



• Regionalverband • Haus & Grund Dresden

Haus & Grund Dresden e.V.
Regionalverband privater
Hauseigentümer und Vermieter

Rähnitzgasse 27 · 01097 Dresden

Tel.: 0351/8260204
Fax: 0351/8260202
info@haus-und-grund-dresden.de

Ostsächsische Sparkasse Dresden
BLZ: 85050300
Kto.-Nr.: 3120053642
BIC: OSDDDE81XXX
IBAN:
DE41850503003120053642

Volksbank Dresden-Bautzen eG
BLZ 85090000
Konto-Nr. 2670131001
BIC: GENODEF1DRS
IBAN:
DE20850900002670131001

25.05.2020

[Haus & Grund Dresden e.V., Rähnitzgasse 27, 01097 Dresden]

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Recht und
Verbraucherschutz
Platz der Republik 1
11011 Berlin

[]

Stellungnahme zum Entwurf

eines Gesetzes zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften

Der Regionalverband der privaten Hauseigentümer und Vermieter, Haus & Grund Dresden e.V., ist eine Interessenvertretung kleiner privater Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer im Großraum Dresden. Er ist juristisch selbständig, eigenverantwortlich und vor allem parteienunabhängig.

Er reiht sich neben anderen regionalen und örtlichen Vereinen in den Landesverband Haus & Grund Sachsen e.V. als Mitglied ein. Haus & Grund Sachsen e.V. wiederum ist Mitglied im Zentralverband Haus & Grund Deutschland e.V..

Als Interessenvertretung betreuen wir unmittelbar nicht professionell tätige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Großraum Dresden und kennen somit die Anliegen der Wohnungseigentümer als nicht unerheblichen Teil der Bevölkerung ungefiltert.

Ohne unserem Zentralverbandspräsidenten, Herrn Dr. Kai Warnecke, vorgreifen zu wollen, der heute als namhafter Sachverständiger ebenfalls anwesend ist, werden meine Ausführungen weniger rechtliche als vielmehr praktische Aspekte beleuchten.

Haus & Grund Dresden e.V. spricht sich in prägnanten Teilen gegen die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der vorliegenden Fassung aus, weil es erheblich in die verbrieften Rechte der Wohnungseigentümer eingreift und ihr Eigentum damit entwertet. Und wir stehen damit bei weitem nicht allein!

Die Präambel des Gesetzentwurfes stellt zutreffend fest, „*Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde im Jahr 1951 erlassen, um den dringend notwendigen Wohnungsbau zu stärken und breiten Bevölkerungsschichten den Erwerb eines „Eigenheims“ zu ermöglichen. Diese Ziele haben nichts an ihrer Aktualität verloren*“.

Jedoch wird anschließend genau diese Präambel **ins Gegenteil verkehrt**. Nicht nur wir empfinden das als Augenwischerei und Mogelpackung.

Offensichtlich ist hier den Immobilienverwaltern nach dem Munde geredet worden, ohne ausreichend auf die Rechte der Wohnungseigentümer zu achten. Der Entwurf trägt deutlich

die Handschrift des IVD, anders lassen sich die Befugnisweiterungen für Verwalter zum Nachteil der Wohnungseigentümer nicht erklären.

Oder ist dies Absicht, um Bauaufträge und Wirtschaftswachstum zu kreieren? Die Überschrift im Tagesspiegel vom 23.05.2020 erhärtet diese Ansicht, in dem er schon in der Überschrift eines Artikels zutreffend feststellt: „Eigentümer von Wohnungen sollen Ladenetz bezahlen, Bundesrat: Neues Wohnungseigentumsgesetz unerlässlich für „Markthochlauf“ von E-Mobilität“. Es geht also nicht um den Schutz der Wohnungseigentümer, sondern ums Gegenteil!

Ziel des Wohnungseigentumsgesetzes darf nicht sein, den Verwaltern und der Bauwirtschaft mehr und leichter Profite auf Kosten der Wohnungseigentümer zu ermöglichen, sondern die Verwalter als Dienstleister den Wohnungseigentümern helfend und ausgleichend zur Seite zu stellen. Ebenso wenig kann es Anliegen des Gesetzes sein, die Wohnungseigentümer quasi als Querulanten unter Generalverdacht zu stellen.

Schon jetzt ist nicht selten zu beobachten, dass die Verwalter ein den eigenen wirtschaftlichen Interessen folgendes Eigenleben entwickeln und sie hierbei faktische Fraktionen mit einzelnen Wohnungseigentümern eingehen, mit denen sie wirtschaftlich teils sogar außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft verbandelt sind.

Diesem Trend entgegenzuwirken, wird der Gesetzesentwurf nicht einmal in Ansätzen gerecht, nein, er fördert ihn noch.

Auch sind keinerlei Rechte normiert, wie und in welcher Form Wohnungseigentümer **Anträge zur Tagesordnung** der Wohnungseigentümersammlung stellen können (vgl. § 122 AktG). Bislang haben Verwalter nicht selten solche Anträge einfach ignoriert. Aufgrund der weitreichenden Befugnisweiterungen für die Verwalter sollte ein Anspruch auf Aufnahme sachgerechter Tagesordnungspunkte künftig nicht fehlen.

Ebenso wenig ist der Ort der jährlichen Wohnungseigentümer-Versammlung geregelt. Die Versammlung sollte grundsätzlich in der Nähe des Objektes stattfinden. Wir haben in den östlichen Bundesländern nicht wenige Wohnungseigentumsobjekte, wo der Verwalter in den westlichen Bundesländern in mehreren hundert Kilometern Entfernung seinen Sitz hat. Das führt dazu, dass viele Wohnungseigentümer an der Versammlung nicht teilnehmen und noch nie oder kaum ihr Eigentum gesehen haben, obwohl das nicht nur marginale Auswirkungen auf die Debatte und das Abstimmungsverhalten hat.

Wird dieses Gesetz unverändert Realität, werden Wohnungseigentümer zum Spielball der Verwalter mit der Konsequenz, diese Spiele auch noch bezahlen zu müssen. Dies wird dann bestenfalls begrenzt durch die Seriosität und Loyalität des Verwalters, als die am wenigsten verlässliche Größe. Wenn Seriosität und Loyalität der allgemeine Maßstab des Handelns aller Verwalter wäre, bräuchten wir kein Gesetz.

Je weiter jedoch arm und reich auch unter den Miteigentümern auseinander driften, wird der Egoismus und damit illegitimes Verhalten zu Tage treten. Auch dem gilt es entgegen zu wirken. Dem wird der Gesetzesentwurf des **Verbraucherministeriums** in keiner Weise gerecht.

Seit geraumer Zeit ist festzustellen, dass in steigendem Maße Wohnungseigentum nur noch etwas für Gutverdiener als Kapitalanlage ist, weniger jedoch für wohnungssuchende Normalverdiener (=Verbraucher), die gern in eigenen vier Wänden gut und sicher leben wollen.

Konfliktpotential in den Wohnungseigentümergeinschaften findet sich zunehmend zwischen Selbstnutzern und Kapitalanlegern sowie diesen mit dem Verwalter, sobald er Partei ergreift.

Kapitalanleger sind meist den Verwaltern zugetan oder hörig, soll doch ihre Wertanlage wenig Arbeit machen, aber viel Rendite abwerfen. Sie überlassen die Verwaltung und die Sonderverwaltung meist den Verwaltern und werden erst munter, wenn Verluste eintreten oder Renditeerwartungen sich nicht erfüllen. Schließlich soll die Rendite der Wohnung höher sein, als eine Kapitalanlage bei der Bank oder in Aktien, aber gleichzeitig mehr Sicherheit in der Werteentwicklung beinhalten. Mit ihrem Objekt vertraut sind die wenigsten von ihnen im Gegensatz zu den Selbstnutzern.

Die Selbstnutzer hingegen suchen überwiegend die Sicherheit, in eigenen vier Wänden zu wohnen, unnütze Kosten zu vermeiden und achten auf Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit im Gemeinschaftseigentum. Mit dem Erwerb ihrer Eigentumswohnung wollen sie sich zudem vor Mietsteigerungen und Eigenbedarfskündigungen schützen.

Modernisierungen und sachgerechte Erhaltung des Objektes werden also überwiegend von Selbstnutzern ausgehen. Bei Modernisierungen jedoch nur soweit sie vom Nutzen überzeugt sind **und sich das leisten können**.

Kapitalanleger wird dies nur insoweit interessieren, wie damit eine Wert- oder Mietpreissteigerung möglich ist. Diese Interessenunterschiede in Balance zu halten, wird der Entwurf nicht gerecht.

Eine Abgrenzung von Wohnungseigentümern und Eigentümern von Gewerbe- und anderen Räumen fehlt im Gesetz völlig. Was den Wohnungseigentümern z.B. hinsichtlich des behindertengerechten Umbaus aufgrund ihres Lebensmittelpunktes noch zuzubilligen ist, geht bei gewerblichen und sonstigen Räumen entschieden zu weit, vor allem, wenn davon Nachteile für die Wohnungen ausgehen.

Wir empfinden, dass das Gesetz übereilt und ohne öffentliche Diskussion mit den Betroffenen erlassen werden soll. Immerhin wurde eine Berichterstattung über so weitreichende Änderungen in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen. Man hat eher den Eindruck, das Gesetz soll unbemerkt von der Öffentlichkeit erlassen werden.

Nun zu den einzelnen Regelungen:

Zu § 1 Begriffsbestimmungen WEG-E:

Der Wegfall der Formulierung in Absatz 5 „sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes“ erweckt den Eindruck, dass gerade entgegen der Erläuterung aus Seite 36 BT-Drs. 19/18791 es sich nicht bloß um eine sprachliche, sondern auch eine inhaltliche Änderung handelt. Wenn eine inhaltliche Änderung nicht bezweckt ist, so sollte sie weiterhin aufgeführt werden.

Zu befürchten ist z.B., wenn eine E-Ladestation vom Sondereigentümer auf seinem Stellplatz von ihm geschaffen wird, das nicht als Sonder- sondern in der Praxis als Gemeinschaftseigentum betrachtet wird mit der Folge, dass es Streit um die Lademöglichkeit gibt, wenn andere Miteigentümer sich ebenfalls E-Autos anschaffen und nicht jeder seine Ladesäule hat oder haben kann.

Zu § 3 Absatz 2 WEG-E:

Die Ausweisung des Stellplatzes als Sondereigentum halten wir nicht für erforderlich. Ein an die Wohnung gekoppeltes Sondernutzungsrecht sollte ausreichen. Wird dennoch daran festgehalten, so sollte der Absatz 2 wie folgt gefasst werden:

„Das Sondereigentum kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden,

wenn die Wohnung oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume **rechtlich untrennbar mit den außerhalb des Gebäudes liegenden Teilen des Grundstücks (Räume im Sinne dieses Gesetzes) verbunden werden.**“

Zu **§ 3 Absatz 3** WEG-E:

Die bloße Angabe von Maßen im Aufteilungsplan halten wir für zu unbestimmt, lässt sie doch keine Schlussfolgerung zur Gebrauchstauglichkeit zu. Das gilt gleichermaßen auch für Sondernutzungsflächen, vor allem zu Stellplätzen.

Deshalb sollte der Absatz 3 wie folgt formuliert werden:

„Sondernutzungsflächen und Sondereigentum an Freiflächen soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind und außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks, insbesondere Stellplätze, durch **konkrete** Maßangaben im Aufteilungsplan bestimmt **und die Stellplätze mindestens jeweils 2,5 m breit und 5,00 m lang sind sowie genügend breite Fahrgassen und Schleppkurven verbleiben. Der Nachweis ist mit der Teilungserklärung und der Baugenehmigung zu erbringen.**“

Ein solcher Nachweis könnte auch in den Bauordnungen der Länder normiert und zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht werden, aber das ist kein Bundesrecht.

Hinsichtlich dessen, dass die Stellplatzbreite einen Mangel darstellt, wird auf das Urteil vom 20.06.2019 des OLG Braunschweig, Az. 8 U 62/18, hingewiesen.

Nicht unerwähnt bleibt hierbei, dass die Fahrzeugabmessungen in den letzten Jahren immer größer geworden sind, aber die Stellplatzmaße in den Länderbauvorschriften nicht mit gewachsen sind. PKW, die heute zum großen Teil über 2,00 m breit sind, können auf Stellplätzen von bislang 2,30 m Breite (und schmaler) nicht sicher schadenfrei ein- und ausgeparkt werden.

Zu **§ 7 Absatz 2** WEG-E:

Die Möglichkeit, Beschlüsse, die eine kleine Minderheit beschließen kann, wenn das Teilnahmekorum fällt, auch dann noch ins Grundbuch einzutragen, gleicht einer Generalermächtigung für jedwede Eintragung, die ein großes Streitpotential nach sich ziehen wird. Derlei wichtige Angelegenheiten erfordern Einstimmigkeit, mindestens aber eine hohe qualifizierte Mehrheit aller Wohnungseigentümer, nicht nur der erschienenen.

Im Vereinsrecht ist beispielsweise mindestens eine 3/4-Mehrheit für eine Satzungsänderung erforderlich, wenn nicht gar die Satzung ein noch höheres Quorum vorschreibt (vgl. § 33 BGB). Dabei sind die persönlichen wirtschaftlichen Folgen für das einzelne Vereinsmitglied eher als gering zu bewerten - im Gegensatz zu weitreichenden Beschlüssen einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Eine so umfassende Ermächtigung einer Minderheit gegenüber der Mehrheit ist abzulehnen und dürfte kaum der Eigentumsgarantie genügen.

Zu **§ 8 Absatz 3** WEG-E:

Das Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft sollte schon **ab der Beurkundung des ersten Verkaufs nach Aufteilung** begründet werden. Die vorgeschlagene Regelung geht also nicht weit genug. Vielfach behalten sich die Aufteiler (Bauträger) das Recht vor, die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einseitig ändern zu dürfen, bis die letzte Wohnung verkauft ist. Bei der derzeitigen Nachfrage wird ein Käufer diesen Vorbehalt im Notarvertrag auch nicht streichen lassen können, solange das zulässig ist.

Das führt gerade bei mittleren bis größeren Wohnanlagen nicht selten dazu, dass der Bauträger eine Wohnung behält und somit die Spielregeln für alle lange Zeit, wenn nicht gar auf Dauer, nach dem Erwerb durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer einseitig nach

seinen Vorstellungen ändern kann. Das ist nicht zu akzeptieren und sollte im Interesse aller Wohnungseigentümer unterbunden werden.

Der Absatz 3 sollte daher wie folgt geändert werden:

„Wer einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum gegen den teilenden Eigentümer hat, der durch **notariellen Vertrag** gesichert ist, gilt gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer neben dem teilenden Eigentümer als Wohnungseigentümer, sobald die **Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen ist.**“

alternativ könnte formuliert werden:

„Nach Abschluss des ersten notariellen Vertrages zur Übertragung von Wohneigentum ist es dem teilenden Eigentümer (Bauträger) verwehrt, ohne Zustimmung des hinkommenden Miteigentümers die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung zu ändern.“

Zu **§ 9a allgemein WEG-E:**

Nach dem Entwurf soll die Gemeinschaft Rechte und Pflichten eingehen können. Wo diese jedoch nachprüfbar festgehalten werden, ist nicht geregelt. Ein Erwerber einer Eigentumswohnung wird hier möglicherweise im Blindflug erwerben, da er von solchen Verbindlichkeiten nichts erfährt, zumal zu befürchten ist, dass es der bisherige Eigentümer auch nicht erfahren hat.

Daher sollte eine Bestimmung ergänzt werden, die eine Pflicht des Verwalters begründet, **Verpflichtungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft dem Erwerber vor dessen Erwerb von Sondereigentum mitzuteilen.** Das vor allem vor dem Hintergrund, dass die Beschlussammlung wegfallen soll (vgl. § 25 WEG-E).

Zu **§ 9a Absatz 3 WEG-E:**

Ansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter sollen danach nicht mehr möglich sein, sondern nur gegenüber der Gemeinschaft. Das ist zur kurz gedacht und beschneidet die einzelnen Wohnungseigentümer unangemessen. Ihnen werden eigene, bislang verbrieft Rechte weggenommen.

Da der Verwalter Erfüllungsgehilfe der Gemeinschaft ist, sollten auch **direkte Ansprüche des Wohnungseigentümers gegen den Verwalter** möglich bleiben und auch so klar formuliert werden.

Vor allem hinsichtlich der Aufnahme von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen für die Wohnungseigentümersversammlung ist ein solcher Anspruch unentbehrlich, solange der Verwalter die Tagesordnung allein bestimmen kann. Ein Streit, ob die Nichtaufnahme noch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, kann so vermieden werden.

Ohne Direktanspruch kann sich der Verwalter weigern, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Absatz 4 WEG-E) zu gewähren, in dem er sich hinter einem fehlenden Antrag der Gemeinschaft versteckt. Das lädt zum Missbrauch ein, vor allem wenn eine Minderheit keine Aussicht auf Beschlussfassung zur Akteneinsicht hat.

Akteneinsicht gehört zu den elementaren Ansprüchen jedes Einzelnen, seine Rechte nicht nur wahrnehmen, sondern auch begründen zu können. Das darf nicht quasi durch die Hintertür abgeschafft werden.

Zu **§ 9a Absatz 4 WEG-E:**

Die Haftungsbegrenzung, wie sie 2007 erfreulicherweise ins WEG gekommen ist, greift zu kurz. So steht in vielen öffentlich-rechtlichen Satzungen, dass der einzelne Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner für öffentlich-rechtliche Abgaben haftet.

Die Haftungsbegrenzung des Wohnungseigentumsgesetzes interessiert die Verwaltungsbehörden und -gerichte hierbei nicht: sie meinen, die öffentlich-rechtliche Haftung geht dem Zivilrecht vor. Dies ist nicht hinnehmbar und sollte unterbunden werden und ebenfalls nur bis zur Höhe des Miteigentumsanteils begrenzt werden. Die öffentliche Hand hat viel mehr Möglichkeiten, ihre Forderungen einzutreiben, als der Miteigentümer gegen die übrigen Miteigentümer, zumal seine Forderungen immer nachrangig sein dürften.

Nicht selten suchen sich die Behörden denjenigen Miteigentümer aus, von dem sie glauben, dass er sich nicht zur Wehr setzen wird oder kann, was nicht nur zum Verlust seines Miteigentumsanteils, sondern bis zur Privatinsolvenz ohne eigenes Zutun oder Verschulden führen kann.

Deshalb sollte der Absatz 4 wie folgt gefasst werden:

„Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind; für die Haftung nach Veräußerung des Wohnungseigentums ist § 160 des Handelsgesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Für öffentlich-rechtliche Forderungen gilt die Haftungsbegrenzung ebenso.“

Zu § 9b allgemein WEG-E:

Wenn der Wohnungseigentumsverwalter eine Position vergleichbar einem Geschäftsführer bekommt, dann muss er auch die Pflichten eines Geschäftsführers bekommen.

Ferner gibt es im Gesellschaftsrecht die actio pro socio, einzelne Gesellschafter haben so ganz andere Rechte als ein überstimmt Miteigentümer.

Wenn man das System aus dem Gesellschaftsrecht kopieren will, dann geht es nur ganz oder gar nicht, aber nicht mit Rosinenpickerei.

Letztlich kann ein Miteigentümer gegenwärtig ja nur dann gegen den Hausverwalter klagen, wenn ein nicht zustande gekommener Beschluss - z.B. auf Schadenersatz - im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft ist. Damit ist er letztlich auf den Richter angewiesen.

Ungeregelt bleibt auch, wer Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft werden darf und wer nicht. Soll es eine natürliche oder eine juristische Person sein. In der Begründung zu § 9b WEG-E wird sogar davon gesprochen, dass der Verwalter Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist. Die Organschaft des Verwalters hat für die Auswahl der Person erhebliche Bedeutung (vgl. GmbH-Gesetz, AktG, GenG).

Bei natürlichen Personen sollte eine Beschränkung analog § 6 GmbHG greifen, wer nicht Verwalter sein darf.

Bei juristischen Personen als Verwalter ergeben sich häufig Streitigkeiten, wer von der juristischen Person z.B. die Wohnungseigentümersammlung einberufen und die Versammlung leiten darf, ist es der Geschäftsführer, der Prokurist oder lediglich ein angestellter Mitarbeiter ohne geschäftsführende Befugnisse?

Warum § 174 BGB künftig nicht anwendbar sein soll (Seite 47 BT-Drs. 19/18791), erschließt sich nicht. Jeder der für einen anderen auftritt, **hat sich durch Vollmacht konkret auszuweisen** und in der Vollmacht lässt sich detailliert aufführen, was der Bevollmächtigte darf und was nicht.

Die hier vorgesehene unbeschränkte Vertretungsmacht ähnelt eher einer Blanko-Vollmacht und ist im Interesse der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft abzulehnen. Sie bleibt beispielsweise sogar im Vergleich zum Betreuungsrecht hinter der Bestellungsurkunde des Gerichts für den Betreuer zurück. Das ist ein Unding und keinem

Wohnungseigentümer zuzumuten!

Über den Umfang und Inhalt der Vollmacht muss die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen können. Letztlich ist die Vollmacht Ausfluss des Verwaltervertrages. Schließlich berührt die Verwaltungstätigkeit existenzielle Fragen der Wohnungseigentümer, die nicht leichtfertig aus der Hand gegeben werden können und dürfen.

Zu § 9b Absatz 1 Satz 3 WEG-E:

Der dritte Satz im Absatz 1 ist ersatzlos zu streichen. Er stellt eine Einladung zum Missbrauch dar. Vielmehr ist der Vertretungsumfang, der mit und ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft möglich sein soll, detailliert durch Vollmacht nachzuweisen. Auf Verlangen hat der Verwalter hierzu ergangene Beschlüsse nachzuweisen.

Der Absatz 1 soll daher wie folgt gefasst werden:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten.“

Dass auch die Haftung des Verwalters gegenüber der Gemeinschaft greifen könnte, ist zu kurz gedacht, da Aufträge und Verträge mit Dritten weit über das Maß der Haftungsmasse des Verwalters hinausgehen können und den Mitgliedern der Gemeinschaft dann nur die Quote aus der Insolvenzmasse verbleibt, wenn es überhaupt eine solche gibt.

Zu § 9b Absatz 1 Satz 2 WEG-E:

Der Satz 2 steht im Widerspruch zum Satz 1. Wenn für die Verwalterbestellung die einfache Mehrheit genügt, so sollte dies auch für eine Vertreterbestellung, wenn kein Verwalter existiert, gelten. Warum es dort anders sein soll, erschließt sich nicht.

Zu § 9b Absatz 2 WEG-E:

Dieser Absatz ist mit dem Minderheitenschutz in der Gemeinschaft nicht zu vereinbaren. Auch der einzelne Wohnungseigentümer muss das Recht haben, Forderungen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums auch gegen den Verwalter geltend zu machen, hinsichtlich seines Sondereigentums sowieso.

Daher sollte der Absatz um folgenden Satz klarstellend ergänzt werden:

„Die Rechte des Einzelnen gegenüber dem Verwalter werden damit nicht eingeschränkt oder aufgehoben.“

Zu § 13 WEG-E:

Als Absatz 3 sollte zum Schutz der einzelnen Wohnungseigentümer vor dem Hintergrund des Wegfalls der in § 27 normierten Pflichten des Verwalters ergänzt werden, auch wenn diese Ansprüche von der Rechtsprechung größtenteils schon anerkannt sind:

„Jeder Wohnungseigentümer hat insbesondere gegenüber dem Verwalter und der Gemeinschaft das Recht

1. zur Einsichtnahme in alle Verwaltungsunterlagen im Büro des Verwalters sowie zur Übersendung von Kopien bezeichneter Verwaltungsunterlagen gegen Kostenerstattung des Aufwandes, wenn eine Einsichtnahme beim Verwalter wegen der Entfernung zum Verwaltergeschäftsstelle nicht zumutbar ist (vgl. BGH Urteil vom 8. März 2006, VIII ZR 78/05),
2. zur Einsichtnahme in die Originale der Stimmvollmachten vor Beginn einer Eigentümerversammlung

- sowie der Stimmabgaben bei einem Umlaufbeschlüssen,
3. zum Erhalt einer aktuellen Eigentümerliste mit Post- und eMail-Anschriften,
 4. zur Aufnahme von ordnungsgemäßen Beschlussanträgen sowie deren Begründung in die Einladung des Verwalters zur nächst liegenden Eigentümerversammlung,
 5. zur Durchsetzung von rechtskräftigen Beschlüssen,
 6. zur Auskunft über Fristen, Termine und Stand zu Reparaturen, Instandhaltungen und -setzungen,
 7. zur Auskunft des Verwalters außerhalb der Versammlung in Angelegenheiten, die sein Sondereigentum betreffen.“

Zu § 14 Absatz 1 Ziffer 2 WEG-E:

Die Duldungspflicht des Wohnungseigentümers ergibt nicht automatisch auch eine ebensolche Duldungspflicht des Mieters. Das kann dazu führen, dass der Wohnungseigentümer zwar zur Duldung verpflichtet ist, aber diese Verpflichtung gegenüber seinem Mieter nicht durchsetzen kann.

Deshalb ist hierzu eine entsprechende Regelung zu formulieren, da im Mietrecht beispielsweise ein Recht zum Betreten der Mietwohnung durch den Vermieter nur anlassbezogen durchsetzbar ist. Wenn – wie hier - der Wohnungseigentümer zur Duldung verpflichtet ist, muss es auch sein Mieter sein, oder das Betretungsrecht beim Wohnungseigentümer wird auf mietrechtliches Niveau begrenzt.

Alternativ kann diese Duldungspflicht auch in § 15 WEG-E entsprechend erweitert werden.

Zu § 15 Absatz 1 Ziffer 1 WEG-E:

Die Begrenzung auf Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist dann problematisch, wenn dazu das Sondereigentum zu betreten ist. Schließlich befinden sich gemeinschaftseigene Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie technische Einrichtungen zur Verbrauchserfassung immer auch in Sondereigentumsräumen. Ähnlich verhält es sich mit Fenstern, Balkonen, Loggien, Terrassen und Türen. Folglich muss es auch ein Betretungsrecht zur Wartung, Erhaltung und Ablesung hierzu geben.

Zwar wird es ein vereinbartes Betretungsrecht in den meisten Mietverträgen geben, da aber dieselben der Privatautonomie des Wohnungseigentümers unterliegen, dieser jedoch nicht selten ungeeignete Vertragsformulare verwendet und nicht an eine entsprechende Individualklausel im Sinne des § 305b BGB denkt, ist es sachgerecht, eine Duldungspflicht auch für Mieter zu normieren, sonst kann der Wohnungseigentümer seinerseits dem Betretungsrecht der Gemeinschaft (§ 14 Absatz 1 Ziffer 2 WEG-E) nicht Folge leisten.

Zu § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG-E:

Nach dieser Bestimmung ist es möglich, unbequemen Miteigentümern höhere Kosten aufzuerlegen, als es sachgerecht wäre. Diese Möglichkeit sollte ausgeschlossen werden.

Deshalb wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung nach billigem Ermessen beschließen, soweit dem einzelnen Wohnungseigentümer besondere Vorteile zufließen oder Kosten von ihm verursacht werden.“

Zu § 18 Absatz 4 Satz 2 WEG-E:

In diesem Absatz ist geregelt, dass der einzelne Miteigentümer Anspruch auf Akteneinsicht

hat. Das ist zu begrüßen, auch wenn dies bisher schon durch die Rechtsprechung zugestanden wurde.

Dass die Akteneinsicht jedoch nur gegenüber der Gemeinschaft geltend gemacht werden kann, ist zu kurz gegriffen. Dieser Anspruch sollte auch gegenüber dem Verwalter direkt geltend gemacht werden können.

Der Absatz sollte daher wie folgt formuliert werden:

„Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ebenso wie vom Verwalter Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.“

Zu § 19 Absatz 2 Ziffer 1 WEG-E:

Die Aufstellung einer Hausordnung durch die Gemeinschaft stößt bei vermieteten Wohnungen an Grenzen. Im Mietrecht bedarf die Hausordnung einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter.

In vielen Mietvertragsformularen ist bereits eine Hausordnung Bestandteil, die nachträglich nur einvernehmlich geändert werden kann.

Nur in wenigen Mietverträgen ist geregelt, dass der Vermieter nach billigem Ermessen eine Hausordnung erlassen oder ändern darf. Ob eine solche Ermächtigung höchstrichterlicher Rechtsprechung stand hält, ist bislang nicht entschieden, war aber außerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften auch kaum von Belang.

Der Erlass einer (abweichenden) Hausordnung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entfaltet jedoch keine Drittwirkung, kann also in die Mietverträge nicht eingreifen.

Deshalb ist dieser Punkt so zu ändern, dass mietvertragliche Regelungen entweder nachrangig sind oder die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft vor dem Mietvertrag endet.

Auf jeden Fall bedarf dieser Punkt noch einer klaren eindeutigen wie angemessenen Regelung für beide Sachverhalte gleichermaßen.

Zu § 20 Absatz 1 WEG-E:

Diese Bestimmung, mit der praktisch jede bauliche Veränderung gestattet werden kann, geht entschieden zu weit.

Sie wird noch nicht einmal analog der mietrechtlichen Bestimmungen in § 555b BGB begrenzt, auch nicht durch § 20 Absatz 2 WEG-E.

Eine solch weitreichende Ermächtigung wird strikt abgelehnt, birgt sie doch nicht nur unangemessene wirtschaftliche Folgen vor allem für weniger betuchte Wohnungseigentümer, sondern auch erhebliches Streitpotential, das sich weniger Betuchte noch nicht einmal leisten können. **Damit werden Möglichkeiten einer Enteignung durch wirtschaftliche Zwänge eröffnet.**

Wir sind nicht gegen bauliche Veränderungen, diese müssen aber zu Verbesserungen führen, die für alle Mitglieder der Gemeinschaft wirtschaftlich vernünftig sind und keinen überfordern.

Eine solche Ermächtigung ist allenfalls durch eine hohe qualifizierte Mehrheit aller Mitglieder der Gemeinschaft denkbar, wenn die weniger leistungsfähigen Gegenstimmen von den wirtschaftlichen Folgen freigestellt werden.

Diese Vorschrift verstärkt den **Kampf reich gegen arm** und führt zur

Eigentumsumverteilung. Mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes steht das nicht im Einklang.

Hierzu bedarf es einer deutlichen Eingrenzung im Gesetz. **Die bisherige Regelung in § 22 Absatz 2 WEG sollte daher beibehalten werden.**

Zu **§ 20 Absatz 2** WEG-E:

Die hier normierten **Ansprüche zu baulichen Veränderungen** sind zu allgemein formuliert und die Konkretisierung wird den Gerichten überlassen. Das ist ungenügend und nicht akzeptabel.

Im Ergebnis wird nicht das „Ob“ zum Streit Anlass führen, sondern das „Wie“. Es ist nicht zumutbar, quasi eine Blankovollmacht im Vorhinein ausreichen zu müssen.

Zu **§ 20 Absatz 3** WEG-E:

Diese Vorschrift eröffnet Möglichkeiten, dass jedem Miteigentümer das „Herumbasteln“ am Haus gestattet werden muss, zumal noch nicht einmal ein Beschluss der Gemeinschaft dafür erforderlich sein soll. Zudem reicht bei einer dennoch anberaumten Beschlussfassung die einfache Mehrheit der erschienenen Miteigentümer aus (vgl. **§ 25 Absatz 3 und 4 WEG-E**). Folglich kann eine kleine Minderheit etwas beschließen, was nicht dem Mehrheitswillen entspricht und nicht mehr aufzuhalten ist. Das geht entschieden zu weit.

Zu **§ 21 Absatz 1** WEG-E:

Es ist richtig, dass derjenige, dem bauliche Veränderungen gestattet werden, auch die Kosten zu tragen hat. Die Begrenzung aber, dass nur ihm die Nutzungen gebühren, wird sich in der Praxis in vielen Fällen kaum umsetzen lassen. Oftmals sind die übrigen Miteigentümer ganz zwangsläufig Nutznießer solcher Maßnahmen. In diesen Fällen wird es zum Streit kommen, wenn Unbefugte einfach mitnutzen, ohne sich zu beteiligen oder zugestimmt zu haben.

Zu **§ 21 Absatz 2** WEG-E:

Diese Bestimmung birgt immenses Streitpotential hinsichtlich dessen, was in der Umgebung allgemein üblich ist.

Wenn umfangreiche Verdichtungen und Ortserweiterungen von Großinvestoren in der Nachbarschaft erfolgen, kann das schnell als allgemein üblich hingestellt werden und alle Miteigentümer dürfen für dahingehende Anpassungsinvestitionen zahlen, obwohl ihnen der derzeitige Zustand genügt. Das ist mit unkalkulierbaren Risiken für die Miteigentümer verbunden.

Da hilft auch kein Bezug auf einen (vagen) Amortisationszeitraum (Ziffer 2), denn dieser berücksichtigt nicht die individuelle Leistungsfähigkeit und Lebensplanung der in Mithaft genommenen Miteigentümer.

Ein Einzeleigentümer eines Grundstücks kann das allein an seinem Budget und seiner Lebensplanung entscheiden, ob und wann er investiert oder nicht. Nur bei Eigentumswechsel hat der Erwerber hinsichtlich Energieeinsparung gewisse Pflichten, die für sich genommen schon bedenklich sind.

Im Gegensatz dazu soll hier aber im Bestand eine Art Sippenhaft implantiert werden, die den einzelnen Miteigentümer schnell überfordern kann. Das höhlt den Eigentumsschutz unangemessen aus und ist daher abzulehnen.

Im Mietrecht besteht für den Mieter im Vergleich dazu immer noch ein Widerspruchs- und das Kündigungsrecht. Im Wohnungseigentumsrecht führt das jedoch zu Vermögensverlusten, die enteignende Wirkung entfalten können.

Hierzu wäre mindestens eine Begrenzung analog der §§ 558 und 559 BGB (Mieterhöhung) vorzusehen, zumal bei einer vermieteten Eigentumswohnung diese Grenzen dem Vermieter auferlegt sind.

Zu § 21 Absatz 3 WEG-E:

In Absatz 3 sollte das Wort „**beschlossen**“ durch „**zugestimmt haben**“ ersetzt werden. Das ist klarer verständlich und entspricht auch der Erläuterung zum Absatz 3 auf Seite 67 der BT-Drs. 19/18791.

Zu § 23 Absatz 1 WEG-E:

Die Teilnahme an Wohnungseigentümersammlungen auf elektronischem Wege klingt verlockend und entspricht dem Zeitgeist. Nicht gesichert ist allerdings hierbei **die Nichtöffentlichkeit der Versammlungen**. Zudem ist nicht sicher feststellbar, wer tatsächlich an der Versammlung auf diesem Wege teilnimmt, also am anderen Ende der Leitung den Computer oder das Smartphone bedient oder eben nur beiwohnt.

Bevor eine derartige Möglichkeit eröffnet wird, bedarf es zunächst **rechtlich abgesegneter konkreter Sicherheitskonzepte und -programme**, wie sie ähnlich für elektronisch einzureichende Steuererklärungen gelten (vgl. „Elster-Formular bzw. „Elster online“ der Finanzverwaltung).

Im Gegensatz zu „Elster“ ist das aber kein bilaterales, sondern ein multilaterales Verhältnis, was die Sicherheit deutlich schwieriger macht.

Es ist auch ein Unterschied, ob ich (z.B. über Skype) ein bilaterales privates Bildtelefonat führe oder mit einer unüberschaubaren Vielzahl Bildern in einer WEG-Versammlung (z.B. über Zoom Video Communications) konfrontiert bin, je größer die Gemeinschaft ist. Die Daten laufen dann vielleicht auch noch über einen Server in den USA! Haben wir dann eine Überwachung wie in China?

Auch ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer keine professionellen Computerfertigkeiten hat und deren Computer in der Regel wenig oder überhaupt nicht gesichert sind und manche überhaupt keinen Computer besitzen. Letztere dürfen nicht ausgegrenzt werden!

Im besten Fall ist eine schrittweise Einführung für wenig folgenreiche oder lediglich informative Angelegenheiten denkbar.

Zu § 23 Absatz 3 WEG-E:

Was bei der Einberufung der Wohnungseigentümersammlung vielleicht noch hinnehmbar ist, reicht für eine Beschlussfassung keinesfalls aus. Dennoch ist die Einberufung auf elektronischem Wege nicht unproblematisch. Das beginnt bereits mit der Einberufungsfrist: wann gilt sie als zugegangen? Wenn der PC eingeschaltet und die Nachricht abgerufen wird? Muss der PC oder das Smartphone dann ständig online sein?

Wem wird die Beweislast auferlegt? Dem Absender oder dem Empfänger? Den Nichtzugang wird der Empfänger nicht beweisen können!

Es ist nur zu gut bekannt, welcher Missbrauch gerade mit der Computertechnik möglich ist.

Dennoch soll hier eine nahezu unkontrollierbare Möglichkeit geschaffen werden, Beschlüsse zu fassen. Bestenfalls ist eine Abgabe des **Votums nach Signaturgesetz bzw. Verordnung (EU) Nr. 910/2014** denkbar.

Daher sollten für die online-Teilnahme bestimmte Mindeststandards auf jeden Fall im Gesetz stehen.

Zu **§ 24 Absatz 2 WEG-E**:

Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung in Textform entspricht dem Zeitgeist. Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich der Ausreichung dieser mit internen Unterlagen auf elektronischem Wege. Die Vertraulichkeit während und nach der elektronischen Kommunikation kann hierbei nur hinreichend nach **Signaturgesetz bzw. Verordnung (EU) Nr. 910/2014** gewahrt werden.

Zu **§ 24 Absatz 3 WEG-E**:

Die vorgeschlagene Formulierung steht im Widerspruch zu § 9b Absatz 2 WEG-E, der bei fehlendem Verwalter nur die gemeinsame Vertretung erlauben soll, indem es heißt "oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer" (vgl. unsere vorstehenden Ausführungen zu § 9b Absatz 2 WEG-E).

Zu **§ 24 Absatz 4 WEG-E**:

Die Ausweitung der Ladungsfrist auf vier Wochen ist zu begrüßen. Allerdings wird damit noch nicht der Unsitte begegnet, Versammlungstermine in eine Zeit zu verlegen, die erfahrungsgemäß wenige Teilnehmer erwarten lässt, wie z.B. in der Urlaubszeit oder in der Zeit nahe beieinander liegender Feiertage.

Oder der Termin wird so bestimmt, dass z.B. ein kritischer Miteigentümer berufs-, familiär- oder gesundheitsbedingt verhindert ist und dieser somit an der Meinungsbildung nicht teilhaben kann.

Zudem beinhalten viele Gemeinschaftsordnungen, dass nur andere Miteigentümer oder der Verwalter bevollmächtigt werden dürfen, was eine Teilnahme einer Vertrauensperson des verhinderten Miteigentümers oft unzulässig und eine Interessenvertretung unmöglich macht.

Gegen solche Praktiken ist keine befriedigende Lösung vorgesehen worden.

Zu **§ 24 Absatz 6 WEG-E**:

Das bloße Recht, die Niederschrift einsehen zu können, reicht regelmäßig nicht mehr aus. Gerade in strittigen Angelegenheiten ist es erforderlich, zumindest eine Kopie einem Klageantrag beifügen und diesen damit hinreichend begründen zu können.

Die Streichung des 3.Satzes in Absatz 6, mit dem bislang eine bloße Einsicht in die Niederschrift normiert ist, zu streichen, ist nicht sachgerecht, sondern sollte durch einen **Anspruch auf unverzügliche Aushändigung einer Kopie** ersetzt werden!

Zu **§ 24 bisherige Absätze 7 und 8 WEG**:

Warum diese Absätze (ersatzlos!) gestrichen werden sollen, erschließt sich nicht. In der Überschrift des § 25 WEG-E taucht lediglich noch der Begriff „**Beschlussammlung**“ auf, ohne jedoch Inhalte zu regeln. Damit verkommt die Beschlussammlung zur inhaltslosen

Hülle. Soll sie auf diesem Wege etwa abgeschafft werden, wie aus den Medien zu vernehmen war?

Ebenso ist das Nichtführen der Beschlusssammlung als Abberufungsgrund des Verwalters in § 26 Absatz 1 WEG-E entfallen.

Hier hat sich offensichtlich die Lobby der Verwalter eines ungeliebten Kindes zu entledigen versucht.

Das Führen einer Beschlusssammlung ist jedoch erst mit der Reform 2007 eingeführt worden, um mehr Übersichtlichkeit über gültige Beschlüsse und deren Erfüllungsstand zu erlangen. **Das hat sich bewährt und darf nicht wieder aufgegeben werden.**

An den Absätzen 7 und 8 ist deshalb inhaltlich unbedingt festzuhalten und sie sind dem § 25 anzufügen.

Das bloße Erwähnen des Begriffes „Beschlusssammlung“ in der Überschrift des § 25 WEG-E und die mehrmalige Erwähnung in den Begründungen ab Seite 23 der BT-Drs. 19/18791 erweckt zudem den Eindruck (Seite 13 der BT-Drs. 19/18791), dass das Weglassen der Pflicht zur Führung der Beschlusssammlung unbemerkt erfolgen sollte.

In den Erläuterungen auf Seite 70 der BT-Drs. 19/18791 ist zudem noch ausgesagt, dass die Beschlusssammlung der Entwurf in § 25 Absatz 5 regeln würde. Doch dort sind nur einzelne Hervorhebungen in Niederschriften vorgesehen. Das reicht aber zum schnellen Auffinden von Beschlüssen überhaupt nicht aus.

Quasi die Katze aus dem Sack gelassen wird mit der Erläuterung auf Seite 36 der BT-Drs. 19/18791, in dem es dort heißt. „... (zum Beispiel durch die Aufhebung der Pflicht zur Führung einer separaten Beschlusssammlung)“.

Zu § 25 Absatz 1 WEG-E:

Da von uns vorgeschlagen wird, dass bestimmte Beschlüsse eine qualifizierte Mehrheit benötigen sollen, ist es sachgerecht, den Absatz 1 wie folgt zu formulieren:

„Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht eine höher qualifizierte Mehrheit vorgeschrieben ist.“

Zu § 25 Absatz 3 WEG-E:

Für eine Bevollmächtigung soll künftig die Textform ausreichen. Das ist systemwidrig.

Überall im Geschäftsleben bedarf eine Vollmacht der Schriftform, also der eigenhändigen Unterschrift im Original.

Der Wegfall der Schriftform eröffnet ungeahnte Möglichkeiten des Missbrauchs durch Unbefugte.

Am Ende genügt, folgt man dem Entwurf, eine SMS von einem x-beliebigen Mobiltelefon, das vielleicht obendrein noch unbefugt benutzt wird.

Keiner kann somit mehr feststellen, ob die Bevollmächtigung korrekt und tatsächlich ist.

Bestenfalls ist die Einreichung einer Bevollmächtigung unter Anwendung des **Signaturgesetzes bzw. der Verordnung (EU) Nr. 910/2014** denkbar, dessen Zugang der Verwalter zu Versammlungsbeginn nachweisen muss.

Zu § 25 Absatz 5 WEG-E:

Danach soll es genügen, die Niederschriften über Beschlüsse und Urteile in Textform

aufzubewahren. **Da es sich hierbei aber um Urkunden mit weitreichenden Folgen handelt, ist immer auch die Aufbewahrung in Schriftform erforderlich** (vgl. §§ 125, 126 BGB). Davon darf nicht abgewichen werden!

Ansonsten sind Niederschriften beliebig austauschbar, was zu Missbrauch einlädt.

Schon jetzt gibt es nicht selten Streit, welche Fassung der Niederschrift oder des Beschlusses denn gilt. Ist es die, die Gegenstand der Versammlung war oder die vorab per eMail zur Kenntnis gegeben wurde oder die, die beim Verwalter eingesehen werden kann?

Ein Mindeststandard für Urkunden muss erhalten bleiben.

Bei den heute technischen Möglichkeiten sollte es selbstverständlich sein, dass die Niederschrift jedem Miteigentümer mittels Kopie der schriftlichen Niederschrift unverzüglich zur Kenntnis gegeben wird, die unter Wahrung der Vertraulichkeit auch auf elektronischem Wege, z.B. als verschlüsselte PDF, ausgereicht werden kann.

Zudem ist das Führen der Beschlussammlung nach Seite 36 der BT-Drs. 19/18791 entfallen, wie bereits zu **§ 24 bisherige Absätze 7 und 8 WEG** kritisiert. Form und Inhalt bleiben weitgehend beliebig, ebenso Aktualisierungsfristen, zumal die Absätze 7 und 8 des § 24 des bisher geltenden WEG ersatzlos gestrichen werden sollen.

Zu **§ 26 Absatz 1 WEG-E**:

Hinsichtlich der Streichung der Sätze 3 und 4 bestehen Bedenken, ob – wie eingangs im Regierungsentwurf hervorgehoben (Seite 2 BT-Drs. 19/18791) - tatsächlich missliebige Verwalter leichter abberufen werden können, zumal Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters (im neuen Satz 3) unzulässig sein sollen, was einer Pauschalermächtigung ohne jede Begrenzung gleichkommt. Die Begründung auf Seite 72 der BT-Drs. 19/18791 vermögen die Bedenken nicht zu entkräften!

Mangels anderweitiger Regelung werden die Gerichte dann das Gesetz nach bisheriger Fassung auslegen und die Hürden zur Abberufung missliebiger Verwalter weiterhin sehr hoch halten.

Hier wird der Entwurf nicht der Ankündigung im Vorwort des Entwurfs (Seite 2 der BT-Drs. 19/18791) gerecht, den Verwalter leichter abberufen zu können, wenn nicht schon bei der Bestellung Kriterien festgelegt werden können für eine Abberufung. Deshalb sind diese ins Gesetz zu schreiben.

Vielmehr besteht das Bedürfnis, den Verwalter dann schon abberufen zu können, wenn er das Neutralitätsgebot gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern verletzt, indem er mit anderen quasi eine Fraktion zur Unterdrückung eines oder der übrigen Wohnungseigentümer eingeht.

Auch sollte bei fehlerhafter Jahresabrechnung im Wiederholungsfalle ein Anspruch einzelner Wohnungseigentümer auf Abberufung des Verwalters bestehen. Kein Mensch ist fehlerfrei. Wenn aber der Verwalter nicht bereit oder nicht in der Lage ist, Fehler sachgerecht zu korrigieren, soll er auch nicht Verwalter bleiben können.

Uns sind Rechtsstreitigkeiten bekannt, in denen Verwalter über mehr als 6 Jahre nicht in der Lage oder bereit waren, eine korrekte Jahresabrechnung zu liefern. Dennoch war das kein Grund für eine Abberufung, da die Mehrheit der übrigen Miteigentümer mit dem Verwalter unter einer Decke steckten und die Gerichte das als Grund nicht für ausreichend erachteten.

Zu **§ 27 allgemein WEG-E**:

Danach gelten die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nur im Innenverhältnis. Wie bereits mehrfach betont, lädt das zum Missbrauch ein. **Grundsätzlich sollte ein Verwalter seine Befugnisse durch detaillierte Vollmacht auch nach außen nachweisen müssen** (vgl. Ausführungen zu § 9b allgemein).

So wie es der Entwurf regelt, könnte ein Verwalter auch quasi ohne jegliche Vollmacht für die und zu Lasten der Gemeinschaft tätig werden, also unbefugt.

Weder in § 9b WEG-E noch in § 27 oder anderer Stelle ist geregelt, wie sich der Verwalter gegenüber Dritten auszuweisen hat. **Das ist eine nicht akzeptable Regelung zu Lasten der Wohnungseigentümer.**

In jedem rechtsfähigen Unternehmen muss sich der gesetzliche Vertreter konkret ausweisen, sei es durch **Vollmacht** und / oder **Eintragung in öffentliche Register**. Bei angestellten Geschäftsführern oder Vorständen werden Beschränkungen in den Anstellungsverträgen geregelt und führen bei Vertragsverletzung regelmäßig zur (sofortigen) Abberufung und zum Schadenersatz sowie zur Durchgriffshaftung.

Ähnliches ist für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer im Entwurf nicht vorgesehen, im Gegenteil. Solange die Gemeinschaft keine Rechtsfähigkeit hatte und der Verwalter seine Befugnisse nachweisen musste, war er auch nur Erfüllungsgehilfe.

So, wie es hier geregelt werden soll, ist es dann durchaus möglich, dass der Verwalter z.B. Ver- und Entsorger wechselt, nur weil ihm hier und da eine Abschlussprovision oder gar weitergehende Vorteile winken, manchmal auch illegale. Diese Unsitten beobachten wir häufig schon jetzt. Und dieser soll nun das Tor noch weiter geöffnet werden, **das darf nicht sein!**

Den Verwalter muss auch nicht die Bund-Länder-Arbeitsgruppe aushalten (vgl. S. 73 1. Absatz letzter Satz der BT-Drs. 19/18791), sondern die Wohnungseigentümer. Dieser Arbeitsgruppe ging es wohl eher um die Bedürfnisse der Verwalter und der Wirtschaft.

Zu § 27 Absatz 1 Ziffer 1 WEG-E:

Eine solch weitreichende Ermächtigung des Verwalters, Wohnungseigentümer mit Verträgen, Aufträgen und Kosten zu belasten, **geht entschieden zu weit**. Das ist eine weitere Einladung zum Missbrauch. Derartiges lässt sich ohne weiteres im Verwaltervertrag regeln. Dafür gibt es auch genügend bekannte Vertragsformulierungen, den Verwalter mit der Erledigung von Alltagsfragen bis zu einem gewissen Umfang ohne besonderen Beschluss zu betrauen. Eine pauschale unbegrenzte Ermächtigung durch Gesetz ist im Außenverhältnis nicht erforderlich, im Gegenteil, sie benachteiligt die Wohnungseigentümer unangemessen!

Die Ziffer 1 ist deshalb zu streichen, Ziffer 2 muss für Handlungen ohne Beschluss genügen und sollte wie folgt formuliert werden, wobei die Bezifferung entfallen kann:

„die zur Wahrung einer Frist oder zur unverzüglichen Abwendung eines drohenden Nachteils erforderlich sind.“

Die Möglichkeit der Einschränkung (im Innenverhältnis!) durch Beschluss ist zu wenig, Missbrauch Einhalt zu gebieten.

Zu § 27 Absatz 2 WEG-E:

Nach Absatz 2 des Entwurfs können die Wohnungseigentümer die Rechte und Pflichten regeln. Hierbei ist die Formulierung „Wohnungseigentümer“ inkonsequent, da sonst immer von der Gemeinschaft gesprochen wird.

Zudem sollte eine Beschränkung dahingehend vorgesehen werden, die

Beschlussverweigerung nicht ohne Folgen lässt. Das heißt, für Vertragsverletzungen müssen auch Vertragsstrafen gegen den Verwalter zulässig sein und nicht bloß gegen Miteigentümer (vgl. BT-Drs. 19/18791 Seite 26) !

Vorgeschlagen wird daher:

„Die Wohnungseigentümer können im Verwaltervertrag festlegen, dass neben der oder statt der Abberufung und Schadenersatz auch Vertragsstrafen für Befugnisüberschreitungen geltend gemacht werden. Wohnungseigentümer, die einer sachgerechten Beschränkung nach Absatz 1 nicht zustimmen, obwohl es Anlass zur Sorge gibt, haften den übrigen Mitgliedern der Gemeinschaft für dadurch entstehende Nachteile.“

Des weiteren ist eine Haftung des Verwalters im Gesetzentwurf nicht geregelt. Sicherlich sind nach allgemeinen Regeln Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter nicht ausgeschlossen. Da jedoch der Verwalter nur eine Rechtsbeziehung mit der Gemeinschaft haben soll, werden direkte Schadenersatzansprüche des einzelnen Wohnungseigentümers gegen den Verwalter erschwert oder gar unmöglich gemacht.

Leider kommt es immer wieder vor, dass Hausgeldabrechnungen fehlerhaft sind. Nimmt nun der Wohnungseigentümer die Hausgeldabrechnung zur Grundlage seiner Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter und reklamiert dieser die Abrechnung kurz vor Fristende erfolgreich, bleibt der Wohnungseigentümer regelmäßig auf dem Ausfall sitzen, obwohl er in die Hausgeldabrechnung eingeflossen ist, weil Beschlussanfechtungs- und Betriebskostenabrechnungsfristen längst überschritten sind (vgl. sog. Meckerfrist des Mieters in § 556 Absatz 3 Satz 5 BGB). Das darf nicht ohne Regress bleiben, zumal diese im allgemeinen Geschäftsverkehr üblich sind.

Zwar lassen sich sicher Vertragsstrafen auch ohne ausdrückliche gesetzliche Regelung im WEG-E mit dem Verwaltervertrag festlegen, jedoch stärkt eine gesetzliche Regelung die Verhandlungsmacht der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Außerdem ist der Pflichtenkatalog in § 27 WEG bisheriger Fassung unbedingt zu erhalten.

Zu **§ 28 Absatz 2 WEG-E**:

Nach Satz 2 hat der Verwalter lediglich eine Jahresabrechnung zu erstellen. Wie diese auszusehen hat, ist nicht geregelt. Hierfür sind klare Regeln aufzustellen, wie sie für Unternehmen vorgeschrieben sind, z.B. im Bilanzrecht. So umfangreich muss es für eine Wohnungseigentümergeinschaft vielleicht nicht sein. Eine bloße Einnahmen-Ausgaben-Rechnung reicht jedoch nicht aus, wie auf Seite 75 der BT-Drs. 19/18791 zu § 28 Absatz 2 Satz 2 ausgesagt! Dort heißt es „Darüber hinaus muss die Jahresabrechnung die Einnahmen und Ausgaben enthalten.“ Von offenen Forderungen ist keine Rede!

Schon jetzt werden Gesamt- und Einzelabrechnungen von der Rechtsprechung verlangt. Doch dieses Verlangen nur der Rechtsprechung zu überlassen, halten wir für zu wenig. Die Abrechnungen sind auch inhaltlich an klare, dem Wohnungseigentümer verständliche Aussagen zu binden.

Deshalb sollten beide Begriffe aufgeführt werden und auf dem Verordnungswege klare Inhalte festgelegt werden können, die auch dem Laien (Wohnungseigentümer) verständlich und nachvollziehbar sind. Sie sollen auch ohne weiteres mit den Bank-Kontoständen zu den Jahreswechseln übereinstimmen. Außerdem sollte als Geschäftsjahr das Kalenderjahr im Gesetz festgeschrieben werden, was inhaltlich auch den Erläuterungen auf Seite 74 der BT-Drs. 19/18791 entspricht. Dort heißt es: „Diese Pflicht ist ausdrücklich auf das Kalenderjahr bezogen.“ Das aber nur in den Erläuterungen aufzuführen, ist zu wenig!

Die Einzelabrechnungen sollen des weiteren ohne weitere Berechnungen erlauben, die für

eine Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter erforderlichen Angaben zu entnehmen. Viele PC-Verwalterprogramme erlauben das schon jetzt, so dass es keine große Mühe für die Verwalter bedeutet, umlagefähige Kosten entsprechend auszuweisen, ebenso haushaltsnahe Dienstleistungen für Selbstnutzer.

Der Absatz 4 des § 28 WEG in der noch gültigen Fassung ist jedoch nicht mehr vorgesehen. Danach konnten die Wohnungseigentümer jederzeit vom Verwalter Rechnungslegung verlangen. Auch wenn davon vielleicht wenig Gebrauch gemacht wurde, so ist dieser Absatz doch nicht gänzlich entbehrlich. Der Wegfall dieses Anspruches ist offensichtlich auch ein Zugeständnis an die Verwalterlobby.

Drohen unvorhersehbare Defizite oder Zahlungsschwierigkeiten, so sollte vor einem Beschluss über Sonderumlagen ein Kassensturz selbstverständlich sein, der auch Aussagen zu künftigem Zahlungsverkehr für das restliche Jahr enthalten sollte (Vorschaurechnung). Bislang bedienen sich Verwalter nicht selten in solcher Situation ohne Beschluss an der Instandhaltungsrücklage, ohne jedoch Maßnahmen zu ergreifen, diese rasch wieder aufzufüllen.

Hier ist also auch eine sachgerechte Ergänzung erforderlich.

Zu § 28 Absatz 3 WEG-E:

In den Erläuterungen auf Seite 75 der BT-Drs. 19/18791 heißt es zum Vermögensbericht „offene Forderungen oder zur Liquiditätssicherung umgewidmete Mittel sind insoweit nicht anzugeben.“

Doch gerade darauf kommt es den Wohnungseigentümern an, sie wollen wissen, wer mit welchem Betrag ihrer Gemeinschaft in der Kreide steht oder welche Außenforderungen und -guthaben bestehen. Wenn schon der Verwalter in den Rang eines Geschäftsführers gehoben werden soll, so hat er auch wie im Gesellschafts- und Bilanzrecht offene Forderungen in der Jahresabrechnung anzugeben! **Ansonsten geraten solche Beträge leicht in Vergessenheit!** Und verjähren womöglich unbemerkt von den Wohnungseigentümern!

Zu § 29 allgemein WEG-E:

Klarstellend sollte noch formuliert werden, dass die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht an das Votum des Beirates gebunden sind und jeder eigene Ansprüche auf Akteneinsicht und Prüfung der Verwalterabrechnung direkt beim Verwalter geltend machen kann.

So wie es hier vorgesehen ist, werden die Verwalter regelmäßig Auskünfte dem einzelnen Wohnungseigentümer verweigern, indem sie sagen, sie seien nur gegenüber der Gemeinschaft verpflichtet. **Das kann nicht gewollt sein.**

In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass es das Ziel sei, Rechtsstreitigkeiten zu reduzieren. Diese Reduzierung wird aber mit einem Rechteverlust der Wohnungseigentümer erkauft, die so gezwungen sind, Ungereimtheiten nicht mehr aufklären zu können, aber die Folgen aushalten müssen. Zudem wird erhebliches neues Streitpotential geschaffen. Das ist ein eklatanter Rechtsschutzverlust!

Wir halten von einem Beirat ohnehin wenig, ist er doch ein Bequemlichkeitsrelikt für die übrigen Wohnungseigentümer. Wenn schon das Gesellschaftsrecht nachgezeichnet werden soll, so wäre dafür ein **Aufsichtsrat** das geeignetere Instrument!

Zu § 47 WEG-E:

Bisher galt der Grundsatz, „Vertrag geht vor Gesetz“, ebenso der Bestandsschutz. Das soll nun auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts abgeschafft werden, in dem unterstellt wird, dass vorherige Vereinbarungen nicht mehr angewendet werden sollen, wenn sie den neuen Regeln nicht entsprechen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille deutlich ergibt. **Das ist mit dem Vertrauensschutz nicht zu vereinbaren!**

Damit werden viele Vertragsinhalte vakant. Schließlich konnte keiner ahnen, dass der Gesetzgeber selbst in laufende Verträge (zum Nachteil) der Wohnungseigentümer eingreift. Das halten wir für sehr bedenklich und nicht hinnehmbar.

Bestenfalls könnte ein Änderungsanspruch gegenüber der Gemeinschaft bestehen, den Vertrag in begründeten Einzelfällen angemessen der neuen Rechtslage anzupassen oder ausdrücklich an der bisherigen Fassung festzuhalten.

Zu **Artikel 8 § 49** Gerichtskostengesetz

Im § 49 Satz 2 soll Folgendes geregelt werden:

„Er darf das Fünffache des Wertes des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.“

Diese Regelung mag der bisherigen entsprechen. Doch beim näheren Hinsehen ergibt sich ein eklatanter Nachteil, der behoben werden sollte:

Jeder, der dem Kläger beitrifft, erhöht dessen Kostenrisiko erheblich, schließlich sind dann die Kläger Gesamtschuldner für die Verfahrenskosten und von klammen Miteigentümern ist vielleicht nichts zu bekommen.

Auf der Beklagtenseite, also der Wohnungseigentümergeinschaft, hingegen verbleibt es als rechtsfähige Person beim einfachen Kostenrisiko. Das halten wir nicht für verhältnismäßig.

Das wird regelmäßig auch Miteigentümer abhalten, dem Kläger beizutreten, selbst wenn gute Erfolgsaussichten bestehen. In der Gemeinschaft ist er zudem nur mit seinem Miteigentumsanteil beteiligt.

Hier sollte eine Regelung gelten, die nicht der Summe der Einzelstreitwerte der dem Kläger beigetretenen Wohnungseigentümer entspricht, sondern deutlich darunter liegt.

Insgesamt halten wir den Gesetzentwurf, sollen die Wohnungseigentümer nicht Schaden nehmen, **für nicht zustimmungsreif**, sondern es besteht in erheblichem Maße Abstimmungs- und Nachbesserungsbedarf.

Christian Rietschel
Vorsitzender
Haus & Grund Dresden e.V.