gewährleistung der Individualinteressen kann eine derartige Regelung aber aus der Sicht von WiE **nur unter den Bedingungen** gelten,

- **dass die Einberufung einen deutlichen Hinweis auf die Folgen des Nichterscheinens enthält** (gegebenenfalls auch im Hinblick auf die Haftung der Einzelnen bei Nichtzustandekommen notwendiger Instandsetzungsbeschlüsse), und
- **dass die Einberufungsfrist gemäß § 24 Absatz 4, Satz 2 WEGesetz deutlich verlängert wird.** Nur dann werden Wohnungseigentümer in die Lage versetzt, terminlich so zu planen, dass eine persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung möglich ist und sie sich auf die Versammlung inhaltlich vorbereiten können.

Zur Planung und Vorbereitung ist eine mehrstufige Einladung erforderlich:

1. Bekanntgabe des Versammlungsdatums mindestens 8 Wochen vorher (ggf. per E-Mail und Aushang) verbunden mit der Mitteilung / Bekanntgabe einer Frist für das Nachschieben von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen durch einzelne Eigentümer: 2 Wochen nach Terminbekanntgabe.
2. Einberufung und Versand der Tagesordnung mit allen Beschlussanträgen, allen relevanten Unterlagen und mit dem Hinweis auf die Beschlussfähigkeit und die Folgewirkungen des Nichterscheinens spätestens 4 Wochen vor der Versammlung.

Ohne einen solchen Hinweis bzgl. der Folgewirkungen des Nichterscheinens und ohne Terminverlängerung müssen die bisherigen Stimmrechtsverhältnisse für Mehrheitsbeschlüsse weiterhin gelten.

Weitere Informationen dazu siehe III.11: „Verlängerung der Einberufungsfrist der Wohnungseigentümerversammlung“.

WiE-Forderung:

§ 24 Abs. 4 WEGesetz: Satz 2 wird gestrichen und durch folgende Sätze 2 -4 ersetzt:

„Der Termin der Versammlung ist acht Wochen vor der Versammlung bekanntzugeben. Die Frist für die Zusendung von ergänzenden Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen durch die Wohnungseigentümer beträgt zwei Wochen nach Bekanntgabe des Versammlungstermins.

Die Frist für die Einberufung und den Versand der Tagesordnung mit allen Beschlussanträgen sowie allen relevanten Unterlagen beträgt, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens vier Wochen.“

In § 25 Abs. 3, Satz 1 WEGesetz werden die Wörter „die Hälfte“ ersetzt durch „ein Viertel“.

§ 25 Abs. 3 WEGesetz wird ein Satz 2 und Satz 3 angefügt:

„Dies gilt nur, soweit bei der Einberufung ein Hinweis auf die Beschlussfähigkeit und die Folgen des Nichterscheinens erfolgt ist und die erforderlichen Informationen und Unterlagen spätestens vier Wochen vor der Eigentümerversammlung den Eigentümern in Textform übersandt werden. Andernfalls ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.“

b.) Zweiwöchige Einberufungsfrist für die Wiederholungsversammlung

Um zu verhindern, dass bei einer nicht beschlussfähigen Versammlung direkt im Anschluss die Wiederholungsversammlung einberufen wird, welche dann ohne die erforderlichen

Mehrheitsverhältnisse gemäß § 25 Abs. 4 Satz 2 WEGesetz beschlussfähig ist, ist eine zweiwöchige Einberufungsfrist geboten, um den nicht erschienenen Eigentümern die Gelegenheit zu geben, an der Wiederholungsversammlung teilzunehmen.

Dies gilt zwar jetzt auch bereits gemäß § 24 Abs. 4 WEGesetz, der auf § 25 Abs. 4 WEGesetz anwendbar ist, kann aber durch eine abweichende Vereinbarung (in der Regel in der Teilungserklärung) ausgeschlossen werden. Dies sollte künftig aus den obigen Gründen nicht mehr möglich sein.

WiE-Forderung:

§ 25 Abs. 4 WEGesetz wird um folgenden Satz 3 erweitert:

„Die Versammlung ist mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin einzuberufen. Diese Frist kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

c.) Mehrheitsbeschlüsse in Form von Umlaufbeschlüssen

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 WiE erstrebenswert, in das WEGesetz aufzunehmen, dass Mehrheitsbeschlüsse auch in Form von Umlaufbeschlüssen gefasst werden können. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb ein Beschluss nur dann ohne Versammlung gültig sein soll, wenn alle Eigentümer schriftlich zustimmen (siehe §23 Abs. 3 WEGesetz). Durch einen Mehrheitsbeschluss in Form eines Umlaufbeschlusses wird vielen Eigentümern, die ansonsten beispielsweise aus alters-/ krankheits -/ berufsbedingten Gründen nicht an einer Eigentümerversammlung teilnehmen können, die Möglichkeit eröffnet, ihr Stimmrecht eigenständig auszuüben, ohne dieses auf jemanden anderen übertragen zu müssen. Die Verantwortung für Entscheidungen zu übernehmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, wird hiermit gestärkt.

WiE-Forderung:

§ 23 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

„Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.“

d.) Online-Teilnahme an Wohnungseigentümerversammlungen

Eine weitere Forderung von WiE ist es, den Wohnungseigentümern die Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen zu ermöglichen. Im Rahmen der notwendigen Digitalisierung und der Probleme vieler Eigentümer, beispielsweise aufgrund weiter Entfernungen, Krank-

heit oder von Terminproblemen an den Eigentümerversammlungen persönlich teilzunehmen, ist es wünschens- und erstrebenswert, den Eigentümern auch online die Möglichkeit einzuräumen, an den Versammlungen teilzunehmen und ihre Stimmrechte auszuüben.

5. Verhinderung von Machtmissbrauch bei der Verwalterbestellung durch Mehrheitseigentümer

Diskussionsentwurf:

Dem § 26 Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Bestellt das Gericht in einem Rechtsstreit nach §§ 43, 21 Abs. 8 einen Verwalter, kann es nach billigem Ermessen einen Zeitraum festlegen, während dessen der Verwalter nicht von der Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, sofern nicht ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegt.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

Die Regelung zielt darauf ab, einem Machtmissbrauch durch Mehrheitseigentümer vorzubeugen, die kraft ihrer Stimmenmehrheit in der Lage sind, vollkommen willkürlich unliebsame Verwaltungen abzuberufen und stattdessen eigene Verwaltungen einzusetzen. Eine Gemeinschaft ohne Mehrheitseigentümer sollte dahingegen weiterhin die Möglichkeit haben, so schnell wie möglich eine eigene Verwaltung zu bestimmen. Für eine solche Gemeinschaft ohne Mehrheitseigentümer würde die Vorschrift nur zu einer unnötigen Knebelung führen.

Eine derartige Regelung ist daher nur mit der Einschränkung sinnvoll, dass überhaupt ein Mehrheitseigentümer vorhanden ist, der auf diese Art und Weise seine Stimmenmehrheit missbrauchen kann.

WiE-Forderung:

Dem § 26 Absatz 1 WEGesetz werden folgende Sätze angefügt:

„Bestellt das Gericht in einem Rechtsstreit nach §§ 43, 21 Abs. 8 einen Verwalter, kann es nach billigem Ermessen einen Zeitraum festlegen, während dessen der Verwalter nicht von der Eigentümergemeinschaft abberufen werden kann, sofern nicht ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegt. Dies gilt nur, wenn und solange ein einzelner Eigentümer mehr als 50 % der Stimmrechte hält.“

6. Vertretungsnachweis für Verwalter

Diskussionsentwurf:

§ 27 Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Urkunde verlangen, aus der sich der Umfang seiner Vertretungsmacht ergibt. Satz 1 gilt entsprechend für Wohnungseigentümer im Sinne des Absatzes 3 Satz 3, die durch Beschluss mit Stimmenmehrheit zur Vertretung ermächtigt worden sind.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

WiE stimmt diesem Vorschlag zu und begrüßt die Erweiterung der gesetzlichen Regelung zum Vertretungsnachweis auf Wohnungseigentümer, die zur Vertretung ermächtigt worden sind. Allerdings sollte sichergestellt werden, dass eine derartige Urkunde rechts- und missbrauchssicher erstellt wird, z.B. durch das Erfordernis der notariellen Beglaubigung der Unterschriften dieser Urkunde. Im Rahmen einer vorangegangenen Beschlussfassung können die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschließen, welche Miteigentümer zur Ausstellung einer solchen Urkunde befugt sein sollen, z.B. die Mitglieder des Verwaltungsbeirates.

WiE-Forderungen:

In § 27 Absatz 6 WEGesetz-Diskussionsentwurf wird folgender Satz 2 eingefügt:

„Der Verwalter kann verlangen, dass die Ausstellung der Urkunde in notariell beglaubigter Form erfolgt“.

§ 27 Absatz 6 Satz 2 WEGesetz-Diskussionsentwurf wird zu Satz 3 und es werden die Wörter **„Satz 1 gilt“** ersetzt durch die Wörter **„Die Sätze 1 und 2 gelten“**.

7. Bestellung und Aufgaben des Verwaltungsbeirats

Diskussionsentwurf:

„§ 29 Verwaltungsbeirat:

(1) In Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern soll durch Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ein Verwaltungsbeirat bestellt werden. Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern, von denen einer zugleich stellvertretender Vorsitzender ist.

(2) In anderen Gemeinschaften können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen. In diesen Gemeinschaften bestimmt

sich auch die Anzahl der Mitglieder nach mit Stimmenmehrheit gefasstem Beschluss der Eigentümer. Besteht der Verwaltungsbeirat aus mehreren Wohnungseigentümern, bestimmen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ein Mitglied des Beirats zum Vorsitzenden und ein weiteres Mitglied zum stellvertretenden Vorsitzenden.

(3) Die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirats erfolgt nach Stimmenmehrheit für höchstens jeweils vier Jahre; eine Wiederwahl ist unbeschränkt möglich.

(4) Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben. Dies umfasst insbesondere

- a) die Vorbereitung und Beratung von Verwaltungsmaßnahmen,*
- b) die Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung,*
- c) die Vermittlung zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern und*
- d) die Prüfung und Stellungnahme zum Wirtschaftsplan, zur Abrechnung über den Wirtschaftsplan, zu Rechnungslegungen und Kostenanschlägen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt. Zur Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten kann der Verwaltungsbeirat vom Verwalter die erforderlichen Informationen und Einsicht in alle Unterlagen der Verwaltung einschließlich die der Verwaltung erteilten Vollmachten verlangen.*

(5) Der Verwaltungsbeirat wird von dem Vorsitzenden nach Bedarf einberufen. Hinsichtlich der durch die Mitgliedschaft verursachten Aufwendungen ist die Gemeinschaft dem Verwaltungsbeirat nach § 670 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Ersatz verpflichtet, soweit diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

WiE begrüßt diese Regelung, da eine Konkretisierung und Stärkung der Position des Verwaltungsrates ungemein wichtig ist. Denn obwohl der Verwaltungsbeirat immens wichtige Aufgaben und viel Verantwortung hat für die Sicherung des Vermögens der WEG, für den Werterhalt der Wohnanlage und für die Kommunikation in der WEG, also für die Organisation des Willensbildungsprozesses unter den Wohnungseigentümern, für die Konsensherstellung bei (Zukunfts-)Entscheidungen sowie als Bindeglied zwischen Eigentümern und Verwaltung, sind seine Rolle und seine Aufgaben in § 29 nur unspezifisch geregelt.

WiE stimmt dem Vorschlag auf Konkretisierung der Zusammensetzung und der Aufgaben des Verwaltungsbeirates grundsätzlich zu und hält diese seit Langem für überfällig; allerdings verbunden mit der Forderung nach weitergehenden Konkretisierungen und Ergänzungen, damit das Instrument und die Funktion des Verwaltungsbeirates mehr Konturen erhalten und seiner wichtigen Bedeutung entspricht.

Laut Absatz 3 des Entwurfs soll der Bestellungszeitraum auf vier Jahre begrenzt werden. Dies ist sehr zu begrüßen. Positiv an diesem Vorschlag wertet WiE auch, dass der Bestellungszeitraum des Verwaltungsbeirats damit künftig von der 5-Jahres-Wahlperiode der Verwaltung abweichen würde, so dass ein zeitgleicher Wechsel von Beirat und Verwaltung mit der Folge fehlender Kontinuität vermieden werden kann. Eine Wiederwahl ist jederzeit möglich. Die Möglichkeit einer vorzeitigen Abberufung des Beirates muss auch bei einer Bestelldauer von 4 Jahren erhalten bleiben.

a) Erweiterung der Zusammensetzung des Verwaltungsbeirats auf Nichteigentümer

In Absatz 1 wird nunmehr die Anzahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder modifiziert, abhängig von der Größe der WEG. Anders als die bisherige Regelung, dass der Verwaltungsbeirat stets aus drei Mitgliedern zu bestehen hat, soll der Beirat nach dem Entwurf nunmehr bei Gemeinschaften mit 20 oder mehr Eigentümern aus mindestens drei Mitgliedern bestehen, bei Gemeinschaften mit weniger als 20 Eigentümern variabel gestaltet werden können und auch aus weniger als drei Mitgliedern bestehen können. Bei kleinen WEGs ist ein Beirat, bestehend aus einer Person, besser als kein Beirat.

WiE begrüßt grundsätzlich eine Differenzierung nach der Größe der WEG, da eine solche den unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen von kleineren und größeren WEGs eher gerecht wird als die bisherige starre Regelung.

Zur erleichterten Besetzung der Beiratsposten sollte es ermöglicht werden, dass externe Personen aus einem beschränkten Personenkreis als Beiratsmitglied gewählt werden können, z.B. Kinder, Geschwister oder Ehepartner hochbetagter Wohnungseigentümer oder behinderte Wohnungseigentümer.

WiE-Forderung:

WiE fordert, in § 29 Abs. 3 des Diskussionsentwurfes zu ergänzen, dass Beiratsmitglieder aus einem - gesetzlich noch zu definierenden - beschränkten Kreis externer Personen gewählt werden können.

b) Externe Überprüfung der Jahresabrechnung in WEGs ohne Verwaltungsbeirat

Der Verwaltungsbeirat hat sehr wichtige Kontrollaufgaben. Die jährlichen Kontrollen müssen erfolgen, um die WEGs vor Vermögensverlusten, Unregelmäßigkeiten und Veruntreuungen zu schützen. Von daher muss in den WEGs mindestens die Kontrolle der Jahresabrechnung und der Bankkontenstände durchgeführt werden bzw. möglich sein auf Initiative einzelner Miteigentümer.

WiE-Forderung:

§ 29 des Diskussionsentwurfs wird um folgenden Absatz 5 ergänzt:

„Verfügt eine Wohnungseigentümergeinschaft über keinen Verwaltungsbeirat, so sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, eine externe Überprüfung der Abrechnung über den Wirtschaftsplan bei Steuerberatern, Sachverständigen oder Verbänden in Auftrag zu geben, sobald dies von mehr als zwei Wohnungseigentümern verlangt wird. In diesem Fall trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kosten der Überprüfung.“

c) Anspruch auf geheime Wahl des Verwaltungsbeirats

WiE fordert darüber hinaus einen gesetzlichen Anspruch auf geheime Wahl, wenn dies von einem Wohnungseigentümer verlangt wird.

Die Wahl zum Verwaltungsbeirat ist eine Vertrauenswahl. Mit einer geheimen Wahl soll ausgeschlossen werden, dass Eigentümer sich durch andere Eigentümer oder durch die Verwaltung in ihrer Wahlentscheidung beeinflussen lassen oder sich dem sozialen Druck der Mehrheitsmeinung beugen bzw. sich für ihre Wahlentscheidung rechtfertigen müssen.

WiE-Forderung:

§ 29 Absatz 3 des Diskussionsentwurfs wird um einen neuen Satz 2 wie folgt ergänzt:
„Auf Antrag von mindestens einem der anwesenden Eigentümer muss die Wahl in geheimer Abstimmung erfolgen.“

d) Erweiterung des Aufgabenkatalogs des Verwaltungsbeirats

aa) Allgemeine Aufgabenbeschreibung

Bisher lautet die allgemeine Aufgabenbeschreibung für den Verwaltungsbeirat in § 29 Abs. 2 WEGesetz lediglich: „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“.

Diese Formulierung führt regelmäßig zu Missverständnissen und Konflikten, weil sie aus Sicht vieler Eigentümer verschiedene Interpretationsmöglichkeiten zulässt wie zum Beispiel, es handele sich bei der Tätigkeit des Verwaltungsbeirates um verwalterähnliche Verwaltungstätigkeit, möglicherweise sogar um eine Pflicht gegenüber der Verwaltung, deren Aufgaben zu erfüllen oder als Gehilfe des Verwalters tätig zu werden, oder der Satz wird in der Form missdeutet, dass der Verwaltungsbeirat im Hinblick auf Entscheidungen der Wohnungseigentümer eine gesetzlich bestimmte Entscheidungskompetenz habe.

Tatsächlich soll der Verwaltungsbeirat aber ein Bindeglied zwischen Verwaltung und Eigentümern sein. Zur Klärung dieser Stellung schlägt WiE mindestens die folgende Änderung vor

WiE-Forderung:

§ 29 Abs. 4 Satz 1 der Diskussionsgrundlage wird wie folgt geändert:
„Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.“

bb) Konkretisierung der Tätigkeiten des Verwaltungsbeirats

Gemäß Absatz 4 des Entwurfs soll der Aufgabenkatalog des Verwaltungsbeirats spezifiziert werden, um den Verwaltungsbeiräten für ihre Tätigkeiten mehr Rechts- und Planungssicherheit zu verschaffen. Dieses Anliegen und diese Zielsetzung werden von WiE ausdrücklich begrüßt, da es Unsicherheiten bei den Verwaltungsbeiräten hinsichtlich ihrer Aufgaben sowie hinsichtlich des Umfangs und der Grenzen ihrer Aufgaben gibt.

Allerdings bleiben die Begriffe „Vorbereitung“, „Mitwirkung“ zu unbestimmt und müssen deshalb entweder konkretisiert oder weggelassen werden. Nach Auffassung von WiE steht der Verwaltungsbeirat eindeutig im „Lager“ der Wohnungseigentümer und übt in erster Linie beratende, kontrollierende und prüfende Funktionen zur Unterrichtung der Wohnungseigentümer aus. Das sollte im WEGesetz auch so formuliert werden. Wichtig ist, diese Kontroll- und Prüfungsbefugnisse im Gesetz näher zu spezifizieren, letztendlich auch damit der Verwaltungsbeirat bei Verweigerungshaltung der Verwaltung nicht „ausgebremst“ werden kann.

Aufgrund seiner vielen Prüfungstätigkeiten verfügt der Verwaltungsbeirat über einen Informationsvorsprung bzgl. der Aktivitäten und der Qualität der Aktivitäten der Verwaltung im Vergleich zum Informationsstand der Wohnungseigentümer. Aufgrund dieses Wissensvorsprungs sollte ihm ein Vetorecht in Bezug auf die Entlastung der Verwaltung im Interesse des Vermögensschutzes der WEG zugesprochen werden.

WiE-Forderungen:

§ 29 Absatz 4 des Diskussionsentwurfs wird wie folgt geändert und ergänzt (die Änderungen sind in gefetteter Schrift eingefügt):

„Der Verwaltungsbeirat unterstützt die Wohnungseigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Diese Unterstützung umfasst insbesondere

- ~~a) die Vorbereitung und Beratung von Verwaltungsmaßnahmen,~~
- ~~b) a) die Mitwirkung an der Vorbereitung der Eigentümerversammlung **einschließlich der Abstimmung der Tagesordnung.**~~
- ~~c) b) die Vermittlung zwischen dem Verwalter und den Wohnungseigentümern **(Anm.: sehr unspezifisch)**~~
- ~~c) c) die Prüfung des Wirtschaftsplans, der Abrechnung über den Wirtschaftsplan **insbesondere im Hinblick auf die Bestandteile der Jahresabrechnung**, der Rechnungslegungen und Kostenanschläge, der Bankkonten, inklusive der jeweils zugehörigen Belege. Bevor die Wohnungseigentümerversammlung über sie beschließt ist eine Stellungnahme abzugeben.~~
- d) die Überprüfung von Beschluss-Umsetzungen zur Unterrichtung der WEG,**
- e) die Überprüfung der Instandhaltung und Instandhaltungsplanung sowie Modernisierung zur Unterrichtung der WEG**
- f) die Überprüfung der Beschluss-Sammlung zur Unterrichtung der WEG.**

Der Verwaltungsbeirat hat ein Vetorecht in Bezug auf die Entlastung der Verwaltung.“

e) Einsichts- und Auskunftsrecht für den Verwaltungsbeirat

Das in Absatz 4, Satz 3 des Diskussionsentwurfs vorgeschlagene **Informations- und Einsichtsrecht für den Verwaltungsbeirat** haben – gemäß Rechtsprechung – alle Wohnungseigentümer, es muss deshalb hier im Gesetz nicht für den Beirat eingeführt werden. Dies würde nur zu Missverständnissen bezüglich der Informationsrechte der Wohnungseigentümer führen. Wichtig ist, dass der Verwaltungsbeirat einen **Anspruch auf jederzeitige Auskunft - auch außerhalb der Eigentümerversammlung - erhält**. Dieses Auskunftsrecht haben derzeit weder die Wohnungseigentümer noch der Beirat, siehe dazu auch III.5.

Außerdem ist es dringend erforderlich, dass der Beirat - zur Unterstützung der WEG bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums - ein geborenes, amtsbezogenes Auskunftsrecht gegenüber Dritten erhält (dieses hat derzeit nur die Verwaltung inne), zur Überprüfung der Bankkontostände und Bankkontobewegungen. Damit wird im Wohnungseigentumsgesetz kein neues **Ausübungsrecht** eingeführt, sondern nur das bestehende Recht erweitert.

WiE-Forderung:

Der §29 Abs. 4 Satz 3 des Diskussionsentwurfes ist wie folgt zu ändern:

„Der Verwaltungsbeirat hat ein jederzeitiges Auskunftsrecht gegenüber der Verwaltung. Er ist auch befugt, den Auskunftsanspruch der WEG gegenüber Dritten – insbesondere gegenüber Banken und Versicherungen der Wohnungseigentümergeinschaft – jederzeit auszuüben.“

f) Aufwendungsersatzanspruch für Verwaltungsbeiräte

WiE begrüßt, dass in Absatz 5 der nach dem Stand der Rechtsprechung bereits bestehende Aufwendungsersatzanspruch für Verwaltungsbeiräte nunmehr gesetzlich geregelt werden soll. Zur Vermeidung von Missverständnissen und Streitigkeiten über den Umfang sollte hier klargestellt werden, dass darunter eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Beirates, die Anschaffung von Fachliteratur sowie die Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen gehören.

WiE-Forderung:

§ 29 Abs. 5 im Diskussionsentwurf, Satz 3 und 4 wie folgt ergänzen:

„Dazu gehören die Kosten für eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung und auch die angemessenen und notwendigen Kosten für Fortbildungen und Fachliteratur. Der Verwaltungsbeirat legt über die Verwendung der Mittel Rechenschaft ab.“

8. Einstweiliger Rechtsschutz

Diskussionsentwurf:

Dem § 46 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Das Gericht kann auf Antrag für die Dauer des Verfahrens eine einstweilige Anordnung erlassen. Die §§ 935 bis 939, 944 bis 945b der Zivilprozessordnung gelten entsprechend. Die Entscheidung kann nicht selbständig mit einem Rechtsmittel angefochten werden.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

WiE begrüßt den Vorschlag der Wiedereinführung der einstweiligen Anordnung im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes. Da diese im Gegensatz zur einstweiligen Verfügung als Annex zu einem laufenden Hauptsacheverfahren erlassen werden kann, kann hierdurch die Anzahl von Prozessen eingedämmt werden, z.B. wenn es um die Anfechtung eines Beschlusses geht.

Gemäß § 23 Abs. 4 WEGesetz ist ein Beschluss solange gültig, wie er nicht vom Gericht rechtskräftig für ungültig erklärt wird. Gemäß § 27 Abs. 1 Ziff. 1 WEGesetz muss die Verwaltung die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführen. Beides zusammen führt dazu, dass die Verwaltung auch angefochtene Beschlüsse umsetzen muss, sogar dann, wenn offensichtlich ist, dass diese wegen eklatanter Fehler beim Zustandekommen oder inhaltlicher Fehler im Anfechtungsverfahren aufzuheben sind. Dies kann jedoch aufgrund des Instanzenzuges Jahre dauern. Nach Auffassung des LG Dortmund muss die Verwaltung sogar nichtige Beschlüsse umsetzen, da ihr nicht zugemutet werden kann, zu entscheiden, ob ein Beschluss „nur“ anfechtbar ist (also nach § 23 Abs. 4 WEGesetz zunächst einmal umzusetzen ist) oder sogar nichtig ist, also überhaupt keine Wirkung entfaltet.

Dies führt zu einem Dilemma bei anfechtenden Miteigentümern: Diese müssen gegen den Beschluss zunächst einmal ein Anfechtungsverfahren einleiten. Solange dieses nicht rechtskräftig entschieden ist, muss der Beschluss von der Verwaltung umgesetzt werden. Wollen Eigentümer dies verhindern, müssen sie ein – eigenes, selbstständiges – einstweiliges Verfügungsverfahren einleiten mit dem Ziel, die Beschlussumsetzung für die Dauer des Verfahrens außer Kraft zu setzen. Bei solchen Verfahren sind die Gerichte erfahrungsgemäß sehr zurückhaltend. Hier würde ein einstweiliges Anordnungsverfahren als Annex zum Hauptsacheverfahren die Situation entspannen und die Aussetzung einer Beschlussumsetzung praktikabler und wahrscheinlicher machen.

Denn am Ende nutzt das erfolgreich geführte Anfechtungsverfahren nichts, wenn zwischenzeitlich der Beschluss umgesetzt ist und anfechtende Eigentümer dann gegebenenfalls auf Rückbau oder Folgenbeseitigung klagen müssen, also ein weiteres Verfahren anstrengen müssen.

Es sollte deshalb angeregt werden, auch inhaltlich eine Verbindung der Sachentscheidung im einstweiligen Anordnungsverfahren zur vermutlichen Entscheidung im Hauptsacheverfahren herzustellen mit dem Ziel, die Beschlussumsetzung vorläufig zu unterbinden, wenn bzw. sobald erkennbar ist, dass das Hauptsacheverfahren mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zur Beschlussaufhebung führt.

9. Übergangsvorschrift zur Verwaltungsbeiratsbestellung

Diskussionsentwurf:

Dem § 62 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) Auf Bestellungen von Verwaltungsbeiräten, die vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] beschlossen wurden, sind die bis dahin geltenden Vorschriften weiter anzuwenden.“

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

Diese Regelung ist abzulehnen, weil sie dazu führen kann, dass vor Inkrafttreten des Gesetzes bestellte Verwaltungsbeiräte unbegrenzt den bisherigen gesetzlichen Vorschriften unterfallen würden. Die in § 29 Abs. 3 WEG-E vorgesehene Regelung, dass die Bestellung auf höchstens 4 Jahre zu erfolgen hat, würde dadurch für bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes bestellte Beiräte ausgehebelt werden.

WiE schlägt daher vor, in dieser Vorschrift stattdessen eine Übergangsfrist für Bestandsbeiräte für längstens vier weitere Jahre festzuschreiben.

WiE-Forderung:

§ 62 Abs. 3-Neu (ergänzen):

Auf Bestellungen von Verwaltungsbeiräten, die vor dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] beschlossen wurden, bleiben die bis dahin geltenden Vorschriften mit einer Übergangsfrist bis längstens zum Ablauf von vier Jahren ab dem [einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes] anwendbar.

10. Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht

Diskussionsentwurf:

Artikel 2

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 554a des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 554a Barrierefreiheit, Elektromobilität und Einbruchschutz“.

2. Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

„(2) Absatz 1 gilt entsprechend für bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die der Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes oder dem Einbruchschutz dienen.“

3. Die bisherigen Absätze 2 und 3 werden die Absätze 3 und 4.

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

Diese Vorschrift dehnt § 554a BGB auf Elektromobilität und Einbruchschutz aus. Dies soll laut der Begründung im Diskussionsentwurf der Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht dienen. Zwar stimmt WiE der vorgeschlagenen Ausweitung des Mieteranspruchs auf bauliche Maßnahmen bezüglich Elektromobilität und Einbruchschutz zu, allerdings fehlt es hier gerade insoweit an der geforderten Harmonisierung, als es eine entsprechende Duldungsvorschrift für den einzelnen Wohnungseigentümer im Wohnungseigentumsgesetz (ausgestaltet als Anspruchsgrundlage im Sinne von § 21 Abs. 4 WEGesetz) nicht gibt und eine solche sich auch nicht in dem Diskussionsentwurf findet.

WiE-Forderung:

WiE fordert daher eine echte Harmonisierung zwischen Miet- und WEGesetz, was voraussetzen würde, dass eine entsprechende Vorschrift auch in das WEGesetz aufgenommen werden muss.

II. Stellungnahme zum Entwurf

„Gesetz zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)

11. Artikel 1: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 554 wird wie folgt gefasst:

§ 554 Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge

(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Maßnahmen sowie die Vornahme weiterer Handlungen verlangen, die zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer ausschließlich dem Mieter zur Nutzung vermieteten Stellfläche erforderlich sind. Der Mieter kann vom Vermieter die Bestätigung einer mündlich erteilten Erlaubnis in Textform verlangen.

(2) Der Vermieter kann seine Erlaubnis sowie die Vornahme weiterer Handlungen verweigern, wenn

- 1. er sich gegenüber dem Mieter in Textform verpflichtet, unverzüglich Maßnahmen durchzuführen, um eine ausreichende und dem Mieter zugängliche Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Objekt zur Verfügung zu stellen, oder*
- 2. sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an der Errichtung oder Nutzung der Lademöglichkeit auch unter Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes deutlich überwiegt; dabei sind auch die berechtigten Interessen Dritter, insbesondere anderer Mieter, zu berücksichtigen.*

Eine zum Nachteil des Mieters von Satz 1 oder Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(3) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

(4) Die Vertragsparteien können aus Anlass von Maßnahmen zur Errichtung einer Lademöglichkeit durch den Mieter Vereinbarungen treffen, insbesondere über die

- 1. zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen,*
- 2. Maßnahmen zur Erhaltung und Verkehrssicherung der Lademöglichkeit,*
- 3. zeitliche Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters,*
- 4. Leistung einer zusätzlichen Sicherheit zur Gewährleistung der Sicherheit der Mietsache,*
- 5. Rechte und Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses.“*

2. § 554a wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ und das Wort „Einrichtungen“ durch die Wörter „Maßnahmen sowie weitere Handlungen“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird das Wort „Zustimmung“ durch die Wörter „Erlaubnis sowie die Vornahme weiterer Handlungen“ ersetzt.

cc) In Satz 3 werden nach den Wörtern „die berechtigten Interessen“ die Wörter „Dritter, insbesondere“ eingefügt.

b) In Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „Zustimmung“ durch das Wort „Erlaubnis“ ersetzt.

c) Folgender Absatz 4 wird angefügt:

(4) „§ 554 Absatz 4 gilt entsprechend.“

3. In § 578 Absatz 1 BGB wird nach der Angabe „§§ 550,“ die Angabe „554,“ eingefügt.

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

WiE begrüßt diesen Vorschlag. Nach der vorgeschlagenen Regelung wird der Einbau einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge für Mieter erleichtert, was von WiE grundsätzlich befürwortet wird.

12. Artikel 2: Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (BGBl I S. 175, 209) 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 1962) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem § 16 Absatz 4 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 können die Wohnungseigentümer die Kostenverteilung für Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 3 durch Beschluss mit Stimmenmehrheit abweichend von Absatz 2 regeln. Ein Beschluss über die Kostenverteilung nach diesem Absatz kann sich auch auf die durch die bauliche Maßnahme bedingten Kosten der zukünftigen Instandhaltung und Instandsetzung erstrecken.“

2. § 21 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 6 wird der Punkt am Ende durch Semikolon ersetzt.

bb) Folgende Nummer 7 wird angefügt:

7. „die Duldung aller Maßnahmen, die zugunsten eines Wohnungseigentümers zur Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes vom 5. Juni 2015 (BGBl. I S. 898) in der jeweils geltenden Fassung auf einer in dessen Sondereigentum stehenden oder dessen Sondernutzungsrecht unterfallenden Stellfläche erforderlich sind.“

b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) Die Angabe „Nr. 6“ wird durch die Wörter „Nummer 6 oder 7“ ersetzt.

bb) Die folgenden Sätze werden angefügt:

„Er ist darüber hinaus verpflichtet, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Maßnahme und die notwendigen Folgekosten zu erstatten und sich anteilig an Kosten zu beteiligen, die einem anderen Wohnungseigentümer entstanden sind oder entstehen, weil eine Maßnahme nach Absatz 5 Nummer 7 zusätzliche Aufwendungen zur Gewährleistung der Nutzbarkeit der vorhandenen Elektrizitätsanlage erfordert hat oder erfordert. Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit eine von Satz 2 abweichende Regelung beschließen, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die betreffenden Wohnungseigentümer Rechnung trägt.“

3. § 22 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

(3) „Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums oder den Zugang hierzu erforderlich sind oder die für die Errichtung oder Nutzung einer Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge im Sinne des § 2 Nummer 1 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 mit Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

b) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 4 und 5.

4. In § 27 Absatz 1 Nummer 8 wird die Angabe „Nr. 6“ durch die Wörter „Nummer 6 und 7“ ersetzt.

Position von Wohnen im Eigentum e.V.:

a) Duldungsanspruch der einzelnen Wohnungseigentümer auch für Maßnahmen zum barrierefreien Umbau

WiE fordert einen Duldungsanspruch der einzelnen Wohnungseigentümer für Maßnahmen zur behindertengerechten Nutzung des Gemeinschaftseigentums.

Erreichen antragstellende Eigentümer nach § 21 Abs. 5 Nr. 7 des Entwurfs keine Mehrheit für die Errichtung einer Ladeeinrichtung zur Elektromobilität, haben sie einen Anspruch auf Duldung gegen die übrigen Wohnungseigentümer, allerdings mit der Folge, dass sie verpflichtet sind, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten der Maßnahme und die notwendigen Folgekosten zu erstatten. Demgegenüber wird der barrierefreie Zugang nur als Mehrheitsbeschlussoption im neuen § 22 Abs. 3 WEGesetz aufgenommen.

Nicht nachvollziehbar ist, warum bei den beiden Komplexen unterschiedliche Regelungen geschaffen werden: Bei der Elektromobilität gibt es einen Duldungsanspruch des Einzelnen und eine einfache Beschlussmehrheit, beim barrierefreien Zugang gibt es lediglich eine einfache Beschlussmehrheit, jedoch keinen Duldungsanspruch des Einzelnen, wenn sich eine Mehrheit nicht finden lässt. Gerade damit wird dem Anspruch auf barrierefreien Zugang nicht ausreichend Rechnung getragen. WiE fordert daher einen Duldungsanspruch des einzelnen Eigentümers/der einzelnen Eigentümerin gegenüber der WEG bei Maßnahmen zum barrierefreien Umbau bzw. zur altersgerechten Gebäudeanpassung analog dem Mietrecht.

WiE-Forderung:

Einfügung in § 21 Abs. 5 als neue Nr. 7 WEGesetz:

„Die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung des barrierefreien Zugangs zum Sondereigentum und Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind, sofern hierdurch nicht die Interessen anderer Eigentümer in unzumutbarem Umfang beeinträchtigt werden“.

b) Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht bei vermieteter Eigentumswohnung – Angleichung im WEGesetz sowie im Mietrecht

Darüber hinaus fehlt in dem Entwurf gänzlich die dringend erforderliche Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht für den Fall, dass Mieter einer Eigentumswohnung aufgrund der ihnen nunmehr zustehenden Ansprüche auf Erlaubnis der Vornahme der entsprechenden baulichen Maßnahmen ihre Vermieter in Anspruch nehmen. Denn Vermieter können die Ansprüche der Mieter erst erfüllen, wenn die übrigen Eigentümer den geplanten Maßnahmen per Beschluss zustimmen. Wohnungseigentümer, die nunmehr gesetzlich zur Erlaubniserteilung gegenüber ihren Mietern verpflichtet wären, denen jedoch im Verhältnis zu ihrer WEG die Hände gebunden sind, wären bei Inanspruchnahme durch ihre Mieter damit unter Umständen gezwungen, einen Prozess gegen die WEG mit ungewissem Ausgang zu

führen, wodurch ihnen ein erhebliches Prozesskostenrisiko aufgebürdet würde. Dies ist vor allem deswegen unbillig, da solch ein Prozess nicht einmal in ihrem eigenen Interesse läge, sondern ausschließlich im Interesse der Mieter.

Völlig unklar bleibt in dem Entwurf, wie dieses Dilemma der vermietenden Wohnungseigentümer zu lösen ist. Es muss daher geklärt und entsprechend geregelt werden, was Vermieter alles gegenüber ihrer WEG tun müssen, um den Anspruch ihrer Mieter durchzusetzen und wie weit genau ihre diesbezüglichen Verpflichtungen reichen.

WiE-Forderungen:

Spiegelbildlich bedarf es im Mietrecht einer Modifikation des § 554a. Für den Fall, dass es sich um eine Eigentumswohnung handelt und der Vermieter die Zustimmung der übrigen Eigentümer benötigt, darf der Vermieter seine Zustimmung solange zurückstellen, bis er eine Entscheidung der übrigen Wohnungseigentümer eingeholt hat.

III. Weitere Forderungen zur Reform des WEGesetzes

1. Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum - § 5 WEGesetz

Die sehr allgemeine Zuordnung von Gebäudebestandteilen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum bzw. die im Gesetz nur rudimentär festgelegte Abgrenzung gibt immer wieder Anlass zu Konflikten, siehe die diversen Gerichtsurteile zu Fenstern oder die BGH-Urteile zu Wohnungseingangstüren, Heizkörpern oder Versorgungsrohren (Nachweise s.u.). Hier zeigt sich eine Schnittstellenproblematik, deren Lösung den Gerichten überlassen wird, allerdings bisher ohne befriedigende, allgemein übertragbare Lösung. Derzeit ist die Abgrenzung sehr formalistisch.

Beispiele:

Wärmeversorgung: Zur Wärmeversorgung gehört in der Regel die einheitliche Zentralheizung, das Leitungsrohrnetz und die Heizkörper in den einzelnen Wohnungen. Die bisherige BGH-Rechtsprechung ordnet die Heizkörper grundsätzlich dem Sondereigentum zu (vgl. BGH NJW 2011, 2958 (2959)), die Heizungsanlage dem Gemeinschaftseigentum (vgl. BGH NJW 1979, 2391; BGH NJW 1990, 447 (448)) und das Heizungs-Rohr-Netz teilweise dem Gemeinschaftseigentum (bis zur ersten Absperrvorrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums) danach dem Sondereigentum (vgl. BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12).

Diese Rechtsprechung wird als äußerst unbefriedigend empfunden. Nach dem natürlichen Verständnis bildet die gesamte Heizungsanlage einschließlich Heizung, Rohren und Heizkörpern, ein einheitliches System, dessen Bestandteile miteinander kommunizieren. Es ist daher – funktional betrachtet – wenig sinnvoll, verschiedene Bestandteile dem Gemeinschaftseigentum und andere dem Sondereigentum zuzuweisen.

Liegt Gemeinschaftseigentum vor, haben die Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz zur Instandhaltung. Liegt Sondereigentum vor, haben die Eigentümer keine Beschlusskompetenz zur Instandhaltung und es bleibt zunächst einmal dem einzelnen Eigentümer überlassen, ob er instand setzt oder nicht. Die Eigentümer, die die Instandsetzung und Modernisierung der Heizungsanlage im Keller beschließen, haben daher per Beschluss keinen Einfluss darauf, welche Heizkörper der Sondereigentümer in seiner Wohnung verwendet. Das führt dazu, dass der mit der Modernisierung erfolgte Effekt (der von der Gemeinschaft teilweise teuer erkaufte) mangels passender Endgeräte gar nicht erreicht werden kann. Den einzelnen Sondereigentümer zur Umrüstung zu motivieren ist umständlich und rechtlich kaum durchsetzbar.

Versorgungsleitungen: Hier verhält es sich ähnlich. Die Versorgungsleitungen werden nach der Rechtsprechung gespalten beurteilt. Im Bereich der Steigleitungen sind sie

Gemeinschaftseigentum, im Bereich der Abzweige ebenfalls, bis sie auf die erste Absperrmöglichkeit im Sondereigentum treffen (vgl. BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12). Danach sind sie Sondereigentum. Will die Gemeinschaft ihr Leitungssystem instandsetzen, hat sie hierfür eine Beschlusskompetenz nur bis zur ersten Absperrung im Sondereigentum. Dem Sondereigentümer bleibt es überlassen, den Rest der Leitung instand zu setzen – oder auch nicht. Unterlässt er dies, können aus seinem Leitungsteil wiederum schadhafte Reflexe auf das Gemeinschaftsleitungssystem übergehen. Es ist äußerst umständlich, den Sondereigentümer auch bezüglich „seiner“ Leitungsteile zu verpflichten; eine Beschlusskompetenz besteht hierzu jedenfalls nicht. Eine nicht wirtschaftliche und funktional sinnlose Betrachtungsweise, die die Rechtsprechung auf die insoweit misslungene Vorschrift des § 5 stützt. Hier bedarf es einer einheitlichen Betrachtung des gesamten Leitungsnetzes. Bei Abwasserrohren ist die Rechtslage völlig unklar, da es hier noch keine Rechtsprechung gibt und naturgemäß keine „Absperrvorrichtung im Sondereigentum“ vorliegt.

WiE-Forderung:

Zur Klärung der Zuständigkeit und Kostentragung schlägt WiE daher aus Gründen der Rechtsklarheit eine Erweiterung der gesetzlichen Regelung um einen Katalog vor, welcher die zwingenden Bestandteile von Gemeinschaftseigentum gemäß der ständigen Rechtsprechung aufzählt, ggf. in einer Verordnung. Hierbei sollte – mehr als bei der jetzigen Regelung – der Funktionszusammenhang der einzelnen Bauteile und Anlagenteile berücksichtigt werden.

2. Haftung für Untergemeinschaften in Mehrhausanlagen regeln u.m. - § 10 WEGesetz

Im WEGesetz ist zu Untergemeinschaften nichts geregelt. Hier wird den Bauträgern viel Gestaltungsspielraum überlassen, der zu Haftungsrisiken für und Konflikten unter den Wohnungseigentümern führt und führen kann.

Das Problem in der Praxis besteht in der rechtlichen Unselbstständigkeit der Untergemeinschaften. Einerseits sind die Untergemeinschaften zumindest teilweise wirtschaftlich selbstständige Einheiten (im Innenverhältnis bei der Kostentragung und Entscheidung). Andererseits sind sie im Außenverhältnis bzw. im Rahmen der WEG-Verwaltung (einheitliche Verwalterbestellung und nach herrschender Meinung wohl auch bezüglich der Gebäudeversicherung) rechtlich unselbständig bzw. teilselbstständig.

Hierdurch ergibt sich ein Widerspruch, der oft die Umsetzung von notwendigen Maßnahmen verhindert und zu gegensätzlichen Interessen in der WEG führt. Außerdem ist das Haftungsrisiko nicht geklärt, wenn in einer wirtschaftlich unabhängig agierenden Untergemeinschaft

nicht mehr einholbare Hausgeldrückstände in größerem Umfang anfallen oder die Unter-WEG sogar nicht mehr liquide ist (insolvent wird). Dann muss die WEG, konkret die anderen Untergemeinschaften, die Haftung übernehmen. Hier 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 (was leider der typische Fall ist).

WiE-Forderung:

Ergänzung von § 10 WEGesetz durch einen weiteren Absatz über die Möglichkeit der Bildung von Untergemeinschaften, Regelung über die Entscheidungszuständigkeiten, Durchführung von Eigentümerversammlungen (Teil-Versammlungen), Haftung im Innen- und Außenverhältnis. Dies alles, soweit die Teilungserklärung keine speziellen Regelungen enthält.

3. Klarstellung der vom WEG-Verband auszuübenden Rechte bei Streitigkeiten bzgl. unerlaubter baulicher Veränderungen, nachbarrechtlicher Grundstücksangelegenheiten u.a. - § 10 Abs. 6 Satz 3 WEGesetz

Es ist mehr Rechtsklarheit dahingehend erforderlich, welche verbandsbezogenen Rechte nur vom Verband (geborene Ausübungsbefugnis) oder vom Verband sowie von den Wohnungseigentümern (gekorene Ausübungsbefugnis des Verbandes) ausgeübt werden sollen/können.

Dies betrifft etwa Rückbauansprüche, nachbarrechtliche Grundstücksangelegenheiten, Schadensersatzforderungen gegenüber Dritten, Unterlassungsansprüche u.a.

Die Grenzziehung, wann es sich um zwingende Verbands-Ansprüche handelt oder um Ansprüche der einzelnen Eigentümer, die vergemeinschaftet werden können, ist nicht klar. Der BGH entscheidet jeweils bezogen auf den Einzelfall, ob nur einzelne Eigentümer zuständig sind oder der Verband oder die Forderung gegen einzelne Eigentümer oder den Verband gerichtet werden muss. Eine eindeutige gesetzliche Regelung gibt es nicht.

So handelt es sich etwa bei unerlaubten baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum um originäre Ansprüche einzelner Eigentümer, die diese zunächst einmal nur gegen den Störer geltend machen. Klagt die Wohnungseigentümergeinschaft, verliert sie den Prozess, weil sie nicht aktivlegitimiert ist. Es muss also vorher ein Vergemeinschaftungsbeschluss nach § 10 Abs. 6 WEGesetz gefasst werden. Erfolgt dies nicht – und wird auch nicht nachgeholt –, wird die Klage abgewiesen.

Demgegenüber handelt es sich bei den Ansprüchen auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bzw. der Beseitigung von Schäden aus unerlaubten Eingriffen Einzelner in das gemeinschaftliche Eigentum wiederum um geborene Verbandsansprüche, die nur die WEG als Verband geltend machen. Klagt der Einzelne, wird die Klage mangels Aktivlegitimation abgewiesen.

Wird nun etwa ein Anspruch auf Rückbau einer auf dem Dachgarten installierten Sauna geltend gemacht und gleichzeitig die Beseitigung der Schäden an der Dachfolie, 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 (WEG oder einzelne Eigentümer?) oder der Nachbar gegen die WEG wegen Störungen vorgeht (gegen die WEG oder den störenden Miteigentümer?). Ähnliche Konfliktsituationen bestehen im Zusammenhang mit Abstandsrechtsstreiten bei Nachbarbebauung etc.

Eine eindeutige Systematik enthält das Gesetz nicht. Die Rechtsprechung entscheidet – aus Sicht eines Wohnungseigentümers – nach dem Zufallsprinzip.

WiE- Forderung:

Es bedarf klärender und ergänzender Regelungen des Gesetzgebers, sowohl im Hinblick auf die Ausübung von Rechten (Einzelbefugnis oder Verbandszuständigkeit) als auch für die sogenannte Passivlegitimation, also die Verpflichtung des einzelnen oder des Verbandes.

4. Einführung von Individualrechten gegenüber Vertragspartnern der WEG - § 10 Abs. 6 Satz 3 oder Ergänzung zu §21 Abs. 4 WEGesetz

Wohnungseigentümer müssen nach aktueller Gesetzeslage als Miteigentümer einer WEG einen nicht nachvollziehbaren Rechtsverlust hinnehmen. Denn sie selbst haben keinen direkten eigenen Rechtsanspruch gegen die Verwaltung auf Schadensersatz oder Beschlussumsetzung (es sei denn, der Schaden besteht ausschließlich an ihrem Sondereigentum oder an ihrem persönlichen Vermögen) oder gegen andere Vertragspartner der WEG. Hier lässt das Gesetz Minderheitenrechte und Verbraucherschutz vermissen.

Es ist daher dringend erforderlich, ein Vorgehen einzelner Wohnungseigentümer bei Pflichtverletzungen der Verwaltung zu ermöglichen – insbesondere im Fall einer schweigenden Mehrheit unter den Miteigentümern.

Problemfall: Hausgeldrückstände sind verjährt, die Versicherung hat einen Schaden nicht bezahlt, weil der jährliche Versicherungsbeitrag nicht bezahlt wurde oder die Umsetzung eines

bestandskräftigen WEG-Beschlusses ist auf lange Zeit unterblieben. Die WEG unterlässt es, gegen die Verwaltung vorzugehen. Dann müssen einzelne Wohnungseigentümer erst gegen die WEG prozessieren, um über diesen Umweg den Verursacher eines Problems oder Schadens – nämlich die Verwaltung – in die Verantwortung zu nehmen.

Exkurs: Der lange Weg zum Schadensersatz

Die Verwaltung hat die Wohngebäude-Versicherungsprämie nicht gezahlt. Einen dann eintretenden Wasserschaden in Höhe von 10.000 Euro übernimmt die Versicherung daher nicht. Die Verwaltung verbucht die Instandsetzung kommentarlos als WEG-Kosten, doch das fällt einem Miteigentümer bei der Prüfung der Jahresabrechnung auf. Weigert sich die Verwaltung, den Schaden zu übernehmen, muss die WEG sie verklagen (es sei denn, sie überlässt dies per Beschluss einem Wohnungseigentümer/einer Wohnungseigentümerin). Eine Klage durch die WEG ist ein langer und unsicherer Prozess:

- Ein/e Wohnungseigentümer/in muss die Verwaltung zunächst bewegen, den Beschlussantrag „WEG verklagt die Verwaltung auf Schadensersatz“ auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu setzen.
- Setzt die Verwaltung den TOP nicht ein, muss der/die Wohnungseigentümer/in die Verwaltung darauf verklagen. Das kann 1-2 Jahre dauern, zumal dann, wenn sich die Verwaltung dem Urteil nicht beugt, sondern sich erst nach Maßnahmen der Zwangsvollstreckung pflichtgemäß verhält.
- Setzt die Verwaltung den TOP ein, kann der Beschluss, sie zu verklagen, scheitern, weil einige Wohnungseigentümer sie stützen und/oder sie über viele Stimmrechtsvollmachten ohne Weisungen verfügt.
- Dann muss der/die Wohnungseigentümer/in einem 2. Verfahren seine/ihre Miteigentümer auf Zustimmung zur Klage gegen die Verwaltung verklagen.
- Selbst wenn das Gericht bestätigt, dass die WEG die Verwaltung verklagen muss, kann die Verwaltung in Berufung gehen. Auch in 2. Instanz wird dem/der Wohnungseigentümer/in Recht gegeben. Doch bis dahin wurde viel Zeit und Geld verbrannt, das Klima in der WEG und zur Verwaltung ist vergiftet und, schlimmer noch, bezüglich des Schadensersatzes kann bereits Verjährung eingetreten sein.

WiE-Forderungen:

Aufnahme in § 10 Abs. 6 Satz 3 oder § 21 Abs. 4:

Einführung der Actio pro socio für das Wohnungseigentum – einzelne Wohnungseigentümer erhalten das Recht, die Verwaltung auf (Schadensersatz)Leistung an den WEG-Verband oder auf Beschlussumsetzung zu verklagen.

Klage auf Erhalt des eigenen Schadensersatzanteiles. Jede/r einzelne Wohnungseigentümer/in muss die Befugnis erhalten, ihren/seinen Anteil an Schäden, welche die Verwaltung verursacht hat, direkt gegenüber der Verwaltung geltend zu machen.

5. Einsichts- und Auskunftsrecht gegenüber der Verwaltung und Dritten - § 13 Abs. 3 WEGesetz (neu)

a.) Auskunftsrecht der Wohnungseigentümer gegenüber der Verwaltung

Nach derzeitiger Rechtslage schuldet der Verwalter nur allen Wohnungseigentümern gemeinsam Auskunft, in der Regel im Rahmen der Eigentümerversammlung. Der BGH spricht in seinem Urteil vom 11.02.2011 (Az. V ZR 66/10) von einem unteilbaren Auskunftsrecht. Diese Regelung ist verwaltungsfreundlich, aber praxisfern und beschneidet die Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer, denn nicht jede wichtige Frage zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums lässt sich über eine Akteneinsicht klären.

Beispiel:

Drei Miteigentümer wollen eine Modernisierung des Hauseingangsbereichs unter Einbeziehung eines barrierefreien Zugangs für zwei Behinderte als Beschlussantrag in die Eigentümerversammlung einbringen und möchten für ihre beabsichtigte Antragstellung eine Planung und Kostenkalkulation vorbereiten. Hierzu bitten sie die Verwaltung um Auskunft über den aktuellen Stand der Instandhaltungsrücklage sowie über bereits verplante Mittel zu Lasten der Instandhaltungsrücklage, damit sie die tatsächliche Finanzsituation für ihr Vorhaben berücksichtigen können. Die Verwaltung lehnt die Auskunft mit Verweis auf das BGH-Urteil ab.

Zur Wahrnehmung ihrer Rechte, zur Durchführung des Willensbildungsprozesses, im Krisenfall oder zur Vermögenstransparenz muss das Auskunftsrecht praxisgerecht und realitätsnah gesetzlich geregelt werden.

WIE-Forderung:

§ 13 wird um einen weiteren Absatz 3 ergänzt:

Jeder Wohnungseigentümer hat bei berechtigtem Interesse ein Auskunftsrecht gegenüber der Verwaltung betreffend die gemeinschaftlichen Angelegenheiten.

b.) Einsichts- und Auskunftsrecht gegenüber Banken und Versicherungen

Aus Unwissenheit oder fehlender Aufklärung hat in vielen WEGs kein Wohnungseigentümer ein Einsichtsrecht in die WEG-Bankkonten, nicht einmal der Verwaltungsbeirat. Die Banken sehen lediglich den Verwalter als ihren Kunden und verweigern den Wohnungseigentümern Auskünfte und Einsicht in die Kontoauszüge. Wenden sich Wohnungseigentümer dann im Krisenfall an ihre Bank, erhalten sie weder Auskunft noch Einsicht in ihre WEG-Konten, sondern werden an den Verwalter verwiesen, der die Auskunft oft nicht gibt.

Alle Wohnungseigentümer müssen daher **bei berechtigtem Interesse** Einsicht in alle WEG-Bankkonten bei Bankinstituten nehmen können. Dazu müssen sie sich gegenüber den Banken mit dem Grundbuchauszug legitimieren. Auch gegenüber Versicherungen u.a. ist solch ein Einsichts- und Auskunftsrecht erforderlich.

Der Beirat muss ohne Beschluss der WEG und Bank-Registrierung/Anmeldung durch die Verwaltung ein geborenes, amtsbezogenes Einsichts- und Auskunftsrecht bei Banken und Versicherungen innehaben, siehe Pkt. I.7.d. Alternativ oder zusätzlich sollten 2-3 von der WEG benannte Wohnungseigentümer/innen ein Einsichts- und Auskunftsrecht erhalten können. Damit wird kein neues Ausübungsrecht gegenüber Dritten eingeführt, sondern nur das bestehende Recht erweitert.

WiE-Forderung:

§ 13 wird um einen weiteren Absatz 3 ergänzt:

Jeder Wohnungseigentümer hat bei berechtigtem Interesse ein Einsichts- und Auskunftsrecht gegenüber Dritten betreffend die gemeinschaftlichen Angelegenheiten. Sofern hierzu ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich ist, sind die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, an einer derartigen Beschlussfassung mitzuwirken.

6. Erfordernis einer einheitlichen Haftungsregelung - § 14 WEGesetz

Es 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 (dann Schadensersatzanspruch des Eigentümers gegen die WEG). Wenn aber Sondereigentum durch schadhaftes Gemeinschaftseigentum beschädigt wird (Beispiel: Parkettschaden in der Wohnung durch undichte Wohnzimmerfenster), gibt es keinen Schadensersatzanspruch, da es hier in der Regel an einem Verschulden der Gemeinschaft fehlt.

Der Unterschied zwischen beiden Fallkonstellationen ist normalen Wohnungseigentümern nur schwer zu vermitteln. Der BGH hat die Anwendung von Nachbarschaftsrecht, das häufig von einer verschuldensunabhängigen Haftung ausgeht, auf das Verhältnis zwischen WEG und Sondereigentümer abgelehnt, so dass die meisten Schadensersatzansprüche tatsächlich am Verschulden scheitern (vgl. BGH, Urteil vom 21.05.2010, Az. V ZR 10/10).

Demgegenüber hat der BGH jedoch Nachbarschaftsrecht angewendet, wenn das Sondereigentum des einen Eigentümers durch das Sondereigentum des anderen Eigentümers beschä-

diget wird (Beispiel: eine auslaufende Waschmaschine der oberen Wohnung führt zum Parkettschaden in der unteren Wohnung ;vgl. BGH, Urteil vom 25.10.2013, Az.: V ZR 230/12) oder auch bei Streitigkeiten zwischen Sondernutzungsberechtigten (Beispiel: Streitigkeit über die Bepflanzung benachbarter Gartenteile; vgl. BGH, Urteil vom 28.09.2007, Az.: V ZR 276/06). Dann wiederum gibt es nach der BGH-Rechtsprechung verschuldensunabhängige Schadensersatzansprüche.

Fazit: Das ganze Haftungssystem zwischen den Beteiligten ist uneinheitlich bzw. gar nicht geregelt. Man greift auf allgemeine Vorschriften zurück, die jedoch zu uneinheitlichen, nicht vermittelbaren und für Wohnungseigentümer nicht nachvollziehbaren Ergebnissen führen, vgl. oben.

WiE-Forderung:

Es bedarf hier einer einheitlichen Haftungsregelung, wobei nach Auffassung von WiE im Interesse der einzelnen Eigentümer das Einzeleigentümer-freundliche Nachbarrecht unmittelbar oder analog oder durch eine neue gesetzliche Regelung angewendet werden sollte.

7. Instandhaltungsrückstellung - § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEGesetz

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. Dies kann nur durch eine ordnungsmäßige Instandhaltung geschehen, die in der Regel davon abhängig ist, wie viel Mittel vorhanden sind bzw. von den Eigentümern zur Instandsetzung zur Verfügung gestellt werden. Die Ansammlung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage hat deshalb heute – mehr denn je – Bedeutung für die Sicherstellung einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

Der Rechtsanspruch gemäß § 21 Abs. 5 Ziff. 2 WEGesetz dahingehend, dass alle Eigentümer verpflichtet sind, an der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken, ist noch lange 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 scheitert die notwendige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums an finanziellen Mitteln.

Die durchschnittliche Eigentümerstruktur ist von Eigentümern geprägt, die nicht in der Lage sind, die anstehenden Kosten für die Instandhaltung einzuschätzen, privat einzuplanen und dann auf Zuruf eine Sonderumlage für die Instandsetzung wichtiger Gebäudeteile in Höhe

von beispielsweise 10.000 € - 20.000 € zu leisten. Da solche Mittel privat lange nicht alle Eigentümer direkt zur Verfügung haben, kommt der Ansammlung einer ausreichenden Instandsetzungsrückstellung mehr denn je Bedeutung zu. Dies gilt insbesondere für die Vielzahl der Wohngebäude aus den 70er Jahren, die mittlerweile auf ein Alter von 50 Jahren zugehen. Bei diesen Gebäuden besteht ein großer Sanierungsbedarf an wichtigen Gebäudeteilen wie etwa Fassade (Betonsanierung), Dächer, Heizungsanlagen, Fenster, Balkone. In diesen großen Wohnanlagen herrscht sehr häufig Instandhaltungsstau, weil die Verwaltungen über die Jahre nicht sichergestellt haben, dass eine ausreichende Instandsetzungsrückstellung gebildet wurde. Ihr Anliegen war, das sogenannte monatliche „Hausgeld“ niedrig zu halten und damit zu werben, gute Verwalter zu sein, weil sie das kostengünstigste Hausgeld kalkulierten und ausgaben.

Diese Praxis wurde von der Rechtsprechung gebilligt, weil es an konkreten Vorgaben durch das Gesetz fehlt. Das Gesetz gibt keine konkrete Höhe für die Rückstellung vor. Rechtsprechung und Literatur bieten eine Bandbreite von Berechnungsmethoden zur Ermittlung einer angemessenen Rückstellungshöhe an. Die Rechtsprechung des BGH ist – insbesondere auch bei der Bildung der Instandhaltungsrücklage – geprägt vom Grundsatz der Privatautonomie der Wohnungseigentümer und des daraus resultierenden weiten Ermessensspielraums. Aus diesem Grunde sind bislang in der Regel Klagen einzelner Eigentümer gegen die übrigen Eigentümer, eine bestimmte Rücklagenhöhe zu bilden, gescheitert, weil nun einmal die Mehrheit ihren Ermessensspielraum nicht über- bzw. unterschritten hat.

Hier ist dringender Regelungsbedarf geboten, um bereits bestehende Schäden zu beseitigen und den Sanierungsrückstand nicht noch weiter zu vergrößern.

Für den konkreten Regelungsbedarf sind drei Gesichtspunkte wichtig:

1. Pflicht zur Rücklagenbildung

Es muss unabdingbar verpflichtend geregelt werden, dass eine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur besteht „keine gesetzliche Pflicht zur Bildung einer Rücklage“, sie kann jedoch als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung mehrheitlich beschlossen werden (vgl. Niefenführ, § 21, Rn. 125).

2. Festlegung einer Instandhaltungsrückstellung in angemessener Höhe

Es muss eine Instandhaltungsrücklage der Höhe nach festgelegt werden. Die Höhe muss angemessen sein. Sie richtet sich nach dem konkreten Einzelfall, insbesondere Alter, Größe, bauliche Besonderheiten und Zustand. Hier müssen objektivierbare Maße eingeführt werden, dafür bietet sich zum Beispiel die Bezugnahme auf die Regeln der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 23.11.2007 an.

3. Zweckbindung und separates Bankkonto

Es ist sicherzustellen, dass die Instandhaltungsrücklage ausschließlich für diesen Zweck zur Verfügung steht und nicht für andere Zwecke – etwa Liquiditätslücken - ausgegeben wird. Hierzu muss eine klare und nachvollziehbare Buchhaltung über den Bestand und die Entwicklung durch die Verwaltung erfolgen und es sollte gesetzlich geregelt werden, die Instandhaltungsrücklage auf einem gesonderten Bankkonto vom laufenden Geschäftsbetrieb

(Girokonto) der Gemeinschaft zu separieren. Ein gesondertes Bankkonto dient der Transparenz und der gegenständlichen Verdeutlichung, dass es sich hier um Sondervermögen mit Zweckbindung handelt, welches eben nicht für andere Verwaltungszwecke verbraucht werden darf, auch nicht vorübergehend. Zwecks Sicherung dieses Zwecks können die Wohnungseigentümer bezüglich des Rücklagenkontos gesonderte Verfügungsrechte beschließen und absichern, siehe § 27 Abs. 5 Satz 2 WEGesetz.

WiE-Forderungen:

- 1. In § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEGesetz wird klargestellt, dass die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung verbindlich und unabdingbar ist.**
- 2. In § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEGesetz wird der Begriff „angemessen“ spezifiziert, z.B. durch Verweis auf die Zweite Berechnungsverordnung.**
- 3. In § 21 Abs. 5 Ziff. 4 WEGesetz wird eingefügt: „Die gebildete Rückstellung ist auf einem separaten Bankkonto der Gemeinschaft anzulegen.“**

8. Digitale Zurverfügungstellung von Verwaltungsunterlagen - § 21 Abs. 5, Nr. 7 o 8 WEGesetz (neu) (ggf. auch § 27 WEGesetz)

Die Förderung der Digitalisierung ist gemäß Abschnitt IV. Ziffer 5. (Seite 37 ff) des Koalitionsvertrages ein grundsätzliches politisches Anliegen. Sie ist aus Sicht von WiE auch dringend erforderlich, um die Rechte der Eigentümer bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu stärken und es insbesondere den Eigentümern zu ermöglichen, Kenntnis über alle maßgeblichen Verwaltungsvorgänge zu erlangen, die wiederum Grundlage für alle Mitwirkungsaktivitäten ist.

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 punkto Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer und Pflichten des Verwalters.

So ist es etwa wünschenswert und zweckmäßig, dass alle für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Daten und Urkunden für alle Eigentümer jederzeit zugänglich sind, wie etwa die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, Lagepläne, Versicherungsunterlagen, wichtige Versorgungsverträge, die Beschlussprotokolle und insbesondere die Beschlussammlung.

In der bisherigen Verwaltungspraxis sieht es so aus, dass der Wohnungseigentümer diese Unterlagen – wenn er sie braucht oder einsehen möchte – beim Verwalter anfordern muss. Dies ist mit Aufwand, mit nicht unerheblichen Kopierkosten (bei umfangreichen Dokumenten) und manchmal mit Komplikationen verbunden.

WiE fordert, dass alle wichtigen Verwaltungsunterlagen (s.o.) auf einer digitalen Plattform (z.B. Homepage) durch die Verwaltung zur Verfügung gestellt und aktualisiert werden, auf die jeder Miteigentümer – geschützt durch Verschlüsselung – Zugriff nehmen kann, ohne dass dadurch Sonderkosten entstehen.

Auch Einberufungen zu Eigentümerversammlungen müssen per Email möglich sein, Miteigentümer ohne E-Mail-Adresse müssen sie natürlich weiterhin per Post erhalten. Ebenso sollte die wichtige Übermittlung von Informationen als Grundlage für Beschlussfassungen, etwa Angebote von Handwerkern, Planungen, Ergebnisse von Ortsterminen von Sachverständigen, Ermittlungen des Instandsetzungsbedarfes des gemeinschaftlichen Eigentums etc. möglich sein. Dabei muss natürlich sichergestellt sein, dass Miteigentümer ohne Internetanschluss und E-Mail-Adresse ebenfalls Zugang dazu erhalten.

Dies muss in den Regelkatalog der ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 5 WEG und in den Pflichtenkatalog des § 27 WEG aufgenommen werden.

WiE-Forderung:

§ 21 Abs. 5 (ggf. auch § 27 WEG) wird um eine weitere Nummer (7 oder 8) ergänzt:
„Alle die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betreffenden Unterlagen und Informationen, wie etwa Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Versorgungsverträge, Versicherungsverträge, Versammlungsprotokolle, Beschlussammlung sowie die Unterlagen für die Einberufung von Eigentümerversammlungen wie etwa Tagesordnung, Angebote, sachverständige Ermittlungsergebnisse, sind allen Wohnungseigentümern durch den Verwalter auch in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, bereit zu halten und zu aktualisieren.“

9. Duldung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der WEG durch Mieter - § 21 Abs. 9 WEGesetz (neu)

Die politische Forderung nach einer erhöhten Modernisierungsquote im Wohnungseigentum erfordert eine stärkere Mitwirkung der Mieter, denn die Umsetzung vieler Maßnahmen wird häufig gerade durch die mangelnde Mitwirkung von Mietern behindert, die zum Beispiel für bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum den erforderlichen Zugang zu ihrer Wohnung verweigern. In diesen Fällen hat die Wohnungseigentümergeinschaft bisher keine Möglichkeit, ihren Anspruch auf Zugang zur Wohnung und Duldung der Maßnahmen unmittelbar gegenüber den sich weigernden Mieter durchzusetzen. Sie muss sich an den Vermieter halten. Im schwierigsten Fall muss die WEG sogar den Vermieter (Miteigentümer) verklagen, dafür Sorge zu tragen, dass sein Mieter die Wohnung zugänglich macht und die notwendige Maßnahme duldet. Dies bedeutet unter Umständen zwei langwierige Prozesse, durch welche die notwendigen Maßnahmen unzumutbar verzögert und gleichzeitig auch unzumutbar verteuert werden (z.B. Standkosten für Gerüste).

Bisher gibt es nur einen Durchgriffsanspruch der WEG gegen Mieter: Bei Störungen im Rahmen der Störerhaftung der Mieter, etwa, wenn diese die Mitbewohner durch Lärm oder sonstige Immissionen belästigen (Rauchentwicklung, Hundehaltung mit Gefahrensituation für die anderen Bewohner etc.). Der BGH hat sogar festgestellt, dass verweigerter Duldung einer beschlossener Instandsetzungsmaßnahme durch Mieter keine „Störung“ im Sinne der allgemeinen Störerhaftung ist, so dass die Durchsetzung solcher Ansprüche umständlich und kostenträchtig ist.

Um die Umsetzung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erleichtern und zu verbessern, sollte ein unmittelbarer Anspruch gegenüber Mietern auf Duldung von beschlossener Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen installiert werden, etwa im Rahmen der Erweiterung von § 21 WEGesetz und – spiegelbildlich – im Mietrecht. Nur dadurch wird die politisch geforderte „Harmonisierung“ von WEG- und Mietrecht in diesem wichtigen Komplex sichergestellt.

WiE-Forderung:

§ 21 WEGesetz ist um einen Absatz 9 zu ergänzen:

„Die Wohnungseigentümer können von einem Mieter oder sonstigen Nutzer eines Sondereigentums die Duldung der Durchführung von beschlossener Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 2 unmittelbar verlangen.“

Im Mietrecht sind entsprechende Regelungen in § 555a (Erhaltungsmaßnahmen) und § 555b (Modernisierungsmaßnahmen) einzufügen.

10. Einbringung von Beschlussanträgen in die Eigentümerversammlung - § 24 Abs. 1 WEGesetz

Das Recht auf Einbringung von Tagesordnungspunkten und ggf. Beschlussanträgen stellt das wichtigste Instrument für die Mitwirkung der Eigentümer an Entscheidungen der WEG dar. Dieses Recht muss daher gesetzlich verbrieft werden, damit nicht die Verwaltung allein entscheiden kann, welche Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge in die Eigentümerversammlung eingebracht werden können.

Die Handhabung von Beschlussanträgen durch Wohnungseigentümer wird von den WEG-Verwaltungen äußerst unterschiedlich praktiziert. Eine klare Entscheidung der Rechtsprechung darüber, ob eine Verwaltung grundsätzlich verpflichtet ist, gestellte Anträge in die Tagesordnung aufzunehmen, gibt es – leider – noch nicht. Die gerichtlichen Entscheidungen weichen voneinander ab. Das Landgericht Köln tendiert dazu, dass die Verwaltung grundsätzlich ver-

pflichtet ist, Eigentümeranträge auf die Tagesordnung zu nehmen. Andere Landgerichte machen es von einer Beurteilung der Verwaltung abhängig, ob sie den Antrag im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung bewerten oder nicht. Teilweise wird sogar die Auffassung vertreten, dass für solche Anträge analog die Regelung des § 24 Abs. 2 WEGesetz gilt, wonach die Verwaltung eine außerordentliche Eigentümerversammlung (nur) einberufen muss, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als 1/4 der Wohnungseigentümer verlangt wird. Diese Meinung wendet die Vorschrift auch auf die Aufnahme von Anträgen in die Tagesordnung der ordentlichen Versammlung an.

Besonders heikel sind Anträge, die sich auf die Verwaltungstätigkeit beziehen, etwa wenn es um einen Auskunftsanspruch gegen die Verwaltung geht, eine Rechnungslegung, eine Abmahnung oder gar den Antrag auf vorzeitige Abberufung aus wichtigem Grund. Derartige Anträge werden häufig mit der Begründung abgelehnt, es gebe keinen wichtigen Grund und ein solcher Beschluss verstoße deshalb gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Dann muss der antragstellende Eigentümer den schwierigen Weg über das Gericht gehen, um die Verwaltung entsprechend zu verpflichten. Die Gerichte beurteilen dann wiederum – wie eingangs dargestellt – unterschiedlich, ob tatsächlich eine Verpflichtung besteht oder die Verwaltung einen Beurteilungsspielraum hat.

Es ist daher eine grundsätzliche gesetzliche Entscheidung erforderlich, dass Beschlussanträge von Wohnungseigentümern von der Verwaltung bei der Aufstellung der Tagesordnung der Eigentümerversammlung zu berücksichtigen sind; wobei die Regelung des § 24 Abs. 2 WEGesetzes davon unberührt bleibt.

WiE-Forderung:

§ 24 Abs. 1 WEGesetz wird um einen Satz 2 ergänzt:

„Hierbei hat der Verwalter die Beschlussanträge der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.“

11. Verlängerung der Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung - § 24 Abs. 4 Satz 2 WEGesetz (s.a. Pkt I.4.)

Sehr viele Wohnungseigentümer klagen darüber, dass sie die Einladung zur Eigentümerversammlung erst exakt zwei Wochen vor der Versammlung erhalten. Soll auf der Eigentümerversammlung dann nicht nur die Jahresabrechnung beschlossen werden, haben sie zu wenig Zeit, um die Unterlagen, also die Beschlussanträge, zu prüfen.

Stehen zum Beispiel Modernisierungen oder umfassende Sanierungen an, erhalten die Wohnungseigentümer eine Vielzahl an Unterlagen, die sie prüfen, bei Unvollständigkeit nachfordern müssen, oder von externen Fachleuten überprüfen lassen wollen. Eine Sichtung und Prüfung der Beschlussanträge innerhalb von vierzehn Tagen ist nicht möglich.

Es ist daher gesetzlich festzulegen, dass **Einberufungen zu einer ordentlichen Eigentümersammlung nun 4 Wochen anstatt nur 2 Wochen vor dem Termin** zu erfolgen haben - bei vorheriger Terminankündigung und Fristmitteilung, bis wann Anträge nachgereicht werden können -, so dass die Eigentümer mehr Zeit haben, die Jahresabrechnungen sorgfältig zu prüfen und ggf. die Hilfe Dritter in Anspruch nehmen können. Die **Terminankündigung ist erforderlich**, damit Wohnungseigentümer Anträge auf weitere Tagesordnungspunkte stellen können und damit die Wahrscheinlichkeit für die einzelnen Eigentümer steigt, sich zum anberaumten Termin freimachen zu können.

Um den Wohnungseigentümern eine ausreichende Frist zu geben zur eigenen Terminplanung, Vorbereitung der Eigentümersammlung, Prüfung der zugesandten Unterlagen, Einreichung eigener Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge sowie ggf. die Hilfe Dritte in Anspruch zu nehmen, muss die **Einladung zur Eigentümersammlung in zwei Schritten** erfolgen:

WiE-Forderungen:

- 1. Bekanntgabe des Versammlungsdatums mindestens 8 Wochen vorher (ggf. per E-Mail und Aushang) verbunden mit der Mitteilung der Frist von 2 Wochen für das Nachreichen von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen durch einzelne Eigentümer.**
- 2. Einberufung und Versand der Tagesordnung mit allen Beschlussanträgen, allen relevanten Unterlagen und mit dem Hinweis auf die Beschlussfähigkeit und die Folgewirkungen des Nichterscheins spätestens 4 Wochen vor der Versammlung.**

12. Stimmrechtsübertragungen - § 25 WEGesetz

a.) Untersagung weisungsungebundener Dauerstimmrechtsvollmachten

Die Einfluss- und Missbrauchsmöglichkeiten von Verwaltung und teilweise wohl auch von Verwaltungsbeiräten durch weisungsungebundene Dauerstimmrechtsvollmachten müssen zum Schutz der Wohnungseigentümer begrenzt werden. Dies betrifft vor allem Abstimmungen in Angelegenheiten, die eigene Interessen der Verwaltung bzw. der Beiräte betreffen, wie die eigene Wiederbestellung, die eigene Abberufung und die eigene Entlastung. In diesem wichtigen Punkt fehlt Rechtsklarheit.

Eine Differenzierung zwischen gebundenen und ungebundenen Stimmrechtsvollmachten, also Vollmachten mit Weisung und Blanko-Vollmachten, hat sich in der Rechtsprechung bislang nicht durchgesetzt. Nur vereinzelt wird die Auffassung vertreten, dass Vollmachten mit Weisung nach den Bestimmungen über den Erklärungsboten zu beurteilen sind, also dem

Überbringer keinen Gestaltungsspielraum zulassen. WiE hält hier eine Differenzierung für erforderlich, die dann unterschiedlich genutzt bzw. eingesetzt werden dürfen.

Tatsache ist auch, dass viele Eigentümer, die irgendwann einmal eine Dauervollmacht erteilt haben, sich dessen nicht mehr bewusst sind und die Verwaltung hiermit Jahre bzw. Jahrzehnte lang agiert, bislang auch agieren kann, weil es keine Beschränkungen gibt, wenn die Vollmacht als Dauervollmacht erkennbar ist. Es gibt keine Verpflichtung zur Aktualisierung und keine Laufzeitbeschränkung, so dass eine Verwaltung mit ausreichenden Dauervollmachten sich über den 5-Jahres-Turnus hinweg immer wieder neu bestellen kann, was in vielen Gemeinschaften der Fall ist.

WiE fordert deshalb eine starke Einschränkung der Übertragung von weisungsungebundenen und unbefristeten Stimmrechtsvollmachten an Verwaltungen und Verwaltungsbeiräte.

b.) Begrenzung des Umfangs der Stimmrechtsübertragungen

Außerdem sollte eine generelle Beschränkung des Umfangs von Stimmübertragungen erfolgen, um Missbrauch einzudämmen. Eine Person bzw. juristische Person sollte in einer Eigentümerversammlung daher Stimmrechtsübertragungen nur in dem Umfang ausüben dürfen, die insgesamt auf 24% beschränkt sind und zusammen mit seinem eigenen Stimmrecht 49 % nicht überreiten dürfen.

WiE-Forderungen:

Nach § 25 Abs. 2 WEGesetz wird folgender neuer § 25 Abs. 3 WEGesetz eingefügt, die folgenden Absätze verschieben sich entsprechend:

- 1. „Lässt sich ein Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung bzw. bei der Stimmabgabe durch den Verwalter oder Mitgliedern des Verwaltungsbeirates vertreten, so bedarf es für jede Eigentümerversammlung der Ausstellung einer gesonderten Vollmacht, es sei denn, der Wohnungseigentümer ist hieran durch gesundheitliche oder sonstige zwingende Gründe gehindert. Alle Vollmachten erlöschen spätestens mit Ablauf der jeweils geltenden Bestellungsfrist des Verwalters, also spätestens nach fünf Jahren.**

Die dem Verwalter erteilte Vollmacht darf von diesem oder von einem von ihm Untervollmächtigten nicht ausgeübt werden, wenn es um eigene Interessen der Verwaltung geht, etwa einen Beschluss über die Wiederbestellung, die Abberufung, die Entlastung oder die Prüfung oder Einleitung von Regressverfahren; etwas Anderes gilt nur, wenn die Vollmacht vom vollmachtsgebenden Eigentümer mit einer konkreten Stimmrechtsweisung versehen ist.“

- 2. In § 25 Abs. 3 (neu) ist auch die Begrenzung des Stimmrechtes aufgrund übertragener Stimmrechte (Stimmrechtsvollmachten) gemäß obiger Regelung zu regeln. Es ist ein Übertragungslimit bis 24 % einzuführen und es darf keine Überschreitung des Gesamtlimits von 49 % durch übertragene Stimmen geben.**

13. Abberufung der Verwaltung aus wichtigem Grund – § 26 Abs. 1 Satz 4 WEGesetz

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

Deshalb sollten in § 26 WEGesetz weitere wichtige Gründe aufgeführt werden, die die außerordentliche Abberufung des Verwalters rechtfertigen, zumal die diesbezügliche Rechtsprechung völlig ausgeüfert ist und Wertungs-Eckpunkte des Gesetzgebers fehlen. Deshalb schlägt WiE vor, die wichtigen Gründe in einem gesonderten Absatz in § 26 WEGesetz katalogisiert aufzuführen.

Die im folgenden aufgeführten Abberufungsgründe sind schwerwiegende Pflichtverletzungen von Verwaltungen, die in der Praxis immer wieder vorkommen, originäre Eigentümerrechte beschneiden und sogar zu Vermögensverlusten führen (können). Sie entsprechen in ihrer Bedeutung und Gewichtung mindestens dem Abberufungsgrund der nicht ordnungsgemäßen Führung der Beschluss-Sammlung. Begründungen:

- Treuhandkonten dürfen laut Rechtsprechung seit 2007 nicht mehr von WEG-Verwaltungen geführt und eingerichtet werden. Für jede WEG müssen WEG-Eigenkonten mit der WEG als Kontoinhaberin eingerichtet und geführt werden. Trotzdem kommt es in der Praxis regelmäßig vor, dass Verwaltungen die Umstellung von Treuhandkonten auf WEG-Eigenkonten verweigern oder sogar – trotz gegenteiligem Beschluss der WEG – neue Treuhandkonten einrichten. Die Banken und insbesondere die Sparkassen weigern sich, solche Kontoeinrichtungen zu sperren bzw. abzulehnen.
- Das Einsichtsrecht in WEG-Unterlagen ist ein originäres Recht der Wohnungseigentümer, damit sie ihre Mitwirkungsrechte und -pflichten als Eigentümer wahrnehmen können. Mit vielfältigen Argumenten, wie z.B. Datenschutzgründen, geschieht es immer wieder, dass Wohnungseigentümer keine Akteneinsicht erhalten oder keine Eigentümerliste ausgehändigt bekommen, um z.B. einen verwaltungskritischen Beschlussantrag zu erwirken oder zu einer Eigentümerversammlung einzuladen, bei welcher die Verwaltung abberufen werden soll.
- Viele Konflikte bestehen bzgl. fehlerhafter oder nicht vorgelegter Jahresabrechnungen. Ebenso gibt es nicht wenige WEGs, die über keine beschlossenen, genehmigten Jahresabrechnungen verfügen. Manchen fehlen 2-3 Jahresabrechnungen hintereinander. Hintergrund: Die Jahresabrechnungen wurden angefochten und gerichtlich

aufgehoben, sind aber entweder nie korrigiert oder von der Eigentümerversammlung nicht erneut beschlossen worden.

Werden diese gewichtigen Pflichtverletzungen der Verwaltungen als wichtige Abberufungsgründe im WEGesetz aufgeführt, dann haben Wohnungseigentümer bessere Argumente und Druckmittel, um gegen Pflichtverletzungen der Verwaltungen vorzugehen. Außerdem sind dies deutliche Hinweise und Signale für Verwaltungen, ordnungsgemäß und sorgfältig zu handeln.

WiE-Forderung:

§ 26 Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 werden aus Abs. 1 herausgenommen und bilden mit der folgenden Formulierung einen neuen Abs. 2; die Abs. 2 und 3 werden jeweils um eine Ziffer verschoben:

„Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter

- **die Beschlussammlung nicht ordnungsmäßig führt;**
- **WEG-Konten bzw. WEG-Vermögen nicht als Eigenkonten der WEG sondern als Treuhand- oder Geschäftskonten mit dem Verwalter als Kontoinhaber führt;**
- **die jährliche Abrechnung über den Wirtschaftsplan wiederholt schuldhaft nicht, nicht rechtzeitig oder in fehlerhafter Form vorlegt sowie Mindeststandards nicht einhält;**
- **eine gerichtlich aufgehobene Jahresabrechnung nicht innerhalb von 2 Monaten nach Rechtskraft des Urteils korrigiert und zur Abstimmung gestellt wird.**
- **die geforderte Einsicht in Unterlagen durch Eigentümer verweigert oder behindert;**
- **die aktuelle Eigentümerliste einem Eigentümer auf dessen Anforderung nicht herausgibt.“**

14. Verbindliche Instandhaltungs- und Finanzierungsplanung – § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEGesetz

In vielen WEGs fehlen Instandhaltungspläne. Durchgeführt werden nur Reparaturen oder es wird „gefrickelt“. Werden dann plötzlich größere Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, fehlen die Rücklagen und die Wohnungseigentümer müssen teilweise hohe Sonderumlagen zahlen, die sie finanziell überfordern. Der Verwaltung ist daher zwingend die Aufstellung einer mittelfristigen Instandhaltungs- und Finanzierungsplanung vorzugeben, welche regelmäßig zu aktualisieren ist. Die Einführung einer Instandhaltungspflicht trägt zum Werterhalt der Wohnanlage bei, verhindert Wertverluste und fördert die Modernisierung von Wohnanlagen. Die regelmäßige Information der Eigentümer über den Gebäudezustand und die erforderlichen Investitionskosten zur Instandhaltung wird dazu beitragen, dass auch nicht fachkundige, uninformierte Wohnungseigentümer ein Verantwortungsbewusstsein für den Gebäudezustand und die Werterhaltungskosten entwickeln werden. Sie werden dann auch eher bereit sein, Investitionen mitzutragen.

WiE-Forderung:

§ 27 Abs. 1 Ziff. 2 WEGesetz ist wie folgt zu ergänzen:

„insbesondere einen konkreten, objektbezogenen, mittel- und langfristigen Instandhaltungsplan nebst Finanzierungsplan vorzulegen und die Gebäude und Anlage der WEG regelmäßig, mindestens jährlich, zu begehen und die Begehung zu dokumentieren.“

15. Vorbereitung umfassender Modernisierungen/Sanierungen - § 27 WEGesetz

a.) Vorbereitungsmaßnahmen (Sanierungsfahrplan)

Welche konkreten Vorbereitungsmaßnahmen vor einem Sanierungsbeschluss zu treffen sind, ist in Rechtsprechung und Literatur im Einzelnen umstritten. Aber gerade Defizite in der Vorbereitungsphase sind häufige Anfechtungsgründe für Instandsetzungsbeschlüsse. Es ist deshalb dringend erforderlich, zumindest schematisch ein Vorbereitungsgerüst gesetzlich zu verankern, welches die Verwaltung und die Gemeinschaft vor Beschlussfassung einer Instandhaltungsmaßnahme „abarbeiten“ muss.

b.) Kreditaufnahme durch den Verband

Nimmt die WEG einen langfristigen Verbandskredit auf, dann muss die Verwaltung den Wohnungseigentümern alle wichtigen Kredit-Informationen im Beschlussantrag aufführen und die Wohnungseigentümer insbesondere über das Risiko der solidarischen Ausfallhaftung im Innenverhältnis informieren (siehe BGH-Urteil vom 25. September 2015 – V ZR 244/14). Dieses Risiko muss den Wohnungseigentümern bei der Entscheidungsfindung bekannt sein und deshalb auch im WEGesetz als Informationspflicht der Verwaltung eingeführt werden.

c.) Informationspflichten der Vermieter – Harmonisierung von Miet- und WEG-Recht

Modernisierungsmaßnahmen müssen Vermieter mindestens drei Monate vor Beginn der geplanten Arbeiten Ihren Mietern schriftlich ankündigen, siehe § 559 ff BGB. Vermieter müssen ihren Mietern mitteilen,

- welche Arbeiten im Einzelnen geplant sind,
- welchen voraussichtlichen Umfang sie haben,
- wann die Arbeiten voraussichtlich beginnen,
- wie lange sie dauern werden und
- welche voraussichtliche Mieterhöhung daraus folgen wird (gemäß §§ 559 ff. BGB).

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus § 559 b BGB.

Im WEGesetz findet sich keine Entsprechung, wonach die Verwaltung verpflichtet wird, den Vermietern diese Informationen mitzuteilen, damit diese die mietrechtlichen Vorgaben erfüllen können. Auch hier ist eine Harmonisierung von Mietrecht und WEGesetz erforderlich.

WiE-Forderungen:

- 1. Bei Planung und Durchführung einer umfassenden Sanierung sind Planungs- und Verfahrensschritte (Sanierungsfahrplan) festzulegen und zu beschließen, die Umsetzungsschritte wichtiger umfassender Beschlüsse sind zu dokumentieren.**
- 2. Bei Kreditaufnahme durch den Verband sind erweiterte Informationspflichten gegenüber der Verwaltung vorzugeben wie Kreditzweck, Kreditvolumen, Kreditinstitut, Kreditbedingungen, Auszahlungsbetrag, Nominalzinssatz, effektiver Jahreszinssatz, Tilgungssatz, Kreditlaufzeit, Zinsbindungsfrist, Rückzahlungskonditionen, Sondertilgungsmöglichkeiten, Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Tilgung, Nebenkosten, Fälligkeit der Raten-Anteile im Innenverhältnis Wohnungseigentümer/WEG.
Alle Wohnungseigentümer sind über die anteilige Haftung der Eigentümer gegenüber der Bank sowie die solidarische Ausfallhaftung im Innenverhältnis zu informieren. Als formale Vorgabe ist einzuführen, dass neben der ausführlichen Information der Eigentümer im Beschlussantrag auch die ausführliche Aufklärung der Eigentümer im Protokoll festzuhalten ist – wie im BGH-Urteil entwickelt.**
- 3. Es ist gesetzlich vorzugeben, dass die Verwaltung Modernisierungsbeschlüsse erst umsetzen darf, wenn sie den vermietenden Eigentümern die für die Ankündigung der Maßnahme und für die Umlage der Kosten auf den Mieter notwendigen Informationen rechtzeitig und fristgerecht überlassen hat, so dass diese die Fristen im Mietrecht einhalten können.**

16. Wirtschaftsplan/Jahresabrechnung **- § 28 Abs. 3 WEGesetz**

Inhalt und Darstellung der Jahresabrechnung sind einer der häufigsten Gründe für Anfechtungsverfahren gegen den Abrechnungsbeschluss. In Rechtsprechung und Literatur haben sich mittlerweile Mindestanforderungen entwickelt, die jedoch in Teilbereichen noch offen sind. Eine abschließende BGH-Entscheidung gibt es nicht. Zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten und Herstellung von Rechtssicherheit ist daher – mindestens – erforderlich, die Struktur der Abrechnung und ihrer Bestandteile gesetzlich zu regeln.

a.) Mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit

Die gesetzgeberischen Vorgaben („Einnahmen-Ausgaben-Rechnung“) sind vollkommen unzureichend und führen immer wieder zu zahlreichen unzureichenden, nicht transparenten und fehlerhaften bis falschen Abrechnungen. Sehr vielen Wohnungseigentümern ist es nicht möglich, die Jahresabrechnung nachzuvollziehen. Angesichts fehlender gesetzlicher Vorgaben ist auch die Praxis der Buchführung höchst unterschiedlich. Manche Verwaltungen arbeiten noch mit Excel-Tabellen (in sehr kleinen, sich selbst verwaltenden WEGs tolerierbar), andere arbeiten mit selbstprogrammierten Programmen oder verschiedenen am Markt erhältlichen Spezialprogrammen. Angesichts der großen Unterschiede hinsichtlich Qualität, Nachprüfbarkeit und Übersichtlichkeit und der hohen Vermögenswerte in größeren WEGs fordern erfahrene Verwaltungsbeiräte zur Absicherung der WEG-Gelder für WEGs ab 200 Wohnungen die doppelte Buchführung verpflichtend einzuführen.

Verbindliche gesetzgeberische **Vorgaben zum Mindestinhalt und zur Darstellung** sowie **gesetzliche Definitionen von wichtigen Fachbegriffen** sind daher dringend geboten. Bzgl. der Fachbegriffe herrscht in der Praxis immer wieder eine geradezu babylonische Sprachverwirrung.

Denkbar ist auch, Details zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wie z.B. die Anforderungen an Inhalt und Form der Jahresabrechnung sowie die Definitionen abrechnungsrelevanter Fachbegriffe in einer **Verordnung** zu regeln, um das WEGesetz nicht zu überfrachten. Eine solche Verordnung könnte beispielsweise auch eine **Musterabrechnung** enthalten.

b.) Korrektur von fehlerhaften Abrechnungen

Darüber hinaus ist gesetzlich festzuschreiben, dass **die Korrektur von fehlerhaften Abrechnungen** zeitnah erfolgen muss. Es gibt WEGs, die über Jahre hinweg über keine gültige, beschlossene Jahresabrechnung verfügen, weil die vom Gericht aufgehobenen Abrechnungen nicht korrigiert wurden oder werden konnten. Gerichtlich aufgehobene Jahresabrechnungen sind binnen einer 2-Monats-Frist zu korrigieren.

c.) Abgrenzungen

Besonders kontrovers wird die Thematik der „**perioden- und verursachungsgerechten Abgrenzungen**“ zur Ermittlung der verteilungs-, abrechnungs- und vermögensrelevanten Gesamtbeträge in der Einzelabrechnung und der Vermögensübersicht diskutiert.

Für die Gesamtabrechnung fordert der BGH eine nachvollziehbare Darstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft für die jeweilige Abrechnungsperiode. Die Einnahmen und Ausgaben müssen vom Anfangsbestand der Bankkonten am 01.01. zum Endbestand am 31.12. des Jahres führen (Zu- und Abflussprinzip) nach dem System: Anfangsbestand + Einnahmen – Ausgaben = Endbestand. Dies ist mittlerweile Standard, also allgemein anerkannte Anforderung an die Gesamtabrechnungen.

Problematisch ist die Einzelabrechnung, in der die Vorauszahlungen der einzelnen Eigentümer abgerechnet werden. Nach der bisherigen Rechtsprechung hat auch die Einzelabrechnung grundsätzlich dem Zu- und Abflussprinzip zu folgen, sollen in die Einzelabrechnung die Einnahmen und Ausgaben der Gesamtabrechnung übernommen werden, verteilt auf die einzelnen Eigentümer nach dem jeweils geltenden Abrechnungsschlüssel. Sind in der Gesamtabrechnung nun Beträge enthalten, die wirtschaftlich anderen Jahren zuzuordnen sind, kann dies zu Problemen führen.

Die Einzelabrechnung nach dem Zu- und Abflussprinzip steht zum einen im Gegensatz zur Betriebskostenabrechnung für Mieter. Bei der Mieterabrechnung gilt nicht das Zahlungsflussprinzip, sondern grundsätzlich das Verbrauchsprinzip, auch „periodengerechte Abrechnung“ genannt. Mieter zahlen das, was sie verbrauchen. Eigentümer sollen dagegen das zahlen bzw. ausgleichen, was abgeflossen ist. Abfluss und Verbrauch decken sich in der Regel allerdings nicht. Ein Beispiel ist die Heizkostenabrechnung. Wenn für eine Ölheizung im Dezember noch Heizöl angeschafft wird, welches erst im Folgejahr verbraucht und der Verbrauch dann im zweiten Jahr in Folge abgerechnet wird, wird die Einzelabrechnung unübersichtlich. Selbstnutzende Wohnungseigentümer gehen dann über einen längeren Zeitraum in Vorleistung und für Vermieter wird es schwierig zu erkennen, ob bzw. welche der abgerechneten Heizkosten dem Jahr und Verbrauch entsprechen. Da allerdings die Heizkostenverordnung eine verbrauchsorientierte Abrechnung vorschreibt, ist hier eine gewisse Harmonisierung zwischen Miet- und WEG-Recht vorgegeben und muss in den Jahresabrechnungen entsprechend aufgeschlüsselt werden.

Ähnlich verhält es sich mit anderen Abrechnungspositionen, wie z.B. Wasser, Versicherungen, Fehlbuchungen, sonstige Erstattungen. Auch hier müssen Wohnungseigentümer über einen längeren Zeitraum häufig in Vorleistung treten.

Beispiele:

- Ein Versicherungsschaden an einer Wasserleitung von über 10.000 € ereignet sich im November 2016 und wird in 2016 noch repariert und bezahlt. Nach bisheriger WEG-Rechtsprechung sind die Reparaturkosten in der Jahresabrechnung 2016 auf alle Eigentümer umzulegen, auch wenn die Versicherung diesen Schaden im Februar 2017 bereits ausgeglichen hat. Die Erstattung der Reparaturkosten erhalten die Wohnungseigentümer dann erst im Jahr 2018 nach dem Beschluss über die betreffende Jahresabrechnung 2017.
- Die gleiche Problematik (direkte Vorleistung aber späte Erstattung) besteht bei versehentlichen Doppeltzahlungen von Rechnungen, wenn beispielsweise eine Handwerkerrechnung im Dezember 2016 doppelt gezahlt wird, die der Handwerker dann im Februar 2017 ordnungsmäßig zurückerstattet.
- Das gleiche Prozedere erfolgt bei der verbrauchsabhängiger Abrechnung von Wasserkosten. Eigentümer können hier häufig nicht nachvollziehen, warum sie den Wasserverbrauch nach dem Zu- und Abflussprinzip bezahlen sollen, während ihre Mieter Anspruch auf eine Verbrauchsabrechnung haben.
- Besonders unausgewogen gestalten sich Eigentümerwechsel. Müssen die Eigentümer mit Verkaufsabsichten z.B. eine Wasserleitungsreparatur kurz vor dem Verkauf noch mitbezahlen und begleicht die Versicherung den Schaden im Folgejahr, dann erhalten die neuen Eigentümer etwa zwei Jahre später die Erstattung. Natürlich könnten Verkäufer und Käufer diese Ungleichheit im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung intern wieder ausgleichen, nur wird dies in

der Regel nicht bedacht. In Wohnungsverträgen tauchen diese Konstellationen eher sehr selten auf.

Fazit: Eine Folge des Zu- und Abflussprinzips ist es, dass Wohnungseigentümer bei bestimmten Zahlungen über einen längeren Zeitraum (1,5 – 2 Jahre) in Vorleistung gehen müssen. Beim Wohnungskauf erhalten sie die Erstattung ggf. nicht mehr.

Die Abrechnung nach dem Zu- und Abflussprinzip bildet somit wirtschaftlich nicht die tatsächliche Kostenbelastung der Wohnungseigentümer ab.

Um mehr Verteilungsgerechtigkeit zu schaffen, mehr Transparenz über die tatsächliche Kostenbelastung, um eine Harmonisierung mit der Betriebskostenabrechnung (§ 556 BGB) anzustreben und eine bessere Übersicht über das WEG-Vermögen zu erhalten, fordert WiE, dass das WEGesetz den Eigentümern die **Möglichkeit** einräumen muss, die Jahresabrechnung so auszugestalten, dass **perioden- und verursachungsgerechte Abgrenzungen möglich werden**. Viele Wohnungseigentümer wünschen sich, dass die Einzelabrechnung in etwa wie eine Betriebskostenabrechnung gestaltet werden kann. Ob davon Gebrauch gemacht wird, sollen die Wohnungseigentümer per Beschluss selber entscheiden können.

Bisher ist dieses Vorgehen nicht möglich, da die Wohnungseigentümergeinschaft nach dem BGH keine Beschlusskompetenz besitzt, vom Zu- und Abflussprinzip (vgl. z.B. BGH, Urteil vom 4.12.2009, V ZR 44/09; BGH, Urteil vom 17.02.2012, Az.: V ZR 251/10) abzuweichen.

Das Argument, dass die Jahresabrechnung „einfach“ bleiben muss und deshalb nur die Ein- und Auszahlungen berücksichtigt werden dürfen, ist nicht mehr überzeugend, denn die Jahresabrechnung ist mit ihren Bestandteilen „schon lange“ nicht mehr „einfach“ oder einfach zu prüfen und auch nicht einfacher nachzuvollziehen als die Betriebskostenabrechnung.

WiE-Forderungen:

§ 28 Abs. 3 ist wie folgt zu ergänzen bzw. enthält folgenden Wortlaut:

„Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Die Abrechnung besteht aus einem Abrechnungsteil,

- **der Gesamtabrechnung und**
 - **den Einzelabrechnungen,**
- und 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.**

Die Einzelabrechnungen können auf der Grundlage der Zahlungsflüsse oder auf der Grundlage der periodenbezogenen Ausgaben (insbesondere Verbräuche und ursachenbezogen), erfolgen.

Die Vermögensübersicht enthält eine geordnete Aufstellung aller Forderungen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft (insbesondere Bankbestände und Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung) sowie des Verbandsvermögens der Gemeinschaft.“

Als §28 Abs. 6 neu zu ergänzen:

„Gerichtlich aufgehobene Jahresabrechnungen sind vom Verwalter innerhalb von 2 Monaten ab Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung zu korrigieren.“

Die Fachbegriffe sind gesetzlich zu definieren, ggf. in einer Rechtsverordnung.

17. Klagebefugnis der WEG bzgl. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung zur Klärung von sachenrechtlichen und schuldrechtlichen Fragen § 43 WEGesetz (ggf. §21 Abs. 8 WEGesetz)

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. Viele Regelungen sind nicht zu Ende gedacht, etwa wenn es um den Versuch geht, Kosten auf Untergemeinschaften zu verteilen und die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind. Beispiel: Es werden zwei Untergemeinschaften Wohnhaus und Tiefgarage gebildet. Das Wohnhaus steht teilweise über der Tiefgarage. Die Betondecke/der Betonboden zwischen Wohnhaus und Tiefgarage ist Instandsetzungsbedürftig. Die Gemeinschaftsordnung sieht eine Kostenverteilung nach der jeweils zuständigen Untergemeinschaft vor. Für das Wohngebäude ist diese Platte der Boden; für die Tiefgarage ist diese Platte die Decke. Die Eigentümer müssen sich in diesem Fall gerichtlich darüber auseinandersetzen, ob alle Eigentümer oder nur diejenigen des Wohngebäudes oder nur diejenigen der Tiefgarage zuständig sind.

Wer zuständig ist und die Kosten tragen muss, ist für die Beschlussfassung von immenser Bedeutung, da eine Beschlussfassung ohne Kostenverteilung gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt. Die Maßnahme verzögert sich oder wird wegen Rechtsunklarheit erst gar nicht beschlossen. Alle Beteiligten haben ein hohes Prozessrisiko.

Es ist dringend geboten, dass für solche und der Vielzahl ähnlicher Fälle die grundsätzliche, Möglichkeit bestehen muss, 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.

Unter Umständen ist eine solche Regelung (da § 43 nur Prozessrecht ist) auch nach oder ergänzend in § 21 Abs. 8 WEG unterzubringen.

WiE-Forderungen:

§ 43 WEGesetz wird um Ziffer 5 ergänzt (ggf. auch unter § 21 Abs.8 WEGesetz einzufügen):
„Klagen über die Feststellung der Auslegung und Anwendbarkeit von Regelungen in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer durch den Verwalter“.

Die Kosten eines solchen Verfahrens sollten entsprechend § 21 Abs. 8 WEGesetz nach billigem Ermessen verteilt werden, in der Regel auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen, da ein allseitiges Interesse an einer solchen Klärung besteht.

18. Kostentragung des Verwalters für Prozesskosten bei Anfechtungsverfahren - § 49 Abs. 2 WEGesetz

Die bisherige Regelung des § 49 Abs. 2 WEGesetz sieht vor, dass dem Verwalter Prozesskosten auferlegt werden können, soweit die Tätigkeit des Gerichtes durch ihn veranlasst wurde und ihn ein „grobes Verschulden“ trifft.

Diese an sich gut gemeinte und verfahrensökonomische Vorschrift wird in der Rechtspraxis sehr wenig und sehr unterschiedlich angewendet. Denn sie setzt ein „grobes“ Verschulden voraus. Was das ist, wird von den Gerichten völlig unterschiedlich beurteilt.

Das Landgericht Köln vertritt in ständiger Rechtsprechung etwa die Auffassung, dass bei Abrechnungsfehlern jeder Verwalter „das Recht auf einen ersten Fehler“ hat, auch wenn es sich um deutliche Verstöße gegen vereinbarte Kostenverteilungsregeln handelt, die für jedermann hätten erkennbar sein können.

Im Ergebnis führt das Merkmal „grobes“ Verschulden dazu, dass die Vorschrift nicht so effizient angewendet wird, dass das Ziel erreicht wird, einen Nachfolge-Regressprozess gegen den Verwalter zu vermeiden. Dort wo kein „grobes“ Verschulden festgestellt wird, muss die WEG erneut gegen den Verwalter klagen und sich dann auf „einfaches“ Verschulden stützen, gegebenenfalls bei einem anderen Gericht (Turnuszuständigkeit der Amtsgerichte nach Eingang) und mit einem anderen Ergebnis. Dies kann nicht das Ziel des Gesetzgebers gewesen sein und ist insbesondere nicht prozessökonomisch. Das Gericht, das sich beispielsweise im Hauptsache-Anfechtungsverfahren mit der Materie einmal befasst hat, kann am besten beurteilen, ob den Verwalter ein Verschulden trifft oder nicht und dies dann auch entsprechend im Rahmen einer Kostenentscheidung nach § 49 WEGesetz umsetzen.

Die Worte „und ihn ein grobes Verschulden trifft“ sind aus diesen Gründen zu streichen.

WiE-Forderung:

§ 49 Abs. 2 WEGesetz ist wie folgt zu ändern:

„... soweit die Tätigkeit des Gerichtes durch ihn schuldhaft veranlasst wurde, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreites ist.“

19. Einführung außergerichtlicher Streitbeilegung (ggf. § 43 WEGesetz)

Angesichts geringer gesetzlicher Regelungen, bei unterschiedlicher Interessenslage und bei Meinungsverschiedenheiten über die gemeinschaftliche Verwaltung u.a. ist zwangsläufig eine hohe Zahl von Gerichtsverfahren vorprogrammiert. Die Einführung einer außergerichtlichen Streitschlichtung würde den Eigentümern eine Alternative eröffnen, ohne aufwändige

und teure Gerichtsverfahren Lösungen für ihre Probleme zu finden. Aus einer Vielzahl von Gründen sollte eine Streitschlichtung im Wohnungseigentumsrecht eingeführt werden, der Klageweg muss allerdings offenbleiben.

Mindestens muss eine Streitschlichtung für bestimmte Fallgruppen möglich oder sogar obligatorisch sein, z.B. für nachbarrechtsähnliche Streitigkeiten.

IV. Stellungnahme zu ergänzender Frage des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz zu

Umwandlungsbeschränkungen von Miet- in Eigentumswohnungen

Auch wenn eine Immobilie einen erheblichen Sanierungsrückstau aufweist, muss bei einer Begründung von Wohnungseigentum aus einem Mietwohnungsbestand (Mieterprivatisierung) heraus keine Instandhaltungsrücklage gebildet werden. Käufer (bisherige Mieter, Kleinanleger) gehen mit dem Kauf solcher Wohnungen ein erhebliches Risiko ein, da sie in der Regel nicht das Wissen und die Erfahrung haben, welche Maßnahmen mit welchen Kosten in der Folgezeit für notwendige Sanierungen auf sie zukommen können oder werden. Für sie können spätere notwendige Sanierungsinvestitionen dann eine finanzielle Überforderung darstellen. Aber auch wenn die Käufer sanierungswillig sind, blockieren die Privatisierer (Zwischenerwerber, Finanzinvestoren) mit ihrer Mehrheit häufig Sanierungsbestrebungen und verhindern oft auch das Ansparen ausreichender Instandhaltungsrücklagen. Das heißt, notwendige Erhaltungsmaßnahmen und erst recht energetische Modernisierungen unterbleiben über Jahre. Der Weg zum Anwachsen des Sanierungsrückstaus, zu Wertverfall und ggf. Verwahrlosung ist vorgezeichnet. Solche Problemimmobilien existieren bereits und sie können nur (oder müssen) über mühevollen Rückkäufe und Übernahme durch die Kommune wieder instandgesetzt oder abgerissen werden. Denn sie belasten und schädigen das Quartier. Aus diesen Gründen müssen Privatisierer zur Bereitstellung von angemessenen Instandhaltungsrücklagen verpflichtet werden.

WiE-Forderungen:

WiE fordert eine gesetzliche Verpflichtung zur Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage durch den Verkäufer, die den gesamten Sanierungsrückstau abbilden muss, sobald Wohnungen in Eigentumswohnung umgewandelt werden. Diese darf nicht etwa über eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises abgegolten werden.

Grundsätzlich fordert WiE gesetzliche Pflichtregelungen zur Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage, siehe Punkt III.7. Diese muss bzw. wird dann auch für die Begründung von Wohnungseigentum gelten.

Die Instandhaltungsrücklage ist außerdem auf einem separaten Konto zu führen, siehe Punkt III.7

Wohnen im Eigentum e.V.
Bonn, den 10.9.2018 (aktualisiert: 12/2018)

**Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.**

Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3

E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de

Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.

USt-Id.--Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:

Ulrich Lottmann (Vorstandsvorsitzender)

Uwe Alfs (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)

Gabriele Heinrich (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)

Wohnen im Eigentum e.V. ist bundesweit aktiv und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. 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: wohnen-im-eigentum.de